



## Materiál pro jednání zastupitelstva města

**ŽLUTICE**  
město plné historie

Číslo jednání zastupitelstva města: ZM/2025/20

Datum jednání: 17. 3. 2025

<b>Číslo bodu:</b>	23
<b>Název bodu:</b>	<b>Schválení smlouvy o úvěru - financování díla „Lokalita obytných domů - Žlutice SEVER, 1.etapa“</b>
Předkládá:	Mgr.et Mgr. Helena Plitzová, Starostka
Schvalovatel:	Mgr.et Mgr. Helena Plitzová, Starostka
Zodpovídá:	Mgr.et Mgr. Helena Plitzová, Starostka
Zpracoval/a/i:	Romana Veselá, Rozpočet, mzdová účetní Mgr. Tomáš Vodenka, Tajemník
Soulad s rozpočtem města:	Ve schváleném rozpočtu na rok 2025 je připraveno z vlastních zdrojů na investiční akci 2 370 tis. Kč. Po uzavření smlouvy o úvěru budou finance zapojeny do rozpočtu a čerpány průběžně dle fakturovaných prací.

### usnesení č. ZM/2025/20/23/..

Zastupitelstvo města Žlutice projednalo předložený materiál a **schvaluje**

uzavření smlouvy o úvěru mezi městem Žlutice jako dlužníkem a Československou obchodní bankou a.s., Sídlo Praha 1 - Nové Město, Na Příkopě 854/14, 115 20, IČO: 00001350, jako věřitelem, kdy předmětem smlouvy je poskytnutí investičního úvěrového rámce do výše 26 mil. Kč na krytí investic města - zasíťování pozemků pro stavbu rodinných domů Žlutice - sever, s úrokovou sazbou (v % p.a.) 3M PRIBOR + 0,06 % p.a, se splácením jistiny formou pravidelných čtvrtletních splátek vždy k ultimu posledního měsíce kalendářního čtvrtletí od 1. 1. 2028 do ultima posledního čtvrtletí roku 2047, to vše v předloženém znění.

### Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Žlutice, usnesením ze dne 17.6.2024, č.usn. ZM/2024/15/32/34, schválilo uzavření smlouvy o dílo s vítězným uchazečem zadávacího řízení na zhotovení díla „Lokalita obytných domů - Žlutice SEVER, 1.etapa“, se společností Silnice Topolany a.s., IČ: 05758734, se sídlem Nerudova 67/10, 430 01 Chomutov, za cenu díla ve výši 19.795. 795,79 Kč bez DPH.

V souvislosti s uzavřením uvedené smlouvy vznikla potřeba finančně zajistit realizaci této investice města Žlutice.

Město nemá dluhy. Úvěry obcím dosud šetřily výdaje na investice. Úspora spočívala v rozdílu úroku a růstu cen stavebních prací a materiálů (resp. inflace). Navrhuje se uzavřít Investiční úvěrový rámec. Městu toto řešení umožní mj.:

1. Mít další zdroje na krytí investic.
2. Neodkládat a rychleji realizovat prospěšné investice.
3. Zapojit do rozpočtu vyšší výdaje na rozvoj a zajistit jim krytí bez toho, aby město muselo daný rok hradit výdaje a zadlužovat se. To dává prostor k tomu, že se některé akce daný rok z různých důvodů nemusí realizovat. Dluh se zvedne jen o skutečně zrealizované a z investičního

rámcě zaplacené akce.

4. Prokázat existenci kofinancování při žádostech o dotace, což umožní městu svobodněji a více se ucházet o dotace v případě potřeby.
5. Zajistit výrazně vyšší likviditu, a i při přechodném propadu příjmů nebo růstu výdajů pokračovat v rozvoji.

Strop bezpečné zadluženosti města, dle odborného vyjádření osloveného odborníka Ing. Ludka Tesaře; Sídlo: Nad Horou 352, 252 07 Štěchovice – Praha-západ; IČO: 74372246, je blízko, spíše nad cca 100 mil. Kč. Ing. Tesař vycházel z výše a trendu provozního salda, výdajů na opravy, stability a trendu běžných příjmů, výhledu daňových příjmů, struktury a trendu výdajů a zohlednil vnější i vnitřní rizika. Provozní saldo a výdaje na opravy jsou zdrojem umořování dluhu a předpokládá se, že samospráva by měla být schopná ideálně do 10 let bez komplikací vytvořit finance na úplné umoření dluhu. Dluh je nutné do max. 25 let bezpečně splatit tak, aby byl zajištěn běžný provoz a samospráva mohla nadále plnit úkoly, opravy a investice.

Finanční kondice města jen podle základního ukazatele provozního salda ukazuje, že město je na tom finančně velmi dobře. Provozní saldo mělo průměr za 5 let více než 15 mil. Kč ročně s tím, že rok 2023 uzavřel na téměř 20 mil. Kč, jak ukazuje Graf 3 v příloze č. 1 tohoto materiálu. Požadovaný úvěr 26 mil. Kč je velmi nízký.

Navržené řešení je založeno na tom, že město bude nakupovat finance vždy v daný moment s nejnižším úrokem na trhu ve vazbě na aktuální PRIBOR 3M (viz Grafy 1 a 2 v příloze č. 1 tohoto materiálu) bez spekulací na růst nebo pokles úroků. Zjednodušeně PRIBOR sazba je sazba, za kterou si mezi sebou půjčují banky.

Parametry výhod nastaveného řešení plovoucích úroků:

- Možnost čerpat ve vymezeném časovém období např. do roku 2027 (lze upravit s tím, že doba čerpání + splácení nesmí přesáhnout v sumě 25 let) na investice a opravy.
- Možnost nedočerpat bez penále a ušlých úroků.
- Kdykoliv lze celý úvěr nebo část refinancovat a splátky např. snížit jejich rozložením.
- Splácení po čerpání 20 let, což výrazně snižuje splátky a tím zlepšuje finanční likviditu. Platí zároveň možnost, nikoliv povinnost, předčasně splatit kdykoliv, opět bez penále či ušlých úroků. Proto dobu splácení nedoporučujeme zkracovat, protože delší splatnost město nezavazuje, ale zato pozitivně působí na finanční likviditu tím, že splátky jsou nižší.
- Nákup vždy nejlevněji na trhu s ohledem na PRIBOR a odvoláním se na regulační pravomoci, zodpovědnost a schopnosti ČNB.

Před realizací poptávkového řízení, dle odborného vyjádření Ing. Tesaře byly očekávány úroky 3M PRIBOR + 0,02 až 0,5 %, tj. aktuální úrok v rozmezí cca 3,9 % p. a. až 4,4 % p. a. Plovoucí sazba má několik zásadních výhod. Město může výhledově (nyní to výhodné rozhodně není) kdykoliv část čerpaných prostředků nebo celou částku po načerpání na např. cca 5 až 10 let zafixovat, což tedy Ing. Tesař nedoporučuje, pakliže by docílená sazba nebyla pod 2,5 % p. a., jinak by se nejednalo o výhodu proti sazbě plovoucích (viz graf). Rozhodně a důrazně Ing. Tesař doporučuje zachovat delší dobu splatnosti kvůli nižším splátkám. Fixaci po dobu následujících let nedoporučuje neb sazby klesají, a ještě budou klesat.

Predikce úrokových sazeb ČNB hovoří aktuálně o rychlém poklesu ve vazbě na pokles inflace.

Město Žlutice oslovilo vytipované bankovní domy s výzvou k podání nabídky. Nejednalo se o zadávací řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, s ohledem na výjimku dle § 29 písmeno m) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, dle kterého *zadavatel není povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, jde-li o úvěr nebo zápůjčku.*

Výzva ze dne 5.2.2025 tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.  
Osloveny byly následující banky:

**Československá obchodní banka a.s.**, Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Na Příkopě 854/14, 115 20,

**Komerční banka, a.s.**, Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407,

**Česká spořitelna, a.s.**, Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4,

**Raiffeisenbank a.s.**, Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 14078,

**Unicredit bank a.s.**, Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92,

**Trinity bank a.s.**, Sídlo: Celetná 969/40, Staré Město, 110 00 Praha 1

Nabídku podali Československá obchodní banka a.s., Komerční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s..  
nabídky tvoří přílohu č. 3, 4 a 5 a sdělení Raiffeisenbank a.s., č. 6 tohoto materiálu.  
Unicredit bank a.s. a Trinity bank a.s. nabídku nepodali.

Nabídky vyhodnotila komise, kdy zápis tvoří přílohu č. 7 tohoto materiálu.

Uchazeč Česká spořitelna, a. s. nesplnila jednu z podmínek, a to požadavkem na rezervační poplatek, což bylo v rozporu s podmínkami výzvy.

Ostatní uchazeči, kteří podali nabídku, splnili podmínky zadávací dokumentace.

V hodnotícím kritériu „Úroková sazba (v % p.a.)“ nabídl uchazeč č. 1 – Československá obchodní banka a.s., úrokovou sazbu (v % p.a.) 3M PRIBOR + 0,06 %, tj. nejnižší a pro město Žlutice nejvýhodnější.

**Komise jako nejvýhodnější nabídku vyhodnotila nabídku uchazeče Československá obchodní banka a.s..**

Vítězný uchazeč byl vyzván k předložení smlouvy. V době uzavření tohoto materiálu nebyla smlouva předložena, ale dle informací od banky by měla být smlouva zaslána v průběhu příštího týdne a bude do materiálu doplněna a bude tvořit přílohu č. 8 tohoto materiálu.

Předkladatel doporučuje navrhované usnesení schválit.

Příloha č. 1: [1. Grafy.pdf](#)

Příloha č. 2: [2. Výzva úvěrový rámec Žlutice-sever\\_podpis.pdf](#)

Příloha č. 3: [3. Krycí list ČSOB.pdf](#)

Příloha č. 4: [4. Krycí list KB.pdf](#)

Příloha č. 5: [5. Krycí list ČS.pdf](#)

Příloha č. 6: [6. RB odpověď \\_ Výzva na nabídku INV 26 mio.pdf](#)

Příloha č. 7: [7. Protokol komise.pdf](#)

V Žluticích 10.03.2025