

4.úprava
Finančního plánu VHČ –
bytového hospodářství
pro rok 2022

4. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2022

v tis. Kč

VÝNOSY	Schválený FP pro rok 2022	4. úprava FP pro rok 2022	Návrh FP pro rok 2022
Předpis nájemného bez služeb	305 000	5 000	310 000
Ostatní a mimořádné výnosy	9 000	1 000	10 000
Celkem	314 000	6 000	320 000

v tis. Kč

NÁKLADY	Schválený FP pro rok 2022	4. úprava FP pro rok 2022	Návrh FP pro rok 2022
Náklady spojené s prodejem	250	0	250
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	3 500	0	3 500
Pojištění, spoluúčast	1 800	300	2 100
Služby pro domy	11 300	1 200	12 500
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	1 500	300	1 800
Poštovné a poplatky	450	50	500
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	2 400	0	2 400
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	4 400	600	5 000
Náklady na správu	18 000	500	18 500
Běžná údržba, opravy a havárie	173 900	3 050	176 950
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	56 500	0	56 500
Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám	40 000	0	40 000
Celkem	314 000	6 000	320 000

Popis jednotlivých položek zahrnutých v návrhu pro rok 2022:

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

Přehled velkých oprav roku 2022

stav k 31.07.2022

Tento přehled uvádí akce, jejichž předmětem jsou stavební práce nebo opravy týkající se bytových domů, jejichž hodnota přesahuje částku 500 tis. Kč bez DPH a které jsou nebo u kterých je předpoklad, že budou financovány z položky „Běžná údržba, opravy a havárie“ v rámci Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2022.

1) Akce, u nichž již byla uzavřena smlouva o dílo a stavební práce aktuálně probíhají nebo již byly dokončeny:

Adresa	Akce	Poznámka	Částka v tis. Kč *
Bieblova (lichá)	oprava balkonů	havarijní stav	1 751
Bratislavská 76	oprava ZTI		1 988
Bratislavská 80	oprava po vyhoření	bude plnění od pojišťovny	3 007
Dačického 1	oprava ZTI		3 284
Drobného 64	oprava ZTI		4 391
Dukelská 59b	oprava ZTI		3 327
Durdáková 12	oprava ZTI		3 329
Durdáková 55	oprava ZTI		3 423
Francouzská 29	oprava vybraných bytů		1 177
Francouzská 51	oprava vybraných bytů		1 427
Francouzská 74	výměna oken (dvorní část)		1 686
Jana Svobody 15	oprava vybraných bytů		1 832
Janouškova 13-23	oprava ležaté kanalizace	havarijní stav	2 889
Jugoslávská 18	oprava elektroinstalace	akce pokračuje z roku 2021	1 179
Jurkovičova 3	oprava ZTI		3 175
Mathonova 21	oprava střechy		2 847
Merhautova 30	oprava vybraných bytů		1 150
Merhautova 51	oprava ZTI	akce pokračuje z roku 2021	8 674
Merhautova 71	oprava střechy		3 317
Merhautova 141	oprava střechy		3 366
Nám. SNP 15	výměna bojleru	havarijní stav	727
Přadlácká 8	oprava ZTI		3 354
Ryšáňkova 3	oprava střechy	akce pokračuje z roku 2021	1 554
Slepá 20	oprava ZTI		3 357
Traubova 8	oprava střechy	akce pokračuje z roku 2021	2 126
Traubova 8	výměna oken		3 601
Trávníčkova 3	oprava vybraných bytů		964
Trávníčkova 4	oprava střechy		3 326
Vranovská 4	oprava vybraných bytů		2 094
Vranovská 4	výměna oken (dvorní část)	akce pokračuje z roku 2021	1 317
Vranovská 18	oprava vybraných bytů		1 268
Vranovská 18	oprava ZTI		3 365
Vranovská 22/24	oprava ZTI	akce pokračuje z roku 2021	8 950
Vranovská 22/24	oprava vybraných bytů		3 038
CELKEM			96 260

Pozn. *) Sloupec „Částka v tis. Kč“ uvádí náklady na danou akci pro rok 2022. 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) Akce ve fázi přípravy, u nichž je předpoklad realizace nebo zahájení výběrového řízení na zhotovitele v roce 2022:

Adresa	Akce	Poznámka
Francouzská 72	oprava vybraných bytů	
Jana Svobody 5	oprava bytu č. 10	výběrové řízení probíhá
nám. Republiky 12	oprava střechy	
Svitavské nábř. 49	oprava vybraných bytů	
Traubova 8	oprava bytu č. 6	

Plán investic a výdajů souvisejících s investicemi pro rok 2022

v tis. Kč

PŘÍJMY	Plán investic pro rok 2022	Plán investic pro rok 2022
	k 01.01.2022	po úpravách
Převod finančních prostředků z VHČ	80 000	104 809
Zůstatek peněžních prostředků z předchozího roku	50 000	129 123
Smluvní pokuty	0	1
Podíl z prodeje majetku města za rok 2021	0	563
Prostředky na investice a související výdaje celkem	130 000	234 496

v tis. Kč

VÝDAJE	Plán investic pro rok 2022	Plán investic pro rok 2022
	k 01.01.2022	po úpravách

Splátky zápůjček – revitalizační akce		
Splátky zápůjček z FBV MMB – Merhautova 13	1 466	1 466
Splátky zápůjček z FBV MMB – Cejl 68	680	680
Splátky zápůjček z FBV MMB – Vranovská 44	340	340
Splátky zápůjček z FBV MMB – Zanedbanost bytového fondu	14 286	14 286
Celkem	16 772	16 772

Povinné výdaje spojené s investicemi		
Povinné splátky investic – půdní vestavby	6 650	6 650
Celkem	6 650	6 650

Revitalizační akce		
Rekonstrukce bytových jader	76 000	120 000
Zateplení bytových domů	30 123	27 423
Zateplení bytového domu Janouškova 13	0	7 000
Zateplení bytového domu Janouškova 15	0	6 000
Zateplení bytového domu Janouškova 17	0	6 000
Zateplení bytového domu Janouškova 19	0	5 500
Zateplení bytového domu Janouškova 21	0	6 000
Zateplení bytového domu Janouškova 23	0	8 000
Zateplení bytového domu Jugoslávská 24	0	3 500
Zateplení bytového domu Vranovská 9	0	4 050
Zateplení bytového domu Bratislavská 86	0	400
Zateplení bytového domu Bratislavská 86a	0	400
Zateplení bytového domu Dukelská 59b	0	400
Zateplení bytového domu Jana Svobody 15	0	400
Zateplení bytového domu Jana Svobody 17	0	400
Zateplení bytového domu Lesnická 23	0	432
Zateplení bytového domu Nováčkova 12	0	6 000
Zateplení bytového domu Vranovská 8	0	400
Zateplení bytového domu Vranovská 10	0	7 000
Celkem	106 123	209 305

Další výdaje		
Kamerové a zabezpečovací systémy	150	400
Výpočetní technika	300	300
Povinná publicita dotovaných staveb	0	103
Ostatní služby	5	965
Sankce	0	1
Celkem	455	1 769

Plán investic a souvisejících výdajů celkem	130 000	234 496
--	----------------	----------------

Popis jednotlivých položek zahrnutých v plánu pro rok 2022:

Příjmy

Převod finančních prostředků z VHC – jedná se o hospodářský výsledek roku 2021 po zdanění a účetní odpisy dlouhodobého majetku za rok 2021.

Zůstatek peněžních prostředků z předchozího roku – Jedná se o zůstatek nevyčerpaných prostředků z výdajů z Plánu investic a výdajů souvisejících s investicemi z roku 2021.

Smluvní pokuty – Jedná se o převod nákladů za vyměřené úroky z prodlení od finančního úřadu na dodavatele.

Podíl z prodeje majetku města za rok 2021 – Jedná se o 10 % podíl za prodeje bytových domů a vymezených jednotek, které byly svěřeny MČ Brno-sever a byly prodány v roce 2021.

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:

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 v rámci městské části probíhají postupně dle dostupnosti finančních prostředků. V 01/2022 byla zahájena realizace na ul. Vaculíkova s tím, že práce byly v 07/2022 dokončeny.

Zateplení bytových domů – Jedná se o finanční prostředky na plánovaná zateplení objektů, kdy tato jsou realizována postupně dle dostupnosti finančních prostředků.

- V návaznosti na výzvu č. 2/2021 vydanou dne 21.09.2021 Ministerstvem životního prostředí ČR v rámci Státního fondu životního prostředí, kterou byl vyhlášen program Nová zelená úsporám v rámci Národního plánu obnovy pro sektor podpory bytové domy, je možné žádat od 10/2021 do 06/2025 podporu na realizovaná zateplení. S ohledem na uvedené byly připravované akce rozděleny dle jednotlivých objektů, neboť žadatel musí náklady vést odděleně pro každý jednotlivý objekt. Z tohoto důvodu byly aktuálně připravovaná zateplení bytových domů Bratislavská 86, 86a, Dukelská 59b, Janouškova 13, 15, 17, 19, 21, 23, Jana Svobody 15, 17, Jugoslávská 24, Lesnická 23, Nováčkova 12, Vranovská 8, 9, 10 v rámci rozpočtu rozděleny na samostatné akce.
- V rámci souhrnné akce zůstaly vedeny akce týkající se zateplení bytových domů, na které nebude žádáno o poskytnutí dotací, a to Hoblíkova 37, Krkoškova 44, 44a, Jugoslávská 20, Merhautova 30, 170, 172, Zemědělská 16, 18, Durdáková 68.
- Současně jsou dále v patrnosti vedeny další objekty, které vyžadují realizaci zateplení. Tyto budou zařazeny dle dostupnosti finančních prostředků Nováčkova 8, 10, Provazníková 20, 22, Břenkova 45, náměstí Republiky 2, 4, Dukelská 60, náměstí SNP 11, Mathonova 80, 82.

Další výdaje:

Kamerové a zabezpečovací systémy – Jedná se o finanční prostředky k zajištění případného pořízení nového kamerového systému, popř. k rozšíření stávajících. Aktuálně se připravuje instalace nového kamerového systému v BD Merhautova 218, 220 a 222.

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.

Povinná publicita dotovaných staveb – Dle závazných pokynů pro žadatele a příjemce podpory programu Nová zelená úsporám v rámci Národního plánu obnovy pro sektor podpory bytové domy v souladu s výzvou č. 2/2021 vyhlášenou Ministerstvem životního prostředí ČR v rámci Státního fondu životního prostředí ČR jsou žadatelé povinni splnit podmínky povinné publicity s ohledem na financování daného projektu z prostředků Evropské unie (např. informační plachta, informační plakát a informačním štítky).

Ostatní služby – Jde o prostředky spojené s případnou nutností pořízení opisů listin z Katastru nemovitostí a současně jsou z této položky čerpány výdaje spojené s technickou podporou v rámci zpracovávání žádostí o poskytnutí dotací z programu Nová zelená úsporám v rámci Národního plánu obnovy pro sektor podpory bytové domy v souladu s výzvou č. 2/2021 vyhlášenou Ministerstvem životního prostředí ČR v rámci Státního fondu životního prostředí ČR.

Sankce – Za pozdní odvedení DPH byly městské části vyměřeny od finančního úřadu úroky z prodlení. Dané nastalo vinou zhotovitele a náklady s tímto spojené mu byly v plném rozsahu přeučtovány.