



ODBOR BYDLENÍ
Úřadu městské části Brno-sever

9/24. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-sever
konané dne 22.04.2026

Číslo bodu: 7

Název materiálu: Hospodaření VHČ – bytového hospodářství v roce 2025

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Příloha č. 1/7 usnesení – Porovnání plnění Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2025 a pro rok 2024
- Příloha č. 2/7 usnesení – Zpráva o činnosti odboru bydlení za rok 2025

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-sever

bere na vědomí

- Porovnání plnění Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2025 a pro rok 2024, které tvoří přílohu č. 1/7 tohoto usnesení,
- Zprávu o činnosti odboru bydlení za rok 2025, která tvoří přílohu č. 2/7 tohoto usnesení.

Stanoviska výborů ZMČ Brno-sever:

- Výbor finanční projednal materiál na svém jednání konaném dne 07.04.2026 a doporučil ZMČ Brno-sever materiál schválit

Předkládá	Rada městské části Brno-sever		Počet listů materiálu	35
Zpracoval	Bc. Šárka Šplíchalová		Přílohy k usnesení	2
Vedoucí odboru	Ing. Pavla Kudláčková			
Kontrola	Mgr. Michal Lipovský			

Porovnání plnění Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2025 a pro rok 2024

Finanční plán VHČ	rok 2025			rok 2024		
VÝNOSY	finanční plán	plnění k 31.12.	plnění k 31.12.	finanční plán	plnění k 31.12.	plnění k 31.12.
	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč	%
Předpis nájemného bez služeb	435 000	428 371	98,5 %	370 000	380 060	102,7 %
Ostatní a mimořádné výnosy	50 000	50 990	102,0 %	45 000	42 857	95,2 %
Bezüročná zápůjčka z MMB	7 000	7 000	100,0 %	18 000	18 000	100,0 %
Celkem použitelný objem prostředků	492 000	486 361	98,9 %	433 000	440 917	101,8 %

Finanční plán VHČ	rok 2025			rok 2024		
NÁKLADY	finanční plán	plnění k 31.12.	plnění k 31.12.	finanční plán	plnění k 31.12.	plnění k 31.12.
	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč	%
Náklady spojené s prodejem	350	12	3,4 %	350	118	33,7 %
Úklid venkovních ploch vč. zimní údržby	4 500	3 848	85,5 %	4 200	3 437	81,8 %
Pojištění, spoluúčast	3 700	3 181	86,0 %	2 200	2 158	98,1 %
Služby pro domy	14 000	10 598	75,7 %	13 200	10 872	82,4 %
Právní, notářské, soudní a exekutorské náklady	1 800	399	22,2 %	2 800	585	20,9 %
Poštovné a poplatky	550	426	77,5 %	550	421	76,5 %
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	2 500	2 380	95,2 %	4 900	4 825	98,5 %
Posudky, revize, projektové dokumentace,	11 000	8 484	77,1 %	10 900	7 878	72,3 %
Náklady na správu	33 600	31 411	93,5 %	22 000	19 086	86,8 %
Běžná údržba, opravy a havárie	299 000	234 425	78,4 %	258 700	221 532	85,6 %
Daň z příjmu právnických osob a odpisy majetku	75 000	70 507	94,0 %	71 000	65 167	91,8 %
Odpisy pohledávek a opravné položky	46 000	34 287	74,5 %	42 200	30 146	71,4 %
Celkem čerpaný objem prostředků	492 000	399 958	81,3 %	433 000	366 225	84,6 %

Zpráva o činnosti odboru bydlení za rok 2025

Zpráva o činnosti odboru bydlení zahrnuje i rozbor hospodaření vedlejší hospodářské činnosti – bytového hospodářství. Ve většině případů je součástí zprávy i porovnání vybraných údajů s předcházejícím obdobím. Správa a údržba bytového, nebytového a domovního fondu je zajišťována pracovníky odboru bydlení, který se člení na oddělení právní, oddělení bydlení a oddělení správy budov, které se dále dělí na referát technický, referát ekonomický a referát předpisu.

OBSAH:

1. ODBOR BYDLENÍ.....	4
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	5
2.1. Domovní fond.....	5
2.2. Prostory.....	5
2.3. Bytový fond.....	5
2.4. Nebytový fond.....	6
3. SPOLUVLASTNICTVÍ.....	7
3.1. Byty v osobním vlastnictví.....	7
3.2. Společenství vlastníků jednotek.....	7
4. DISPOZICE.....	9
4.1. Byty.....	9
4.1.1. Pronájem bytu.....	9
4.1.2. Přisloučení bytu.....	10
4.1.3. Výměny bytu.....	10
4.1.4. Prodloužení nájemních smluv.....	11
4.1.5. Změny nájemních smluv.....	11
4.1.6. Uzavření nájemního vztahu po uplynutí výpovědní doby a po uplynutí doby určité.....	11
4.1.7. Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy k bytu půdní vestavby.....	12
4.2. Nebytové prostory.....	12
5. PRIVATIZACE.....	14
5.1. Pravidla prodeje.....	14
5.2. Prodej bytových domů bez vymezených jednotek.....	14
5.3. Prodej bytových domů s vymezenými jednotkami.....	14
6. PŘEDPIS.....	15
6.1. Stanovená výše nájemného.....	15
6.2. Předpis a výběr nájemného.....	16
6.3. Jistoty.....	17
6.4. Poskytnuté slevy na základě uzavřené dohody s nájemcem.....	17
6.5. Prominutí nájemného a poskytnuté individuální slevy.....	19
6.6. Umořování nájemného.....	20
6.7. Příslušenství dluhu.....	20
7. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB.....	21
8. NEDOPLATKY.....	22
8.1. Dlužníci.....	22
8.2. Upomínky.....	22
8.3. Odpisy pohledávek.....	22
8.4. Prominutí příslušenství.....	23
8.5. Výnosy z odepsaných pohledávek.....	23
9. PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI.....	24
9.1. Dohody o splátkách dluhu.....	24
9.2. Výpovědi.....	24
9.3. Insolvence.....	25
9.4. Exekuce.....	25
9.5. Žaloby.....	25
9.5.1. Soudní spory zajišťované vlastními pracovníky.....	25

9.5.2.	Soudní spory s externím právním zastoupením	26
9.6.	Náklady a výnosy týkající se právních sporů	27
9.7.	Správní řízení	28
10.	SOUČINNOST PŘI ŘEŠENÍ BYTOVÉ PROBLEMATIKY	29
10.1.	Armáda spásy	29
10.2.	Sociální byty	29
10.3.	Pronájem bytů válečným uprchlíkům z Ukrajiny	30
10.4.	Kontaktní osoby	30
11.	INVESTIČNÍ ČINNOST	31
11.1.	Pořízení dlouhodobého majetku	31
11.2.	Dokončené investiční akce	31
11.3.	Nedokončené investiční akce	32
11.4.	Převod nedokončené investice na MMB	33
12.	DOTACE	34
12.1.	Výzva č. 2/2021 (č. 3/2023)	34
12.2.	Výzva č. 7/2023	39
12.3.	Povinná publicita	42
13.	TECHNICKÁ ČINNOST	43
13.1.	Souhlas s úpravami bytu	44
13.2.	Refundace	44
13.2.1.	Proplacení pořizovací ceny zařizovacích předmětů	45
13.2.2.	Proplacení údržby	45
13.2.3.	Proplacení platby za připojení k distribuční soustavě	45
13.2.4.	Proplacení spoluúčasti na pojistném plnění	46
14.	ÚDRŽBA A OPRAVY	47
14.1.	Běžné opravy	47
14.2.	Zařizovací předměty	47
14.3.	Vložkování komínů	47
14.4.	Havárie	47
14.5.	Porevizní opravy	48
14.6.	Opravy většího rozsahu	48
14.7.	Velké opravy	48
15.	REVIZE	51
15.1.	Revize elektroinstalace	51
15.2.	Revize hromosvodů	51
15.3.	Revize plynoinstalace	51
15.4.	Revize výtahů	51
15.5.	Revize prostředků požární ochrany	52
15.6.	Kontroly spalinových cest	52
16.	SLUŽBY	53
16.1.	Úklid	53
16.2.	Údržba zeleně	53
16.3.	Vyklízecí práce	53
16.4.	Deratizace	54
16.5.	Servis výtahů	54
16.6.	Zpracování posudků, projekční činnost a dozory	54
16.7.	Odečty měřičů	54
16.8.	Zařízení v bytovém komplexu Merhautova 13	54
16.9.	Ostatní náklady	55
17.	ENERGIE	56
17.1.	Teplo	56
17.2.	Voda	56
17.3.	Elektřina	56
17.4.	Náklady k tíži	56
18.	VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ	57
18.1.	Veřejné zakázky malého rozsahu	57
18.2.	Veřejné zakázky zadávané dle zákona	58

18.3. Náklady spojené s veřejnými zakázkami	58
19. ÚČETNICTVÍ.....	59
19.1. Sumarizace účetních pohybů.....	59
19.2. Evidovaný drobný majetek	59
19.3. Skladové hospodářství.....	59
19.4. Pohyby finančních prostředků.....	59
19.5. Poštovní poplatky	60
19.6. Pohledávky.....	60
19.7. Opravné položky	60
19.8. Závazky	60
19.9. Zúčtovací účty	61
19.10. Odpisy majetku	61
19.11. Podrozvahová evidence	61
19.12. Výnosy.....	63
19.13. Výsledek hospodaření.....	63
19.14. Půjčky	63
20. OSTATNÍ	65
20.1. Registr smluv	65
20.2. Stížnosti	65

1. ODBOR BYDLENÍ*(zpracováno referátem ekonomickým)*

Odbor bydlení sídlí v nebytových prostorech bytového domu Bratislavská 71 v Brně.

Správa bytového fondu městské části Brno-sever je od 01.03.2016 zajišťována pouze prostřednictvím zaměstnanců úřadu městské části. Odbor bydlení má k 31.12.2025 celkem **37** zaměstnanců (k 31.12.2024 to bylo 33 zaměstnanců s tím, že dále 1 funkční místo bylo evidováno jako neobsazené).

Náklady na provoz oddělení správy budov:

	Rok 2025	Rok 2024
Náklady na program iDES	775.891,93 Kč	645.811,36 Kč
Daňové a ekonomické poradenství	0,00 Kč	8.470,00 Kč
Náklady na zabezpečovací zařízení	28.289,80 Kč	18.779,00 Kč
Kancelářské potřeby	196.077,11 Kč	207.189,66 Kč
Správa sítě a související služby	287.911,59 Kč	181.816,00 Kč
Školení	38.420,00 Kč	33.694,00 Kč
Služby mobilních operátorů a internet	163.776,76 Kč	130.499,67 Kč
Poštovné (korespondence)	363.350,40 Kč	378.560,70 Kč
Úklid kancelářských prostor	336.488,84 Kč	142.299,48 Kč
Stravenky	167.075,00 Kč	118.275,00 Kč
Provoz tiskáren a kopírek	99.834,20 Kč	98.295,79 Kč
Smluvní pokuty a správní poplatky	21.129,00 Kč	15.000,00 Kč
Svoz komunálního odpadu	32.799,24 Kč	13.961,72 Kč
Spotřeba plynu, vody a elektrické energie	446.793,77 Kč	383.515,19 Kč
Pojištění podnikatelských rizik a prostor OSB	17.356,00 Kč	32.791,00 Kč
Náklady spojené s distribucí vyúčtování služeb	708.173,07 Kč	627.297,88 Kč
Cestovné – předplatné jízdenky	41.907,00 Kč	19.933,00 Kč
Technická pomoc	113.821,17 Kč	1.064,80 Kč
Revize zařízení	74.833,66 Kč	0,00 Kč
Hygienický materiál, ochranné prostředky, pracovní obuv	103.849,79 Kč	48.906,81 Kč
Opravy	289.098,08 Kč	36.033,10 Kč
Vybavení (pořízení DDHM a DDNM)	415.525,62 Kč	140.236,94 Kč
Mzdové náklady	26.589.190,00 Kč	15.549.501,00 Kč
Celkem	31.311.592,03 Kč	18.831.932,10 Kč

Pozn.) Usnesením 9/75. schůze RMČ Brno-sever konané dne 27.11.2024 bylo odsouhlaseno s účinností od 01.01.2025 financování nákladů souvisejících se všemi zaměstnanci odboru bydlení ÚMČ Brno-sever z finančního plánu vedlejší hospodářské činnosti. V roce 2025 tedy jsou výše uvedené náklady vyšší, než tomu bylo doposud, neboť zahrnují i další oddělení odboru bydlení.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

(zpracováno referátem technickým)

2.1. Domovní fond

Druhy objektů	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Bytové domy	303	307
Domy s pečovatelskou službou	2	2
Nebytové domy (podzemní garáže Merhautova 13)	1	1

Charakteristika domů dle druhu zástavby	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Panelové domy	87	87
Cihlové domy	218	222
Ostatní	1	1

Charakteristika domů dle obydlivosti	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Obydlené domy	306	308
Neobydlené domy	0	2

Ke dni 30.06.2025 došlo k odsvěření bytových domů Francouzská 72 a Traubova 18, ke dni 14.07.2025 došlo k odsvěření bytového domu Traubova 4 a ke dni 13.08.2025 došlo k odsvěření bytového domu Francouzská 61.

Členění domů dle území, kde se nacházejí	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Lesná	67	67
Černá Pole	143	145
Husovice	33	33
Zábrdovice	63	65

2.2. Prostory

Členění prostor	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Byty	5 143	5 167
Nebytové prostory	719	723

2.3. Bytový fond

Členění bytů dle kvality	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Byty standartní	5 060	5 072
Byty se sníženou kvalitou bytu	83	95

Rozdíly mezi stavy udanými za roky 2024 a 2025 jsou způsobeny opravou bytů se sníženou kvalitou, které se tak staly standardními a odsvěřením bytových domů Francouzská 61, 72 a Traubova 4, 18.

Členění bytů dle typu	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Garsonka	133	133
1+1	1427	1 436
2+kk, 2+1, 2+2	2414	2 425
3+kk, 3+1	1041	1 045
4+kk, 4+1	118	118
5+kk, 5+1	8	8
6+1	2	2

Členění bytů dle obsazenosti	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Pronajaté	4 812	4 850
Volné	331	317

Kategorizace volných bytů	A	B	C	D	E	F	bez kategorie
Stav k 31.12.2025	28	68	101	83	46	0	5
Stav k 31.12.2024	47	52	73	68	46	24	7

Členění kategorií volných bytů:

A – byty k okamžitému přidělení (v kategorii A jsou zahrnuty i byty, ke kterým má dispoziční právo MMB)

B – byty vyžadující dílčí opravu

C – byty vyžadující opravu většího rozsahu

D – nelze nabídnout, zcela vybydleny, byty vyžadují rozsáhlé opravy

E – nenabízí se z důvodu plánované celkové opravy objektu při vystěhování nájemníků (Bratislavská 71)

F – nenabízí se z důvodu plánované celkové opravy ze strany MMB, kdy objekt čeká na odsvětření bez kategorie – jde o byty, které ještě nejsou zařazeny do žádné kategorie

Uvedené stavy volných bytů v kategorii „A“ a „B“ jsou do jisté míry zavádějící, neboť většina z nich již byla prostřednictvím kolektivních orgánů MČ Brno-sever přidělena novým uživatelům, avšak nájemní vztah vzniknul až od 01.01. následujícího roku, tím pádem byly k 31.12.2025 stále evidovány jako volné.

Zvýšený počet volných bytů v kategoriích B, C a D je dán mimo jiné probíhající celkovou rekonstrukcí BD Nováčkova 2, 4 a 6 (38 bytů), zamítnutou privatizací BD Ibsenova 9, 10 a 11 (14 bytů), rekonstrukcí bytových jader a zvýšenou kontrolou BD Brechtova 8 až 18 (12 bytů), byty nachystanými k odprodeji v BD Nejedlého 2, 4 a 6 (6 bytů) a byty používanými jako náhradní pro probíhající rekonstrukci bytových jader (12 bytů).

2.4. Nebytový fond

Členění nebytových prostor dle obsazenosti	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Pronajaté	578	576
Volné	141	147

Členění nebytových prostor dle typu	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Komerční prostory a ateliéry	205	209
Tepelné zdroje	50	50
Základnové stanice pro operátory	17	17
Reklamy	27	26
Garáže	57	58
Parkovací místa	172	170
Zahrady a jiné pozemky	191	193

3. SPOLUVLASTNICTVÍ

(zpracováno referátem ekonomickým)

3.1. Byty v osobním vlastnictví

V bytových domech ve správě MČ Brno-sever je evidováno celkem 8 bytů, které jsou prodány do osobního vlastnictví. Tyto bytové jednotky nejsou zahrnuty v součtech dle bodu 2.2. a 2.3. této zprávy.

Jedná se o následující jednotky:

Blažkova 5 – byt č. 15, Blažkova 8 – byt č. 16, Bieblova 34 – byt č. 12, Merhautova 222 – byt č. 14, Vaculíkova 3 – byt č. 21, Vaculíkova 5 – byt č. 22, Vaculíkova 6 – byt č. 12, Vaculíkova 9 – byt č. 2.

Hospodaření u bytů v osobním vlastnictví probíhá tak, že v průběhu roku jsou přijímány od spoluvlastníků zálohy na fond oprav, a po ukončení zúčtovacího období je provedeno vyúčtování nákladů na opravy a provoz domu (společné prostory), a tyto jsou dle podílů zúčtovány vůči uhrazeným zálohám. V případě přeplatků se tyto nevyplácí a zůstávají ve fondu oprav pro budoucí období. V případě nedoplatků jsou tyto započteny vůči minulým obdobím, popřípadě jsou spoluvlastníci vyzváni k úhradě nedoplatku.

	Přijaté zálohy v roce 2025 (nevyúčtované)	Zůstatek přijatých záloh z minulých let
Bieblova 34 byt č. 12	3.216,00 Kč	0,07 Kč
Blažkova 5 byt č. 15	2.640,00 Kč	0,00 Kč
Blažkova 8 byt č. 16	15.547,00 Kč	0,00 Kč
Merhautova 222 byt č. 14	1.956,00 Kč	0,00 Kč
Vaculíkova 3 byt č. 21	8.844,00 Kč	14.126,98 Kč
Vaculíkova 5 byt č. 22	1.872,00 Kč	0,00 Kč
Vaculíkova 6 byt č. 12	2.544,00 Kč	0,99 Kč
Vaculíkova 9 byt č. 2	1.188,00 Kč	0,00 Kč
Celkem	37.807,00 Kč	14.128,04 Kč

Na základě provedeného vyúčtování nákladů na opravy a provoz domu za rok 2024 vznikl městské části výnos v roce 2025 ve výši **62.288,24 Kč** (v roce 2024 za vyúčtování roku 2023 to bylo **17.812,43 Kč**).

3.2. Společenství vlastníků jednotek

V bytových domech, které spadají pod společenství vlastníků jednotek, je k 31.12.2025 evidováno celkem 14 bytů, které nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna. Tyto bytové jednotky nejsou zahrnuty v součtech dle bodu 2.2. a 2.3. této zprávy.

V rámci správy bytového fondu MČ Brno-sever jsou v současné době aktivní celkem 3 společenství vlastníků jednotek. Ve všech je aktuálně statutárním orgánem SVJ předseda, kterým je statutární město Brno, MČ Brno-sever. Tato právnická osoba je v pozici předsedy pak rozhodnutím Rady MČ Brno-sever zastoupena tříčlenným výborem, který je složen z místostarosty, který má svěřenou oblast bydlení, vedoucí odboru bydlení a vedoucího oddělení správy budov.

Pro společenství vlastníků jednotek „Blažkova 1, 2, 3“ a „Nejedlého 2, 4, 6“ vede ekonomický referát oddělení správy budov odboru bydlení oddělená účetnictví od účetnictví vedlejší hospodářské činnosti. Účetnictví a správu společenství vlastníků jednotek „nám. SNP 12, 13, 14“ provádí na základě uzavřené smlouvy společnost HOME FIN s.r.o., IČ 49434012.

1) *Blažkova 1, 2, 3*

- Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna činí 463343/476308.
- Celkový počet jednotek v domech činí 97 s tím, že ve vlastnictví statutárního města Brna k 31.12.2025 nejsou celkem 2 jednotky. Prodané do osobního vlastnictví jsou byt č. 4 a byt č. 8 v BD Blažkova 3.
- Společenství vlastníků bylo založeno zápisem do veřejného rejstříku datem 01.01.2018 - IČ 06719911.
- SVJ je zastoupeno předsedou právnickou osobou statutárním městem Brnem.

- Smlouva o zajišťování správy mezi SVJ a MČ Brno-sever byla uzavřena s účinností od 01.03.2018.
- Shromážděním vlastníků je odsouhlaseno hrazení příspěvků na správu domu (fond oprav) ve výši 15,00 Kč / m². Za rok 2025 MČ Brno-sever tak uhradila na účet SVJ příspěvky za bytové jednotky ve vlastnictví statutárního města v celkové výši **834.120,00 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 činily tyto náklady **834.120,00 Kč**).
- MČ Brno-sever vykonává správu SVJ za úplatu ve výši 120,00 Kč bez DPH / jednotka / měsíc, což za rok 2025 činilo celkem **139.680,00 Kč (výnos MČ Brno-sever)** (v roce 2024 činily tyto výnosy **139.680,00 Kč**).
- V rámci vyúčtování služeb za rok 2024 vznikly MČ Brno-sever náklady za jednotky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tak v roce 2025 činily **165.490,00 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 za vyúčtování služeb roku 2023 tyto činily **165.490,00 Kč**).

2) Nejedlého 2, 4, 6

- Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna činí 172780/223431.
- Celkový počet jednotek v domech činí 41 s tím, že ve vlastnictví statutárního města Brna k 31.12.2025 není celkem 9 jednotek. Prodané do osobního vlastnictví jsou byty č. 3 a 13 v BD Nejedlého 2, byty č. 3 a 12 v BD Nejedlého 4 a byty č. 6, 7, 8, 10 a 12 v BD Nejedlého 6.
- Společenství vlastníků bylo založeno zápisem do veřejného rejstříku datem 01.04.2018 - IČ 07004125.
- Smlouva o zajišťování správy mezi SVJ a MČ Brno-sever byla uzavřena s účinností od 01.04.2018.
- SVJ je zastoupeno předsedou právnickou osobou statutárním městem Brnem.
- Shromážděním vlastníků odsouhlasilo od 07/2025 zvýšení příspěvků na správu domu (fond oprav) z původních 30,00 Kč / m² na 40,00 Kč / m². Za rok 2025 MČ Brno-sever tak uhradila na účet SVJ příspěvky za bytové jednotky ve vlastnictví statutárního města v celkové výši **724.688,00 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 činily tyto náklady **653.364,00 Kč**).
- MČ Brno-sever vykonává správu SVJ za úplatu ve výši 120,00 Kč bez DPH / jednotka / měsíc, což za rok 2025 činilo celkem **59.040,00 Kč (výnos MČ Brno-sever)** (v roce 2024 činily tyto výnosy **59.040,00 Kč**).
- V rámci vyúčtování služeb za rok 2024 vznikly MČ Brno-sever náklady za jednotky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tak v roce 2025 činily **58.538,00 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 za vyúčtování služeb roku 2023 tyto činily **60.970,00 Kč**).
- Bytové domy jsou Zastupitelstvem města Brna doporučeny k prodeji. V současné době jsou k prodeji uvolněny další jednotky a v té souvislosti bude podíl statutárního města Brna v dalším období klesat.

3) Nám. SNP 12, 13, 14

- Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna činí 112288/117641.
- Celkový počet jednotek v domech činí 66 s tím, že ve vlastnictví statutárního města Brna k 31.12.2025 nejsou celkem 3 jednotky. Prodané do osobního vlastnictví jsou byt č. 13 v BD nám. SNP 12, byt č. 19 v BD nám. SNP 13 a byt č. 5 v BD nám. SNP 14.
- Společenství vlastníků bylo založeno zápisem do veřejného rejstříku datem 23.11.2011 - IČ 29297826.
- Smlouva o zajišťování správy mezi SVJ a MČ Brno-sever byla uzavřena s účinností od 01.01.2018 a byla ukončena k datu 30.06.2020. S účinností od 01.07.2020 uzavřelo SVJ Příkazní smlouvu o zajišťování správy nemovitostí a vedení účetnictví se společností HOME FIN s.r.o., IČ 49434012.
- SVJ je zastoupeno předsedou právnickou osobou statutárním městem Brnem.
- Shromážděním vlastníků je odsouhlaseno hrazení příspěvků na správu domu (fond oprav) ve výši 10,00 Kč / m². Za rok 2025 MČ Brno-sever tak uhradila na účet SVJ příspěvky za bytové jednotky ve vlastnictví statutárního města v celkové výši **404.352,00 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 činily tyto náklady **2.930.832,00 Kč**). Meziroční pokles byl způsoben mimořádným vkladem do fondu oprav v roce 2024.
- V rámci vyúčtování služeb za rok 2024 vznikly MČ Brno-sever náklady za jednotky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tak v roce 2025 činily **193.089,28 Kč (náklad MČ Brno-sever)** (v roce 2024 za vyúčtování služeb roku 2023 tyto činily **180.454,90 Kč**).

4. DISPOZICE

(zpracováno oddělením bydlení)

4.1. Byty**4.1.1. Pronájem bytu**

Agenda zahrnuje příjem nových žádostí o pronájem obecních bytů. Žadatelé jsou po řádném doložení potřebných dokladů zaevidováni do seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu a současně do centrální evidence vedené MMB.

Pronájem bytů probíhá dle „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“, která byla schválena usnesením Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 20.06.2017. Tato byla několikrát upravována, kdy změna byla schválena na Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 10.06.2025 a poslední změna byla schválena na Z9/30. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 11.11.2025.

Současně je při pronájmu bytů postupováno dle „Kritérií pro pronájem obecních bytů MČ Brno-sever“, která byla schválena usnesením 9/6. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-sever konaného dne 28.06.2023, a to s účinností 01.09.2023, poslední změny byla schválena na 9/19. zasedání zastupitelstva městské části Brno-sever konané dne 26.06.2025 s účinností od 01.07.2025.

Postup při nabídce volného bytu pro pronájem:

a) Zveřejnění bytu

Uvolněný obecní byt odsouhlasený Magistrátem města Brna k pronájmu je bytovým odborem ÚMČ Brno-sever zveřejněn na úřední desce městské části Brno-sever (Bratislavská 70, Brno, ve vestibulu) a na webových stránkách na elektronické úřední desce městské části: www.sever.brno.cz, a to po dobu 15 dnů. Zveřejnění obsahuje základní informace o uvolněném bytě, požadavek jistoty (kauce) a podmínky nájmu včetně výzvy k podání přihlášek o konkrétní byt ze seznamu řádně evidovaných žadatelů o byt na Odboru bydlení městské části Brno-sever (*Žádost o přidělení konkrétního bytu – ŽB2*).

b) Registrace žadatele

Žadatelé o byt, kteří jsou řádně evidováni ve stálém seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu na Odboru bydlení ÚMČ Brno-sever a považují obecní byt za řešení své bytové situace, mohou v daném termínu podat registraci jako zájemci o zveřejněný konkrétní byt na předepsaném formuláři (*Žádost o přidělení konkrétního bytu – ŽB2*). Z registrovaných žadatelů bude vybrán nový nájemce v souladu s „Kritérii“ a „Pravidly“. Formulář k registraci je k dispozici na podatelně ÚMČ Brno-sever, Bratislavská 70, Brno nebo na webových stránkách městské části.

c) Výběr nového nájemce

Nového nájemce bytu na doporučení bytové komise městské části Brno-sever schvaluje Rada městské části Brno-sever.

Žadatelé jsou povinni každoročně, vždy do 30.11. daného roku, prodloužit svoji v minulosti podanou žádost o přidělení obecního bytu pro následující rok. Evidovaní žadatelé, kteří toto neučiní, jsou pak následně vyřazeni z evidence žadatelů o byt.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet registrovaných žádostí o byt	1272	909
Celkový počet nově přidělených bytů	106	115
Celkový počet žadatelů, kteří byli vyřazeni z evidence	147	189

Odbor bydlení MČ Brno-sever nad rámec pronájmu běžných obecních bytů dále zpracovává pronájmy bytů se souhlasem MMB. Na základě usnesení Rady města Brna prostřednictvím bytového odboru MMB je vysloven Souhlas s uzavřením nájemních smluv na pronájem:

- bytů v domech, které jsou označeny jako dostupné bydlení pro seniory (DBS) Rotalova 15 a Rotalova 19,
- sociálních bytů (*bez zařazení ke konkrétnímu programu*),
- sociálních bytů v rámci projektu First Housing (FH),
- sociálních bytů v rámci projektu Critical Time Intervention (CTI),

- bytů v celoměstském zájmu,
- bytů služebních (domovníckých).

S těmito žadateli je z úrovně MČ Brno-sever následně uzavřena nájemní smlouva o nájmu bytu.

V průběhu roku 2025 u některých bytů nastala změna statusu sociálních bytů bez komplexní sociální podpory (BKSP), kdy se z těchto staly běžné obecné byty. Na základě pokynu z bytového odboru MMB je s těmito žadateli z úrovně MČ Brno-sever následně uzavřena nájemní smlouva o nájmu bytu k běžnému obecnímu bytu v případě, že nájemce nedluží na nájemném. Z9/17. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 14.05.2024 zrušilo označení sociální byt bez komplexní sociální podpory a z těchto bytů se postupně rozhodnutím Rady města Brna stávají běžné obecní byty s běžným nájemným. Další prodlužování podléhá kolektivním orgánům MČ Brno-sever. Byty s označením byt s komplexní sociální podporou má nadále označení pouze byt sociální.

Současné bylo v roce 2024 v MČ Brno-sever bylo zahájeno zabydlování domácností v bytové nouzi v rámci projektů First Housing a Critical Time Intervention, které pokračovalo v roce 2025.

	Rok 2025	Rok 2024
Počet uzavřených nájemních smluv v DBS Rotalova	6	4
Počet uzavřených nájemních smluv z celoměstského zájmu	1	1
Počet uzavřených nájemních smluv v rámci FH	0	2
Počet uzavřených nájemních smluv CTI	2	2
Počet uzavřených nájemních smluv k služebnímu bytu	0	0
Počet uzavřených nájemních smluv k sociálnímu bytu bez KSP	0	10
Počet uzavřených nájemních smluv k sociálnímu bytu s KSP	0	4
Počet uzavřených nájemních smluv po změně statusu sociálního bytu na běžný obecní byt	7	12

Pozn.)* DBS = dostupné byty pro seniory (původně byty v domech s pečovatelskou službou), KPS = komplexní sociální podpora, FH = First Housing, CTI = Critical Time Intervention

4.1.2. Prisloučení bytu

Předmětem tohoto typu dispozice je uzavření nové nájemní smlouvy k bytu, který vznikl sloučením dvou bytových jednotek po stavební úpravě stávajícími nájemci. Prisloučení bytu je odsouhlaseno na základě žádosti nájemce bytu dle podmínek Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet žádostí o sloučení bytů	0	1
Počet uzavřených nájemních smluv ke sloučeným bytům	1	0

4.1.3. Výměny bytu

V rámci MČ Brno-sever jsou řešeny dva typy výměn bytů:

- 1) výměna bytu na základě dohody dvou a více nájemců bytu
- 2) výměna bytu na základě žádosti o přidělení jiného bytu (směna)

V prvním případě se jedná o agendu spojenou se žádostmi nájemníků o postoupení nájemní smlouvy k bytu na jiného nájemce na základě dohody (výměna bytu) v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Důvodem žádostí je vyřešení složitých životních situací nájemce. Žádosti jsou posuzovány bytovou komisí a na základě vydaného doporučení jsou předkládány RMČ Brno-sever.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet žádostí o postoupení práv z NS – výměna bytu	31	31
Počet uzavřených nájemních smluv	22	23

Pozn.) NS = nájemní smlouva

V druhém případě jde o agendu spojenou s přijetím nabídky bytů k pronájmu od nájemců obecních bytů MČ Brno-sever, kteří požádali o výměnu stávajícího bytu v MČ Brno-sever, protože tento se pro ně stal z důvodu zdravotních nebo z důvodu špatného technického stavu nevyhovujícím. Podmínkou nové nájemní smlouvy je vyklizení a vrácení stávajícího bytu.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet žádostí o výměnu stávajícího bytu za jiný	162	130
Počet uzavřených nájemních smluv	14	13

4.1.4. Prodloužení nájemních smluv

Nové nájemní smlouvy k bytům jsou uzavírány vždy na dobu určitou, kdy následně je řešeno jejich prodloužení. V souladu se stanoviskem bytové komise a Rady MČ Brno-sever jsou dané smlouvy prodloužovány uzavřením dodatku ke stávající nájemní smlouvě

	Rok 2025	Rok 2024
Uzavření dodatku k nájemní smlouvě na dobu určitou	585	482
Uzavření dodatku k nájemní smlouvě na dobu neurčitou	0	0
Nesouhlas s prodloužením nájemní smlouvy	8	5

4.1.5. Změny nájemních smluv

Jedná se o agendu zahrnující změny v nájemních smlouvách na straně nájemce. Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a uzavřené nájemní smlouvy, je nájemce povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství, rozvod nebo úmrtí jednoho z manželů. Po předmětném oznámení je s nájemcem nebo nájemci v případě změny smlouvy týkající se uzavření manželství, uzavřena nová nájemní smlouva, případně dodatek k původní nájemní smlouvě. Totéž platí v případě člena domácnosti po úmrtí původního nájemce bytu, tzv. přechod nájmu bytu a v případě společného nájmu, kdy se jedná o žádosti stávajícího nájemce o společný nájem s členem jeho domácnosti, tzv. rozšíření nájemní smlouvy.

Vyřízené žádosti	Rok 2025	Rok 2024
Změny nájemních smluv	74	91
Přechod nájmu – vyhovění	27	19
Přechod nájmu – nevyhovění	3	2
Společný nájem – souhlas	0	0
Společný nájem - nesouhlas	8	12

4.1.6. Uzavření nájemního vztahu po uplynutí výpovědní doby a po uplynutí doby určité

Jedná se o uzavírání nájemních smluv na dobu určitou na základě žádostí o obnovení nájemního vztahu po uplynutí výpovědní doby v návaznosti na výpovědi z nájmu bytů, a to z důvodu pozdní úhrady nájemného a služeb spojených s užíváním bytu následkem výjimečné životní situace dle Kritérií pro pronájem obecních bytů MČ Brno-sever (schválených na 6/XIV. zasedání ZMČ Brno-sever konaném dne 10. prosince 2015).

Dále dle platných Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, schválených Zastupitelstvem města Brna na Z7/29. zasedání dne 20.6.2017, která nabyla účinnosti dnem 01.10.2017, ve smyslu následujících úprav textu schválených ZmB (článek 12 – Prevence ztráty bydlení odst. 2), městská část může uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet NS uzavřených na dobu určitou	14	11

Pozn.) NS = nájemní smlouva

4.1.7. Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy k bytu půdní vestavby

V rámci MČ Brno-sever jsou evidovány byty v půdních vestavbách, kde probíhá režim umořování nájemného. Jde o byty, které byly vystavěny nájemníky s tím, že náklady nájemci vložené jsou městskou částí kompenzovány formou umořování nájemného. Agenda souvisí se žádostmi nájemců půdních vestaveb o souhlas s přenecháním práv a povinností z nájemní smlouvy k půdnímu bytu včetně přenechání práv vyplývajících ze Smlouvy o podmínkách realizace výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu, které byly uzavřené mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno-sever a nájemcem.

	Rok 2025	Rok 2024
Celkový počet žádostí o postoupení práv z NS k půdní vestavbě	1	3
Počet uzavřených nájemních smluv k půdním vestavbám	1	3

Pozn.) NS = nájemní smlouva

4.2. Nebytové prostory

V souvislosti s problematikou nebytových prostor (nové pronájmy nebytových prostor, převody nájmu nebo změny nájemní smlouvy) je nutné řešit zveřejňování záměrů na úřední desce městské části.

Od 01.07.2023 vstoupila v platnost Směrnice č. 2/2023 Pravidla městské části Brno-sever pro pronajímání nebo propachtování svěřených nemovitostí, která vymezuje postup u pronájmu nebytových prostor vč. propachtování „zahrádek“. Uvolněný prostor po odsouhlasení v RMČ Brno-sever je v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů po dobu nejméně 15 dní zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce městské části Brno-sever. Zveřejněný záměr obsahuje lhůtu pro podání žádostí o pronájem nebo pacht nemovitosti, stanoví minimální výši nájemného nebo pachtovného a účel nájmu. Zájemci mohou ve stanovené lhůtě podávat své žádosti v zalepené obálce na podatelnu ÚMČ Brno-sever nebo elektronicky na adresu elektronické podatelny. Odbor bydlení doručené žádosti předá bytové komisi RMČ Brno-sever, která na své schůzi provede výběr budoucího nájemce/pachtýře. Rozhodnutí o uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy přísluší Radě městské části Brno-sever. Nájemní nebo pachtovní smlouvu sepíše na základě usnesení RMČ Brno-sever odbor bydlení.

Na základě usnesení 9/24. schůze Rady MČ Brno-sever konané dne 28.06.2023 bylo vydáno „Stanovení nájemného a pachtovného – rozsah cen za nájem a pacht pozemků statutárního města Brna, svěřených městské části Brno-sever pro nepodnikatelské účely“, a to s účinností od 28.06.2023. Pro odbor bydlení jsou aktuální následující minimální ceny:

Garáže	od 1.000,00 Kč/m ² /rok
Parkovací stání ve dvoře nebo vnitrobloku	od 900,00 Kč/m ² /rok
Zahrádky	od 20,00 Kč/m ² /rok

Druh záměru	rok 2025		rok 2024	
	Vyvěšeno	Uzavřeno NS	Vyvěšeno	Uzavřeno NS
Nové pronájmy NP	26	23	32	13
Nové pronájmy zahrádek	11	11	4	2
Převody nájmu NP	2	2	4	3
Změny nájmu NP	15	15	4	4
Prodloužení nájemních smluv NP	2	2	3	3

Pozn.) NP = nebytový prostor

Vyřízené žádosti	Rok 2025	Rok 2024
Ukončené nájemní smlouvy - zahrádky	5	4
Ukončené nájemní smlouvy - NP	24	10

Pozn.) NP = nebytový prostor

Výše uvedené nezahrnuje pronájmy parkovacích míst v objektu **podzemních garáží Merhautova 13 v k. ú. Černá Pole**, který se nachází ve vnitrobloku bytového domu. Je zde vytvořeno celkem 126 parkovacích míst s tím, že z toho je 6 míst určeno pro invalidy. Vstup do garáží je řešen systémem kamer, které zaznamenávají

registrační značku vozidel a na základě této vpouští auta do objektu garáží. Nájemci parkovacích stání, kteří nebydlí v bytových domech Merhautova 13, mají přidělen speciální klíč, který jim umožní vstup pouze do garáží, a je tak zamezeno jejich dalšímu pohybu v bytovém komplexu. Pro parkování v podzemní garáži ve vnitrobloku BD Merhautova 931/13 je stanovena minimální cena nájemného 1.900,00 Kč/měsíc usnesením na 9/5. schůze RMČ Brno-sever konané dne 14.12.2022. Výběr žadatelů je prováděn v souladu s výše popsanou Směrnicí č. 2/2023 Pravidla městské části Brno-sever pro pronajímání nebo propachtování svěřených nemovitostí.

V prostorech garáží je celkem 7 parkovacích míst vyčleněno pro ÚMČ Brno-sever, a to formou bezúplatného pronájmu (5 míst schváleno 8/1. RMČ dne 21.11.2018 a 2 místa schválena 8/50. RMČ dne 03.06.2020). Uživatelům jsou pak v rámci ročního vyúčtování vyčísleny pouze služby spojené s užíváním parkovacích stání.

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Počet volných parkovacích stání	3	6
Počet pronajatých parkovacích stání	123	120

Členění pronájmů	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Rezidenti	68	74
Nerezidenti	48	45
ÚMČ Brno-sever	7	7

	Rok 2025	Rok 2024
Vyvěšené záměry k pronájmu	28	46
Bezúplatně užívaná parkovací stání ze strany ÚMČ	7	7
Počet nově uzavřených nájemních smluv	11	11
Počet ukončených nájemních smluv	8	8
Počet prodloužených nájemních smluv	207	18

5. PRIVATIZACE

(zpracováno referátem ekonomickým)

5.1. Pravidla prodeje

Privatizace bytových domů je realizována na základě „Postupu města při prodeji bytového fondu“, který byl schválen usnesením č. Z7/16. Zastupitelstva města Brna dne 15.03.2016. Dále bylo Zastupitelstvem města Brna odsouhlaseno, že rozšíření seznamu o nové objekty, které budou připravovány k prodeji, je možné pouze za podmínek, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmů bytů a nebytových prostor získat za období 15 let, a zároveň prodej domu bude doporučen zastupitelstvem MČ, jíž je dům svěřen, s tím, že pokud zastupitelstvo MČ prodej takového domu nedoporučí, uvede zároveň důvody a předloží návrh budoucího využití a oprav domu. Pokud nebude žádost o prodej domu, podaná minimálně 70 % nájemců bytů a nebytových prostor v domě, projednána zastupitelstvem MČ do 9 měsíců od jejího doručení příslušné MČ, má se za to, že k prodeji domu nemá MČ námitek.

5.2. Prodej bytových domů bez vymezených jednotek

Dané je realizováno z úrovně Magistrátu města Brna s tím, že v průběhu roku 2024 nebyl prodán žádný bytový dům svěřený MČ Brno-sever. K 31.12.2025 MČ Brno-sever eviduje celkem 3 bytové domy, které byly v minulosti Zastupitelstvem města Brna schváleny k prodeji, a to BD **Ibsenova 9, 10 a 11** v k. ú. Lesná. Koncem roku 2023 byla městská část vyzvána k vyjádření stran možného prodeje daných domů po bytových jednotkách. Dané nebylo 9/9. Zastupitelstvem MČ Brno-sever dne 13.12.2023 odsouhlaseno. Současně však Zastupitelstvo MČ Brno-sever odsouhlasilo odsvěření daných bytových domů. Z9/15. Zastupitelstvo města Brna dne 05.03.2024 pak neodsouhlasilo odnětí svěřeného majetku a vyzvalo MČ Brno-sever k bezodkladné rekonstrukci daných domů s tím, že byl odsouhlasen záměr poskytnutí účelové peněžitě bezúročně zápůjčky.

5.3. Prodej bytových domů s vymezenými jednotkami

MČ Brno-sever eviduje k 31.12.2025 celkem 3 bytové domy, které byly v minulosti Zastupitelstvem města Brna schváleny k prodeji, a to BD **Nejedlého 2, 4 a 6** v k. ú. Lesná. Záměr prodeje byl schválen usnesením Z7/23. Zastupitelstva města Brna dne 15.11.2016. Všem nájemcům byly v letech 2017 a 2020 učiněny dvě nabídky k odkupu bytové jednotky. V roce 2023 pak bylo zahájeno cílené uvolňování bytových jednotek v souladu s pravidly prodeje, kdy jsou vytipovaným nájemcům nabízeny jiné byty, aby bylo možné volné jednotky prodat formou elektronické aukce zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu. Městská část tak nyní žádá o schválení záměru prodeje pouze na konkrétní volné jednotky. Z celkového počtu 41 bytových jednotek bylo k 31.12.2025 ve vlastnictví statutárního města Brna 32 bytů.

Dne 17.03.2025 požádal nájemce bytu č. 14 v BD Nejedlého 2 o odprodej daného bytu. Doporučení schválení záměru prodeje dané jednotky jejímu uživateli bylo schváleno 9/18. zasedáním Zastupitelstva městské části Brno-sever konaného dne 30.04.2025. Dne 06.05.2025 bylo dané postoupeno k projednání kolektivním orgánům města Brna. Na základě požadavku MMB byl v 9/2025 pro daný byt zpracován znalecký posudek. K 31.12.2025 nebylo o prodeji dané jednotky rozhodnuto.

Usnesením 9/19. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-sever konaného dne 25.06.2025 pak bylo Zastupitelstvu města Brna doporučeno schválit záměr prodeje dalších celkem šesti volných bytových jednotek (byty č. 4, 7, 10 a 12 v BD Nejedlého 2 + byty č. 10 a 14 v BD Nejedlého 4). Záměr prodeje daných šesti volných bytových jednotek byl schválen Z9/29. zasedáním Zastupitelstva města Brna dne 14.10.2025, a to formou dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách v platném znění. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce MMB od 04.11.2025 do 21.11.2025. V 12/2025 bylo městskou částí objednáno zpracování znaleckých posudků. Podmínky prodeje daných jednotek by měly být předloženy ke schválení Zastupitelstvu městské části Brno-sever v 02/2026.

Náklady na znalecké posudky v roce 2025 činily **11.495,00 Kč** (v roce 2024 byly **7.000,00 Kč**). Správní poplatky za návrh na vklad do Katastru nemovitostí ani odměny za provedení elektronické aukce nebyly v roce 2025 hrazeny (v roce 2024 správní poplatky činily **6.000,00 Kč** a odměna za prodej činila **105.270,00 Kč**).

6. PŘEDPIS

(zpracováno oddělením bydlení ve spolupráci s referátem předpisu a referátem ekonomickým)

6.1. Stanovená výše nájemného

Informace uvedené v tomto bodě této zprávy se týkají pouze bytových jednotek, které nespádají pod speciální režim se specifickým nastavením výše nájemného, jako jsou sociální byty, byty v domech s pečovatelskou službou, byty, kde probíhá umorování nájemného a byty pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva. Nájemné je v rámci jednotlivých nájemních smluv dáno stářím smlouvy.

Nájemní smlouvy uzavřené s účinností do 30.09.2017 neobsahují ujednání o zvyšování nájemného. U těchto smluv byla u většiny v roce 2023 a u minoritní části v roce 2025 provedena změna výše nájemného v souladu s § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Zvýšení nájemného bylo u těchto tzv. „starých“ nájemních smluv provedeno o 20 %. Zvýšení nájemného se v roce 2023 dotklo celkem 3.491 bytů a v roce 2025 pak celkem 128 bytů. Z důvodu neodsouhlasení návrhů na zvýšení nájemného jsou k 31.12.2025 vedeny celkem 3 soudní spory s nájemci ve věci určení výše nájemného. Tito nájemci tedy stále hradí původní nájemné, a to do doby pravomocného rozhodnutí soudu. V případě rozhodnutí ve prospěch MČ Brno-sever bude těmto zpětně doměřeno zvýšené nájemné od data podání návrhu na soud.

Nájemní smlouvy uzavřené s účinností od 01.10.2017 mají ujednáno každoroční zvyšování nájemného o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tyto smlouvy jsou uzavírány v souladu s usnesením Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 20.06.2017, kterým byla schválena Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Dle odst. 3 čl. 4 daných pravidel nesmí být výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadateli o byt nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7 %. Ekonomické nájemné pro MČ Brno-sever stanovené MMB s účinností od 01.07.2025 pro cihlové objekty činilo 124,78 Kč/m²/měsíc a pro panelové objekty 134,98 Kč/m²/měsíc.

Aktuálně má MČ Brno-sever schválenou výši nájemného usnesením 9/12. schůze RMČ Brno-sever konané dne 08.03.2023 s účinností od 01.07.2023 s tím, že toto je každoročně navyšováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

Standardní byty	Výchozí sazby dle RMČ	Inflace 10,7 %	Inflace 2,4 %
Katastrální území	Od 01.07.2023	Od 01.07.2024	Od 01.07.2025
Lesná + Černá pole	160,00 Kč / m ² / měsíc	177,12 Kč / m ² / měsíc	181,37 Kč / m ² / měsíc
Husovice	145,00 Kč / m ² / měsíc	160,52 Kč / m ² / měsíc	164,37 Kč / m ² / měsíc
Zábrdovice	124,00 Kč / m ² / měsíc	137,27 Kč / m ² / měsíc	140,56 Kč / m ² / měsíc

Byty se sníženou kvalitou se již nově nepronajímají, neboť ze zákona je pronajímatel povinen pronajmout byt způsobilý k užívání. V případě, že je uvolněn byt se sníženou kvalitou, je provedena jeho celková oprava, aby tento nově splňoval podmínky standardního bytu, a jako takový je nově pronajímán.

K 31.12.2025 je evidováno celkem 5.181 obsazených bytů (zahrnuje i byty se zvláštním režimem placení nájemného), z nichž má celkem **1.530 nájemních smluv** inflační doložku, a je tak u nich každoročně od 01.07. daného roku prováděno zvýšení nájemného o míru inflace za předcházející období. Pro porovnání uvádíme, že k 31.12.2024 mělo inflační doložku 1.413 nájemních smluv z celkového počtu 5.209 obsazených bytů.

Stanovená sazba nájemného u každého konkrétního bytu je odvislá od skutečnosti, kdy byla nájemní smlouva uzavřena a zda nájemce má či nemá sjednanou inflační doložku.

Evidované sazby nájemného u standardních bytů (vše v Kč/m²/měsíc)**Katastrální území Lesná**

132,00	135,17	143,52	148,98	149,63	153,74	158,05	159,35	163,84	165,32	165,40
177,12	181,25	181,37								

Katastrální území Černá Pole

108,00	110,00	120,00	124,69	132,00	135,17	143,52	148,98	149,63	153,74	158,05
159,34	159,35	160,81	163,84	165,32	165,40	181,25	181,37	256,00		

Katastrální území Husovice

110,59	120,00	122,88	123,14	136,03	139,77	143,68	144,85	150,29	150,36	163,84
164,35	164,37									

Katastrální území Zábřdovice

85,02	90,00	92,16	97,86	101,57	102,00	104,45	104,82	118,80	122,13	123,14
123,15	126,98	127,74	127,82	127,830	137,27	140,29	140,47	140,56	140,60	

Evidované sazby nájemného u bytů se sníženou kvalitou

U bytů se sníženou kvalitou jsou v rámci katastrálního území Černá Pole evidovány sazby 120,00 Kč/m²/měsíc a 127,42 Kč/m²/měsíc, v rámci katastrálního území Husovice je evidována sazba 108,00 Kč/m²/měsíc, 110,59 Kč/m²/měsíc a 164,37 Kč/m²/měsíc a v rámci katastrálního území Zábřdovice jsou evidovány sazby 68,00 Kč/m²/měsíc, 81,60 Kč/m²/měsíc, 126,98 Kč/m²/měsíc, 137,27 Kč/m²/měsíc a 140,56 Kč/m²/měsíc. Katastrální území Lesná nemá byty se sníženou kvalitou.

6.2. Předpis a výběr nájemného

Nájemcům MČ je dle uzavřených nájemních smluv pravidelně předepisováno nájemné a služby spojené s užíváním prostor. Jsou realizovány měsíční, čtvrtletní, pololetní a roční předpisy. Zároveň jsou v rámci předpisů promítány změny, které souvisí se změnou počtu osob, změnou záloh, se změnami nájemních vztahů, poskytováním slev a promíjením nájemného.

Předpis nájemného vč. služeb	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Celkový počet předpisů	68 909	70 340
z toho – běžné předpisy	67 332	69 028
z toho – storno předpisy	797	757
z toho – dodatečné předpisy	780	555

Struktura předpisu dle NS	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Měsíční a jednorázové předpisy	68 026	69 417
Čtvrtletní předpisy	687	722
Pololetní předpisy	71	75
Roční předpisy	125	126

Pozn.) NS = nájemní smlouva

Platby od nájemců jsou vybírány prostřednictvím bankovního účtu VHČ – bytového hospodářství k tomu účelu určeného nebo v úřední dny na přepážce v hotovosti do pokladny. Vyjma předpisů týkajících se nebytových prostor je nájemné vybíráno prostřednictvím Sdružených inkasních plateb obyvatelstva (SIPO) v rámci České pošty, kdy platby od této jsou pravidelně zasílány opět na bankovní účet VHČ – bytové hospodářství.

Předpis nájemného vč. služeb	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Předepsáno celkem	635.063.806,85 Kč	594.461.048,15 Kč
z toho – byty	616.616.158,68 Kč	576.163.627,00 Kč
z toho – nebytové prostory	18.447.648,17 Kč	18.297.421,15 Kč

Výběr nájemného vč. služeb	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Vybráno celkem	627.241.699,13 Kč	587.057.715,52 Kč
z toho – byty	609.478.331,68 Kč	569.369.913,49 Kč
z toho – nebytové prostory	17.763.367,45 Kč	17.687.802,03 Kč

Údaje o předpisu a výběru nájemného vč. služeb uvedené výše nelze mezi sebou srovnávat, neboť v tabulce výběr jsou uvedeny i platby za pohledávky z minulých období. Problematika nedoplatků na nájemném a službách s užíváním prostor spojených je řešena v rámci bodu 8 této zprávy.

K výběru nájemného k 31.12.2025 je nutné uvést, že v účetnictví je nad rámec výše uvedeného dále evidována částka ve výši **3.010.824,62 Kč** na nerozepsaných platbách (k 31.12.2024 to bylo **2.618.749,92 Kč**). Jde o platby od nájemců, které nejsou přiřazeny ke konkrétnímu období, a tedy i předpisu a bez konzultace s danými nájemci je není možné spárovat.

Dvojnásobné nájemné

Dle „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ s účinností od 01.10.2017 má nájemce bytu povinnost do 60 dnů po podpisu nájemní smlouvy doložit změnu trvalého bydliště. Pokud tak neučiní, je mu automaticky předepsáno dvojnásobné nájemné. Např. pro k.ú. Lesná by bylo místo 188,37 Kč/m² nově předepsáno nájemné ve výši 376,74 s tím, že pokud si nájemce uzavřel dohodu o slevě, tak tato je poskytována z původní výše stanoveného nájemného. Zvýšené nájemné je nájemci předepisováno až do okamžiku odstranění nedostatku, a tedy prokázání změny trvalého pobytu na novou adresu. Na výše uvedenou povinnost jsou nájemci opakovaně upozorněni v průběhu procesu pronájmu nového bytu. Celkem se daná povinnost k 31.12.2025 týkala **236** nájemních smluv (k 31.12.2024 jich bylo **212**) s tím, že z toho bylo nájemné z důvodu neprokázání změny trvalého pobytu v roce 2025 zvýšeno v **0** případech (v roce 2024 se jednalo o **2** případy-došlo k doložení v daném roce, ale v pozdějších termínu). Nájemci mají možnost požádat o prominutí zvýšení nájemného prostřednictvím kolektivních orgánů MČ Brno-sever. V roce 2025 k prominutí nenastal důvod (v roce 2024 bylo prominuto zvýšené nájemné v obou případech).

6.3. Jistoty

V souladu s usnesením kolektivních orgánů MČ Brno-sever je od nových nájemců vybírána jistota (kauce), kterou tito skládají před podpisem nájemní smlouvy, a tedy i před účinností nájemního vztahu na zvláštní bankovní účet VHČ – bytového hospodářství k tomu určený. Za rok 2025 je evidován přírůstek na složených jistotách ve výši **1.441.953,00 Kč** (v roce 2024 bylo vybráno **1.383.642,00 Kč**).

V případě ukončení nájemního vztahu je jistota vypořádávána. V případě evidence dluhu je jistota na tento započítána. V případě, že je zjištěno při převzetí bytu, že jeho stav neodpovídá běžnému opotřebení a je tak konstatováno „zničení“ majetku pronajímatele, propadá jistota ve prospěch pronajímatele. V ostatních případech je vrácena bývalému nájemci.

V průběhu roku 2025 se vyskytnul případ, kdy nájemce požadoval při ukončení nájemního vztahu vyplatit úroky ze složené jistoty. Usnesením 9/115. schůze Rady MČ Brno-sever konané dne 17.12.2025 byla výplata těchto úroků schválena. Městské části tak vzniknul náklad ve výši **2.381,00 Kč** (v roce 2024 se vyskytnul taktéž 1 případ a náklad činil **1.108,91 Kč**).

V roce 2025 bylo bývalým nájemcům vyplaceno celkem **154.994,00 Kč** (v roce 2024 bylo vyplaceno **149.382,00 Kč**). V roce 2025 bylo 5 případů, kdy byl proveden zápočet jistoty na dluhy, a to v celkové výši **38.963 Kč**. (v roce 2024 to bylo 6 případů v celkové výši **49.843 Kč**).

6.4. Poskytnuté slevy na základě uzavřené dohody s nájemcem

Slevy z nájemného uvedené v tomto bodě jsou nájemníkům poskytovány na základě oboustranně podepsané „Dohody o poskytnutí slevy z nájemného k bytu“. Dané slevy jsou poskytovány na základě usnesení 9/64. schůze Rady MČ Brno-sever konané dne 31.07.2024 s účinností od 01.01.2025 do 30.06.2027 s tím, že jsou poskytovány individuálně pro každý jednotlivý bytový dům v závislosti na provedených opravách. V některých objektech se slevy již neposkytují. Usnesením dané RMČ Brno-sever bylo schváleno výchozí procento poskytované slevy pro každý jednotlivý dům, a to v rozmezí od 3 % do 30 %. V závislosti na dokončených opravách jednotlivých domů se schválené procento konkrétního domu snižuje, a to dle níže uvedených kritérií. Slevy se dále neposkytují v rámci sociálních bytů, u bytů pro nízkopříjmové skupiny obyvatel a u půdních vestaveb, kde dosud probíhá režim umořování nájemného.

Schválená kritéria a podmínky pro změnu výše poskytnuté slevy:

- 1) Slevy jsou poskytovány pouze na základě uzavřené dohody o poskytnutí slevy z nájemného k bytu (dále jen „dohoda“) mezi pronajímatelem a nájemcem.
- 2) Slevy jsou poskytovány s účinností od 01.01.2025 nebo od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení odsouhlaseného a podepsaného vyhotovení dohody ze strany nájemce k rukám pronajímatele.
- 3) Poskytnuté slevy mohou být v průběhu doby trvání dohody měněny v případě, že v daném bytovém domě bude dokončena oprava či rekonstrukce, jejíž předmět je v dohodě specifikován, jakož i procentuální výše slevy, o kterou bude poskytnutá sleva ponížena s tím, že kritéria pro změnu poskytnuté slevy jsou následující:
 1. zateplení fasády bytového domu (- 10 %)
 2. oprava fasády bytového domu, jejíž součástí není zateplení nebo kdy je zateplena pouze část objektu (- 5 %)
 3. sanace zemní vlhkosti bytového domu (- 5 %)
 4. oprava zdravotně technické instalace nebo rekonstrukce bytových jader v bytovém domě (- 10 %)
 5. částečná oprava zdravotně technické instalace (- 4 %)
 6. oprava ležatých rozvodů vody nebo kanalizace nebo ústředního topení bytového domu (- 4 %)
 7. oprava střechy bytového domu (- 6 %)
 8. výměna zdroje vytápění (kotle nebo zásobníku) bytového domu (- 5 %)
 9. oprava balkonů nebo lodžii nebo pavlačí bytového domu (- 5 %)
 10. oprava elektroinstalace společných prostor bytového domu (- 5 %)
 11. výmalba společných prostor bytového domu (- 4 %)
 12. výměna vstupních dveří bytového domu (- 5 %)
 13. oprava plotu nebo vybudování nového plotu u bytového domu (- 3 %)
- 4) Slevy nebudou poskytovány uživatelům bytů, kteří tyto užívají bez právního důvodu (např. po uplynutí doby na kterou byl nájem sjednán, po uplynutí výpovědní doby nebo po doručení výpovědi dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění).
- 5) Pokud v průběhu doby trvání dohody nastane konec nájemního vztahu (např. uplynutím doby na kterou byl nájem sjednán, uplynutím výpovědní doby nebo dnem doručení výpovědi dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění), ale byt bude stále užíván (bez právního důvodu), bude přes uzavřenou dohodu s účinností do 30.06.2027, poskytování slevy předčasně ukončeno, a to na základě zaslání oznámení o nepřiznání slevy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení uživateli bytu.
- 6) Bude-li po konci nájemního vztahu původní nájemní smlouva s uživatelem bytu z jakéhokoliv důvodu obnovena, tak nárok na slevu z nájmu na základě uzavřené dohody vzniká od prvního dne měsíce následujícího po obnovení původní nájemní smlouvy, tzn. nájemce v tomto případě nemá nárok na zpětné přiznání slevy z nájemného.
- 7) Pokud dojde ke změně statutu nebo typu bytu v období od 01.01.2025 do 30.06.2027, kdy byt nově nebude splňovat podmínky pro poskytování slevy z nájemného (např. stanovení bytu jako sociální), bude poskytování slevy z nájemného ukončeno od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude nájemci doručeno oznámení, že nadále slevu na nájemném nepřiznává.
- 8) Pokud dojde ke změně statutu nebo typu bytu v období od 01.01.2025 do 30.06.2027, kdy byt nově bude splňovat podmínky pro poskytování slevy z nájemného (např. ukončení režimu umořování nájemného apod.), bude sleva poskytována od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení odsouhlaseného a podepsaného vyhotovení dohody ze strany nájemce k rukám pronajímatele.

Poskytované slevy k 31.12.2025:

- Bytové domy, kde se slevy z nájemného u bytů již neposkytují – Bieblova 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, Brechtova 11, 12, 13, Dukelská třída 59b, Francouzská 68, Ibsenova 9, 10, 11, Jurkovičova 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Merhautova 13a-j, Náměstí Republiky 12, Nám. SNP 16, Přádlácká 9, Rotalova 15, 19, Spolková 3, Vaculíkova 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Vranovská 8, 10, 17a, 17b, 17c, 22/24, 26/28, 44.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 2 % – Brechtova 8, 9, 10, Merhautova 170
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 3 % – Bratislavská 76, 86, 86a, Jana Svobody 15, Merhautova 49, 51, 53, 53a, 143, Venhudova 12.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 4 % – Bieblova 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, Břenkova 45, Cejl 84, Černopolní 1, Durdřáková 55, Janouškova 13, Janouškova 17, Vranovská 9.

- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 5 % – Cejl 111a, Krkoškova 44, 44a, Lesnická 23.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 6 % – Merhautova 154, Zubatého 4.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 7 % – Hálkova 2, Merhautova 141, Nám. SNP 15, 17.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 8 % – Drobného 62, 64, Francouzská 76, Jana Svobody 17, Jugoslávská 20, 24, Merhautova 172, Provazníkova 20, 22, Přadlácká 8.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 9 % – Antala Staška 39, Durďákova 68, Janouškova 15, Merhautova 40, 210, 212, 214, Náměstí Republiky 4, Provazníkova 4, 6, Slepá 20, Trávníčkova 3, Venhudova 23, Zemědělská 12, 16, 18, Zubatého 6.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 10 % – Auerswaldova 3, Blažkova 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Cejl 68, 111, Černopolní 1a, Merhautova 75, 218, 220, 222, Přadlácká 10, 10a, 11, Spolková 15, Svitavské nábřeží 53.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 11 % – Nejedlého 32, 34, 36.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 12 % – Antala Staška 37, Dukelská třída 50, Krkoškova 35, Traubova 8, Trávníčkova 4.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 13 % – Dačického 1, Durďákova 12, Francouzská 90, 92, Heleny Malířové 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Hoblíkova 37, Jurkovičova 3, Merhautova 30, 139, Náměstí Republiky 13, Náměstí SNP 12, 13, 14, Provazníkova 41, Svitavské nábřeží 57, Vranovská 18.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 14 % – Bratislavská 69, Cejl 90, 103, Černopolní 7, Dukelská třída 60, Francouzská 27, 29, 74, 80, Janouškova 19, 21, 23, Jugoslávská 18, Mathonova 16, 18, Merhautova 107, Náměstí SNP 8, Nejedlého 2, 4, 6, Svitavské nábřeží 49, 55, Trávníky 6, 8.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 15 % – Bieblova 34, 36, Brechtova 14, 15, 16, 17, 18, Cejl 83, 95, Helfertova 36, Hoblíkova 39, Hvězdova 6, 14, 18, 20, 22, Jurkovičova 2, 4, Merhautova 55, 97, 117, 131, 133, Náměstí SNP 7, Nejedlého 26, 28, 30, Svitavská 2, Vranovská 4.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 16 % – Krkoškova 21.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 17 % – Drobného 4, Erbenova 6, Mathonova 21, Merhautova 71, Ryšánkova 3, 7.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 18 % – Černopolní 8, Mathonova 12, Merhautova 77, 145, 148, Nováčkova 12.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 19 % – Fišova 5, Hoblíkova 35, Lesnická 44, Merhautova 65, 134, 140, Nováčkova 8, 36, Provazníkova 11, Svitavská 19, Svitavské nábřeží 51.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 20 % – Černopolní 50, Drobného 10, 74, 76, Durďákova 10, 32, Francouzská 51, 93, Hálkova 15, Jana Svobody 3, 5, Jugoslávská 31, Mathonova 80, 82, Merhautova 181, Náměstí SNP 11, Nováčkova 74, Svitavské nábřeží 15, Ševcova 5, Tišnovská 117, Vranovská 23.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 21 % – Drobného 8.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 22 % – Krkoškova 33, Merhautova 179, Soběšická 149, Svitavská 23.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 23 % – Zemědělská 13.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 24 % – Náměstí 28. října 19, Nováčkova 2, 4, 6, 10.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 25 % – Drobného 50, Elgartova 6, Lesnická 66, Mathonova 2a, Mathonova 15, Nováčkova 22, Nováčkova 35, Sekaninova 4, Svitavská 44.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 27 % – Bratislavská 71.
- Bytové domy, kde je sleva z nájemného ve výši 30 % – Traubova 20.

Celková výše poskytnuté slevy s ohledem na stavebnětechnický stav za rok 2025 činila **42.857.459,00 Kč** (za rok 2024 činila **77.745.282,00 Kč**).

6.5. Prominutí nájemného a poskytnuté individuální slevy

Nad rámec výše uvedených slev jsou s ohledem na usnesení kolektivních orgánů MČ Brno-sever poskytovány individuální slevy na nájemném, a to na základě žádostí podaných nájemci. Dále jsou nájemci podávány žádosti o prominutí nájemného a služeb s užíváním bytu spojených. V některých případech se tato prominutí dotýkají i předcházejících účetních období, kdy je tak nájemcům promineno již vyúčtování služeb daného roku.

Žádosti jsou nájemci podávány zejména s ohledem na nepřipojení elektroměru ze strany E.ON, a.s., na stavebnětechnické závady v daném bytě, nemožnost užívání bytu po dobu rekonstrukce nebo rozsáhlejších oprav aj.

K navýšení množství a částky poskytnutých slev došlo v souvislosti s tím, že 9/101. schůze RMČ Brno-sever dne 06.08.2025 (bod 2e) rozhodla o poskytnutí slevy z nájemného ve výši 50 % za období 1 měsíc všem nájemcům bytového domu s výjimkou těch nájemců, kteří dostali náhradní byt po dobu oprav a také nájemců, kteří dluží na nájemném více jak 2 měsíce a nemají uzavřený splátkový kalendář, a to pro bytové domy spravované MČ Brno-sever, ve kterých bude realizována oprava ZTI nebo rekonstrukce bytových jader.

Individuální slevy, prominutí nájemného a vyúčtování	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Počet případů (poskytnutých slev)	74	49
Celková výše	1 444 669,00 Kč	460.379,00 Kč

6.6. Umořování nájemného

Umořování nájemného je realizováno pouze u nájemců půdních vestaveb, kteří měli v minulosti uzavřeny smlouvy s městskou částí o vybudování jednotek na vlastní náklady. Dané půdní vestavby byly budovány v letech 1998 až 2010. Umořování nájemného bylo v roce 2025 realizováno u **41** půdních vestaveb (v roce 2024 to bylo u **55** půdních vestaveb). V roce 2025 bylo evidováno celkem **11** případů, kdy byl umořovací režim ukončen s ohledem na skutečnost, že doba, po kterou byl tento stanoven, již uběhla (v roce 2024 to bylo **14** případů). Poslední umoření nájemného, které bude ukončeno uplynutím sjednané doby, by mělo nastat v roce 2033. Za rok 2025 bylo celkem umořeno **2.908.432,00 Kč** (v roce 2024 bylo umořeno **3.973.335,00 Kč**).

6.7. Příslušenství dluhu

K základnímu předepisovanému nájemnému vč. služeb spojených s užíváním bytu je dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nájemcům vyčíslováno příslušenství dluhu. Jedná se o poplatky z prodlení a úroky z prodlení. Tyto jsou nájemcům standardně vyčíslovány k datu úhrady jistiny. Do této doby jsou vyčíslovány pouze orientačně, neboť částka se každým dnem prodlení mění. Za rok 2025 byla od nájemců na příslušenství vybrána částka **697.512,69 Kč** s tím, že za rok 2024 tato činila **2.053.398,12 Kč**. Nájemci si mohou o prominutí příslušenství dluhu požádat prostřednictvím kolektivních orgánů MČ (viz. bod 8.4. této zprávy).

7. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

(zpracováno referátem předpisu)

Vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2024 bylo zpracovááno v dubnu 2025. V rámci přípravy vstupních podkladů pro provedení daného vyúčtování městská část spolupracovala se společností ProDomy.cz s.r.o.. Tato městské části dodala odečty a rozúčtování studené vody, tepla a ohřevu teplé vody.

Dále uvádíme náklady zahrnuté ve vyúčtování služeb a související zálohy na služby, které jsou v průběhu daného zúčtovacího období od nájemců vybírány:

	v roce 2025 (za r. 2024)		v roce 2024 (za r. 2023)	
	náklady	zálohy	náklady	zálohy
Vodné stočné	28.282.901,00 Kč	35.249.865,00 Kč	27.409.464,00 Kč	34.706.959,00 Kč
Tepllo	49.835.041,00 Kč	100.238.872,00 Kč	57.707.098,00 Kč	101.651.783,00 Kč
Teplá voda	39.602.845,00 Kč	58.759.687,00 Kč	45.261.324,00 Kč	59.530.577,00 Kč
Elektřina	2.323.384,00 Kč	3.050.856,00 Kč	2.114.494,00 Kč	3.025.824,00 Kč
Výtah	3.074.779,00 Kč	3.320.317,00 Kč	2.810.580,00 Kč	3.292.596,00 Kč
Úklid	12.350.415,00 Kč	12.304.006,00 Kč	10.728.804,00 Kč	12.320.801,00 Kč
STA	171.562,00 Kč	451.753,00 Kč	241.251,00 Kč	453.959,00 Kč
Komíny	358.608,00 Kč	449.392,00 Kč	364.052,00 Kč	444.556,00 Kč
Celkem	135.999.535,00 Kč	213.824.748,00 Kč	146.637.067,00 Kč	215.427.055,00 Kč

Distribuce vyúčtování jednotlivým nájemcům proběhla roznosem ze strany nasmlouvaných a k tomu pověřených osob v průběhu měsíce dubna s tím, že v případech nenalezení schránky či změně adresy (např. po odstěhování) bylo toto odesláno prostřednictvím České pošty na uvedenou adresu.

Reklamační lhůta byla stanovena do 31.05.2025. K distribuovanému vyúčtování bylo v roce 2025 přijato celkem **78** reklamací, které se týkaly **61** domů (v roce 2024 to bylo **52**, které se týkaly **35** domů). Z toho bylo **37** vyhodnoceno jako neoprávněných (v roce 2024 jich bylo **44**). Ve zbývajících **41** případech bylo vyhodnoceno, že reklamační je oprávněná a bylo následně vystaveno opravné vyúčtování služeb (v roce 2024 jich bylo **8**). Oprávněné reklamační se týkaly chybných odečtů měřidel a jejich přerozdělení v rámci fakturačního místa, chybně nastavených počátečních stavů měřidel při výměně měřidel, úniků vody, havárií vody, výše nákladů na výtahy a úklid a opravy počtu osob zahrnutých do vyúčtování.

Sumarizace vyúčtování	v roce 2025 (za r. 2024)	v roce 2024 (za r. 2023)
Vyúčtované nedoplatky	4.821.334,00 Kč	4.658.936,00 Kč
Vyúčtované přeplatky	- 82.646.547,00 Kč	- 73.448.924,00 Kč

V průběhu června a července 2025 proběhlo vypořádání přeplatek s jednotlivými nájemci, kdy byly vyplaceny přeplatky v celkové výši **77.414.999 Kč** (v roce 2024 to bylo **70.342.429,61 Kč**). V případě evidovaného dlužného nájemného byl proveden zápočet s přeplatkem z vyúčtování. Vyúčtované nedoplatky byly splatné do 31.08.2025. V případě nedoplatek na vyúčtování byly individuálně navýšeny měsíční zálohy pro budoucí období.

8. NEDOPLATKY

(zpracováno oddělením právním ve spolupráci s referátem ekonomickým a referátem předpisu)

8.1. Dlužníci

V souvislosti s předpisem a výběrem nájemného dle bodu 6.2. této zprávy vznikají MČ Brno-sever nedoplatky na nájemném a službách s užíváním bytu spojených. K 31.12.2025 jsou evidovány nedoplatky na nájemném a službách s užíváním bytu spojených ve výši **7.933.883,00 Kč**. V roce 2025 činí porovnání s celkovým předpisem nájemného, který je 635.063.806,85 Kč, procentuální podíl nedoplatek **1,25 %**.

K 31.12.2024 byly nedoplatky ve výši **7.403.332,63 Kč** a v porovnání s celkovým předpisem nájemného, který činil 594.461.048,15 Kč, byl procentuální podíl nedoplatek **1,25 %**.

Při vzniku pohledávky, kdy po uplynutí jednoměsíčního prodlení, jsou dlužníci následně upomínáni (dále viz. bod 8.2. této zprávy). V případě, že nájemce chce svou situaci aktivně řešit, je jim dána možnost uzavření splátkového kalendáře (více v bodě 9.2. této zprávy). U nájemců, kteří svou situaci neřeší a u kterých výše nedoplatek přesáhne alespoň tři měsíční nájem, je dán podnět k podání výpovědi z nájmu bytu, popř. nebytového prostoru prostřednictvím kolektivních orgánů MČ Brno-sever. Současně jsou předány podklady k zahájení vymáhání dlužné částky.

8.2. Upomínky

Dle směrnice tajemníka č. 7/2016 pro vymáhání pohledávek v oblasti vedlejší hospodářské činnosti jsou v rámci kontrol úhrad vztahujících se k pravidelným platbám nájemného nájemcům zasílány upomínky. Interně jsou evidovány následující typy upomínek:

- „A“ – *do tří neuhrazených měsíčních nájmu, vyúčtování*
- „B“ – *nad tři neuhrazené nájem – možnost uzavření splátkového kalendáře* (v případě nečinnosti poté předání na právní oddělení – k vymáhání, podání výpovědi, řešení exekuce apod.)
- „C“ – *dluhy na dožalování, pakliže již byl rozsudek na předchozí dluhy* (opět se předává k řešení právnímu oddělení.)
- „D“ – *výzva k odstranění protiprávního jednání* (jedná se o tzv. předžalobní výzvu, která je řešena právním oddělením.)

Výše uvedené upomínky jsou primárně dlužníkům zasílány referátem předpisu s tím, že v některých případech jsou upomínky zasílány i oddělením právním.

Referátem předpisu bylo za rok 2025 zasláno celkem **2.221 ks** upomínek v celkové hodnotě **18.261.365,00 Kč** s tím, že nájemci bylo na základě těchto zaslanych upomínek uhrazeno celkem **13.265.243,00 Kč**. Rozdíl ve výši **4.996.122,00 Kč** byl následně řešen ve spolupráci s oddělením právním.

Referátem předpisu bylo za rok 2024 zasláno celkem **2.739 ks** upomínek v celkové hodnotě **21.421.546,00 Kč** s tím, že nájemci bylo na základě těchto zaslanych upomínek uhrazeno celkem **15.435.291,00 Kč**. Rozdíl ve výši **5.986.255,00 Kč** byl následně řešen ve spolupráci s oddělením právním.

8.3. Odpisy pohledávek

V souladu s čl. 8 Směrnice tajemníka č. 7/2016 pro vymáhání pohledávek v oblasti vedlejší hospodářské činnosti – bytové hospodářství MČ Brno-sever, jsou průběžně oddělením právním vyhodnocovány pohledávky, které lze klasifikovat jako nedobytné. Tyto jsou pak ve spolupráci s oddělením správy budov navrženy k odpisu. Jde o pohledávky za nájemné a služby spojené s užíváním bytu vzniklé zejména z důvodu neúčinných výkonů rozhodnutí, úmrtí dlužníka, promlčení pohledávky, neznámé adresy, či z jiných důvodů. Současně s jistinou je prováděn i odpis souvisejícího příslušenství.

	Rok 2025	Rok 2024
Odepsané jistiny – byty	3.333.373,94 Kč	2.564.344,95 Kč
Odepsané jistiny – nebyty	520.677,65 Kč	98.289,00 Kč
Odepsané příslušenství – byty	7.139,00 Kč	838.730,17 Kč
Odepsané příslušenství – nebyty	0,00 Kč	2.017,00 Kč
Odepsané pohledávky – příští	0,00 Kč	21.000,00 Kč
Odepsané pohledávky – náklady soudních řízení	0,00 Kč	3.000,00 Kč
Odepsané pohledávky z obchodního styku	660.745,03 Kč	0,00 Kč
Celkem	4.521.935,62 Kč	3.527.381,12 Kč

8.4. Prominutí příslušenství

Jedná se o dlužná příslušenství za nájemné, služby spojené s užíváním bytu a ročního vyúčtování služeb. Podle charakteru pohledávky se jedná buď o poplatky z prodlení nebo o úroky.

Počet vyřízených žádostí o prominutí příslušenství:

Jedná se o žádosti, které byly v daném roce projednány v kolektivních orgánech MČ.

- rok 2025: **12**
- rok 2024: **9**

V roce 2025 bylo prominuto příslušenství dluhu v celkové výši **24.950,00 Kč** (v roce 2024 celkem **11.687,00 Kč**).

8.5. Výnosy z odepsaných pohledávek

I když jsou odepisované pohledávky vyhodnoceny jako nedobytné, tak se mohou vyskytnout případy, že po faktickém odepsání pohledávky je přijata platba za daný dluh. Tyto příjmy jsou výnosem MČ a jsou evidovány jako výnosy z odepsaných pohledávek. Pokud jsou dané pohledávky evidovány i na podrozvahových účtech, jsou odúčtovány v uhrazené výši. V roce 2025 bylo na odepsaných pohledávkách vybráno **65.181,28 Kč** (v roce 2024 bylo vybráno **104.886,47 Kč**).

9. PRÁVNÍ ZÁLEŽITOSTI*(zpracováno oddělením právním ve spolupráci s oddělením bydlení)*

Níže uvedené se týká občanskoprávních řízení, nezahrnuje řízení trestní, ve kterých se odbor bydlení připojuje k trestnímu řízení jako poškozený s náhradou příp. způsobené škody. Kromě níže uvedené soudní agendy konzultují právníci odboru materiály předkládané do bytové komise a garantují správnost materiálů předkládaných za odbor do Rady MČ. Dále jsou právníky odboru tvořeny, konzultovány a parafovány smlouvy zpracovávané odborem bydlení, a to vč. zpracování smluv týkajících se výběrových řízení (malého i velkého rozsahu). Právní oddělení dále tvoří některé ze směrnic pro bytovou agendu a správu pohledávek.

9.1. Dohody o splátkách dluhu

Dohody o splátkách dluhu a uznání závazku jsou uzavírány dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dle směrnice tajemníka č. 7/2016 pro vymáhání pohledávek v oblasti vedlejší hospodářské činnosti – bytové hospodářství MČ Brno-sever. Jedná se o dluhy vzniklé zejména včasným neuhrazením nájemného a služeb, popřípadě doplatku za roční vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu, příp. nebytového prostoru sloužícího k podnikání. Předmětem těchto dohod je uznání výše dluhu dlužníkem a dohoda o způsobu úhrady dlužné částky ve formě splátek a doby plnění. Dohody o splátkách jsou uzavírány pouze v případě, že má dlužník zájem svůj dluh aktivně řešit.

	Rok 2025	Rok 2024
Uzavřené dohody o splátkách dluhu	12	19
- z toho splacené dohody	5	5
- z toho nedodržené dohody	4	8
- z toho probíhající dohody	3	6

	Rok 2025	Rok 2024
Celková výše uzavřených dohod	232.375,84 Kč	427.592,00 Kč
Celková výše splacených dohod	118.550,84 Kč	93.880,00 Kč

9.2. Výpovědi

Výpovědi z nájmu bytu či nebytového prostoru jsou podávány za porušení povinností nájemců pro neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců, jednak dle ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, tj. poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Dále má pronajímatel na základě § 2283 odst. 1 občanského zákoníku právo vypovědět dědici nájem bytu bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, a to do 3 měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel a kdo je nájemcovým dědicem. Pronajímatel má také možnost vypovědět nájem dle smlouvy v souladu s článkem nájemní smlouvy nebo dle § 2312 občanského zákoníku má každá strana právo vypovědět nájem na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době, trvá-li nájem po dobu delší než 5 let.

Postup odboru bydlení je v dané věci následovný. Nejprve je nájemci zaslána upomínka, že dluží na nájemném za užívaný byt či nebytový prostor za dobu alespoň 3 měsíce, nebo upozornění, že porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu s poskytnutím lhůty k odstranění závadného stavu. Pokud nájemce neuhradí dlužné nájemné ani v náhradním termínu nebo neodstraní v poskytnuté lhůtě protiprávní stav, je na základě této zaslání a doručení upomínky či upozornění předkládán ke schválení kolektivním orgánům MČ návrh na podání výpovědi. Po projednání v bytové komisi a schválení v Radě MČ Brno-sever je následně zaslána písemnou formou nájemci výpověď. Doručením výpovědi či uplynutím výpovědní doby nájem bytu pak zaniká. Poté je dlužník vyzván písemnou formou k vyklizení a předání bytu. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, je následně podána žaloba o vyklizení bytu či nebytového prostoru k Městskému soudu v Brně.

Počet podaných výpovědí z nájmu:

- za rok 2025: **12**
 - z toho 9 dle ust. § 2288 odst. 1 a 2 obč. zák. (*dluhy, jiné hrubé porušení*)
 - z toho 1 dle ust. § 2283 odst. 1 obč. zák. (*bez uvedení důvodu – dědicům*)
 - z toho 1 dle nájemní smlouvy v souladu s článkem smlouvy (*bez uvedení důvodu*)

- z toho 1 dle ust. § 2312 obč. zák (právo vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou)
- za rok 2024: **28**
- z toho 17 dle ust. § 2288 odst. 1 a 2 obč. zák. (dluhy, jiné hrubé porušení)
- z toho 1 dle ust. § 2283 odst. 1 obč. zák (bez uvedení důvodu – dědicům)
- z toho 3 dle ust. § 2312 obč. zák (právo vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou)
- z toho 7 dle nájemní smlouvy v souladu s článkem smlouvy (bez uvedení důvodu nebo hrubé porušení)

9.3. Insolvence

Insolvence je zákonem řízený úpadek dlužníka, který umožňuje ochranu dlužníka před věřiteli, ale také jasné a předem stanovené postavení všech věřitelů. Insolvenční řízení je zpravidla zahajováno na návrh samotného dlužníka (nájemce) a u fyzických osob nepodnikatelů jsou možné dva způsoby insolvenčního řízení:

- Povolení oddlužení plněním splátkového kalendáře (dále jen splátkový kalendář) nebo
- Konkurs, tj. zpeněžení majetkové podstaty dlužníka.

Oddlužení plněním splátkového kalendáře je splněno za předpokladu, že

- a) dlužník splatil nezajištěným věřitelům jejich pohledávky v plné výši,
- b) dlužník v době 3 let od schválení oddlužení splatil nezajištěným věřitelům alespoň 60 % jejich pohledávek,
- c) po dobu 5 let od schválení oddlužení nebylo dlužníku oddlužení zrušeno a dlužník neporušil svou povinnost vynaložit veškeré úsilí, které po něm bylo možno spravedlivě požadovat, k plnému uspokojení pohledávek svých věřitelů – má se za to, že tuto povinnost neporušil, jestliže v této době splatil nezajištěným věřitelům alespoň 30 % jejich pohledávek.

Forma konkursu je pak využívána v případech, kdy nejsou dány podmínky pro povolení splátkového kalendáře (nedostatečný příjem), nebo naopak dlužník má dostatečnou majetkovou podstatu, jejímž zpeněžením by došlo k uhrazení pohledávek věřitelů dříve a ve vyšším procentuálním uspokojení. O formě úpadku (insolvenčního řízení) rozhoduje soud.

Systém iDES monitoruje zahájená insolvenční řízení a okamžik povolení oddlužení. V případě, že krajský soud povolí oddlužení dlužníka, městská část prostřednictvím pověřeného pracovníka oddělení právního přihlašuje příslušnou pohledávku do insolvenčního řízení.

	Rok 2025	Rok 2024
Návrh na zrušení insolvenčního řízení	0	1
Nově podaných přihlášek do insolvenčních řízení	18	17
- z toho splátkový kalendář	4	13
- z toho nerozhodnuto	14	4
- z toho zrušeno	0	0
- z toho po zaplacení vzato zpět	0	0
- z toho řešeno konkursem	0	0

9.4. Exekuce

Exekuční vymáhání peněžitých pohledávek na základě pravomocných rozsudků soudů je realizováno prostřednictvím soudních exekutorů Mgr. Kateřiny Skoupé a JUDr. Petra Kociána. Do roku 2022 bylo spolupracováno s JUDr. Lubomírem Zálešákem. V roce 2025 bylo soudním exekutorům k vymáhání předáno celkem **35** pravomocných soudních rozhodnutí (v roce 2024 to bylo **41** rozhodnutí) s tím, že celkové vymožené plnění v roce 2025 činilo **1.421.418,86 Kč** (v roce 2024 bylo vymoženo **1.144.789,67 Kč**).

9.5. Žaloby

9.5.1. Soudní spory zajišťované vlastními pracovníky

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a současně dle směrnice č. 7/2016 Vymáhání pohledávek v oblasti vedlejší hospodářské činnosti – bytové hospodářství postupuje průběžně referát předpisu oddělení právnímu k vymáhání pohledávky evidované po datu splatnosti. Tyto jsou dále řešeny soudní cestou, a to formou žaloby na zaplacení dlužné částky. Neplacení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu

či nebytového prostoru má i další následky, tj. výpověď z nájmu, které jsou dále, v případě že byt či nebytový prostor není po skončení nájemního vztahu vyklizen dobrovolně, řešeny soudní cestou, a to prostřednictvím žaloby na vyklizení, a když ani poté není byt či nebytový prostor vyklizen, prostřednictvím soudního návrhu na exekuční vyklizení.

Počet běžících a dosud *pravomocně neukončených* soudních sporů k 31.12.2025 činí **52** (k 31.12.2024 jich bylo **65**). Jsou rozlišovány aktivní a pasivní soudní spory. V případě aktivních městská část vystupuje v pozici žalobce a v případě pasivních je v pozici žalovaného.

Aktivní soudní spory	Rok 2025	Rok 2024
Nová podání k soudu	57	49
- z toho žaloby na zaplacení dlužné částky	30	27
- z toho žaloby na vyklizení	15	13
- z toho návrhy na exekuční vyklizení	10	9
- z toho žaloby na určení výše nájemného	1	0
- z toho ostatní	1	0

Pasivní soudní spory	Rok 2025	Rok 2024
o určení neplatnosti výpovědi	0	2
ostatní	0	0

V průběhu roku 2025 je evidováno celkem **58 pravomocně ukončených** soudních sporů s tím, že v roce 2024 jich bylo evidováno **63**.

9.5.2. Soudní spory s externím právním zastoupením

K Městskému soudu v Brně byla dne 24.05.2019 podána společností **ISS stavtrade s.r.o.** žaloba na zaplacení částky 500.000,00 Kč s příslušenstvím. Žalobci nárokují vrácení jistoty, kterou poukázali v rámci výběrového řízení na zhotovitele prací v rámci výběrového řízení pod názvem „Rekonstrukce objektu Cejl 68 v Brně“ jehož se účastnili a z důvodu neprokázání splnění kvalifikace požadované zadavatelem byly vyloučeni. V daném sporu městskou část zastupuje externí právní zástupce **JUDr. Ludvík Ševčík ml. (ČAK: 10098)**. Rozsudkem Městského soudu v Brně č.j. 36 C 122/2019-123 ze dne 11.09.2020 byla žaloba zamítnuta. Proti tomuto rozsudku podala jmenovaná společnost dne 07.12.2020 odvolání ke Krajskému soudu v Brně (spis. zn. 28 Co 6/2021). Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 24.11.2021 byl zamítavý rozsudek MS v Brně potvrzen. Dne 01.02.2022 podala společnost ISS stavtrade s.r.o. dovolání k Nejvyššímu soudu ČR. Nejvyšší soud ČR pod č.j. 23 CDO 1051/2022-187 rozsudek Krajského soudu v Brně zrušil a vrátil mu jej k novému projednání. Dne 04.10.2023 byl vydán rozsudek Krajského soudu v Brně pod č.j. 70 Co 10/2021-199, který opětovně potvrdil rozhodnutí Městského soudu v Brně č.j. 36 C 122/2019-123; změněna byla výše nákladů řízení. Žalující společnost podala proti rozsudku Krajského soudu v Brně (č.j. 70 Co 10/2021-199) dne 27.12.2023 opět dovolání k Nejvyššímu soudu ČR. Dne 30.09.2025 Nejvyšší soud ČR pod č.j. 23 Cdo 2102/2024-244 rozsudek Městského soudu v Brně i rozsudek Krajského soudu v Brně zrušil a vrátil věc Městskému soudu v Brně k dalšímu řízení. V této souvislosti městská část dne 11.11.2025 uhradila soudní poplatek ve výši **2.400,00 Kč**. Dne 05.11.2025 přijala městská část oznámení o postoupení pohledávky, kdy společnost ISS stavtrade s.r.o., IČ 29303192 postoupila svou pohledávku za městskou částí Brno-sever na pana **Davidu Zezulu**, bytem Březinova 27a v Brně, a to spolu s nabídkou smírného řešení věci, kterou městská část odmítla. S ohledem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 23 Cdo 2102/2024-244 podala MČ Brno-sever dne 22.12.2025 ústavní stížnost k Ústavnímu soudu ČR (schváleno usnesením 9/114. schůze RMČ Brno-sever konané dne 10.12.2025). Dne 14.01.2026 bylo vydáno usnesení Ústavního soudu ČR sp.zn. IV. ÚS 3782/25m, že ústavní stížnost se zamítá.

Na základě smlouvy o dílo č. objednatele 2019/3492/OB/1111/VZ uzavřené mezi MČ Brno-sever a společností **VAŠTAV s.r.o.** uplatnila městská část v roce 2021 reklamace za vady díla „Rekonstrukce objektu Vranovská 44 v Brně“. Stavba dokončena v 03/2020. Dodavatel vady neodstranil ve stanovených termínech a v souladu s uzavřenou smlouvou uplatnila městská část vůči němu sankce a dále právo na náhradu škody za poskytnuté slevy z nájemného za rok 2021 v celkové výši 1.846.591,00 Kč. Tyto náklady dodavatel odmítl uhradit. Vzhledem ke složitosti řízení bylo usnesením 8/115. schůze RMČ Brno-sever konané dne 08.06.2022 rozhodnuto, že městskou část bude v daném sporu zastupovat externí právní zástupce **JUDr. Ludvík Ševčík**,

ml. (ČAK: 10098). Dne 28.07.2022 tak byla k Městskému soudu v Brně podána v zastoupení městské části žaloba na zaplacení částky 1.846.591,00 Kč s příslušenstvím (soudní spor je vedený pod č.j. 36 C 184/2022). Společnost **VAŠSTAV, s.r.o.** v předmětné věci odmítla dále řešit vadu č. 12 v objektu na ul. Vranovská 44 v Brně. Vzniklé náklady na odstranění vad a včetně souvisejících poskytnutých slev z nájemného společnost **VAŠSTAV, s.r.o.** odmítla řešit. V zastoupení městské části podal **JUDr. Ludvík Ševčík, ml.** dne 21.03.2023 k Městskému soudu v Brně druhou žalobu, a to na zaplacení částky 371.767,28 Kč s přísl. (soudní spor je vedený pod č.j. 115 C 57/2023). Dne 14.07.2025 byla uzavřena dohoda o narovnání a téhož dne došlo k úhradě dohodnuté částky 1.000.000,00 Kč na bankovní účet městské části. Dne 16.07.2025 tak byly obě žaloby vzaty zpět s tím, že řízení byla pravomocně zastavena dne 16.09.2025 a 10.10.2025. **Soudní spor tak byl v roce 2025 ukončen.**

Dne 06.10.2014 byla uzavřena se společností **IMOS Brno, a.s.** jako zhotovitelem smlouva o dílo č. objednatel 2014/1335/OB/B/188 na stavební práce bytového domu Merhautova 13/a-j v Brně. Předmětem díla byla i přístavba venkovních výtahů u předmětného BD. Přes reklamovanou poruchovost těchto výtahů u společnosti **IMOS Brno, a.s.** dne 21.8.2019, k obnovení jejich plné funkčnosti nedošlo. Vzhledem k tomu, že předmětná společnost nesplnila během záruční doby povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy, byla městskou částí uplatněna u České spořitelny, a.s. Bankovní záruka ve výši 977.849,90 Kč. Společnost **IMOS Brno, a.s.** s tímto postupem nesouhlasila a žalobou podanou u Krajského soudu v Brně dne 26.09.2023 se domáhá vydání částky 977.849,90 Kč, a to z důvodu městskou částí neoprávněně čerpané bankovní záruky. Proti platebnímu rozkazu ze dne 10.10.2023 podala městská část odpor (soudní spor je vedený pod č.j. 61 Cm 57/2023). Městská část je v daném soudním sporu zastoupená externím právním zástupce, **JUDr. Ludvík Ševčík, ml., (ČAK: 10098).** Dne 24.09.2025 byl schválen soudní smír, kdy dne 26.09.2025 nabylo toto usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 61 Cm 57/2023-156 právní moci ve výroku o zaplacení částky **977.849,90 Kč**, kterou městská část uhradila žalobci dne 24.10.2025. V souvislosti se soudním sporem byly dále dne 19.11.2025 městskou částí uhrazeny náklady řízení ve výši **22.165,40 Kč.** **Soudní spor tak byl v roce 2025 ukončen.**

Usnesením 9/12. schůze RMČ Brno-sever konané dne 08.03.2023 byla odsouhlasena změna výše nájemného u bytů, které mají nájemní smlouvy bez inflační doložky, a to ve třech „vlnách“. Na základě usnesení 9/24. schůze RMČ Brno-sever konané dne 28.6.2023 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí služby, její ceně a informace o skutečnostech nutných pro vyřízení věci s **JUDr. Ludvíkem Ševčíkem, ml. (ČAK: 10098)** ze Společně advokátní kanceláře se sídlem Kobližná 19 v Brně. Advokátní kancelář vyzvala formou předžalobní výzvy k akceptaci návrhu na zvýšení nájemného ty nájemce, kteří nevyslovili souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného ve stanoveném termínu. Pokud nájemce neposkytl dodatečný souhlas, bylo ze strany advokátní kanceláře přistoupeno k podání soudní žaloby na určení výše nájemného. Společnou advokátní kancelář bylo v roce **2023** podáno celkem **46** žalob a v roce **2024** bylo podáno dalších **15** žalob. K 31.12.2025 zůstává aktivní pouze jedna žaloba, kde se nájemce **Anna Štěrbová** (byt č. 4 v BD Francouzská 74) proti rozhodnutí Městského soudu v Brně odvolal a spor tak pokračuje u Krajského soudu v Brně, a to pod sp.zn. 15 Co 154/2025. Ostatní žaloby byly již pravomocně ukončeny, a to vždy ve prospěch MČ Brno-sever.

Rozsudkem Městského soudu v Brně, ze dne 26.04.2024, č. j. 47 C 176/2023-98 bylo vyhověno žalobě městské části a rozhodnuto tak, že žalovaná **Mária Dirdová** je povinna vyklidit byt č. 7 v BD Nováčkova 22 v Brně a vyklizený jej předat žalobci do 4 měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Žalovaná napadla rozsudek soudu prvního stupně odvoláním, o němž bylo dne 04.09.2025 rozhodnuto rozsudkem Krajského soudu v Brně, č.j. 18 Co 8/2025-223, který byl žalobci doručen dne 23.10.2025 tak, že žaloba byla zamítnuta. Bylo rozhodnuto, že rámci dovolání bude městskou část zastupovat externí právní zástupce **JUDr. Ludvík Ševčík ml. (ČAK: 10098).** Dne 18.12.2025 tak bylo prostřednictvím advokátní kanceláře podáno k Nejvyššímu soudu ČR dovolání proti rozsudku Krajského soudu v Brně.

9.6. Náklady a výnosy týkající se právních sporů

Náklady	Rok 2025	Rok 2024
Uhrazené soudní poplatky a kolky	224.684,50 Kč	250.975,00 Kč
Uhrazené náklady řízení	15.530,00 Kč	37.100,00 Kč
Externí právní služby – spory o určení výše nájemného	0,00 Kč	184.525,00 Kč
Externí právní služby – ostatní soudní spory	158.352,70 Kč	112.613,40 Kč
Výnosy	Rok 2025	Rok 2024

Vymožené a navracené soudní náklady	210.912,30 Kč	257.440,60 Kč
-------------------------------------	---------------	---------------

9.7. Správní řízení

Jedná se o agendu, v rámci které dochází k rušení trvalého pobytu osobám, které se již nezdržují v bytových domech svěřených MČ Brno-sever, a to prostřednictvím správního řízení na MMB. Toto řízení je zahajováno ve většině případů z úrovně MČ (především s ohledem na exekuční vyklizení bytu) nebo na základě vlastní žádosti dané osoby. Po vydání pravomocného rozhodnutí z úrovně MMB je osobě zrušen trvalý pobyt v předmětném domě a tento je nově evidován na úřední adrese Husova 5, Brno, případně se daná osoba v průběhu správního řízení nahlásí sama k trvalému pobytu na novou adresu dle svých osobních možností a správní řízení je následně usnesením zastaveno.

Celkový počet osob, kterým byl zrušen trvalý pobyt:

- za rok 2025: **38**
- za rok 2024: **34**

10. SOUČINNOST PŘI ŘEŠENÍ BYTOVÉ PROBLEMATIKY

(zpracováno oddělením bydlení)

10.1. Armáda spásy

Již v roce 2013 byla zahájena spolupráce odboru bydlení s Armádou spásy v ČR, Centrem sociálních služeb Josefa Korbela. Spolupráce probíhá v rámci **Programu prevence bezdomovectví**. V současné době má Armáda spásy pronajaté byty v těchto bytových domech: Jana Svobody 3 v k. ú. Zábrdovice (1 bytová jednotka), v BD Vranovská 10 (2 bytové jednotky), Nováčkova 35 (jedna bytová jednotka) a Spolková 3 (jedna bytová jednotka). Na obsazování bytů bytový odbor spolupracuje s Armádou spásy v ČR. V rámci ÚMČ Brno-sever jsou konány pravidelné koordinační schůzky.

10.2. Sociální byty

V návaznosti na schválenou Strategii sociálního začleňování Zastupitelstvem města Brna se městská část Brno-sever zapojila do projektu řešení bezdomovectví. Ve spolupráci s bytovým odborem MMB jsou vybrané byty v rámci MČ Brno-sever využívány v souladu s koncepcí sociálního bydlení MMB. Výběr nájemců sociálních bytů je připravován pracovní skupinou pro výběr žadatelů. Dispoziční právo na obsazování těchto bytů náleží MMB s tím, že městská část na výběr budoucí nájemce nemá vliv. Dané byty však i nadále zůstávají ve správě MČ Brno-sever. V návaznosti na změnu „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ z 05/2024 vybrané byty ztrácejí status „sociálního bytu“ a rozhodnutím Rady města Brna se stávají běžnými obecními byty s běžným nájemným. Současně některé byty nově status „sociální byt“ získají.

V roce 2025 byl ukončen status „sociálního bytu“ u celkem **8 bytů**. Jednalo se o byty – Dukelská třída 50 (byty č. 1 a 11), Janouškova 13 (byť č. 11), Provazníková 11 (byť č. 7), Přadlácká 9 (byť č. 13), Spolkova 3 (byť č. 2), Traubova 18 (byť č. 3) a Vranovská 26 (byť č. 6). V roce 2024 byl status „sociálního bytu“ ukončen u celkem 11 bytů.

V rámci MČ Brno-sever je k 31.12.2025 evidováno celkem **36 bytů**, které mají status „sociální byt“ (k 31.12.2024 jich bylo 44).

Evidované sociální byty: Cejl 84 (byť č. 1), Cejl 95 (byť č. 8), , Dukelská třída 59b (byť č. 3), Francouzská 68 (byty č. 1, 3 a 11), Jana Svobody 5 (byty č. 1 a 9), Jana Svobody 15 (byť č. 8), , Hálkova 2 (byty č. 18, 22 a 23), Hálkova 15 (byty č. 3 a 6), Merhautova 51 (byť č. 3), Merhautova 222 (byť č. 1), Provazníková 11 (byty č. 2), Přadlácká 9 (byť č. 14), Spolková 3 (byť č. 1), Svitavská 19 (byty č. 5, 11 a 12), Svitavská 23 (byť č. 9), Svitavská 44 (byť č. 11), Svitavské nábřeží 49 (byty č. 1 a 2), Traubova 18 (byty č. 1), Traubova 20 (byty č. 2 a 3), Vranovská 4 (byty č. 19 a 21), Vranovská 9 (byť č. 15), Vranovská 26 (byty č. 3, 32) a Zemědělská 18 (byť č. 14), Ibsenova 9 (byť č.15).

V rámci Strategického plánu sociálního začleňování pro řešení bezdomovectví byly v roce 2024 a v roce 2025 řešeny dva projekty, a to „**First Housing**“, který řeší zabydlování domácností v bytové nouzi, a „**Critical Time Intervention**“, který řeší zabydlování domácností v bytové nouzi a implementaci Městské nájemní agentury, která pomáhá lidem s hledáním bydlení, kteří jsou v bytové nouzi.

V rámci sociálního začleňování fungovaly od roku 2018 do 05/2025 i projekty související se sociální podporou „**Potřeba komplexní sociální podpory**“ a „**Bez potřeby komplexní sociální podpory**“. Jednalo se o programy, které navazovaly na projekty prevence bezdomovectví s tím, že v případě, že uživatelé bytů plnili nájemní podmínky v rámci programů „**Housing first**“ a „**Rapid Re-housing**“, tak dané byty přešly pod programy poskytování sociální podpory MMB. V rámci těchto programů jsou uzavírány nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení vždy o 1 rok, kdy je zde stanoveno sociální nájemné. Dispoziční právo na obsazování těchto bytů náleží rovněž MMB s tím, že městská část na výběr budoucí nájemce nemá vliv. Se změnou Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ v 05/2024 se byt s komplexní sociální podporou změnil na byt sociální s tím, že podpora sociálních pracovníků MMB zůstává pro tyto byty zachována.

10.3. Pronájem bytů válečným uprchlíkům z Ukrajiny

Vzhledem k počtu válečných uprchlíků z Ukrajiny byly jednotlivé městské části města Brna v roce 2022 vyzvány magistrátem města Brna, aby vyčlenily volné byty, které budou pronajaty válečným uprchlíkům z Ukrajiny. Rada města Brna projednala na schůzi R8/203 konané dne 28.02.2022 návrh udělení předchozího souhlasu RMB městským částem s pronájmem bytů mimo pravidla Válečným uprchlíkům z Ukrajiny. RMB doporučila městským částem pronajmout byty nájemcům, kteří jsou schopni vlastní výdělečnou činností či pomocí sociálních dávek hradit nájem a služby poskytované s nájmem bytu. Usnesením schůze Rady města Brna č. R8/209 konané dne 23.03.2022 byl udělen v souladu s čl.3 odst. 6 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna městské části Brno-sever předchozí souhlas s uzavřením nájemních smluv k 25 bytům, které jsou MČ Brno-sever svěřeny. 8/108. schůze RMČ Brno-sever konaná dne 30.03.2022 schválila Kritéria pro prioritizaci žadatelů o obecní byt v souvislosti s migrační krizí Mimo režim Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna státním příslušníkům Ukrajiny, kterým byla od data 24.02.2022 udělena dočasná ochrana dle zákona č.65/2022 Sb., v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny.

V souladu s Kritérii pro prioritizaci žadatelů o obecní byt v souvislosti s migrační krizí bylo městskou částí Brno-sever v roce 2022 pronajato celkem 18 bytů s nájemní smlouvou na dobu určitou 1 rok, bez složení jistoty. V roce 2023 pak bylo prodlouženo 17 nájemních smluv pro válečné uprchlíky z Ukrajiny za stejných podmínek, 1 byt byl vrácen. V roce 2024 bylo prodlouženo 15 nájemních smluv, 2 byty byly vráceny. V roce 2025 bylo prodlouženo **13 nájemních smluv**, 2 byty byly vráceny.

10.4. Kontaktní osoby

Usnesením 7/82. schůze RMČ Brno-sever konané dne 06.09.2018 byla schválena možnost ustanovení kontaktních osob v bytových domech svěřených do správy MČ Brno-sever a podmínky s tím spojené. Za výkon funkce kontaktní osoby bylo Radou MČ Brno-sever schváleno poskytnutí slevy z nájemného ve výši 300,00 Kč/měsíc + 30,00 Kč/bytová jednotka v domě/měsíc, maximálně však do výše předepsaného nájemného. Současně byla v roce 2018 schválena s tím související metodika ustanovení kontaktní osoby a znění dohody o poskytování slevy, která bude s těmito osobami uzavírána. Výkon funkce a poskytnutí slevy je vázáno na oboustranně podepsanou dohodu o ustanovení kontaktní osobou, která se vždy bude uzavírat maximálně na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení na další období. Kontaktní osoba se stává prostředníkem mezi MČ Brno-sever a nájemci daného objektu s tím, že tato by měla v součinnosti s pracovníky odboru bydlení jednat s ostatními nájemci daných domů. Tato funkce byla zřízena především pro usnadnění komunikace a zjednodušení či zrychlení informačních kanálů mezi pracovníky odboru bydlení a nájemci.

Možnost stát se kontaktní osobou byla dána pro všechny aktivně obydlené svěřené bytové domy. K 31.12.2025 bylo pro rok 2026 schváleno celkem **98 kontaktních osob** pro celkem 111 bytových domů. K 31.12.2024 bylo pro rok 2025 schváleno celkem 96 kontaktních osob pro celkem 108 bytových domů.

11. INVESTIČNÍ ČINNOST

(zpracováno referátem ekonomickým)

11.1. Pořízení dlouhodobého majetku

V roce 2025 byl do majetku pořízen anténní vysílač – mikrovlnný rádiový spoj mezi objekty Bratislavská 70 a 71, který je umístěn na střeše obou objektů, a to z důvodu nenadálé havárie původního vysílače. Celková hodnota nového anténního vysílače činila **246.419,00 Kč**. Dále byl v průběhu roku 2025 pořízen nový server včetně záložního zdroje a NAS pro potřeby provozování software iDES, a to v celkové hodnotě **330.962,83 Kč**. V závěru roku 2025 pak byl vybudován nový klimatizační systém pro nebytový prostor č. 604 v objektu Dukelská třída 50 v celkové hodnotě **736.507,00 Kč**.

Celková hodnota nově pořízeného dlouhodobého majetku v roce 2025 činila **1.313.888,83 Kč**.

11.2. Dokončené investiční akce

Břenkova 45

Předmětem akce bylo zateplení a oprava terasy budovy. Práce realizovala společnost MAMUT-THERM PRO s.r.o. a byly dokončeny v 05/2025. Povaha prací nevyžadovala kolaudační souhlas. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **291.973,20 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **256.883,20 Kč**).

Francouzská 90 a 92

Předmětem akce bylo zateplení pláště budov. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností HV stavby a práce s.r.o. byla uzavřena dne 21.06.2024. Práce byly dokončeny v 01/2025. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **11.479.495,43 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **30.000,00 Kč**).

Ibsenova 9, 10 a 11 – rekonstrukce bytových jader

Předmětem akce byla rekonstrukce bytových jader – odstranění původních umakartových konstrukcí nahrazených zděnými včetně výměny zařizovacích předmětů a rozvodů stávajících instalací v jádru vč. výměny stoupacího vedení kanalizace, vzduchotechniky, studené vody a plynu panelových bytových domů. Jedná se o celkem 3 bytové domy, kde se nachází celkem 72 bytových jednotek. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností ILASTAN s.r.o. byla uzavřena dne 26.05.2025. Práce byly dokončeny v 09/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **28.769.179,74 Kč** (z toho v roce 2025 proinvestováno **28.321.479,74 Kč**). Financováno prostřednictvím poskytnuté zápujčky z MMB.

Mathonova 80, 82 a nám. SNP 11

Předmětem akce bylo zateplení pláště budov. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností HV stavby a práce s.r.o. byla uzavřena dne 23.05.2024. Práce byly dokončeny v 09/2024. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **6.469.833,48 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**).

Merhautova 55

Předmětem akce bylo zateplení pláště budovy. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností KEMOstav s.r.o. byla uzavřena dne 21.03.2024. Stavební práce byly dokončeny v 10/2024. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **4.047.660,88 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**).

Merhautova 75

Předmětem akce bylo zateplení pláště budovy. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností MAMUT – THERM PRO s.r.o. byla uzavřena dne 03.07.2024. Stavební práce byly dokončeny v 11/2024. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **8.662.349,98 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**).

Merhautova 97

Předmětem akce bylo zateplení pláště budovy. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností KEMOstav s.r.o. byla uzavřena dne 20.05.2024. Stavební práce byly dokončeny v 11/2024. Kolaudační

rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **3.840.402,60 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**).

Merhautova 154

Předmětem akce bylo zateplení pláště budovy. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností HV stavby a práce s.r.o. byla uzavřena dne 21.06.2024. Stavební práce byly dokončeny v 01/2025. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 02/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **6.902.604,49 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **20.000,00 Kč**).

Náměstí SNP 8

Předmětem akce bylo zateplení a oprava terasy budovy. Práce realizovala společnost LIGNO ART s.r.o. a byly dokončeny v 09/2025. Povaha prací nevyžadovala kolaudační souhlas. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **143.182,61 Kč** (vše proinvestováno v roce 2025).

Traubova 8

Předmětem akce bylo zateplení pláště budovy. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností BauSystem CZ s.r.o. byla uzavřena dne 11.07.2024. V průběhu postupu prací vzniklo zdržení s ohledem na vlastníky sousedních pozemků stran štítových zdí. Stavební práce byly vyjma štítů byly dokončeny v 11/2024 a štíty pak v 12/2025. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v 04/2025. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **6.610.127,78 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **1.995.659,39 Kč**).

11.3. Nedokončené investiční akce

Bieblova 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 14 – rekonstrukce bytových jader

Jedná se o rekonstrukci bytových jader – odstranění původních umakartových konstrukcí nahrazených zděnými včetně výměny zařizovacích předmětů a rozvodů stávajících instalací v jádru vč. výměny stoupacího vedení kanalizace, vzduchotechniky, studené vody a plynu panelových bytových domů. V rámci ul. Bieblova (sudá) se jedná celkem o 7 bytových domů, kde se nachází celkem 181 bytových jednotek. Aktuálně je zpracována pouze projektová příprava dané akce. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **1.052.700,00 Kč** (vše proinvestováno v roce 2025). Realizace prací je plánována pro rok 2027.

Bratislavská 71 – regenerace bytového domu

Bytový dům Bratislavská 71 v k.ú. Zábrdovice byl evidován jako nemovitá kulturní památka zapsaná v rejstříku Národního památkového ústavu od roku 1958 a byl evidován pod č. rejstříku ÚSKP: 48586/7-7902. Vzhledem k tomu, že existovaly pochybnosti, byl v průběhu roku 2019 vznesen v dané věci dotaz na Ministerstvo kultury ČR, které dne 24.12.2019 pravomocně rozhodlo (zn. MK 81113/2019 OPP), že daný objekt ode dne nabytí právní moci rozhodnutí není kulturní památkou. V objektu je evidováno celkem 46 bytů a 17 nebytových prostor. Veškeré nebytové prostory užívá odbor bydlení ÚMČ Brno-sever. V rámci bytů je již objekt zcela vyklizen. S ohledem na stavebně technický stav domu bylo v minulosti navrženo provedení celkové rekonstrukce objektu. V průběhu roku 2014 byla zpracována studie využitelnosti objektu vč. průzkumů. V roce 2019 byla zahájena projektová příprava na rekonstrukci části objektu, která byla v roce 2020 zastavena, neboť Ministerstvo kultury ČR zahájilo řízení o prohlášení objektu kulturní památkou (k 31.12.2025 není v rámci řízení rozhodnuto). V roce 2025 byla zahájena nová projektová příprava, kdy projektová dokumentace s řešením po etapách by měla být dokončena v roce 2026. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **2.756.590,00 Kč** (z toho v roce 2025 proinvestováno **719.790,00 Kč**).

Brechtova 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a 18 – rekonstrukce bytových jader

Jedná se o rekonstrukci bytových jader – odstranění původních umakartových konstrukcí nahrazených zděnými včetně výměny zařizovacích předmětů a rozvodů stávajících instalací v jádru vč. výměny stoupacího vedení kanalizace, vzduchotechniky, studené vody a plynu panelových bytových domů. V rámci ul. Brechtova se jedná celkem o 11 bytových domů, kde se nachází celkem 313 bytových jednotek. V průběhu roku 2021 byla zpracována projektová dokumentace. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností ILASTAN s.r.o. byla uzavřena dne 07.05.2025. K 31.12.2025 práce stále probíhají a měly by být dokončeny v 04/2026. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **44.491.020,58 Kč** (z toho v roce 2025 proinvestováno **43.934.420,58 Kč**).

Dukelská třída 50

Předmětem akce je zateplení pláště budovy. Aktuálně je zpracována pouze projektová příprava dané akce. Ze zpracovaného energetického posouzení vyplynulo, že na tuto akci nebude možné žádat o dotace z programu Nová zelená úsporám. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **296.450,00 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**). Realizace prací je plánována pro rok 2026.

Dukelská třída 60 a náměstí Republiky 4

Předmětem akce je zateplení pláště budov. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností KALAHA a.s. byla uzavřena dne 05.06.2025. Stavební práce nejsou k 31.12.2025 zcela dokončeny (zbývá dokončit fasádu 1. NP, kdy řešení zdržely konzultace s orgány památkové péče). Předpokládá se dokončení začátkem roku 2026. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **9.876.555,19 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **9.344.155,19 Kč**).

Hálkova 2

Předmětem akce je zateplení dvorní části budovy. Aktuálně je zpracována pouze projektová příprava dané akce. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **110.000,00 Kč** (vše proinvestováno v roce 2025). Realizace prací je plánována pro rok 2026.

Ibsenova 9, 10 a 11 – výměna výtahů

Předmětem akce je výměna výtahů. V průběhu roku 2024 byla zpracována projektová dokumentace s tím, že realizace prací se předpokládá v roce 2026 poté co budou dokončeny jiné plánované opravy (zejména rekonstrukce bytových jader), aby nedošlo k poškození nových výtahů. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **375.100,00 Kč** (z toho v roce 2025 proinvestováno **0,00 Kč**).

Nováčkova 2,4,6 – rekonstrukce vnitřních částí bytových domů

Předmětem akce je rekonstrukce vnitřních částí daných domů (oprava bytů, společných prostor, lodžii, stoupacího vedení apod). Projektová dokumentace byla zpracována v roce 2024. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností AQUA-GAS s.r.o. byla uzavřena dne 24.03.2025. Stavební práce nejsou k 31.12.2025 zcela dokončeny. Dokončení prací se předpokládá začátkem roku 2026. Celkově bylo v rámci dané akce prozatím proinvestováno **40.549.155,62 Kč** (z toho v roce 2025 proinvestováno **39.538.926,62 Kč**).

Vranovská 23

Předmětem akce je zateplení pláště budov. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností GARCON s.r.o. byla uzavřena dne 26.05.2025. Stavební práce byly dokončeny v 12/2025. Aktuálně se čeká na vydání kolaudačního rozhodnutí. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **5.224.520,39 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **4.928.070,39 Kč**).

Vranovská 22/24 a 26/28

Předmětem akce je zateplení pláště budov. Smlouva o dílo s vybraným dodavatelem společností MAMUT-THERM PRO s.r.o. byla uzavřena dne 22.04.2025. Stavební práce byly dokončeny v 10/2025. Aktuálně se čeká na vydání kolaudačního rozhodnutí. Celkově bylo v rámci dané akce proinvestováno **23.531.326,99 Kč** (z toho bylo v roce 2025 proinvestováno **23.146.626,99 Kč**).

11.4. Převod nedokončené investice na MMB

V 07/2025 došlo na základě usnesení Z9/26. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 29.04.2025 k odsvěření bytového domu Francouzská 61. Evidovaná nedokončená investice – studie k akci „Rekonstrukce a nástavba BD Francouzská 61 v celkové hodnotě **300.080,00 Kč** – byla v 07/2025 bezúplatně převedena na MMB, a to v souladu s usnesením 9/16. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-sever konaného dne 11.12.2024.

12. DOTACE

(zpracováno referátem ekonomickým)

S účinností od 01.12.2021 byla provedena změna Statutu města Brna, kdy dle čl. 76 odstavce 54 bylo městským částem umožněno žádat o účelové dotace, návratné finanční výpomoci a zápůjčky ze státního rozpočtu, státních fondů nebo z rozpočtu kraje, u nichž není vyžadována finanční spoluúčast města, bez předchozího souhlasu ze strany Rady města Brna. S ohledem na uvedené byl usnesením 8/108. schůze RMČ Brno-sever konané dne 30.03.2022 udělen souhlas s přístupem do Agendového informačního systému Státního fondu životního prostředí České republiky (dále jen „SFŽP“) za statutární město Brno, IČ 44992785 pro dva vybrané pracovníky odboru bydlení a současně jim bylo uděleno RMČ Brno-sever pověření k registraci do elektronického systému pro administraci projektů Agendového informačního systému SFŽP. V průběhu celého řešení žádostí je využíváno služeb energetického specialisty Ing. Heleny Žižlavské v rámci technické podpory. V roce 2025 činily náklady na technickou podporu **0,00 Kč** (v roce 2024 činily náklady **208.725,00 Kč**).

Podpora přijatá na účet MČ Brno-sever	Výzva č. 2/2021	Výzva č. 3/2023	Výzva č. 7/2023
Rok 2023	3.075.829,50 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Rok 2024	4.446.683,50 Kč	3.869.254,50 Kč	0,00 Kč
Rok 2025	1.092.242,00 Kč	17.539.087,37 Kč	0,00 Kč
Celkem přijato k 31.12.2025	8.614.755,00 Kč	21.408.341,87 Kč	0,00 Kč
	30.023.096,87 Kč		

12.1. Výzva č. 2/2021 (č. 3/2023)

Dne 21.09.2021 vyhlásilo Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím SFŽP výzvu č. 2/2021 k předkládání žádostí o poskytnutí podpory z programu Nová zelená úsporám v rámci Národního plánu obnovy. Daná výzva se týkala sektoru podpory bytových domů. Žádosti bylo možné podávat v období od 12.10.2021 do 30.06.2025, nejpozději do vyčerpání alokace, která činí 5.000 mil. Kč. Maximální míra podpory je 50 % z celkových přímých realizačních výdajů, kdy na dané se v případě statutárního města Brna vztahuje omezení z titulu veřejné podpory, kdy dle Nařízení komise (EU) č. 651/2014 v platném znění (obecného nařízení o blokových výjimkách – GBER) činí omezení 35 %. V rámci programu byla vypsána oblast podpory „A“ – na zateplení. Daná dotační výzva byla pro vyčerpání prostředků k 30.06.2023 ukončena. V této souvislosti byla dne 15.06.2023 vyhlášena výzva housenerg č. 3/2023, která řeší financování žádostí přijatých v rámci výzvy č. 2/2021 z Modernizačního fondu.

Poskytované podpory dle typu opatření:

	Dílní	Základní	Komplex	Památky
Zatepované plochy	700,00	900,00	1.150,00	900,00
Výplně otvorů	2.200,00	3.000,00	3.800,00	3.800,00
Konstrukce k zemině	800,00	1.050,00	1.300,00	1.050,00
Statické zajištění a komplexní příprava podkladu	200,00			
Eliminace tepelných mostů	3.500,00 (dle plochy balkonů / lodžii)			
vše Kč / m ²				
Základní podpora	40.000,00 Kč / žádost			
Posouzení vad statiky	10.000,00 Kč / žádost			

To, který typ opatření bude v rámci konkrétního bytového domu použit, udávají technické parametry jednotlivých objektů, které jsou součástí posouzení, ze kterého vzejde energetické hodnocení daného objektu.

Ukončené a vypořádané žádosti o podporu v roce 2023:

- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 13 v Brně** – přijatá podpora: **1.119.342,50 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Jugoslávská 24 v Brně** – přijatá podpora: **685.636,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 10 v Brně** – přijatá podpora: **1.270.851,00 Kč**

Ukončené a vypořádané žádosti o podporu v roce 2024:

- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 15 v Brně** – přijatá podpora: **857.979,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 17 v Brně** – přijatá podpora: **843.430,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 19 v Brně** – přijatá podpora: **819.586,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 21 v Brně** – přijatá podpora: **842.428,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Janouškova 23 v Brně** – přijatá podpora: **1.083.260,50 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Lesnická 23 v Brně** – přijatá podpora: **678.043,50 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Jana Svobody 15 v Brně** – přijatá podpora: **1.610.016,00 Kč**
- název projektu: **Zateplení BD Jana Svobody 17 v Brně** – přijatá podpora: **1.581.195,00 Kč**

Ukončené a vypořádané žádosti o podporu v roce 2025:

- název projektu: **Zateplení BD Bratislavská 86 v Brně**
- schválení žádosti: 9/17. RMČ Brno-sever konaná dne 19.04.2023
- podání žádosti: 24.04.2023
- registrační číslo žádosti: 5214202068
- výše možné podpory dle žádosti: 553.614,00 Kč
- akceptace žádosti: 24.04.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 24.04.2025
- realizace doložena: 12.09.2024
- kladné rozhodnutí ministra: 17.12.2024
- datum přijetí podpory na účet MMB: 27.12.2024
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 07.02.2025
- přijatá podpora: **549.400,50 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Bratislavská 86a v Brně**
- schválení žádosti: 9/17. RMČ Brno-sever konaná dne 19.04.2023
- podání žádosti: 24.04.2023
- registrační číslo žádosti: 5214202069
- výše možné podpory dle žádosti: 547.055,00 Kč
- akceptace žádosti: 27.04.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 27.04.2025
- realizace doložena: 12.09.2024
- kladné rozhodnutí ministra: 17.12.2024
- datum přijetí podpory na účet MMB: 27.12.2024
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 07.02.2025
- přijatá podpora: **542.841,50 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Břenkova 45 v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- oprava/doplnění žádosti: 12.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.06.2023)
- registrační číslo žádosti: 5214202454
- výše možné podpory: 915.037,00 Kč
- akceptace žádosti: 15.06.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 15.06.2025
- realizace doložena: 01.04.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 10.04.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 16.04.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 13.05.2025
- přijatá podpora: **910.561,00 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Dukelská třída 59b v Brně**
- schválení žádosti: 9/11. RMČ Brno-sever konaná dne 22.02.2023
- podání žádosti: 28.02.2023
- registrační číslo žádosti: 5214201746
- výše možné podpory: 2.661.876,00 Kč
- akceptace žádosti: 13.03.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 13.03.2025
- realizace doložena: 13.02.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 04.04.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 11.04.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 25.04.2025
- přijatá podpora: **2.655.599,00 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Mathonova 80 v Brně**
- schválení žádosti: 9/23. RMČ Brno-sever konaná dne 14.06.2023
- podání žádosti: 16.06.2023
- registrační číslo žádosti: 5214202658
- výše možné podpory: 784.761,50 Kč
- akceptace žádosti: 28.08.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 30.06.2025
- realizace doložena: 20.05.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 14.07.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 23.07.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 15.08.2025
- přijatá podpora: **738.588,40 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Mathonova 82 v Brně**
- schválení žádosti: 9/23. RMČ Brno-sever konaná dne 14.06.2023
- podání žádosti: 16.06.2023
- registrační číslo žádosti: 5214202659
- výše možné podpory: 853.229,50 Kč
- akceptace žádosti: 10.08.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 30.06.2025
- realizace doložena: 21.05.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 19.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 02.07.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **814.579,47 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 49 v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- oprava/doplnění žádosti: 14.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 05.06.2023)
- registrační číslo žádosti: 5214202457
- výše možné podpory: 1.847.475,00 Kč
- akceptace žádosti: 15.06.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 15.06.2025
- realizace doložena: 18.03.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 29.05.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 09.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **1.842.868,25 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 51 v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- registrační číslo žádosti: 5214202458
- výše možné podpory: 1.449.602,50 Kč
- akceptace žádosti: 06.06.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 06.06.2025
- realizace doložena: 21.03.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 29.05.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 09.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **1.444.995,75 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 53 v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- oprava/doplnění žádosti: 12.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.06.2023)
- registrační číslo žádosti: 5214202459
- výše možné podpory: 1.399.163,50 Kč
- akceptace žádosti: 16.08.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 30.06.2025
- realizace doložena: 26.03.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 09.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 20.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **1.368.733,68 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 53a v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- oprava/doplnění žádosti: 12.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.06.2023)
- registrační číslo žádosti: 5214202460
- výše možné podpory: 1.303.170,00 Kč
- akceptace žádosti: 12.06.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 12.06.2025
- realizace doložena: 26.03.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 26.05.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 29.05.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 13.06.2025
- přijatá podpora: **1.298.563,25 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 55 v Brně**
- schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
- podání žádosti: 05.06.2023
- oprava/doplnění žádosti: 09.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.06.2023)
- registrační číslo žádosti: 5214202461
- výše možné podpory: 852.232,50 Kč
- akceptace žádosti: 12.06.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 12.06.2025
- realizace doložena: 27.05.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 09.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 20.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **848.805,50 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD náměstí SNP 11 v Brně**
 - schválení žádosti: 9/23. RMČ Brno-sever konaná dne 14.06.2023
 - podání žádosti: 16.06.2023
 - registrační číslo žádosti: 5214202660
 - výše možné podpory: 544.848,00 Kč
 - akceptace žádosti: 28.06.2023
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 28.06.2025
 - realizace doložena: 22.05.2025
 - kladné rozhodnutí ministra: 19.06.2025
 - datum přijetí podpory na účet MMB: 02.07.2025
 - datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
 - přijatá podpora: **511.170,07 Kč**
-
- název projektu: **Zateplení BD Nováčkova 12 v Brně**
 - schválení žádosti: 8/119. RMČ Brno-sever konaná dne 27.07.2022
 - podání žádosti: 02.08.2022
 - oprava/doplnění žádosti: 24.08.2022 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 17.08.2022)
 - registrační číslo žádosti: 5214200729
 - výše možné podpory dle žádosti: 994.267,00 Kč
 - akceptace žádosti: 25.08.2022
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 25.08.2024
 - realizace doložena: 19.03.2024
 - kladné rozhodnutí ministra: 27.02.2025
 - datum přijetí podpory na účet MMB: 06.03.2025
 - datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 20.03.2025
 - přijatá podpora: **990.719,00 Kč**
-
- název projektu: **Zateplení Provazníkova 20 v Brně**
 - schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
 - podání žádosti: 05.06.2023
 - oprava/doplnění žádosti: 29.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 27.06.2023)
 - registrační číslo žádosti: 5214202455
 - výše možné podpory: 1.035.590,00 Kč
 - akceptace žádosti: 31.07.2023
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 30.06.2025
 - realizace doložena: 01.04.2025
 - kladné rozhodnutí ministra: 12.06.2025
 - datum přijetí podpory na účet MMB: 20.06.2025
 - datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
 - přijatá podpora: **1.031.114,00 Kč**
-
- název projektu: **Zateplení BD Provazníkova 22 v Brně**
 - schválení žádosti: 9/21. RMČ Brno-sever konaná dne 31.05.2023
 - podání žádosti: 05.06.2023
 - oprava/doplnění žádosti: 12.06.2023 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.06.2023)
 - registrační číslo žádosti: 5214202456
 - výše možné podpory: 1.132.047,50 Kč
 - akceptace žádosti: 14.06.2023
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 14.06.2025
 - realizace doložena: 01.04.2025
 - kladné rozhodnutí ministra: 14.07.2025
 - datum přijetí podpory na účet MMB: 23.07.2025
 - datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 15.08.2025
 - přijatá podpora: **1.127.571,50 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 8 v Brně**
- schválení žádosti: 9/11. RMČ Brno-sever konaná dne 22.02.2023
- podání žádosti: 28.02.2023
- registrační číslo žádosti: 5214201747
- výše možné podpory dle žádosti: 1.133.815,00 Kč
- akceptace žádosti: 14.03.2023
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 14.03.2025
- realizace doložena: 09.12.2024
- kladné rozhodnutí ministra: 06.03.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 13.03.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 28.03.2025
- přijatá podpora: **1.071.334,00 Kč**

- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 9 v Brně**
- schválení žádosti: 8/114. RMČ Brno-sever konaná dne 25.05.2022
- podání žádosti: 30.05.2022
- oprava/doplnění žádosti: 09.08.2022 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 05.08.2022)
- registrační číslo žádosti: 5214200487
- výše možné podpory dle žádosti: 887.432,50 Kč
- akceptace žádosti: 12.09.2022
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 12.09.2024
- realizace doložena: 08.02.2024 (dne 07.10.2024 vráceno k doplnění s tím, že SFŽP trvá na doložení, že soudní spor s insolvenčním správcem byl pravomocně ukončen – stanoven termín pro doložení: 30.06.2025)
- realizace znovu doložena: 14.04.2025 (pozn. soudní spor byl pravomocně ukončen dne 20.03.2025)
- kladné rozhodnutí ministra: 09.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MMB: 20.06.2025
- datum přijetí podpory na účet MČ Brno-sever: 18.07.2025
- přijatá podpora: **883.884,50 Kč**

12.2. Výzva č. 7/2023

Dne 19.09.2023 vyhlásilo Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím SFŽP výzvu HOUSEnerg č. 7/2023 k financování žádostí o poskytnutí podpory v rámci programu Nová zelená úsporám z prostředků Modernizačního fondu. Daná výzva se týká segmentu podpory bytových domů a je cílena na veřejnou správu, obce a příspěvkové organizace jimi zřizované. Žádosti je možné podávat v období od 19.09.2023 do 30.06.2028, nejpozději do vyčerpání alokace, která činí 1.000 mil. Kč. Maximální míra podpory je 70 % z přímých realizačních výdajů, kdy na dané se v případě statutárního města Brna vztahuje omezení z titulu veřejné podpory, kdy dle Nařízení komise (EU) č. 651/2014 v platném znění (obecného nařízení o blokových výjimkách – GBER) činí omezení 35 %. V rámci programu je vypsána oblast podpory „A“ – na zateplení.

Poskytované podpory dle typu opatření:

	Dílčí	Základní	Optimální	Památky
Zateplování plochy	1.100,00	1.400,00	1.900,00	1.400,00
Výplně otvorů	3.300,00	4.500,00	7.000,00	7.000,00
Konstrukce k zemině	1.200,00	1.600,00	2.500,00	1.600,00
Statické zajištění a komplexní příprava podkladu	300,00			
Eliminace tepelných mostů	5.000,00 (dle plochy balkonů / lodžii)			
Stínící technika	2.000,00			
vše Kč / m ²				
Základní podpora	70.000,00 Kč / žádost			
Bonus pro sociální byty	až 150.000,00 Kč			

To, který typ opatření bude v rámci konkrétního bytového domu použit, udávají technické parametry jednotlivých objektů, které jsou součástí posouzení, ze kterého vzejde energetické hodnocení daného objektu.

Doložené žádosti o podporu čekající na vydání rozhodnutí ministra a poskytnutí podpory:

- název projektu: **Zateplení BD Francouzská 90 v Brně**
- schválení žádosti: 9/45. RMČ Brno-sever konaná dne 28.02.2024
- podání žádosti: 08.03.2024
- oprava/doplnění žádosti: 10.04.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 09.04.2024)
- registrační číslo žádosti: 7737000088
- výše možné podpory: 1.011.764,00 Kč
- akceptace žádosti: 24.04.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 24.04.2026
- realizace doložena: 03.12.2025
- možná podpora s ohledem na doložení realizace: **1.011.764,00 Kč**
- stav k 31.12.2025: čeká se na vydání rozhodnutí ministra

- název projektu: **Zateplení BD Francouzská 92 v Brně**
- schválení žádosti: 9/45. RMČ Brno-sever konaná dne 28.02.2024
- podání žádosti: 08.03.2024
- oprava/doplnění žádosti: 04.04.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 13.03.2024 a z 21.03.2024)
- registrační číslo žádosti: 7737000089
- výše možné podpory: 3.335.538,00 Kč
- akceptace žádosti: 05.04.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 05.04.2026
- realizace doložena: 03.12.2025
- možná podpora s ohledem na doložení realizace: **2.575.768,46 Kč**
- stav k 31.12.2025: čeká se na vydání rozhodnutí ministra

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 75 v Brně**
- schválení žádosti: 9/50. RMČ Brno-sever konaná dne 10.04.2024
- podání žádosti: 15.04.2024
- registrační číslo žádosti: 7737000114
- výše možné podpory: 2.368.941,00 Kč
- akceptace žádosti: 15.05.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 15.05.2026
- realizace doložena: 17.10.2025
- možná podpora s ohledem na doložení realizace: **2.368.941,00 Kč**
- stav k 31.12.2025: čeká se na vydání rozhodnutí ministra

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 97 v Brně**
- schválení žádosti: 9/50. RMČ Brno-sever konaná dne 10.04.2024
- podání žádosti: 15.04.2024
- registrační číslo žádosti: 7737000115
- výše možné podpory: 815.403,00 Kč
- akceptace žádosti: 16.04.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 16.04.2026
- realizace doložena: 24.10.2025
- kladné rozhodnutí ministra: 27.11.2025
- přiznaná podpora dle rozhodnutí ministra: **815.403,00 Kč**
- stav k 31.12.2025: čeká se na příjem finančních prostředků
- *Pozn.) Finanční prostředky přijaty na účet MMB dne 09.01.2026 a na účet MČ Brno-sever dne 23.01.2026*

Žádosti o podporu čekající na doložení realizace:

- název projektu: **Zateplení BD Dukelská třída 60 v Brně**
- schválení žádosti: 9/72. RMČ Brno-sever konaná dne 30.10.2024
- podání žádosti: 04.11.2024
- oprava/doplnění žádosti: 12.11.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 11.11.2024)
- registrační číslo žádosti: 7737000190
- výše možné podpory: **2.690.654,00 Kč**
- akceptace žádosti: 12.11.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 12.11.2026
- stav k 31.12.2025: stavební práce nejsou zcela dokončeny – předpoklad dokončení v 01/2026, následně bude řešeno vydání kolaudačního rozhodnutí a budou zpracovány doklady pro doložení realizace

- název projektu: **Zateplení BD Merhautova 154 v Brně**
- schválení žádosti: 9/45. RMČ Brno-sever konaná dne 28.02.2024
- podání žádosti: 08.03.2024
- registrační číslo žádosti: 7737000090
- výše možné podpory: **2.009.897,00 Kč**
- akceptace žádosti: 04.04.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 04.04.2026
- stav k 31.12.2025: stavební práce dokončeny, kolaudační rozhodnutí vydáno, čeká se na technické podklady pro zpracování dokumentů pro doložení realizace

- název projektu: **Zateplení BD náměstí Republiky 4 v Brně**
- schválení žádosti: 9/72. RMČ Brno-sever konaná dne 30.10.2024
- podání žádosti: 04.11.2024
- oprava/doplnění žádosti: 04.11.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 04.11.2024)
- registrační číslo žádosti: 7737000189
- výše možné podpory: **2.042.060,00 Kč**
- akceptace žádosti: 05.11.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 05.11.2026
- stav k 31.12.2025: stavební práce nejsou zcela dokončeny – předpoklad dokončení v 01/2026, následně bude řešeno vydání kolaudačního rozhodnutí a budou zpracovány doklady pro doložení realizace

- název projektu: **Zateplení BD Traubova 8 v Brně**
- schválení žádosti: 9/45. RMČ Brno-sever konaná dne 28.02.2024
- podání žádosti: 08.03.2024
- oprava/doplnění žádosti: 19.03.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 13.03.2024)
- registrační číslo žádosti: 7737000091
- výše možné podpory: **2.029.704,00 Kč**
- akceptace žádosti: 21.03.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 21.03.2026
- stav k 31.12.2025: stavební práce dokončeny, kolaudační rozhodnutí vydáno, čeká se na technické podklady pro zpracování dokumentů pro doložení realizace

- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 23 v Brně**
- schválení žádosti: 9/72. RMČ Brno-sever konaná dne 30.10.2024
- podání žádosti: 04.11.2024
- registrační číslo žádosti: 7737000191
- výše možné podpory: **2.298.878,00 Kč**
- akceptace žádosti: 06.11.2024
- rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 06.11.2026
- stav k 31.12.2025: stavební práce dokončeny, čeká se na vydání kolaudačního rozhodnutí, následně budou zpracovány doklady pro doložení realizace

- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 22/24 v Brně**
 - schválení žádosti: 9/64. RMČ Brno-sever konaná dne 31.07.2024
 - podání žádosti: 01.08.2024
 - registrační číslo žádosti: 7737000148
 - výše možné podpory: **3.580.702,00 Kč**
 - akceptace žádosti: 08.08.2024
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 08.08.2026
 - stav k 31.12.2025: stavební práce dokončeny, čeká se na vydání kolaudačního rozhodnutí, následně budou zpracovány doklady pro doložení realizace
-
- název projektu: **Zateplení BD Vranovská 26/28 v Brně**
 - schválení žádosti: 9/64. RMČ Brno-sever konaná dne 31.07.2024
 - podání žádosti: 01.08.2024
 - oprava/doplnění žádosti: 12.08.2024 (výzva SFŽP k odstranění nedostatků z 02.08.2024)
 - registrační číslo žádosti: 7737000149
 - výše možné podpory: **3.614.896,00 Kč**
 - akceptace žádosti: 14.08.2024
 - rezervace finančních prostředků = termín pro doložení: 14.08.2026
 - stav k 31.12.2025: stavební práce dokončeny, čeká se na vydání kolaudačního rozhodnutí, následně budou zpracovány doklady pro doložení realizace

12.3. Povinná publicita

V souvislosti s plněním podmínek dotačních programů jsou dále vynakládány prostředky na zajištění povinné publicity, které jsou ze strany SFŽP refundovány v rámci poskytnuté podpory. Během realizace prací je nutné zajistit na instalovaném lešení na veřejnosti dobře viditelném místě informační plachtu (velikost 2 x 1 m). U objektů, kde byla žádost o podporu podána do 31.05.2022, je po dokončení prací nutné na objektech na veřejnosti dobře viditelném místě instalovat informační štítek (velikost 20 x 10 cm). U objektů, kde byla žádost o podporu podána po 01.06.2022, je po dokončení prací nutné na objektech na veřejnosti dobře viditelném místě instalovat plakát (velikost A3). Grafické manuály k povinné publicitě poskytuje SFŽP.

V rámci výzvy č. 2/2021 a č. 3/2023 je samostatně poskytována podpora na povinnou publicitu, a to v maximální výši na informační plachtu 5.000,00 Kč, na informační štítek 2.500,00 Kč a na informační plakát 500,00 Kč. V rámci výzvy č. 7/2023 se již samostatně podpora na povinnou publicitu neposkytuje, ale tato je součástí základní podpory v rámci dané žádosti.

V rámci povinné publicity je desetiletá udržitelnost běžící od data vydání rozhodnutí ministra. Namátkově se vyskytly v rámci označení objektů případy, kdy neznámé osoby povinné označení odstranily a informační plakáty musely být znovu pořízeny. Dané náklady jsou součástí celkových nákladů daného roku.

V roce 2025 bylo na povinnou publicitu vynaloženo celkem **5.719,00 Kč** (v roce 2024 to bylo **29.102,00 Kč**).

13. TECHNICKÁ ČINNOST*(zpracováno oddělením bydlení)*

V rámci MČ Brno-sever jsou Radou MČ schválena Pravidla užívání bytů ve správě MČ Brno-sever, která stanovují, co spadá do nákladů běžné údržby bytu hrazené nájemcem, a co je možné v případě oprav v bytě nájemcům refundovat. Zejména se jedná o zařizovací předměty. Součástí těchto pravidel jsou i tabulky se standardními cenami a dobami umořování zařizovacích předmětů. 9/72.schůze RMČ konaná 30.10.2024 schválila návrh úpravy Pravidel užívání bytů ve správě MČ Brno-sever ve vztahu na navýšení cen stavebního materiálu a zařizovacích předmětů. Bylo schváleno navýšení maximální ceny zařizovacích předmětů a dalšího propláceného materiálu pro nájemce, kteří si opravují byt a žádají o refundaci.

V případě rekonstrukce bytu má nájemce nárok na refundaci nákladů vynaložených na opravy a úpravy v bytě, pokud jsou původní zařizovací předměty amortizovány nebo pokud nebylo ujednáno jinak (přidělení bytu na opravy vlastním nákladem). Jakékoliv úpravy bytu musí být dle ustanovení nájemní smlouvy předem odsouhlaseny pronajímatelem.

Nárok na refundaci vynaložených nákladů je pouze na zařizovací předměty uvedené v následujících tabulkách č. 1 a č. 2. Za zařizovací předměty uvedené v tabulce č. 2 je účtováno nájemné, stanovené v evidenčním listu, který je součástí nájemní smlouvy. V případě výměny (pořízení) zařizovacího předmětu uvedeného v tabulce č. 2 nájemcem bude po jeho proplacení vypočteno nájemné za vybavení bytu odpovídající proplacené částce rozúčtované na dobu uvedenou v tabulce č. 2. Po uplynutí této doby bude účtováno nájemné za tyto předměty ve výši 5,00 respektive 10,00 Kč, a tyto zůstanou ve vlastnictví pronajímatele. V případě pořízení nového zařizovacího předmětu na vlastní náklady nájemce v případě, že původní není plně splacena, nájemce jednorázově doplatí zbývající částku.

Cena uvedená v tabulce č. 1 je cena maximálního příspěvku. Příspěvek se nevztahuje na práci, dopravu, vedlejší materiál jako lepidla, spárovací hmoty, lišty, samonivelační stěrky apod. Ceny uvedené v tabulce č. 2 jsou maximální včetně práce a dopravy.

K refundaci je nutné doložit originály daňových dokladů – paragony, případně faktury s uvedením rozpisu jednotlivých položek. Faktura musí být vystavena na jméno nájemce.

Tabulka č. 1 – Standardní náklady zařizovacích předmětů, které se **neumožňují** v evidenčním listu a jde o částky určené pouze pro refundaci

Zařizovací předměty	Standardní cena
WC + Splachovací nádržka	2.800,00 Kč
WC mísa	1.600,00 Kč
Splachovací nádržka	1.200,00 Kč
WC kombi	5.000,00 Kč
Vana vč. napojení	5.000,00 Kč
Umyvadlo	1.500,00 Kč
Sprchová vanička vč. napojení	4.000,00 Kč
Sprchový kout vč. zástěny	10.000,00 Kč
Dřez jednodílný vč. napojení	1.500,00 Kč
Dřez dvoudílný vč. napojení	2.000,00 Kč
Baterie vanová	2.500,00 Kč
Baterie umyvadlová	2.500,00 Kč
Baterie dřezová	2.500,00 Kč
Obklady (za m2)	500,00 Kč
Podlahová krytina (za m2)	900,00 Kč
Lišty (mb)	100,00 Kč
Broušení a nátěr dřevěné podlahy (za m2)	800,00 Kč
Nátěry dveří (m2)	500,00 Kč

Tabulka č. 2 – Rozúčtování pořizovacích nákladů na zařizovací předměty, které se **umořují** v evidenčním listu formou nájemného

Zařizovací předměty	Pořizovací cena	Umořování
Sporák plynový/elektrický/kombinovaný, varná deska, vestavěná trouba	8.000,00 Kč	2 roky
Plynový průtokový ohřívač vody kondenzační	25.000,00 Kč	4 roky
Plynové topidlo vč. odkouření	19.000,00 Kč	4 roky
Elektrický zásobník vody 80 l	10.500,00 Kč	2 roky
Elektrický zásobník vody 100 l	11.000,00 Kč	2 roky
Elektrický zásobník vody 120 l	12.000,00 Kč	2 roky
Elektrický průtokový ohřívač vody	5.000,00 Kč	2 roky
Plynový kotel kondenzační	50.000,00 Kč	5 let
Elektrický kotel se zásobníkem	25.000,00 Kč	4 roky
Kuchyňská linka	30.000,00 Kč	4 roky
Deska ke kuchyňské lince	3.500,00 Kč	2 roky
Vařič plynový	5.000,00 Kč	2 roky
Vařič elektrický	3.000,00 Kč	2 roky
Infrazářič	1.500,00 Kč	2 roky
Elektrický odsávač par	3.000,00 Kč	2 roky
Elektrický přímotop	3.500,00 Kč	2 roky
Elektrický topný žebřík	3.000,00 Kč	2 roky

13.1. Souhlas s úpravami bytu

Podle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a dle ustanovení nájemní smlouvy smí nájemce provést úpravy bytu jen se souhlasem pronajímatele. Pokud se nájemce rozhodne daných ustanovení využít, tak si musí podat žádost o udělení souhlasu s úpravami bytu. Tato je pověřeným pracovníkem odboru bydlení posouzena a v případě schválení je s nájemcem uzavřena Dohoda o provedení oprav – stavebních úprav nájemní jednotky. Nájemcům jsou v jednodušších případech a pro urychlení této agendy vystavovány souhlasy s provedením oprav v bytě, bez nutnosti jejich podpisu.

Vystavené souhlasy ke stavebním úpravám bytu:

- Rok 2025: **90**
- Rok 2024: **115**

Nájemce provádí úpravy vlastním nákladem s tím, že lze proplatit některé zařizovací předměty, popř. náklady spojené s údržbou pevných částí bytu (např. broušení podlah, nátěry vnitřních dveří). Zařizovací předměty jsou propláceny pouze ve standardních cenách, vyjma případů, kdy je v dohodě ujednáno jinak. Proplacení nákladů není možné, pokud nebyla výměna daného zařizovacího předmětu předem odsouhlasena pronajímatelem.

Uzavřené dohody se souhlasem ke stavebním úpravám bytu:

- Rok 2025: **43**
- Rok 2024: **55**

13.2. Refundace

V návaznosti na uzavřené dohody a vystavené souhlasy o stavebních úpravách bytu je následně v souladu s ustanoveními dané dohody prováděno proplácení uznaných nákladů nájemcům. Toto je realizováno vždy na základě schválení předmětné refundace příslušným provozním technikem a odsouhlasení pověřeného pracovníka odboru bydlení. Prostřednictvím refundací jsou nájemcům propláceny i spoluúčasti na pojistných plněních a platby za připojení odběrného místa bytu k distribuční soustavě, které nájemce za městskou část hradil vůči společnosti E.ON Distribuce, a.s. Jde o případy, kdy odběrné místo bylo odpojeno déle než 5 let.

Vzhledem k tomu, že některé práce jsou realizovány koncem roku, vyskytují se situace, že nájemci dodávají doklady k proplacení za předcházející období (např. v roce 2025 doklady za rok 2024). Tyto jsou účetně řešeny

vůči vytvořeným dohadným položkám z předchozího účetního období. Fakticky jsou pak v rámci daného roku vyřizovány žádosti, které však nákladově spadají do předchozího účetního období a nejsou tak náklady daného roku. Částka dohadných položek pro daný rok je vždy stanovena odhadem s tím, že se vždy vychází z evidence uzavřených dohod o stavebních úpravách bytu, ze které je patrné, kteří nájemci (stavebníci) k 31.12. daného roku dosud nepožádali o refundaci nákladů. U těchto dohod se odhadem vyčíslí předpokládané požadavky nájemců na refundaci ve vazbě na předmět dané dohody.

13.2.1. Proplacení pořizovací ceny zařizovacích předmětů

Náklady běžného roku	Rok 2025	Rok 2024
Vyřízené žádosti	139	124
Proplaceno	2 364 636,18 Kč	2.483.040,80 Kč

Dohadné položky	Rok 2025	Rok 2024
Vytvořený dohad z předchozího roku	1 500 000,00 Kč	1.563.373,00 Kč
Vyřízené žádosti	21	9
Proplaceno	322 566,00 Kč	210.796,00 Kč
Nečerpaný dohad	1 177 434,00 Kč	1.352.577,00 Kč

Celkem	Rok 2025	Rok 2024
Náklady běžného roku	2 364 636,18 Kč	2.483.040,80 Kč
Nečerpaný dohad	-1 177 434,00 Kč	- 1.352.577,00 Kč
Vytvořený dohad	1.500 000,00 Kč	1.500.000,00 Kč
Celkový náklad daného roku	2 687 202,18 Kč	2.630.463,80 Kč

13.2.2. Proplacení údržby

Náklady běžného roku	Rok 2025	Rok 2024
Vyřízené žádosti	9	17
Proplaceno	58 048,00 Kč	177.274,48 Kč

Dohadné položky	Rok 2025	Rok 2024
Vytvořený dohad z předchozího roku	200 000,00 Kč	200.000,00 Kč
Vyřízené žádosti	2	2
Proplaceno	11 523,00 Kč	17.920,00 Kč
Nečerpaný dohad	188 477,00 Kč	182.080,00 Kč

Celkem	Rok 2025	Rok 2024
Náklady běžného roku	58 048,00 Kč	177.274,48 Kč
Nečerpaný dohad	-188 477,00 Kč	-182.080,00 Kč
Vytvořený dohad	200 000,00 Kč	200.000,00 Kč
Celkový náklad daného roku	69 571,00 Kč	195.194,48 Kč

13.2.3. Proplacení platby za připojení k distribuční soustavě

Náklady běžného roku	Rok 2025	Rok 2024
Vyřízené žádosti	17	12
Proplaceno	167 680,00 Kč	89.650,00 Kč

Dohadné položky	Rok 2025	Rok 2024
Vytvořený dohad z předchozího roku	30 000,00 Kč	50.000,00 Kč
Vyřízené žádosti	1	0
Proplaceno	3 000,00 Kč	0,00 Kč
Nečerpaný dohad	27.000,00 Kč	50.000,00 Kč

Celkem	Rok 2025	Rok 2024
Náklady běžného roku	167 680,00 Kč	89.650,00 Kč
Nečerpaný dohad	-27.000,00 Kč	- 50.000,00 Kč
Vytvořený dohad	30.000,00 Kč	30.000,00 Kč
Celkový náklad daného roku	170 680,00 Kč	69.650,00 Kč

13.2.4. Proplacení spoluúčasti na pojistném plnění

Náklady běžného roku	Rok 2025	Rok 2024
Vyřízené žádosti	3	8
Proplaceno	3.000,00 Kč	23.752,00 Kč

Dohadné položky	Rok 2025	Rok 2024
Vytvořený dohad z předchozího roku	10.000,00 Kč	4.000,00 Kč
Vyřízené žádosti	0	0
Proplaceno	0,00 Kč	0,00 Kč
Nečerpaný dohad	10.000,00 Kč	4.000,00 Kč

Celkem	Rok 2025	Rok 2024
Náklady běžného roku	3 000,00 Kč	23.752,00 Kč
Nečerpaný dohad	-10.000,00 Kč	- 4.000,00 Kč
Vytvořený dohad	10.000,00 Kč	10.000,00 Kč
Celkový náklad daného roku	3 000,00 Kč	29.752,00 Kč

14. ÚDRŽBA A OPRAVY

(zpracováno referátem technickým ve spolupráci s referátem ekonomickým)

V roce 2025 bylo oddělením správy budov vystaveno na běžnou údržbu a opravy celkem **3 057** objednávek (v roce 2024 to bylo **3 082** objednávek).

14.1. Běžné opravy

Majoritní rozsah drobných oprav a údržby svěřeného domovního, bytového a nebytového fondu pro rok 2025 byl realizován externími dodavateli na základě objednávek. Objednané práce byly realizovány v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění a interními předpisy v rámci MČ Brno-sever. V rámci běžné údržby a oprav byly odstraňovány závady malého rozsahu v bytech, nebytových prostorách a ve společných prostorách domů, a to v hodnotě do 150 tis. Kč bez DPH (dle směrnice 2/2025). Jednalo se zejména o opravy vodoinstalace, plynoinstalace, elektroinstalace, opravy rozvodů topení, zednické a zámečnické práce. V roce 2025 bylo vystaveno **3 057** objednávek a celkové náklady činily **14.095.329,54 Kč** (v roce 2024 to bylo **3 082** objednávek za celkem **14.356.712,75 Kč**).

Kromě oprav realizovaných pronajímatelem byly realizovány i opravy na základě požadavku nájemníků za jejich finanční účasti nebo alespoň spoluúčasti.

Nad rámec výše uvedeného byla v roce 2025 realizována plošná převýměna měřičů v jednotlivých bytových jednotkách a nebytových prostorech, a to na základě vyhlášky ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., která pro vodoměry na studenou a teplou vodu ukládá povinnost pravidelné výměny po pěti letech a v případě indikátorů rozdělovačů topných nákladů pravidelnou výměnu po deseti letech. Výměnu měřidel pro dálkový odečet spotřeby realizuje dle uzavřené smlouvy s účinností od 01.07.2024 společnost ProDomy.cz s.r.o., IČ 28607554. Celkové náklady na převýměnu bytových měřičů v roce 2025 činily **3.227.613,76 Kč** (v roce 2024 činily **13.397.349,28 Kč**).

14.2. Zařizovací předměty

Na výměny nefunkčních a neopravitelných zařizovacích předmětů v bytech (sporáky, bojler, kotle, průtokové ohřívače, topná tělesa, vodoměry, vodovodní baterie, sanitární zařízení aj.) bylo v roce 2025 vystaveno **356** objednávek. Celkové náklady v roce 2025 činily **7.706.536,36 Kč** (v roce 2024 to bylo **226** objednávek a náklady činily **5.475.615,79 Kč**). V částce nákladů za zařizovací předměty je zahrnuto i vybavení, které bylo v bytech instalováno v souvislosti s komplexními opravami bytů a případné zařizovací předměty spojené s většími opravami (dle bodu 14.6. této zprávy), kdy hodnota vybavení je účtována do položky zařizovací předměty a do oprav pak zbývající fakturovaná část.

14.3. Vložkování komínů

Na základě zákona č. 320/2015 Sb., o hasičském záchranném sboru, v platném znění, a prováděcí vyhlášky č. 34/2016, o čištění, kontrole a revizi spalinových cest, v platném znění, je povinností vlastníka provádět revizi těsnosti spalinových cest. V případě nevyhovující revize je závada odstraněna, tj. zpravidla provedením vložkování komínu nerezovou vložkou ze strany pronajímatele, nebo je nájemce upozorněn, že odstranění závady představuje běžnou údržbu či drobnou opravu, kterou si dle § 2257, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, provádí a hradí nájemce bytu. Vložkování komínů je dále objednáno v souvislosti s případným přechodem z již nefunkčního atmosférického kotle na kondenzační. V roce 2025 bylo vystaveno **44** objednávek na kominické práce a vložkování komínů s tím, že celkové náklady činily **1.285.950,40 Kč** (v roce 2024 to bylo **47** objednávek a náklady činily **1.395.212,00 Kč**).

14.4. Havárie

V rámci havárií byly odstraňovány zejména havarijní závady na vodoinstalacích, plynoinstalacích, elektroinstalacích a systémech vytápění. V souvislosti s havarijní službou jsou ve všech bytových domech umístěny informační oznámení o havarijní službě s kontaktním spojením pro možnost oznámení havárie – NONSTOP.

Havarijní službu pro MČ Brno-sever vykonává na základě uzavřené smlouvy z 02/2022 společnost Teplárny Brno, a.s. U této společnosti jsou havárie hlášeny nájemníky mimo pracovní dobu, o sobotách, nedělích a o svátcích. V pracovní době jsou veškeré požadavky hlášeny přímo technikům oddělení správy budov. Za rok **2025** bylo v souvislosti s odstraňováním nahlášených havárií uhrazeno celkem **266.738,52 Kč** s tím, že celkem bylo řešeno **83** havárií (v roce 2024 náklady činily **207.656,28 Kč** a bylo řešeno celkem **93** havárií).

14.5. Porevizní opravy

V souvislosti s prováděním pravidelných revizí jsou revizními techniky uváděny nedostatky, které jsou následně odstraňovány formou porevizních oprav. V roce 2025 bylo vystaveno **145** objednávek na řešení porevizních oprav s tím, že celkové náklady činily **1.158.307,35 Kč** (v roce 2024 to bylo **117** objednávek a náklady činily **1.377.173,49 Kč**).

14.6. Opravy většího rozsahu

V průběhu roku 2025 bylo realizováno celkem **218** akcí, které jsou považovány za opravy většího rozsahu v rozmezí 50 až 500 tis. Kč bez DPH (limit pro zveřejnění do registru smluv, ale nepodléhající zveřejnění na profil zadavatele). Z těchto se v **46** případech jednalo o rozsáhlejší opravy bytů. Předmětem těchto oprav jsou mimo zmiňované opravy bytů i opravy omítek, opravy vchodových dveří, výmalby, opravy elektroinstalace bytových domů, opravy výtahů, opravy podlah, opravy zásobníků TUV, opravy ZTI a opravy plynoinstalace. Dále byly realizovány i některé opravy střech, opravy ležatých rozvodů vody, odpadů a kanalizace v uvedeném rozsahu. V roce 2025 byly opravy většího rozsahu realizovány v celkové výši **25.942.879,99 Kč** (v roce 2024 ve výši **21.572.755,97 Kč** a jednalo se o **107** akcí).

14.7. Velké opravy

Za tzv. velké opravy jsou považovány akce, jejichž předpokládaná hodnota je vyšší než 500 tis. Kč bez DPH a jsou zahrnuty v plánu velkých oprav, který je předkládán na vědomí Zastupitelstvu MČ Brno-sever. Níže jsou uvedeny akce, u kterých byla alespoň část plnění uskutečněna v příslušném roce. U víceletých akcí jsou tak uvedeny pouze náklady roku 2025, které v celkové hodnotě činí **177.958.089,83 Kč** (v roce 2024 činily tyto **160.910.954,58 Kč**).

Adresa	Předmět	Cena vč. DPH
Bieblova 34	oprava bytu č. 21	704 078,57 Kč
Bieblova 23	oprava bytu č. 4	602 242,08 Kč
Blažkova 1	oprava vybraných bytů	1 058 444,80 Kč
Blažkova (1,2,3-SVJ) + 4,5,6,7,8	oprava balkonů	3 085 140,80 Kč
Brechtova 11,12,13	oprava střechy	2 052 068,82 Kč
Břenkova 45	elektroinstalace společných prostor	1 079 929,54 Kč
Břenkova 45	oprava bytu č. 6	604 155,40 Kč
Cejl 95	oprava bytu č. 1	1 039 148,28 Kč
Cejl 111,111a	oprava ležatých rozvodů vody	819 656,77 Kč
Cejl 83 (pouze nebytový prostor)	oprava střechy	3 422 926,01 Kč
Drobného 4	oprava bytu č. 3	817 733,69 Kč
Drobného 8, 10	oprava fasády a sanace vlhkého zdiva	17 147 472,16 Kč
Drobného 8, 10	odstranění havarijního stavu kanalizace	1 096 151,06 Kč
Drobného 62, 64	oprava dvora	1 236 076,80 Kč
Drobného 76	oprava bytu č. 3	773 524,52 Kč
Drobného 74,76	oprava ležatých rozvodů	1 941 375,52 Kč
Dukelská třída 50	oprava ZTI	3 651 175,34 Kč
Dukelská třída 50	výměna oken	1 586 411,68 Kč
Dukelská třída 59b	oprava střechy	3 878 767,09 Kč
Dukelská třída 59b	oprava bytu č. 3	1 787 237,52 Kč
Durďáková 32	oprava bytu č. 10	594 069,28 Kč
Durďáková 32	oprava elektroinstalace spol. prostor	874 604,64 Kč
Durďáková 68, Zemědělská 16,18	oprava ležatých rozvodů	1 629 551,26 Kč

Francouzská 27	oprava vybraných bytů	1 352 142,40 Kč
Francouzská 29	oprava bytu č. 4	682 117,98 Kč
Heleny Malířové 8	oprava bytu č. 1	669 356,80 Kč
Heleny Malířové 9	oprava bytu č. 14	789 253,26 Kč
Heleny Malířové 11	oprava bytu č. 8	671 463,97 Kč
Helfertova 36	oprava ZTI	5 705 715,67 Kč
Ibsenova 9,10,11	oprava vstupů	1 454 494,01 Kč
Ibsenova 9, 10, 11	elektroinstalace společných prostor	3 715 911,92 Kč
Ibsenova 9, 10, 11	oprava ležatých rozvodů ÚT	3 461 656,34 Kč
Ibsenova 9,10,11	výměna oken	776 474,81 Kč
Jana Svobody 3	oprava bytu č. 16	588 406,90 Kč
Jana Svobody 15,17	oprava elektroinstalace	1 803 975,04 Kč
Janouškova 17	oprava ZTI	9 112 343,52 Kč
Janouškova 17	oprava vybraných bytů	1 600 710,72 Kč
Jugoslávská 31	oprava ležatého vodovodu a kanalizace	969 027,36 Kč
Krkoškova 33,35	oprava opěrné stěny	666 465,14 Kč
Krkoškova 35	oprava ZTI	5 613 880,16 Kč
Lesnická 23	oprava vybraných bytů	1 547 631,08 Kč
Lesnická 66	oprava šikmé střechy	1 028 317,08 Kč
Lesnická 66	oprava bytu č. 15	1 111 602,24 Kč
Mathonova 16	oprava bytu č. 4	662 711,84 Kč
Merhautova 40	oprava venkovní izolace zdiva	838 740,68 Kč
Merhautova 53	oprava bytu č. 9 a 16	1 041 193,36 Kč
Merhautova 53	oprava bytů č. 4 a 15	616 586,88 Kč
Merhautova 55	oprava bytu č. 10	764 040,48 Kč
Merhautova 75	oprava bytu č. 1	766 259,77 Kč
Merhautova 148	oprava bytu č. 22	994 356,09 Kč
Merhautova 143	oprava ZTI	4 982 649,28 Kč
Merhautova 154	oprava ZTI	6 389 419,44 Kč
Merhautova 170	oprava střechy	1 897 169,43 Kč
Merhautova 210, 212, 214	oprava balkonů	817 924,80 Kč
Merhautova 218, 220, 222	oprava balkonů	817 924,80 Kč
Merhautova 212	oprava bytu č. 3	725 924,71 Kč
Merhautova 220	oprava bytu č. 19	807 056,20 Kč
Merhautova 49-53a	oprava plynoinstalace	3 314 161,76 Kč
Nám. Republiky 4	oprava ZTI	3 329 851,84 Kč
Nám. Republiky 12	stavební úpravy	1 734 073,60 Kč
Nám. SNP 12	oprava bytu č. 3	695 121,19 Kč
nám. SNP 13	oprava bytu č. 16	700 482,37 Kč
Nám. SNP 8	oprava střechy	2 435 773,01 Kč
Nejedlého 32,34, 36	oprava rozvodu TUV a cirkulace	1 054 717,44 Kč
Nováčkova 8	oprava ZTI levá část	3 165 647,52 Kč
Nováčkova 8	oprava bytů č. 2 a 14	750 508,40 Kč
Nováčkova 10	oprava bytu č. 8	651 189,58 Kč
Nováčkova 10	oprava vybraných bytů	1 766 893,91 Kč
Nováčkova 36	oprava střechy	2 554 786,08 Kč
Sekaninova 4	elektroinstalace společných prostor	982 465,46 Kč
Svitavská 19	oprava střechy	3 092 441,96 Kč
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 4	696 964,68 Kč
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 3	783 219,21 Kč
Svitavské nábřeží 51	oprava bytu č. 11	778 141,16 Kč
Svitavské nábřeží 53	oprava ZTI	3 044 413,12 Kč
Trávníčkova 3	oprava ZTI	11 210 465,28 Kč
Trávníčkova 3	oprava střechy	748 099,35 Kč

Trávníky 8	odstranění zemní vlhkosti	722 351,84 Kč
Vaculíkova 1-12	výmalba společných prostor	1 001 118,72 Kč
Venhudova 23	oprava střechy	1 668 211,85 Kč
Venhudova 23	výměna oken	963 275,52 Kč
Vranovská 4	oprava bytu č. 4	1 050 530,82 Kč
Vranovská 8	oprava vnitřních částí	3 329 749,92 Kč
Vranovská 22/24 a 26/28	oprava vybraných bytů	1 788 191,91 Kč
Zemědělská 12, Durďákova 55	elektroinstalace společných prostor	3 135 305,60 Kč
Zemědělská 16	oprava vybraných bytů	1 393 931,84 Kč
Zubatého 4	oprava bytu č. 7	663 164,32 Kč
Zubatého 4	elektroinstalace společných prostor	1 827 994,78 Kč

Z výše uvedených akce „Výměna oken v BD Ibsenova 9, 10, 11 v Brně“, „Oprava ZTI levé části v BD Nováčkova 8 v Brně“, „Oprava bytu č. 8 v BD Nováčkova 10 v Brně“, „Oprava bytu č. 4 v BD Svitavské nábřeží 51 v Brně“ a Oprava vnitřních částí v BD Vranovská 8 v Brně“ byly zahájeny již v roce 2024 a náklady výše uvedené tak nejsou celkové s tím, že se jedná pouze o dílčí fakturaci roku 2025. Současně u akce „Oprava fasády a sanace vlhkého zdiva v BD Drobného 8, 10 v Brně“, „Oprava ležatých rozvodů v BD Durďákova 68, Zemědělská 16, 18 v Brně“, „Oprava elektroinstalace spol. prostor v BD Jana Svobody 15, 17 v Brně“, „Oprava vybraných bytů v BD Janouškova 17 v Brně“, „Oprava vybraných bytů v BD Vranovská 22/24 a 26/28 v Brně“ se jedná pouze o dílčí fakturaci roku 2025, protože práce budou pokračovat v roce 2026.

15. REVIZE

(zpracováno referátem technickým ve spolupráci s referátem ekonomickým)

V průběhu roku 2024 byly objednávány technické revize, které jsou závěrem kontrol, prohlídek a měření jednotlivých vybavení domů v souladu s legislativou předepsanými cykly. Elektronická evidence všech revizních zpráv je vedena v programu iDES a slouží jako prevence proti termínu vypršení lhůty platnosti. V roce 2025 bylo vystaveno celkem **450** objednávek (některé objednávky v sobě zahrnují více objektů), (v roce 2024 to bylo **546** objednávek).

15.1. Revize elektroinstalace

Pravidelná revize elektrického zařízení společných prostor se provádí ve stanovené lhůtě 1x za 5 let. Revize elektrického zařízení se v jednotlivých bytech provádí před jejich přidělením. V průběhu roku 2025 bylo realizováno **21** revizí elektrických zařízení ve společných prostorách bytových domů a **37** revizí elektrických zařízení v bytech. Tyto byly na základě uzavřených smluv objednávány u dodavatele Jiřího Lišky. Celkové náklady na revize elektroinstalace v roce 2025 činily **382.520,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **327.237,00 Kč** a bylo realizováno celkem **126** revizí společných prostor a **55** revizí bytů).

15.2. Revize hromosvodů

Pravidelná revize hromosvodů se provádí ve stanovené lhůtě 1x za 5 let u hromosvodů zrealizovaných do 01.02.2009 a 1x za 4 roky u hromosvodů zrealizovaných po 01.02.2009. V průběhu roku 2025 byly realizovány revize hromosvodů u **32** bytových domů. Tyto byly na základě uzavřené smlouvy objednávány u dodavatele Jiřího Lišky. Celkové náklady na revize hromosvodů v roce 2025 činily **100.430,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **65.340,00 Kč** a byly realizovány revize u **82** objektů).

15.3. Revize plynoinstalace

Pravidelná revize plynového zařízení společných prostor se provádí ve stanovené lhůtě 1x za 3 roky. Při revizi společných prostor jsou objednávány rovněž revize jednotek, které jsou v době objednání v užívání nájemci. Dále se revize plynového zařízení v jednotlivých bytech provádí před jejich přidělením. V průběhu roku 2025 bylo realizováno **81** revizí plynového zařízení ve společných prostorách bytových domů včetně přidělených jednotek a **51** revizí plynového zařízení v bytech před přidělením. Tyto byly na základě uzavřené smlouvy objednávány u dodavatele společnosti CAVALON, s.r.o. Celkové náklady na revize plynoinstalace v roce 2025 činily **1.764.496,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **1.305.251,20 Kč** a bylo realizováno celkem **63** revizí společných prostor vč. přidělených jednotek a **36** revizí u volných bytů před přidělením).

Každoročně se provádí i pravidelná kontrola plynového zařízení společných prostor v souladu s § 19 nařízení vlády č. 191/2022 Sb., a to u objektů, ve kterých v průběhu roku neproběhla revize plynoinstalace. V průběhu roku 2025 byla provedena kontrola plynového zařízení ve **48** bytových domech. Kontroly byly provedeny na základě uzavřené smlouvy s dodavatelem společností Kristek – instal, s.r.o. Celkové náklady na tyto kontroly plynu v roce 2025 činily **300.636,60 Kč** (v roce 2024 byly kontroly provedeny v **48** bytových domech a náklady činily **333.636,00 Kč**).

15.4. Revize výtahů

U výtahů je třeba provádět provozní prohlídky a odborné prohlídky, které jsou zajišťovány v rámci servisu výtahu několikrát do roka společností SKYLIFT, s.r.o. Smlouva je uzavřena do 12/2027. Legislativou je dále předepsaná povinnost provádět odborné zkoušky, které se provádí ve stanovené lhůtě 1x za 3 roky, a inspekční prohlídky, které se provádí ve stanovené lhůtě 1x za 6 let. Dle smlouvy je poskytovatel povinen provádět odborné zkoušky a inspekční prohlídky tak, aby byla zajištěna jejich nepřetržitá platnost. V roce 2025 bylo dodavatelem provedeno **22** odborných zkoušek a zajištěno **13** inspekčních prohlídek. Celkové náklady na revize a kontroly výtahů v roce 2025 činily **91.052,50 Kč** (v roce 2024 náklady činily **34.485,00 Kč** a bylo realizováno na základě samostatných objednávek celkem **19** odborných zkoušek výtahů a **0** inspekčních prohlídek).

15.5. Revize prostředků požární ochrany

Kontroly prostředků požární ochrany neboli požární prohlídky jsou prováděny u jednotlivých bytových domů každoročně. V průběhu roku 2025 tak byly realizovány požární prohlídky vč. doplnění náhradních dílů v celkem **286** bytových domech. Kontroly jsou prováděny na základě uzavřené smlouvy společností CHLEBORÁD, s.r.o. Celkové náklady na revize prostředků požární ochrany v roce 2025 činily **444.981,13 Kč** (v roce 2024 náklady činily **389.160,20 Kč** a byly realizovány prohlídky v celkem **289** bytových domech).

15.6. Kontroly spalinových cest

Kontroly spalinových cest jsou prováděny v jednotkách bytových domů každoročně s tím, že kontrole podléhají všechny komínové průduchy. V průběhu roku 2025 bylo objednáno **700** kontrol spalinových cest ve **133** bytových domech. Tyto byly na základě uzavřené smlouvy objednávány u dodavatele Pavla Odrazila. Náklady za kontroly komínových průduchů jsou přenášeny v rámci ročního vyúčtování služeb na nájemníky s tím, že k tíži městské části jdou pouze kontroly týkající se volných prostor. Celkové náklady na kontroly spalinových cest, které byly k tíži pronajímatele, v roce 2025 činily **0,00 Kč**.

16. SLUŽBY

(zpracováno referátem technickým ve spolupráci s referátem ekonomickým)

16.1. Úklid

Úklid domů byl v roce 2025, vyjma případů domů, kde si nájemníci provádí úklid sami, zajišťován firmou V-TRADE, s.r.o. Tento dodavatel byl vybrán na základě provedeného nadlimitního výběrového řízení s tím, že s tímto byla v roce 2010 uzavřena Smlouva o provádění úklidových služeb. Předmětem smlouvy je provádění úklidových prací společných prostor v bytových domech a přístupových cest od veřejných chodníků ke vstupu do objektů a úklid prostor pro ukládání domovního odpadu. Tato smlouva dále zahrnuje i sjednané sazební úkony za realizaci dalších služeb např. vyklízečích prací (viz. níže). Pro informaci dále uvádíme, že tato smlouva podléhá promítnutí míry inflace, pokud tato přesáhne hodnotu o více jak 3 %. Od účinnosti smlouvy byly ceny navýšeny z důvodu inflace 5x, a to v roce 2013, v roce 2021, v roce 2022, v roce 2023 a v roce 2024. V roce 2013 bylo provedeno navýšení o 3,3 %, v roce 2021 o 3,2 %, v roce 2022 o 3,8 %, v roce 2023 o 15,1 % a v roce 2024 o 10,7 %.

Úklid společných prostor domu je přenášěn na nájemníky v rámci ročního vyúčtování služeb s tím, že náklady na volné prostory jdou k tíži pronajímatele. Za rok 2025 bylo za úklid společných prostor v domech uhrazeno celkem **11.898.234,70 Kč**. Tato částka bude předmětem provedeného vyúčtování služeb za rok 2025, které bude realizováno v dubnu 2026. Pro porovnání uvádíme, že za rok 2024 bylo na úklidu společných prostor celkem uhrazeno **12.012.085,29 Kč**.

Za úklid přístupových komunikací bezprostředně souvisejících se vchody do bytových domů bylo v roce 2025 proplaceno celkem **3.208.968,98 Kč** (v roce 2024 byla proplacena částka **3.062.301,73 Kč**). Jedná se o náklady, které jdou k tíži městské části. Nad rámec běžného úklidu bylo v roce 2025 realizováno i několik mimořádných úklidů celkem za **40.652,55 Kč** (v roce 2024 bylo celkem uhrazeno **220.155,73 Kč**).

Nad rámec úklidu přístupových cest je dále realizován jejich zimní úklid, kdy se jedná jak o posyp, tak i o úklid sněhu. Za zimní úklid bylo v roce 2025 uhrazeno celkem **598.150,00 Kč** (v roce 2024 bylo uhrazeno celkem **154.988,98 Kč**).

16.2. Údržba zeleně

Údržba zeleně je realizována prostřednictvím dodavatele společnosti V-TRADE, s.r.o., a to dle kritérií stanovených ve smlouvě uzavřené s tímto dodavatelem. V roce 2025 bylo provedeno v rámci zeleně náležící k bytovým domům svěřeným MČ Brno-sever celkem **5** pokosů trávy. Za pokosy bylo v roce 2025 uhrazeno celkem **1.594.280,04 Kč** (v roce 2024 bylo uhrazeno celkem **1.577.463,91 Kč**).

Další údržba zeleně, která zahrnuje údržbu křovin, prořezy a kácení stromů a následnou likvidaci biologického odpadu, byla provedena celkem u **74** adres. Navíc kácení a prořezy byly v **9** případech objednány i u jiných dodavatelů. Za údržbu zeleně nad rámec pokosů bylo v roce 2025 uhrazeno celkem **1.401.855,91 Kč** (v roce 2024 bylo uhrazeno celkem **830.970,06 Kč** a jednalo se celkem o **64** případů).

16.3. Vyklízečí práce

S ohledem na bezpečnostní, požární a hygienické důvody je stále nutné udržovat „dostupné“ všechny společné prostory a nesmí se v nich vyskytovat předměty bránící přístupu k technickým zařízením v domech a bránící ostatním nájemcům v řádném výkonu jejich práv. I v roce 2025 tak bylo provedeno vyklízení společných prostor některých domů prostřednictvím úklidové a vyklízečí firmy, a to po předchozím upozornění nájemníků, že v případě, kdy nesjednají nápravu vlastními silami, bude vyklízení zajištěno odborem bydlení a náklady vyúčtovány k úhradě nájemníkům v domě. Vyklízečí práce jsou rovněž objednávány u bytových domů ve vyloučených lokalitách, u kterých je většina jednotek nepronajatých a odpad je neznámými osobami hromadě. Dále jsou vyklízečí práce realizovány v souvislosti s exekučními řízeními po provedeném exekučním vyklízení a případně s vyklízením odsvěřovaných bytových domů a objektů určených k velkým opravám. V průběhu roku 2025 proběhlo celkem **74** vyklízečích akcí. Celkové náklady na vyklízečí práce, které byly k tíži městské části, v roce 2025 činily **2.182.608,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **2.489.613,13 Kč** a jednalo se o **87** případů).

Náklady na vyklízecí práce, které budou přeúčtovány nájemníkům v rámci ročního vyúčtování za rok 2025 v roce 2026 nebo jim byly přefakturovány ještě v průběhu roku 2025, činily **125.585,38 Kč** (v roce 2024 bylo přeúčtováno nájemníkům **101.931,44 Kč**).

16.4. Deratizace

V rámci zabezpečení hygienické nezávadnosti je prováděna deratizace, desinfekce, desinsekce či likvidace kontaminovaného odpadu (dále jen „DDD“ a „LKO“). V průběhu roku 2025 bylo realizováno celkem **311** zásahů, které byly objednávány na základě uzavřené smlouvy ze dne 11.12.2023 u dodavatele Ing. Lukáše Veverky, PhD. a následně dle uzavřené smlouvy ze dne 26.02.2025 u dodavatele Marie Bauerové. Celkové náklady na zabezpečení DDD a LKO v roce 2025 činily **1.027.655,80 Kč** (v roce 2024 činily náklady **1.123.409,39 Kč** a bylo realizováno celkem **300** zásahů).

16.5. Servis výtahů

Servisní smlouva na výtahová zařízení je od 01.04.2022 uzavřena se společností SKYLIFT, s.r.o. Tento je v plném rozsahu přenášen na nájemníky v rámci ročního vyúčtování služeb. Za servis výtahů bylo v roce 2025 proplaceno celkem **840.000,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **837.760,00 Kč**).

16.6. Zpracování posudků, projekční činnost a dozory

V souvislosti se správou a údržbou bytového fondu je v některých případech pro potřeby zjištění stavu a zajištění realizace oprav nutné zpracovávat různá odborná posouzení, popřípadě externí zajištění výkonu autorského či technického dozoru. Dále jsou zpracovávány výkazy výměr, které slouží zejména jako zadávací dokumentace v rámci poptávkových a výběrových řízení. V průběhu roku 2025 bylo vystaveno **212** požadavků na projekční práce, odborné posudky či zpracování výkazů výměr/položkových rozpočtů (v roce 2024 se jednalo o **215** požadavků). Dále bylo zadáno **12** požadavků na statické posudky (v roce 2024 celkem **5**). Celkové náklady na projekční činnost v roce 2025 činily **5.002.792,00 Kč** (v roce 2024 činily **2.876.804,60 Kč**). Meziroční nárůst je způsoben tím, že v roce 2025 se zpracovávalo více složitějších projektových dokumentací a bylo realizováno více akcí, které vyžadovaly zjednodušenou zadávací dokumentaci.

V rámci VHČ se dle potřeb rovněž využívá služeb technického dozoru nebo poradenské činnosti v oblasti bezpečnosti ochrany zdraví při práci. V roce 2024 činily náklady na tyto služby celkem **245.327,93 Kč** (v roce 2024 to bylo **59.695,35 Kč**).

16.7. Odečty měřičů

Od 07/2024 je uzavřena smlouva na dalších 10 let se společností ProDomy.cz s.r.o. Jejím předmětem jsou mimo jiné i pravidelné roční a mimořádné odečty indikátorů, rozdělení tepelných nákladů (dále jen „IRTN“), vodoměrů na studenou a teplou vodu a vodoměrů na patě domu a rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele. Pravidelné roční odečty a rozúčtování byly realizovány po uplynutí měrného období, kterým je předešlý kalendářní rok. V roce 2025 se tedy projevují náklady související s rozúčtováním za rok 2024. Za odečty a za rozúčtování nákladů souvisejících se spotřebou studené vody, teplé vody a tepla bylo v roce 2025 proplaceno celkem **537.651,00 Kč** (v roce 2024 činily náklady **530.721,13 Kč**).

16.8. Zařízení v bytovém komplexu Merhautova 13

Vnitroblok Merhautova 13 vyžaduje některá technická zařízení, která vyžadují pravidelný servis a provádění kontrol či revizí. Se společností EBM TZB, s.r.o. byla uzavřena smlouva na kontrolu elektroinstalace v podzemních garážích i domech a na kontrolu prostředků požární ochrany. Celkové náklady na tyto kontroly v roce 2025 činily **184.744,01 Kč** (v roce 2024 náklady činily **241.964,91 Kč**). Se společností STABIL PBS s.r.o. byla uzavřena smlouva na kontrolu polostabilního hasicího zařízení podzemních garáží. Celkové náklady na tuto kontrolu v roce 2025 činily **15.566,65 Kč** (v roce 2024 náklady činily taktéž **15.566,65 Kč**).

V objektu podzemních garáží je instalována elektrická požární signalizace na pultu centralizované ochrany, který provozuje společnost PATROL group s.r.o., která je napojena na dohledové centrum na krajském

operačním informačním středisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje v Brně. Toto zařízení vyžaduje pravidelný servis a kontrolu funkčnosti. Celkové náklady na monitoring systému PCO od PATROL group s.r.o. v roce 2025 činily **49.858,80 Kč** (v roce 2024 náklady činily **48.689,88 Kč**). Celkové náklady na připojení dané signalizace pomocí zařízení dálkového přenosu od HZS JMK v roce 2025 činily **40.575,00 Kč** (v roce 2024 náklady činily **37.620,00 Kč**).

V roce 2025 byla provedena diagnostika kamerového systému v komplexu Merhautova 13, kdy náklady činily **6.957,50 Kč**. Dále v objektu probíhá kontrola herních prvků v rámci dětského hřiště umístěného ve vnitrobloku komplexu Merhautova 13, kdy náklady v roce 2025 činily **2.800,00 Kč** (v roce 2024 činily taktéž náklady **2.800,00 Kč**).

Dále se pravidelně provádí kontrola schodišťové plošiny umístěné v jednom z vchodů komplexu, která v roce 2025 nebyla realizována, neboť daný bezbariérový byt není pronajat.

16.9. Ostatní náklady

Nad rámec výše specifikovaných služeb jsou evidovány další náklady, které jsou účtovány k tíži pronajímatele. Jedná se zejména o platby spojené s údržbou kamerových systémů, odstraněním graffiti z fasád domů, zřízení odečtových míst po instalaci vodoměrů, pořízení informačních tabulí, kontroly plynových přípojek apod. Tyto náklady za rok 2025 činily **576.973,47 Kč** (v roce 2024 náklady činily **660.567,54 Kč**).

Dále jsou hrazeny náklady za pojištění bytových domů a za pojištění prostor správy budov, které za rok 2025 činily celkem **3.160.612,16 Kč** (za rok 2024 náklady činily **2.095.116,71 Kč**). V roce 2025 došlo k uzavření nových pojistných smluv na pojištění odpovědnosti a majetku, kdy v rámci těchto byly nastaveny nové limity pojistných plnění, což znamená i nárůst nákladů na pojištění.

17. ENERGIE

(zpracováno referátem předpisu)

17.1. Teplo

K 31.12.2025 je dodavatelem tepla u většiny bytových domů svěřených MČ Brno sever, které jsou napojeny na centrální vytápění, společnost Teplárny Brno, a.s. Ve třech případech je teplo dodáváno firmou Alfa-COM, s.r.o.

V roce 2025 se ceny tepla u společnosti Teplárny Brno, a.s. pohybovaly v průměrných cenách od 644,00 Kč/GJ do 1.338,30 Kč/GJ s tím, že nízké sazby platí pro objekty, kde je cena smluvně fixována. U druhého dodavatele, společnosti Alfa-COM, s.r.o., se pohybovaly ceny tepla v roce 2025 v průměrných cenách od 887,59 Kč/GJ do 1.195,10 Kč/GJ.

V souvislosti s dodávkou tepelné energie do bytových domů jsou s Teplárnami Brno, a.s. uzavřeny smlouvy o pronájmu kotelen a výměňkových stanic. Výnosy z tohoto nájemného za rok 2025 činily **594.918,19 Kč** (za rok 2024 činily **863.350,34 Kč**). Dané výnosy jsou brány jako pronájem nebytových prostor a jsou zahrnuty ve výnosech v bodě 19.12. této zprávy.

17.2. Voda

Brněnské vodárny a kanalizace dodávaly vodné a stočné spotřebované v bytových domech svěřených MČ Brno-sever v roce 2025 za 107,73 Kč/m³ (v roce 2024 činila sazba 105,53 Kč/m³).

17.3. Elektřina

Dodavatelem elektrické energie společných prostor jednotlivých domů je společnost E.ON Energie, a.s. Elektřina byla v roce 2025 dodávána v sazbách v rozmezí od 9,66 Kč/kWh do 517,53 Kč/kWh. Za rok 2024 tyto činily 9,13 Kč/kWh do 432,38 Kč/kWh. Fakturovaná spotřeba za kWh je závislá na rezervovaných příkonech a velikosti jističů daných objektů.

17.4. Náklady k tíži

Nad rámec služeb, které jsou vyúčtovávány nájemníkům, vznikají městské části náklady za energie, které souvisí s volnými prostory nebo s evidovanými prádelnami a kotelny. Jde o náklady za vodu, teplo, ohřev teplé vody, elektřinu a komíny. Současně tyto náklady zahrnují i poměrnou část nákladů za volné byty za úklid společných prostor.

Celková výše nákladů za vyúčtovatelné služby, která je však k tíži pronajímatele, za rok 2025 činila **2.957.548,20 Kč** (za rok 2024 náklady činily **3.271.698,38 Kč**).

18. VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ*(zpracováno referátem ekonomickým)*

Zadávání veřejných zakázek probíhá v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále v rámci této části zprávy jen „zákon“).

18.1. Veřejné zakázky malého rozsahu

Pro zadávání veřejných zakázek malého rozsahu má MČ Brno-sever schválenou směrnici, která řeší postup při zadávání veřejných zakázek a vertikální spolupráci. V letech 2024 a 2025 platili následující směrnice: č. 03/2023 s účinností od 01.09.2023 do 31.03.2024, č. 1/2024 s účinností od 01.04.2024 do 30.06.2024, č. 3/2024 s účinností od 01.07.2024 do 30.10.2024, č. 6/2024 s účinností od 01.11.2024 do 30.04.2025 a 2/2025 s účinností od 01.05.2025. U veřejných zakázek malého rozsahu jsou v rámci ÚMČ Brno-sever v souladu se směrnicí rozlišovány různé způsoby zadávání. Výběrové řízení je realizováno dle velikosti předpokládané hodnoty oslovením konkrétních subjektů nebo zveřejněním zadávacích podmínek pro neomezený okruh účastníků na profilu zadavatele. Výjimky z postupů daných směrnicí schvaluje vždy Rada MČ Brno-sever.

Nastavené limity dle směrnice v rámci postupů u veřejných zakázek malého rozsahu (vše v Kč bez DPH):

Veřejné zakázky malého rozsahu	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Bez provedení poptávkového řízení	do 150 tis.	do 100 tis.
Oslovení minimálně pěti subjektů	150 tis. až 1.000 tis.	100 tis. až 750 tis.
Oslovení minimálně pěti subjektů – služby, dodávky	1.000 tis. až 1.500 tis.	750 tis. až 1.000 tis.
Oslovení minimálně deseti subjektů – stavební práce	1.000 tis. až 4.500 tis.	750 tis. až 3.000 tis.
Zveřejnění na profilu zadavatele – služby, dodávky	1.500 tis. až 3.000 tis.	1.000 tis. až 2.000 tis.
Zveřejnění na profilu zadavatele – stavební práce	4.500 tis. až 9.000 tis.	3.000 tis. až 6.000 tis.

1) Poptávková řízení

Jedná se o veřejné zakázky v předpokládané hodnotě od 150 tis. Kč bez DPH do 1.000 tis. Kč bez DPH. V roce 2024 platili limity s předpokládanou hodnotou od 100 tis. Kč bez DPH do 750 tis. Kč bez DPH. Dané zakázky jsou realizovány poptávkovým řízením z úrovně odboru s tím, že je proveden průzkum trhu srovnáním cen minimálně 5 subjektů. Výběr dodavatele provádí u investičních zakázek vedoucí odboru bydlení a v případě zakázek hrazených z VHČ pak vedoucí oddělení správy budov.

Veřejné zakázky malého rozsahu	Rok 2025		Rok 2024	
	Investiční	VHČ	Investiční	VHČ
Služby – oslovení	4	5	2	5
Služby – přímé zdání	5	0	0	0
Dodávky – přímé zadání	1	0	0	0
Stavební práce – oslovení	1	87	0	99
Stavební práce – přímé zadání	1	1	0	0
Celkem	12	93	2	104
Celkem	105		106	

2) Výběrová řízení

Jedná se o veřejné zakázky malého rozsahu v předpokládané hodnotě nad 1.000 tis. Kč bez DPH. V roce 2024 platili limity s předpokládanou hodnotou nad 750 tis. Kč bez DPH, kdy tyto jsou realizovány vždy na základě schválení zadávacích podmínek a samotné realizace výběrového řízení Radou MČ Brno-sever.

V roce 2025 u veřejných zakázek na dodávky a služby v předpokládané hodnotě do 1.500 tis. Kč bez DPH (v roce 2024 do 1.000 tis. Kč bez DPH) a u stavebních prací do 4.500 tis. Kč bez DPH (v roce 2024 do 3.000 tis. Kč bez DPH) je daná výběrová řízení možné zajišťovat formou přímého oslovení konkrétních dodavatelů nebo prostřednictvím zveřejnění výzvy k podání nabídky a zadávací dokumentace na profilu zadavatele MČ Brno-sever pro neomezený okruh potenciálních dodavatelů. Návrh na typ výběrového řízení předkládá odbor

k rozhodnutí Radě MČ Brno-sever. V případě oslovování konkrétních účastníků je v případě stavebních prací nutné oslovit vždy minimálně 10 subjektů a v případě dodávek nebo služeb vždy minimálně 5 subjektů. Subjekty navržené k oslovení jsou rovněž předkládány k projednání Radě MČ Brno-sever.

V roce 2025 u veřejných zakázek na dodávky a služby v předpokládané hodnotě nad 1.500 tis. Kč (v roce 2024 nad 1.000 tis. Kč bez DPH) a u stavebních prací v předpokládané hodnotě nad 4.500 tis. Kč bez DPH (v roce 2024 nad 3.000 tis. Kč bez DPH) je dané výběrové řízení realizováno prostřednictvím zveřejnění výzvy k podání nabídky a zadávací dokumentace na profilu zadavatele MČ Brno-sever pro neomezený okruh potencionálních dodavatelů. Odchyly od tohoto postupu schvaluje Rada MČ Brno-sever.

Veřejné zakázky malého rozsahu (vše bez DPH)	Rok 2024	
	Investiční	VHČ
Služby nad 750 tis. Kč do 1.000 tis. Kč – oslovení	0	1
Služby nad 1.000 tis. Kč do 2.000 tis. Kč – oslovení	0	2
Služby nad 1.000 tis. Kč do 2.000 tis. Kč – přímé zadání	0	1
Stavební práce nad 750 tis. Kč do 3.000 tis. Kč – oslovení	0	31
Stavební práce nad 3.000 tis. Kč do 6.000 tis. Kč – oslovení	0	1
Stavební práce nad 3.000 tis. Kč do 6.000 tis. Kč – zveřejnění	2	6
Celkem	2	42
Celkem	44	

Veřejné zakázky malého rozsahu (vše bez DPH)	Rok 2025	
	Investiční	VHČ
Služby nad 1.000 tis. Kč do 1.500 tis. Kč – oslovení	0	5
Služby nad 1.500 tis. Kč do 3.000 tis. Kč – oslovení	0	2
Stavební práce nad 1.000 tis. Kč do 4.500 tis. Kč – oslovení	0	38
Stavební práce nad 4.500 tis. Kč do 9.000 tis. Kč – zveřejnění	1	7
Celkem	1	52
Celkem	53	

18.2. Veřejné zakázky zadávané dle zákona

Výběrové řízení dle zákona (vše bez DPH)	Rok 2025		Rok 2024	
	Investiční	VHČ	Investiční	VHČ
Služby a dodávky nad 2.000 tis. Kč	---	---	0	1
Služby a dodávky nad 3.000 tis. Kč	1	1	---	---
Stavební práce nad 6.000 tis. Kč	---	---	6	5
Stavební práce nad 9.000 tis. Kč	5	2	---	---
Celkem	6	3	6	6
Celkem	9		12	

18.3. Náklady spojené s veřejnými zakázkami

Jedná se o odměnu pro externího administrátora za zajištění zadávacího řízení. V roce 2025 činily celkové náklady **143.203,50 Kč** (v roce 2024 činily tyto náklady **286.528,00 Kč**).

19. ÚČETNICTVÍ

(zpracováno referátem ekonomickým)

Odbor bydlení je v samostatné působnosti pověřen zpracováním účetnictví vedlejší hospodářské činnosti.

Účetnictví vedlejší hospodářské činnosti se řídí zejména dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, Českými účetními standardy pro územní samosprávné celky v platném znění, vyhláškou ministerstva financí č. 410/2009 Sb. v platném znění, zákonem o rezervách č. 593/1992 Sb. v platném znění a zákonem o dani z příjmů č. 586/1992 Sb. v platném znění.

Dále odbor bydlení zajišťoval vedení účetnictví SVJ:

- Společenství vlastníků domu Blažkova č.p./č.o. 13/1, 14/2, 15/3 v Brně, IČ 06719911
- Společenství vlastníků domu Nejedlého č.p./č.o. 374/2, 376/4, 378/6 v Brně, IČ 07004125

19.1. Sumarizace účetních pohybů

V rámci účetnictví vedlejší hospodářské činnosti – bytového hospodářství (dále jen „VHČ“) jsou v daném období evidovány následující účetní pohyby:

Počty účetních položek	Rok 2025	Rok 2024
Přijaté faktury	27 912	27 305
Vydané faktury	459	449
Vnitřní doklady	67 121	68 680
Bankovní doklady	19 124	18 236
Pokladní doklady	1 586	1 632
Předpis	36 498	37 685
Celkem	152 700	153 987

19.2. Evidovaný drobný majetek

V rámci účetnictví VHČ je evidován drobný hmotný a nehmotný majetek. Jedná se zejména o vybavení prostor správy budov a vybavení archivů. Stav evidovaného drobného majetku k 31.12.2025 činí **3.867.797,24 Kč** (stav k 31.12.2024 činí **3.659.142,98 Kč**).

19.3. Skladové hospodářství

Ve VHČ je vedeno skladové hospodářství, kdy v evidenci je k 31.12.2025 umístěna pouze síť proti holubům z bytového domu Durďákova 32, která byla v roce 2019 demontována na základě nařízení České inspekce životního prostředí, jejíž hodnota činí **51.698,25 Kč**. K 31.12.2024 byl shodný stav.

19.4. Pohyby finančních prostředků

V rámci VHČ jsou aktuálně evidovány dva bankovní účty vedené u Komerční banky a.s., kdy jeden slouží pro výběr plateb od nájemců a k úhradám výdajů v rámci VHČ č. 7227850247/0100 a druhý pro evidenci jistot č. 107-93430287/0100.

Zůstatky bankovních účtů	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Běžný účet – KB a.s.	182.656.408,28 Kč	149.829.660,67 Kč
Kauční účet – KB a.s.	17.222.971,89 Kč	15.761.297,49 Kč
Součet	199.879.380,17 Kč	165.590.958,16 Kč

Finanční prostředky od nájemníků jsou vybírány také prostřednictvím pokladny umístěné v prostorech oddělení správy budov s tím, že hotovost z této pokladny je pravidelně odváděna na běžný účet VHČ. Zůstatek hotovosti v pokladně k 31.12.2025 činil **7.579,00 Kč** (k 31.12.2024 byl zůstatek **13.969,00 Kč**). Obrat pokladny za rok 2025 činil **8.540.318,00 Kč** (v roce 2024 obrat činil **7.714.347,00 Kč**).

V souvislosti s vedením bankovních účtů a s odvody hotovosti z pokladny vznikají městské části náklady, které v roce 2025 činily **640,00 Kč** (v roce 2024 činily **1.120,00 Kč**).

Současně městská část eviduje výnosy z úroků z účtů, které v roce 2025 činily **5.578.995,92 Kč** (v roce 2024 činily **7.378.462,74 Kč**).

19.5. Poštovní poplatky

Dalšími náklady, které souvisí s výkonem činnosti správce bytového fondu, jsou poštovní poplatky (nezahrnuje poštovné spojené s korespondencí správy budov – viz. bod 1.2. této zprávy). Tyto se dělí na dvě skupiny: SIPO poplatky a poštovné složenek typu B. SIPO poplatky jsou hrazeny České poště za výběr nájemného a dalších plateb prostřednictvím poukázek za sdružené inkasní platby obyvatelstva, které jsou nájemcům každoměsíčně poštou doručovány. Poštovné týkající se složenek typu B se týká výplat přeplatků nájemníkům, což zahrnuje zejména vyúčtování služeb, refundace apod. Celková výše poštovních poplatků za rok 2025 činila **423.214,20 Kč** (za rok 2024 činila **418.727,00 Kč**).

19.6. Pohledávky

V rámci VHČ jsou evidovány pohledávky zejména z titulu nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, za vyúčtování služeb a z obchodního styku. V účetnictví jsou evidovány pohledávky i za minulá období a jejich výše tak neodráží stav pouze roku 2025. Celková výše evidovaných pohledávek k 31.12.2025 činí **75.311.884,09 Kč** (k 31.12.2024 činila **84.111.387,05 Kč**).

Dále jsou v účetnictví VHČ evidovány poplatky z prodlení a úroky k pohledávkám. Jedná se o příslušenství k základnímu dluhu, které je vyčíslováno dle platné legislativy a nastavených nájemních vztahů. Vzhledem k tomu, že se jedná o pohyblivou částku s ohledem na skutečnost, že dokud není zaplacená jistina, tak se výše příslušenství každý kalendářní den zvyšuje, jsou tyto vyčíslovány vždy 1x ročně k 31.12. Vypočtená částka k 31.12.2025 činila **692.738.895,00 Kč** (k 31.12.2024 činila **658.883.986,00 Kč**). Zůstatek k 31.12.2025 byl porovnán na evidovaný stav v účetnictví a výsledný rozdíl ve výši **33.862.048,00 Kč** byl proúčtován do výnosů (předpis daného penále) (v roce 2024 bylo účtováno do výnosů v částce **27.800.417,00 Kč**). Nad rámec uvedeného nájemci v roce 2025 skutečně uhradili příslušenství (penále) ve výši **1.172.466,09 Kč** (v roce 2024 to bylo **2.053.398,12 Kč**).

19.7. Opravné položky

K pohledávkám je ze zákona nutné, i z hlediska opatrnosti, tvořit opravné položky, které upravují skutečnou hodnotu pohledávek z hlediska věcné správnosti účetní závěrky. Vytváření opravných položek je limitováno jednak výší procentuálního poměru dle stáří pohledávky, a také podmínkami stavu právního vymáhání.

Na dlužné pohledávky z nájemného, služeb s užíváním bytu a vyúčtování služeb byla v roce 2025 vytvořena zákonná opravná položka v celkové výši **38.245.663,74 Kč**. Tato byla porovnána se zůstatkem roku 2024, který činil **40.205.506,63 Kč**, a zjištěný rozdíl ve výši **1.959.842,89 Kč** byl v rámci účetnictví roku 2024 odúčtován z nákladů. Na dlužné pohledávky z obchodního styku byla v roce 2025 vytvořena zákonná opravná položka v celkové výši **205.523,35 Kč**. Tato byla porovnána se zůstatkem roku 2024, který činil **2.335.082,31 Kč**, a zjištěný rozdíl ve výši **2.129.558,96 Kč** byl v rámci účetnictví roku 2025 odúčtován z nákladů. K evidovanému příslušenství se vytváří 100% opravná položka. Tato je účtována rozdílem oproti přecházejícímu účetnímu období. K 31.12.2025 tak byla vytvořena opravná položka v celkové výši **692.738.895,00 Kč**, kdy tato vznikla porovnáním se zůstatkem k 31.12.2024, který činil **658.883.986,00 Kč** a zjištěný rozdíl ve výši **33.854.909,00 Kč** byl v rámci účetnictví roku 2025 doúčtován do nákladů.

Celkové náklady na opravné položky v roce 2025 tedy činily **29.765.507,15 Kč** (v roce 2024 to bylo **27.452.453,61 Kč**).

19.8. Závazky

V případě VHČ jsou pod závazky evidovány primárně závazky z titulu neuhrazených faktur vůči smluvním dodavatelům. Celková výše neuhrazených faktur k 31.12.2025 činí **15.941.074,97 Kč** (k 31.12.2024 činily **10.270.654,40 Kč**). Jedná se především o faktury doručené počátkem roku 2026 s datem zdanitelného plnění roku 2025.

19.9. Zúčtovací účty

Nad rámec výše uvedených pohledávek a závazků jsou v rámci účetnictví VHČ evidovány účty, které budou podléhat ročnímu vyúčtování. Jedná se o pohledávky za nájemníky z titulu městskou částí uhrazených nákladů za energie a služby roku 2025 a o závazky vůči nájemníkům z titulu vybraných záloh na tyto energie a služby. Dané účty budou v průběhu roku 2026 vzájemně zúčtovány a vzniknou přeplatky nebo nedoplatky jednotlivých nájemců. Celková výše nákladů k vyúčtování nájemcům evidovaná k 31.12.2025 činí **45.743.769,45 Kč** (pohledávka MČ). Dále jsou evidovány zaplacené zálohy dodavatelům služeb za teplo a elektrickou energii, které budou začátkem roku 2026 vyúčtovány a navýší tak zůstatek evidovaných nákladů (pohledávka za nájemníky), v celkové výši **103.090.350,00 Kč**.

Celková výše uhrazených záloh nájemci v roce 2025 činí **206.099.952,00 Kč** (evidované závazky MČ).

19.10. Odpisy majetku

S ohledem na evidovaný dlouhodobý majetek v účetnictví MČ Brno-sever v rámci hlavní činnosti jsou do VHČ přenášeny náklady a výnosy spojené s odpisy majetku a evidovanými transfery (dotacemi). Účetní odpisy majetku jsou nákladem daného roku a časové rozlišení transferů je naopak výnosem daného roku. Náklady za účetní odpisy za rok 2025 celkem činily **54.225.012,00 Kč** (za rok 2024 činily **52.606.904,00 Kč**) a výnosy za transfery za rok 2025 činily **3.569.987,00 Kč** (za rok 2024 činily **3.147.145,64 Kč**).

V návaznosti na odpisování majetku ve VHČ jsou v rámci daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob uplatňovány i daňové odpisy. V té souvislosti je realizováno daňové krácení za bezplatně užívané prostory v rámci bytového fondu. Daňové odpisy za rok 2025 činily **85.739.980,74 Kč** s tím, že tyto zahrnují provedené daňové krácení, které činilo **801.554,00 Kč**. Pro porovnání uvádíme, že daňové odpisy za rok 2024 činily **83.111.858,70 Kč** s tím, že daňové krácení činilo **745.341,00 Kč**.

19.11. Podrozvahová evidence

Mimo hlavní účetnictví jsou v rámci tzv. podrozvahové evidence vedeny účty odepsaných a podmíněných pohledávek a závazků.

Odepsané pohledávky a závazky

V případě odepsaných pohledávek a závazků se jedná o evidenci přeplateků a nedoplateků na nájemném a službách s užíváním bytu spojených a pohledávek z titulu vymáhání, které byly v minulosti kolektivními orgány schváleny k odpisu a bylo zároveň schváleno jejich přesunutí do podrozvahové evidence. Dle směrnice č. 7/2016 Vymáhání pohledávek v oblasti vedlejší hospodářské činnosti – bytové hospodářství je povinnost vést odepsané pohledávky v podrozvahové evidenci po dobu 10 let od schválení odpisu. V průběhu roku 2025 nebyly vyřazeny žádné pohledávky (v roce 2024 to bylo ve výši **5.283.425,00 Kč**).

Stav evidovaných odpisů:	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Odepsané pohledávky – byty	233.774.009,05 Kč	230.440.635,11 Kč
Odepsané pohledávky – nebytové prostory	2.602.420,59 Kč	2.081.742,94 Kč
Odepsané závazky	- 1.801.844,63 Kč	- 1.768.767,63 Kč

Podmíněné pohledávky – pronájem

V případě těchto podmíněných pohledávek se jedná o významné budoucí výnosy z pronájmu, které má účetní jednotka vést v požadované výši podle § 72 odst. 2 vyhlášky č. 410/2009 Sb. v úhrnu za tři následující účetní období. Jde o dlouhodobé budoucí pohledávky z titulu plnění z uzavřených smluv, které budou vykazovány na podrozvahových účtech a ve výkazech účetní závěrky, kde budou tato aktiva uvedena v pozici „P.IV.4. Dlouhodobé podmíněné pohledávky z jiných smluv“. K 31.12.2025 byl proveden výpočet podmíněných pohledávek, který k 31.12.2025 činil **1.350.000.000,00 Kč**. Tato částka byla porovnána s evidovaným stavem k 31.12.2024, který činil **1.354.000.000,00 Kč** a bylo provedeno odúčtování rozdílu ve výši 4 mil. Kč.

Podmíněné pohledávky – záruky

V případě těchto podmíněných pohledávek se jedná o zajištění uzavřených smluv, která jsou dodavateli prokazována formou předložené bankovní záruky, pojištěním záruky nebo směnkou. Celkový stav těchto podmíněných pohledávek k 31.12.2025 činí **18.968.309,71 Kč** (k 31.12.2024 to bylo **11.803.618,80 Kč**).

Ručitel	Dodavatel	Forma zajištění	Platnost do	K 31.12.2025
Česká spořitelna, a.s.	KALAHA a.s.	bankovní záruka	31.03.2026	783.123,22 Kč
Česká spořitelna, a.s.	ILASTAN s.r.o.	bankovní záruka	15.04.2026	3.000.000,00 Kč
UniCredit Bank, a.s.	AQUA-GAS, s.r.o.	bankovní záruka	28.07.2026	500.000,00 Kč
---	ILASTAN, s.r.o.	směnka	25.09.2026	1.000.000,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	13.05.2027	377.400,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	28.06.2027	389.089,00 Kč
Komerční banka a.s.	DIRS Brno s.r.o.	bankovní záruka	31.08.2027	1.000.000,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	07.10.2027	190.911,10 Kč
Moneta Money Bank, a.s.	SKYLIFT s.r.o.	bankovní záruka	31.01.2028	500.000,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	26.04.2028	209.597,60 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	14.07.2028	388.006,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	31.07.2028	157.876,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	28.09.2028	350.622,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	Brixton Group, s.r.o.	bankovní záruka	30.09.2028	199.805,60 Kč
CEE Specialty s.r.o.	PĚLUCHA střechy s.r.o.	bankovní záruka	30.09.2028	145.375,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	31.10.2028	172.612,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	02.11.2028	179.086,50 Kč
Raiffeisenbank a.s.	STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.	bankovní záruka	30.11.2028	489.080,69 Kč
Česká spořitelna, a.s.	Brixton Group, s.r.o.	bankovní záruka	28.02.2029	170.200,41 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MAMUT-THERM PRO s.r.o.	bankovní záruka	04.03.2029	1.122.208,26 Kč
Česká spořitelna, a.s.	Brixton Group, s.r.o.	bankovní záruka	01.04.2029	300.800,70 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MAMUT-THERM PRO s.r.o.	bankovní záruka	19.04.2029	543.151,06 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	06.05.2029	386.511,30 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	17.06.2029	224.742,00 Kč
HDI Global Speciality SE	Hrušecká stavební, spol. s r.o.	bankovní záruka	09.08.2029	337.411,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	21.08.2029	260.027,65 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	30.08.2029	273.333,20 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	26.09.2029	176.855,30 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MAMUT-THERM PRO s.r.o.	bankovní záruka	29.11.2029	364.726,80 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	16.12.2029	205.020,00 Kč
Komerční banka, a.s.	RI OKNA a.s.	bankovní záruka	01.04.2030	582.130,25 Kč
Raiffeisenbank a.s.	Šetři světlem s.r.o.	bankovní záruka	02.07.2030	184.391,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	21.07.2030	141.160,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	ILASTAN s.r.o.	bankovní záruka	01.10.2030	1.000.000,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	03.10.2030	406.802,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MAMUT-THERM PRO s.r.o.	bankovní záruka	25.10.2030	1.017.287,12 Kč
Komerční banka, a.s.	CAVALON s.r.o.	bankovní záruka	26.10.2030	277.533,95 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	27.10.2030	163.689,00 Kč
Slavia pojišťovna a.s.	V.I.P. Plus s.r.o.	bankovní záruka	20.11.2030	500.468,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	MV instalo s.r.o.	bankovní záruka	03.12.2030	297.276,00 Kč

Podmíněné závazky

V případě podmíněných závazků se jedná o případy, kdy MČ Brno-sever hrozí možnost budoucího plnění v návaznosti na rozhodnutí správních orgánů či soudů. Částka k proúčtování byla stanovena vč. souvisejících

nákladů. V rámci účetnictví VHČ k 31.12.2025 byly evidovány celkem 2 případy, kdy evidovaná celková hodnota podmíněných závazků činí **120.000,00 Kč** (k 31.12. 2024 to byly 4 případy za **160.000,00 Kč**).

Podmíněný závazek	K 31.12.2025
Havránková Přemyslava – soudní spor / oprávněnost výpovědi z nájmu	20.000,00 Kč
Martinková Michaela – soudní spor / o pokutu 52.400,00 Kč za rok 2019	100.000,00 Kč

19.12. Výnosy

Zásadní výnosovou položkou VHČ jsou výnosy z pronájmu bytových a nebytových prostor:

	Rok 2025	Rok 2024
Výnos z nájemného celkem	428.370.593,01 Kč	379.986.543,88 Kč
z toho – byty	412.083.601,13 Kč	364.213.492,37 Kč
z toho – nebytové prostory	16.286.991,88 Kč	15.773.051,51 Kč

Další významnou položkou ve výnosech VHČ jsou výnosy z plnění pojistných událostí. Za rok 2025 MČ Brno – sever přijala od pojišťovny Kooperativa a.s. pojistná plnění v celkové výši **2.535.914,00 Kč** (za rok 2024 to bylo **646.953,00 Kč**).

Ostatní provozní výnosy VHČ za rok 2025 v celkové výši **3.463.387,18 Kč** se skládají z přefakturace nákladů vůči nájemníkům a dodavatelům (např. za vyklízení bytů, za spotřebu energií a médií v kotelnách a při opravách v domech, přefakturace nákladů na společné opravy SVJ). Dále jsou v této položce zahrnuty i platby přijaté od MMB z titulu refundace nákladů městské části spojených s prodejem vymezených jednotek, nákladů na opravy sociálních bytů, kompenzace sociálního nájemného a náhrady škod. Za rok 2024 činily ostatní provozní výnosy celkem **1.183.786,16 Kč**.

Součástí výnosů jsou i smluvní pokuty a penále:

- 1) Pokuty vůči nájemcům objektu podzemních garáží Merhautova 13, a to za porušení ustanovení nájemní smlouvy. Jedná se o neuvolnění parkovacího stání v době blokového čištění daného objektu, které je nájemcům včas oznamováno vývěskami v prostoru garáží. Blokové čištění je prováděno 4x ročně s tím, že stanovená smluvní pokuta činí 1.000,00 Kč za jeden případ. V roce 2025 byly pokuty nárokovány ve 23 případech a celkový výnos tak činil **23.000,00 Kč**. (v roce 2024 výnos činil **21.000,00 Kč**).
- 2) Smluvní pokuty vyplývající z uzavřených smluv o dílo za nedodržení termínů dokončení díla nebo za pozdní zajištění závazků zhotovitele. V roce 2025 byly pokuty nárokovány v 7 případech v celkové výši **247.687,66 Kč** (v roce 2024 to bylo 6 případů v celkové výši **47.197,89 Kč**).

19.13. Výsledek hospodaření

Účetní jednotka VHČ za účetní období roku 2025 vykázala hospodářský výsledek před zdaněním ve výši **102.677.358,54 Kč**. Daň z příjmů právnických osob za rok 2025 činila **16.273.741,00 Kč**. Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2025 (zisk) tak činí **86.403.617,54 Kč**.

Za rok 2024 byl vykázán hospodářský výsledek před zdaněním ve výši **87.249.910,19 Kč**. Daň z příjmů právnických osob za rok 2024 činila **12.558.061,00 Kč**. Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2024 (zisk) tak činil **74.691.849,19 Kč**.

19.14. Půjčky

V rámci odboru bydlení jsou evidovány nesplacené závazky z titulu čerpaných bezúročných zápůjček z Fondu bytové výstavby Magistrátu města Brna:

- 1) Vranovská 44 – rekonstrukce bytového domu
- 2) Odstranění zanedbanosti bytového fondu
- 3) Ibsenova 9,10,11 – rekonstrukce a oprava bytových domů

Č.	Výše zápůjčky	Doba splácení	Výše splátek uhrazeno v roce 2025	Celkový nesplacený závazek k 31.12.2025
1	2.040.000,00 Kč	03/2020 – 12/2025	340.000,00 Kč	0,00 Kč
2	100.000.000,00 Kč	03/2021 – 12/2027	14.285.716,00 Kč	28.571.420,00 Kč
3	58.000.000,00 Kč	03/2027 – 12/2041	0,00 Kč	58.000.000,00 Kč
		CELKEM	14.623.716,00 Kč	86.571.420,00 Kč

Neinvestiční část zápůjčky z MMB týkající se opravy bytových domů Ibsenova 9, 10 a 11 byla postoupena do VHČ – v roce 2025 ve výši **7.000.000,00 Kč** (v roce 2024 ve výši **18.000.000,00 Kč**). Tyto prostředky byly čerpány na realizované opravy daných bytových domů, kdy k 31.12.2025 byly tyto prostředky vyčerpány s tím, že z poslední faktury za opravu vstupů již bylo 210.533,06 Kč čerpáno z vlastních zdrojů městské části.

20. OSTATNÍ

(zpracováno oddělením bydlení ve spolupráci s referátem ekonomickým)

20.1. Registr smluv

Dne 01.07.2016 nabyl účinnosti zákon č. 340/2015 Sb., o zveřejňování smluv, v platném znění. Na základě tohoto zákona jsou mimo jiné územní samosprávné celky (např. obec) povinny zveřejňovat veškeré smlouvy a objednávky v hodnotě nad 50.000,00 Kč, ze kterých plyne finanční závazek, do centrálního registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra. Dokumenty jsou v rámci MČ Brno-sever zveřejňovány prostřednictvím programu GINIS, kde jsou tyto anonymizovány a následně odeslány prostřednictvím datové schránky do registru ke zveřejnění. V souvislosti se zveřejňováním je nutné uvést, že v případě uzavření dodatku ke smlouvě uzavřené před účinností zákona, je povinnost zveřejnit i kmenovou smlouvu vč. předcházejících dodatků. Od 01.07.2017 je podmínkou účinnosti smlouvy zveřejnění v registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, nabývá účinnosti (je možné poskytovat plnění) nejdříve dnem uveřejnění. Nebyla-li smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je zrušena od počátku (nikdy nebyla uzavřena).

Zveřejněno	Rok 2025		Rok 2024	
	Investiční	VHČ	Investiční	VHČ
Vystavené objednávky	15	203	20	144
Uzavřené smlouvy	13	125	11	111
Dodatky	9	22	13	17
Smlouvy a dodatky uzavřené před účinností zákona	0	0	0	4
Celkem	37	350	44	276
Celkem	387		320	

Pozn.) VHČ = vedlejší hospodářská činnost – bytové hospodářství

V případě, že by bylo zjištěno, že nějaká objednávka nebo smlouva nebyla zveřejněna v registru smluv, byla by uzavřena s dodavatelem smlouva o vypořádání závazků, která by byla zveřejněna v zákonem stanoveném termínu. Její přílohou by vždy byla původně nezveřejněná objednávka či smlouva. Tento postup je v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v platném znění. V roce 2023 a 2024 se nevyskytla nutnost danou smlouvu o vypořádání uzavírat.

20.2. Stížnosti

V roce 2025 bylo odborem bydlení evidováno **51** stížností (v roce 2024 bylo celkem **34**). Ve většině případů se jednalo o stížnosti na rušení nočního klidu či chování ostatních nájemníků v domě. Tyto byly pracovníky odboru bydlení řešeny vždy v závislosti na předmětu konkrétní stížnosti. V případě stížnosti na chování nájemníka, byl tento neprodleně upozorněn na dodržování nočního klidu a řádného užívání bytu a společných prostor, a to nejprve při provedeném místním šetření v daném domě a následně, v případě opakované stížnosti, písemným upozorněním. V případě, že nedojde k nápravě mohou být tyto stížnosti podkladem pro podání návrhu na vypovězení nájemního vztahu. Stejně tak jsou brány v úvahu při případném posuzování prodloužení platnosti nájemní smlouvy u nájemců s ujednáním smluv na dobu určitou.

V Brně dne 03.03.2026

Kompletaci zprávy zajistila: Bc. Šárka Šplíchalová, v.r.

Ing. Pavla Kudláčková, v.r.
vedoucí odboru bydlení