

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

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

v tis. Kč

VÝNOSY	Schválený FP pro rok 2025	2. úprava FP pro rok 2025	Návrh FP pro rok 2025
Předpis nájemného bez služeb	420 000	15 000	435 000
Ostatní a mimořádné výnosy	50 000	0	50 000
Bezüročná zápůjčka z MMB	7 000	0	7 000
Celkem	477 000	15 000	492 000

v tis. Kč

NÁKLADY	Schválený FP pro rok 2025	2. úprava FP pro rok 2025	Návrh FP pro rok 2025
Náklady spojené s prodejem	250	100	350
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	4 200	300	4 500
Pojištění, spoluúčast	3 200	500	3 700
Služby pro domy	12 000	2 000	14 000
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	1 800	0	1 800
Poštovné a poplatky	550	0	550
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	2 400	100	2 500
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	10 000	0	10 000
Náklady na správu	33 600	0	33 600
Běžná údržba, opravy a havárie	290 000	10 000	300 000
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	75 000	0	75 000
Odpisy pohledávek a opravné položky k pohledávkám	44 000	2 000	46 000
Celkem	477 000	15 000	492 000

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 25.08.2025

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 *
Bieblova 23	oprava bytu č. 4		603
Bieblova 34	oprava bytu č. 21		705
Blažkova 1	oprava vybraných bytů		1 059
Blažkova 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	oprava balkónů	spoluúčast SVJ Blažkova 1-3	3 086
Brechtova 11, 12, 13	oprava střechy		2 053
Břenkova 45	elektroinstalace společných prostor		1 080
Břenkova 45	oprava bytu č. 6		605
Cejl 95	oprava bytu č. 1		1 040
Cejl 111,111a	oprava ležatých rozvodů vody		820
Cejl 83	oprava střechy nebytového prostoru		3 423
Drobného 4	oprava bytu č. 3		827
Drobného 8, 10	oprava fasády a sanace vlhkého zdiva		16 807
Drobného 8, 10	odstranění havarijního stavu kanalizace		1 097
Drobného 62, 64	oprava dvora		1 243
Drobného 76	oprava bytu č. 3		774
Dukelská 50	oprava ZTI		3 667
Dukelská třída 50	výměna oken		1 528
Dukelská třída 59b	oprava střechy		3 694
Dukelská třída 59b	oprava bytu č. 3		1 788
Durďáková 32	oprava bytu č. 10		595
Francouzská 27	oprava vybraných bytů		1 353
Heleny Malířové 9	oprava bytu č. 14		790
Heleny Malířové 11	oprava bytu č. 8		672
Helfertova 36	oprava ZTI		6 659
Ibsenova 9, 10, 11	elektroinstalace společných prostor		4 131
Ibsenova 9, 10, 11	oprava ležatých rozvodů ÚT		3 462
Ibsenova 9,10,11	výměna oken		777
Jana Svobody 3	oprava bytu č. 16		589
Janouškova 17	oprava ZTI		9 113
Krkoškova 33,35	oprava opěrné stěny		667
Krkoškova 35	oprava ZTI		6 217
Lesnická 23	oprava vybraných bytů		1 548
Lesnická 66	oprava bytu č. 15		1 112
Lesnická 66	oprava střechy		1 029
Mathonova 16	oprava bytu č. 4		663
Merhautova 53	oprava bytů č. 4 a 15		617
Merhautova 55	oprava bytu č. 10		765
Merhautova 75	oprava bytu č. 1		767
Merhautova 143	oprava ZTI		4 983
Merhautova 154	oprava ZTI		7 223
Merhautova 170	oprava střechy		1 898
Merhautova 210, 212, 214	oprava balkónů		818
Merhautova 212	oprava bytu č. 3		726
Merhautova 218, 220, 222	oprava balkónů	spoluvlastnické	818
Merhautova 220	oprava bytu č. 19		808
Merhautova 49, 51, 53, 53a	oprava plyninstalace		3 315
Nám. Republiky 4	oprava ZTI		3 330
Nám. SNP 12	oprava bytu č. 3		696
Nám. SNP 8	oprava střechy		2 436

Adresa	Akce	Poznámka	Částka v tis. Kč *
Nejedlého 32,34, 36	oprava rozvodu TUV a cirkulace		1 055
Nováčkova 8	oprava ZTI levá část	akce pokračuje z roku 2024	3 167
Nováčkova 8	oprava bytů č. 2 a 14		751
Nováčkova 10	oprava bytu č. 8	akce pokračuje z roku 2024	652
Nováčkova 10	oprava vybraných bytů		1 767
Nováčkova 36	oprava střechy		2 555
Sekaninova 4	elektroinstalace společných prostor		983
Svitavská 19	oprava střechy		3 093
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 4	akce pokračuje z roku 2024	697
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 3		784
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 11		779
Svitavské nábřeží 53	oprava ZTI		3 162
Trávníčkova 3	oprava ZTI		11 211
Trávníčkova 3	oprava střechy		749
Trávníky 8	odstranění zemní vlhkosti		723
Vaculíkova 1-12	výmalba společných prostor		1 002
Vranovská 4	oprava bytu č. 4		1 051
Vranovská 8	oprava vnitřních částí	akce pokračuje z roku 2024	3 330
Zemědělská 12, Durdáková 55	elektroinstalace společných prostor		3 156
Zemědělská 16	oprava vybraných bytů		1 394
Zubatého 4	oprava bytu č. 7		669
Zubatého 4	elektroinstalace společných prostor		1 880
CELKEM			159 086

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
Černopolní 50	sanace vlhkého zdiva	
Drobného 74	oprava elektroinstalace	
Hoblíkova 35,37,39	oprava plotu	
Jana Svobody 15,17	elektroinstalace společných prostor	výběrové řízení probíhá
Mathonova 80, 82, nám. SNP 11	oprava střechy	
Nám. 28. října 19	oprava ZTI	
Nám. Republiky 12	oprava sklepů	
Trávníky 6	oprava střechy	
Trávníky 8	oprava střechy	
Venhudova 23	oprava střechy	výběrové řízení probíhá