Finanční plán VHČ
–
bytové hospodářství
pro rok 2022

Finanční plán VHČ – bytové hospodářství pro rok 2022

vše v tis. Kč

VÝNOSY	*Schválený FP pro rok 2021*	*Upravený FP pro rok 2021*	Návrh FP pro rok 2022
Předpis nájemného bez služeb	*290 000*	*305 000*	295 000
Ostatní a mimořádné výnosy	*5 000*	*15 000*	9 000
Celkem	*295 000*	*320 000*	304 000

vše v tis. Kč

NÁKLADY	*Schválený FP pro rok 2021*	*Upravený FP pro rok 2021*	Návrh FP pro rok 2022
Náklady spojené s prodejem	*600*	*400*	250
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	*3 500*	*3 500*	3 500
Pojištění, spoluúčast	*1 800*	*1 800*	1 800
Služby pro domy	*10 000*	*12 200*	11 000
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	*1 500*	*1 300*	1 200
Poštovné a poplatky	*430*	*430*	450
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	*2 400*	*2 300*	2 400
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	*4 000*	*4 400*	4 000
Náklady na správu	*17 770*	*18 270*	17 800
Běžná údržba, opravy a havárie	*76 000*	*83 400*	77 600
Velké opravy	*87 000*	*96 000*	90 000
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	*45 000*	*50 000*	54 000
Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám	*45 000*	*46 000*	40 000
Celkem	*295 000*	*320 000*	304 000

Popis jednotlivých položek zahrnutých v návrhu pro rok 2022:

Výnosy (příjmy)

Předpis nájemného bez služeb – jedná se o předepsané nájemné za byty a nebytové prostory za rok 2022.

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 (výdaje)

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, vyklízecí a úklidové práce, které nelze přeúčtovat nájemníkům do služeb, čištění kanalizací, platby spojené s výkonem domovnických 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 přeplatků 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 veškeré opravy a úpravy týkající se svěřených domů MČ vč. odstraňování havárií. Běžná údržba zahrnuje drobné opravy, výměnu zařizovacích předmětů vč. měřičů, refundace a další opravy bytových domů v hodnotě do 500 tis. Kč bez DPH. Dále do této položky patří vložkování komínů, které je v povinnosti vlastníka a porevizní opravy.

Velké opravy – z tohoto řádku jsou čerpány jednotlivé akce, jejichž předpokládaná hodnota převyšuje částku 500 tis. Kč bez DPH.

Adresa	Akce	Poznámka
Bratislavská 76	oprava ZTI	
Dačického 1	oprava ZTI	
Drobného 64	oprava ZTI	
Dukelská 59b	oprava ZTI	
Durďákova 12	oprava ZTI	
Durďákova 55	oprava ZTI	
Jana Svobody 15	oprava vybraných bytů	
Jugoslávská 18	oprava elektroinstalace	akce pokračuje z roku 2021
Jurkovičova 3	oprava ZTI	
Mathonova 21	oprava střechy	
Merhautova 141	oprava střechy	
Merhautova 51	oprava ZTI	akce pokračuje z roku 2021
Merhautova 71	oprava střechy	
nám. Republiky 12	oprava střechy	
Přadlácká 8	oprava ZTI	
Ryšánkova 3	oprava střechy	akce pokračuje z roku 2021
Slepá 20	oprava ZTI	
Traubova 8	oprava střechy	akce pokračuje z roku 2021
Traubova 8	výměna oken	
Trávníčkova 4	oprava střechy	
Vranovská 4	výměna oken (dvorní část)	akce pokračuje z roku 2021
Vranovská 18	oprava ZTI	
Vranovská 22/24	oprava ZTI	akce pokračuje z roku 2021
Vranovská 22/24	oprava vybraných bytů	

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 proúčtovaných souvisejících výnosů, které jsou součástí řádku „Ostatní a mimořádné výnosy".

Plán investic a výdajů souvisejících s investicemi pro rok 2022

vše v tis. Kč

PŘÍJMY	*Schválený plán investic pro rok 2021*	*Upravený plán investic pro rok 2021*	Návrh plánu investic pro rok 2022
Převod finančních prostředků z VHČ	*80 000*	*111 053*	80 000
Zůstatek peněžních prostředků z předchozího roku	*100 000*	*174 958*	50 000
Zůstatek nečerpaných prostředků – neinvestiční transfer z MMB	*0*	*864*	0
Smluvní pokuty	*0*	*22*	0
Neinvestiční transfer z MMB – projekt „Městská galerie“	*0*	*201*	0
Podíl z prodeje majetku města za rok 2020	*0*	*3 660*	0
Neinvestiční transfer z MMB – „Oprava bran na ul. Rotalova“	*0*	*200*	0
Prostředky na investice a související výdaje celkem	*180 000*	*290 958*	130 000

vše v tis. Kč

VÝDAJE	*Schválený plán investic pro rok 2021*	*Upravený plán investic pro rok 2021*	Návrh plánu investic pro rok 2022
Splátky – revitalizační akce			
Splátky zápůjček z FBV MMB – Merhautova 13	*5 865*	*5 865*	1 466
Splátky zápůjček z FBV MMB – Cejl 68	*680*	*680*	680
Splátky zápůjček z FBV MMB – Vranovská 44	*340*	*340*	340
Splátky zápůjček z FBV MMB – Zanedbanost bytového fondu	*14 286*	*14 286*	14 286
Celkem	*21 171*	*21 171*	16 772
Povinné výdaje spojené s investicemi			
Povinné splátky investic – půdní vestavby	*7 554*	*7 554*	6 650
Náklady soudního řízení – Rekonstrukce BD nám. SNP 12-14	*100*	*0*	0
Právní služby – Rekonstrukce BD nám SNP 12-14	*25*	*25*	0
Celkem	*7 679*	*7 579*	6 650
Revitalizační akce			
Zateplení bytových domů	*30 000*	*85 000*	30 123
Bratislavská 71 – regenerace objektu	*2 000*	*2 000*	0
Francouzská 61 – demolice objektu	*1 000*	*1 000*	0
Rekonstrukce bytových jader	*118 000*	*172 793*	76 000
Celkem	*151 000*	*260 793*	106 123
Další výdaje			
Kamerové a zabezpečovací systémy	*150*	*150*	150
Výpočetní technika vč. příslušenství	*0*	*0*	300
Ostatní služby	*0*	*0*	5
Projekt „Městská galerie“ – realizace	*0*	*974*	0
Projekt „Městská galerie“ – udržitelnost	*0*	*91*	0
Oprava bran na ul. Rotalova	*0*	*200*	0
Celkem	*150*	*1 415*	455
Plán investic a souvisejících výdajů celkem	*180 000*	*290 958*	130 000

Popis jednotlivých položek zahrnutých v návrhu pro rok 2022:

Příjmy

Převod finančních prostředků z VHČ – jedná se o hospodářský výsledek roku 2021 po zdanění, daň z příjmů právnických osob za rok 2021 a účetní odpisy dlouhodobého majetku za rok 2021. Částka je stanovena odhadem s tím, že skutečnost je známa až po skončení účetního období tedy po 31.12.2021. Tato položka bude upravena dle skutečnosti v rámci úpravy v roce 2022.

Zůstatek peněžních prostředků z předchozího roku – Jedná se o odhad zůstatku nevyčerpaných prostředků z Plánu investic a výdajů souvisejících s investicemi z roku 2021. Částka bude dle skutečnosti upravena až po skončení účetního období v rámci úpravy v roce 2022.

Výdaje

Splátky – revitalizační akce:
Jedná se o splátky bezúročných zápůjček poskytnutých v minulosti městské části z Fondu bytové výstavby MMB s tím, že zápůjčka Merhautova 13 bude doplacena v roce 2022, zápůjčka Cejl 68 bude doplacena v roce 2024, zápůjčka Vranovská 44 bude doplacena v roce 2025 a zápůjčka Zanedbanost bytového fondu bude doplacena v roce 2027.

Povinné výdaje spojené s investicemi:
Splátky investic – půdní vestavby – Jedná se o postupně umořované nájemné nájemníkům, kteří vlastními náklady v minulosti zbudovali v bytových domech MČ Brno-sever půdní vestavby a v hodnotě investovaných finančních prostředků je jim postupně umořován nájem (předplacený nájem). V některých případech již nastává ukončení umořovacího režimu uplynutím sjednané doby.

Revitalizační akce:
Zateplení bytových domů – Jedná se o finanční prostředky na realizaci zateplení objektů, které jeví známky promrzání. Jde zejména o BD Bratislavská 86, 86a, Dukelská 59b, Jana Svobody 15, 17, Janouškova 13, 15, 17, 21, 23, Jugoslávská 20, 24, Hoblíkova 37, Merhautova 170, 172, Provazníkova 20, 22, Břenkova 45, a Vranovská 9. Zateplení je realizováno dle dostupnosti finančních prostředků.

Rekonstrukce bytových jader – Jde o souhrnnou akci na realizaci rekonstrukce bytových jader panelových bytových domů v k. ú. Lesná a Černá Pole, kdy je plánováno nahrazení stávajících umakartových jader novými zděnými vč. souvisejících prací. Práce probíhají v rámci městské části postupně dle dostupnosti finančních prostředků. Pro rok 2022 je předpokládána realizace prací v bytových domech Vaculíkova 1-12 (realizace od 01/2022 do 11/2022).

Další výdaje:
Kamerové a zabezpečovací systémy – Jedná se o finanční prostředky k zajištění pořízení nového kamerového systému, popř. k rozšíření stávajících.

Výpočetní technika vč. příslušenství – Jedná se o prostředky na plánované pořízení výpočetní techniky pro oddělení správy budov. Tato položka zahrnuje prostředky na zařízení, jejichž hodnota přesahuje částku 40.000,00 Kč a která se tak stanou odepisovaným dlouhodobým majetkem.

Ostatní služby – Jde o prostředky spojené s případnou nutností pořízení opisů listin z Katastru nemovitostí.