

1. úprava
Finančního plánu VHČ –
bytového hospodářství
pro rok 2025

1. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2025

v tis. Kč

VÝNOSY	Schválený FP pro rok 2025	1. úprava FP pro rok 2025	Návrh FP pro rok 2025
Předpis nájemného bez služeb	420 000	0	420 000
Ostatní a mimořádné výnosy	50 000	0	50 000
Bezüročná zápůjčka z MMB	0	7 000	7 000
Celkem	470 000	7 000	477 000

v tis. Kč

NÁKLADY	Schválený FP pro rok 2025	1. úprava FP pro rok 2025	Návrh FP pro rok 2025
Náklady spojené s prodejem	250	0	250
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	4 200	0	4 200
Pojištění, spoluúčast	3 200	0	3 200
Služby pro domy	12 000	0	12 000
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	1 800	0	1 800
Poštovné a poplatky	550	0	550
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	2 400	0	2 400
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	10 000	0	10 000
Náklady na správu	33 600	0	33 600
Běžná údržba, opravy a havárie	283 000	7 000	290 000
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	75 000	0	75 000
Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám	44 000	0	44 000
Celkem	470 000	7 000	470 000

Popis jednotlivých položek zahrnutých v návrhu pro rok 2025:**Výnosy (příjmy)**

Předpis nájemného bez služeb – jedná se o předepsané nájemné za byty a nebytové prostory za rok 2025.

Ostatní a mimořádné výnosy – do této položky jsou zahrnovány zejména připsané úroky z bankovních účtů a příp. termínovaných vkladů, 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 náklady na údržbu zeleně, na deratizaci, vyklízení a úklidové práce, které nelze přeučtovat nájemníkům do služeb, čištění kanalizací, náklady na energie ve volných a neužívaných prostorech v BD, servisní služby spojené s provozem podzemních garáží Merhautova 13, 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, úklid kanceláří, 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 proúčtovaných souvisejících výnosů, které jsou součástí řádku „Ostatní a mimořádné výnosy“.

Plán velkých oprav pro rok 2025

stav k 31.01.2025

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 2025.

1) Akce, u nichž již byla uzavřena smlouva o dílo a alespoň část realizace stavebních prací proběhne v roce 2025:

Adresa	Akce	Poznámka	Částka v tis. Kč *
Břenkova 45	oprava bytu č. 6		605
Cejl 83	oprava střechy nebytového prostoru		3 010
Cejl 111,111a	oprava ležatých rozvodů vody		820
Ibsenova 9,10,11	výměna oken	akce pokračuje z roku 2024	777
Lesnická 23	oprava vybraných bytů		1 366
Mathonova 16	oprava bytu č. 4		663
Nám. SNP 12	oprava bytu č. 3		696
Nováčkova 8	oprava ZTI levá část	akce pokračuje z roku 2024	3 167
Nováčkova 10	oprava bytu č. 8	akce pokračuje z roku 2024	652
Nováčkova 36	oprava střechy		2 463
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 4	akce pokračuje z roku 2024	697
Trávníčkova 3	oprava střechy		749
Vranovská 8	oprava vnitřních částí	akce pokračuje z roku 2024	3 330
CELKEM			18 995

Pozn. *) Sloupec „Částka v tis. Kč“ uvádí náklady na danou akci pro rok 2025 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 alespoň zahájení prací v roce 2025:

Adresa	Akce	Poznámka
Blažkova 1	oprava vybraných bytů	výběrové řízení probíhá
Blažkova 4, 5, 6, 7, 8	oprava balkónů	koordinace s SVJ Blažkova 1, 2, 3
Brechtova 11, 12, 13	oprava střechy	
Břenkova 45	elektroinstalace společných prostor	
Drobného 8, 10	oprava fasády a sanace vlhkého zdiva	
Dukelská 50	oprava ZTI	
Dukelská třída 59b	oprava střechy	
Durďákova 55	elektroinstalace společných prostor	
Helfertova 36	oprava ZTI	
Hoblíkova 35, 37, 39	oprava plotu	
Ibsenova 9, 10, 11	elektroinstalace společných prostor	výběrové řízení probíhá
Ibsenova 9, 10, 11	oprava ležatých rozvodů ÚT	
Janouškova 17	oprava ZTI	
Krkoškova 35	oprava ZTI	
Lesnická 66	oprava bytu č. 15	výběrové řízení probíhá
Lesnická 66	oprava střechy	
Mathonova 80, 82, nám. SNP 11	oprava střechy	
Merhautova 143	oprava ZTI	
Merhautova 154	oprava ZTI	
Merhautova 170	oprava střechy	
Merhautova 210, 212, 214	oprava balkónů	
Nám. 28. října 19	oprava ZTI	
Nám. Republiky 4	oprava ZTI	
Nám. SNP 8	oprava střechy	
Sekaninova 4	elektroinstalace společných prostor	
Svitavská 19	oprava střechy	
Svitavské nábřeží 53	oprava ZTI	
Trávníčkova 3	oprava ZTI	

Adresa	Akce	Poznámka
Trávníky 6	oprava střechy	
Trávníky 8	oprava střechy	
Trávníky 8	oprava vlhkého zdiva	
Venhudova 23	oprava střechy	
Zemědělská 12	elektroinstalace společných prostor	
Zubatého 4	elektroinstalace společných prostor	výběrové řízení probíhá