

3. úprava
Finančního plánu VHČ –
bytového hospodářství
pro rok 2023

3. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2023

v tis. Kč

VÝNOSY	Schválený FP pro rok 2023	3. úprava FP pro rok 2023	Návrh FP pro rok 2023
Předpis nájemného bez služeb	320 000	15 000	335 000
Ostatní a mimořádné výnosy	7 000	0	7 000
Celkem	327 000	15 000	342 000

v tis. Kč

NÁKLADY	Schválený FP pro rok 2023	3. úprava FP pro rok 2023	Návrh FP pro rok 2023
Náklady spojené s prodejem	300	0	300
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	3 700	0	3 700
Pojištění, spoluúčast	2 250	0	2 250
Služby pro domy	13 500	0	13 500
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	4 500	0	4 500
Poštovné a poplatky	550	0	550
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	3 000	0	3 000
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	6 500	500	7 000
Náklady na správu	23 000	0	23 000
Běžná údržba, opravy a havárie	170 700	9 500	180 200
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	59 000	5 000	64 000
Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám	40 000	0	40 000
Celkem	327 000	15 000	342 000

Popis jednotlivých řádků zahrnutých ve finančním plánu pro rok 2023:**Výnosy:**

Předpis nájemného bez služeb – jedná se o předepsané nájemné za byty a nebytové prostory za rok 2023.

Ostatní a mimořádné výnosy – do této položky jsou zahrnovány zejména připsané úroky z bankovních účtů, plnění z pojistných událostí, vrácené soudní poplatky, přefakturace energií, poplatky z prodlení z dlužného nájemného, časové rozlišení dotací, výnosové opravné položky k pohledávkám a další mimořádné výnosy.

Náklady:

Náklady spojené s prodejem – jedná se o výdaje MČ spojené s prodejem vymezených bytových jednotek, zejména znalecké posudky a správní poplatky (popř. právní služby spojené s prodejem a odměna dražebníka).

Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby – jde o úklid krčků chodníků a dvorů bytových domů případně dalších ploch přilehlých k BD. Dále je z této položky hrazen úklid sněhu a ostatní náklady na zimní údržbu daných ploch.

Pojištění, spoluúčast – z této položky je placeno pojištění svěřených domů vč. spoluúčasti při pojistném plnění.

Služby pro domy – tato položka zahrnuje poplatky za držení havarijní služby, údržbu zeleně, náklady na deratizaci, vyklízení a úklidové práce, které nelze přeučtovat nájemníkům do služeb, čištění kanalizací, platby spojené s výkonem domovních prací, přípravou bytů k předání novému nájemci, poplatky za zajištění přístřeší, náklady na energie ve volných a neužívaných prostorech v BD, servisní služby spojené s provozem podzemních garáží Merhautova 13, ostrahu objektu Vranovská 22/24 a 26/28, příp. další náklady spojené se správou a údržbou domů.

Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady – do této položky patří veškeré soudní a exekutorské poplatky, náklady řízení a náklady na právní a notářské služby.

Poštovné a poplatky – tato položka zahrnuje bankovní poplatky, SIPO poplatky, poštovní poplatky spojené s vyplácením přeplatek nájemníkům přes Českou poštu prostřednictvím poštovních poukázek typu B (např. refundace, vyúčtování služeb, přeplatky nájemného).

Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek – z této položky je čerpáno vyúčtování nákladů vůči spoluvlastnickým domům (výše vyúčtování spoluvlastnických domů je známá až po provedení vyúčtování minulého období) a dále platby příspěvků na správu a údržbu domů společenstvím vlastníků jednotek za prostory ve vlastnictví statutárního města Brna.

Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory – jedná se o platby za revize elektro, plynu, výtahů, hromosvodů, hydrantů, hasicích přístrojů, komínů volných prostor, aj., které jsou prováděny pravidelně na základě platných vyhlášek (roční, dvouleté, tříleté, šestileté). Do této položky dále patří náklady spojené s odborným posouzením stavu, statické posudky, projektové dokumentace, náklady na zpracovávání výkazů výměr, rozpočtů, náklady spojené se zpracováním průkazů energetické náročnosti budovy (energetický audit), kamerové zkoušky, geodetická zaměření a další posouzení týkající se stavu bytového fondu. Současně sem náleží případné platby za výkon autorského či technického dozoru.

Náklady na správu – tato položka obsahuje náklady spojené s užíváním programu iDES, ve kterém je vedena agenda bytových domů, poplatky za výběrová řízení, náklady na zabezpečovací službu prostor správy budov, ekonomické služby, školení, telefony, kancelářské potřeby, náklady spojené s výpočetní technikou (servis, tonery), energie spotřebované v prostorech užívaných ke správě budov, pojištění vybavení správy budov, poštovné, mzdové a ostatní náklady pracovníků oddělení správy budov, platby pokut udělených VHČ ve správním řízení, vybavení správy a ostatní náklady spojené s prováděním výkonu správy bytového fondu.

Běžná údržba, opravy a havárie – jedná se o veškeré opravy a úpravy týkající se svěřených domů MČ vč. odstraňování havárií. Běžná údržba zahrnuje zejména drobné opravy, výměnu zařizovacích předmětů vč. měřičů, refundace a vložkování komínů. Současně jsou z této položky hrazeny veškeré opravy týkající se bytových domů.

Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku – jedná se o účetní odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a daň z příjmu právnických osob VHČ za daný rok. Obě tyto položky v následujícím období tvoří příjmy plánu investic nebo rozpočtu MČ.

Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám – jedná se o odpisy pohledávek, jejichž odpis byl schválen kolektivními orgány městské části v daném roce, a opravné položky k pohledávkám, jejichž tvorba je uložena zákonnou legislativou a jsou tvořeny vždy v rámci roční účetní závěrky k 31.12. daného roku. V rámci VHČ jsou opravné položky v souladu s metodikou MMB tvořeny jak k jistinám pohledávek, tak i k příslušenství dluhu. Výše opravných položek k příslušenství je vždy stejná s hodnotou průúčtovaných souvisejících výnosů, které jsou součástí řádku „Ostatní a mimořádné výnosy“.

Plán velkých oprav pro rok 2023

stav k 24.08.2023

Tento přehled uvádí akce, jejichž předmětem jsou stavební práce nebo opravy týkající se bytových domů, jejichž předpokládaná hodnota přesahuje částku 500 tis. Kč bez DPH a u kterých je předpoklad, že budou financovány z položky „Běžná údržba, opravy a havárie“ v rámci Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2023.

1) Akce, u nichž již byla uzavřena smlouva o dílo a alespoň část realizace stavebních prací proběhne v roce 2023:

Adresa	Akce	Poznámka	Částka v tis. Kč *
Antala Staška 39, Provazníková 4, 6	oprava elektro společných prostor		2 952
Bieblova 1-23	oprava balkonů	akce pokračuje z roku 2022	162
Bieblova 2-14	výměna vstupních portálů		3 349
Bieblova 23	oprava střechy		835
Bieblova 34	oprava bytu č. 19		605
Černopolní 1	oprava ZTI		3 347
Drobného 4	oprava střechy		3 272
Drobného 8	Sanace zdiva		1 065
Drobného 62	oprava ZTI		3 970
Dukelská třída 50	oprava střechy		1 751
Hálkova 2	oprava střechy		4 135
Heleny Malířové 12	oprava bytu č. 19		681
Hoblíkova 35	oprava ležaté kanalizace		828
Hoblíkova 39	oprava plotu		736
Jana Svobody 5	oprava bytu č. 10	akce pokračuje z roku 2022	657
Janouškova 13	oprava ZTI		6 767
Merhautova 13j	oprava ležaté kanalizace		794
Merhautova 53	oprava ZTI		8 065
Merhautova 77	oprava střechy		2 612
Merhautova 139	oprava střechy		2 617
Merhautova 210, 212	oprava vybraných bytů		1 843
Nám. Republiky 12	oprava střechy		3 080
Nám. Republiky 12	oprava společných prostor		1 547
Nám. 28 října 19	oprava bytu č. 1		785
Nejedlého 32	oprava vybraných bytů		1 880
Soběšická 149	oprava střechy		3 300
Svitavské nábřeží 49	oprava vybraných bytů		1 376
Svitavské nábřeží 57	oprava ZTI		4 821
Trávníky 6	oprava ZTI		3 632
Vranovská 26/28	oprava ZTI		8 925
Vranovská 26/28	oprava vybraných bytů		3 658
CELKEM			84 047

Pozn. *) Sloupec „Částka v tis. Kč“ uvádí náklady na danou akci pro rok 2023 vč. DPH. Tyto náklady v případě dokončených akcí odrážejí skutečné čerpání a v případě akcí, kde práce dosud probíhají, předpokládané čerpání dle uzavřené smlouvy o dílo. Zaokrouhleno na celé tisíce směrem nahoru.

2) Připravované akce, u nichž je předpoklad realizace nebo zahájení výběrového řízení na zhotovitele v roce 2023:

Adresa	Akce	Poznámka
Antala Staška 37	oprava střechy	
Hvězdova 22	oprava vybraných bytů	
Krkošková 21	oprava ZTI	
Merhautova 53a	oprava ZTI	
Nám. Republiky 12	oprava vybraných bytů	výběrové řízení probíhá
Nováčkova 2, 4, 6	oprava elektroinstalace společných prostor	
Nováčkova 2, 4, 6, 8, 10	oprava ležaté kanalizace	
Trávníky 8	oprava ZTI	
Vranovská 8	oprava ZTI	výběrové řízení probíhá

Pozn.) Realizace je odvislá od dostupnosti finančních prostředků.