



ODBOR BYDLENÍ
Úřadu městské části Brno-sever

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

Číslo bodu: 8

Název materiálu: 2. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Příloha č. 1/8 usnesení – 2. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026
- Příloha č. 2/8 usnesení – Plán velkých oprav pro rok 2026

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-sever

schvaluje

2. úpravu Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026 dle přílohy č. 1/8 tohoto usnesení,

bere na vědomí

Plán velkých oprav pro rok 2026 dle přílohy č. 2/8 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	3
Zpracoval	Bc. Šárka Šplíchalová		Přílohy k usnesení	2
Vedoucí odboru	Ing. Pavla Kudláčková			
Kontrola	Mgr. Michal Lipovský			

2. úprava Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026

vše v tis. Kč

VÝNOSY	Schválený FP pro rok 2026	2. úprava FP pro rok 2026	Návrh FP pro rok 2026
Předpis nájemného bez služeb	440 000	0	440 000
Ostatní a mimořádné výnosy	40 000	0	40 000
Celkem	480 000	0	480 000

NÁKLADY	Schválený FP pro rok 2026	2. úprava FP pro rok 2026	Návrh FP pro rok 2026
Služby pro domy	18 500	0	18 500
Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory	18 000	0	18 000
Údržba a opravy	267 890	- 1 800	266 090
Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek	12 610	0	12 610
Provozní náklady	128 000	0	128 000
Náklady na správu	35 000	1 800	36 800
Celkem	480 000	0	480 000

Popis jednotlivých položek zahrnutých v návrhu pro rok 2026:**Výnosy (příjmy)**

Předpis nájemného bez služeb – Jedná se o předepsané nájemné za byty a nebytové prostory za rok 2026.

Ostatní a mimořádné výnosy – Do této položky jsou zahrnovány zejména připsané úroky z bankovních účtů a příp. termínovaných vkladů, plnění z pojistných událostí, vrácené soudní poplatky, přefakturace energií, poplatky z prodloužení z dlužného nájemného, časové rozlišení dotací, výnosové opravné položky k pohledávkám a další mimořádné výnosy.

Náklady (výdaje)

Služby pro domy – Tato položka zahrnuje náklady na údržbu zeleně, na deratizaci, vyklízecí práce (ty, které nelze přeučtovat nájemníkům do služeb), čištění kanalizací, náklady na energie ve volných a neužívaných prostorech v BD, servisní služby spojené s provozem podzemních garáží Merhautova 13, odečty a rozúčtování měřičů, úklid venkovních ploch vč. zimní údržby (jde o úklid krčků chodníků a dvorů bytových domů případně dalších ploch přilehlých k BD), příp. další službové náklady spojené se správou a údržbou domů.

Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory – Jedná se o platby za revize elektro, plynu, výtahů, hromosvodů, hydrantů, hasicích přístrojů, komínů volných prostor, aj., které jsou prováděny pravidelně na základě platných vyhlášek (roční, dvouleté, tříleté, šestileté). Do této položky dále patří náklady spojené s odborným posouzením stavu, statické posudky, projektové dokumentace, náklady na zpracovávání výkazů výměr, rozpočtů, náklady spojené se zpracováním průkazů energetické náročnosti budovy (energetický audit), kamerové zkoušky, geodetická zaměření, pasporty a další posouzení týkající se stavu bytového fondu. Současně sem náleží případné platby za výkon autorského či technického dozoru. Tato položka rovněž zahrnuje znalecké posudky v případě plánovaného prodeje vymezených bytových jednotek.

Údržba a opravy – Jedná se o veškeré opravy a úpravy týkající se svěřených domů MČ vč. odstraňování havárií. Běžná údržba zahrnuje zejména drobné opravy, výměnu zařizovacích předmětů vč. měřičů, refundace, vložkování komínů a porevizní opravy s tím, že rozsáhlejší opravy se sledují samostatně v rámci plánu oprav, ale i tak spadají pod tuto položku.

Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek – Z této položky je čerpáno vyúčtování nákladů vůči spoluvlastnickým domům (výše vyúčtování spoluvlastnických domů je známá až po provedení vyúčtování minulého období) a dále platby příspěvků na správu a údržbu domů společenstvím vlastníků jednotek za prostory ve vlastnictví statutárního města Brna.

Provozní náklady – Jedná se o náklady, které přímo souvisí s provozem. Jde o platby správních poplatků, bankovní poplatky, SIPO poplatky, poštovní poplatky spojené s vyplácením přeplatků nájemníkům přes Českou poštu prostřednictvím poštovních poukázek typu B (např. refundace, vyúčtování služeb, přeplatky nájemného), pojištění bytových domů vč. spoluúčastí při pojistném plnění, veškeré soudní a exekutorské poplatky, náklady řízení, náklady na právní a notářské služby a případné platby pokut udělených VHČ ve správním řízení. Dále se mezi provozní náklady řadí účetní odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a daň z příjmu právnických osob VHČ za daný rok, kdy obě tyto položky v následujícím období tvoří příjmy plánu investic nebo rozpočtu MČ. Současně sem patří odpisy pohledávek, jejichž odpis byl schválen kolektivními orgány městské části v daném roce, a opravné položky k pohledávkám, jejichž tvorba je uložena zákonnou legislativou a jsou tvořeny vždy v rámci roční účetní závěrky k 31.12. daného roku. V rámci VHČ jsou opravné položky v souladu s metodikou MMB tvořeny jak k jistinám pohledávek, tak i k příslušenství dluhu. Výše opravných položek k příslušenství je vždy stejná s hodnotou proučtovaných souvisejících výnosů, které jsou součástí řádku „Ostatní a mimořádné výnosy“.

Náklady na správu – Tato položka obsahuje náklady spojené s užíváním programu iDES, ve kterém je vedena agenda bytových domů, poplatky za výběrová řízení, náklady na zabezpečovací službu prostor správy budov, ekonomické služby, školení, telefony, kancelářské potřeby, náklady spojené s výpočetní technikou (servis, tonery), energie spotřebované v prostorech užívaných ke správě budov, úklid kanceláří, cestovné, mzdové a ostatní náklady pracovníků odboru bydlení a vybavení. Jedná se o veškeré náklady spojené s provozem odboru bydlení v rámci výkonu správy bytového fondu.

Plán velkých oprav pro rok 2026

stav k 30.03.2026

Tento přehled uvádí akce, jejichž předmětem jsou stavební práce nebo opravy týkající se bytových domů, jejichž předpokládaná hodnota přesahuje částku 500 tis. Kč bez DPH a u kterých je předpoklad, že budou financovány z položky „Údržba a opravy“ v rámci Finančního plánu VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026.

1) Akce, u nichž již byla uzavřena smlouva o dílo a alespoň část realizace stavebních prací proběhne v roce 2026:

Adresa	Akce	Poznámka	Částka v tis. Kč *
Bieblova 2	oprava bytu č. 23		933
Bieblova 14	oprava bytu č. 5		822
Bieblova 36	oprava bytu č. 10		697
Blažkova 4,5,6,7,8	oprava vstupů		4 185
Brechtova 8,11,12	oprava vybraných bytů		1 210
Brechtova 8-18	oprava vstupů a společných prostor		9 483
Cejl 111, 111a	oprava ZTI		9 682
Cejl 90	oprava bytu č. 16		762
Drobného 8, 10	oprava fasády a sanace zdiva	akce pokračuje z roku 2025	293
Dukelská třída 59b	oprava bytu č. 2		601
Durďákova 55	oprava bytu č. 13		568
Durďákova 68	oprava kanalizačních přípojek		915
Durďákova 68, Zemědělská 16,18	oprava ležatých rozvodů	akce pokračuje z roku 2025	1 678
Erbenova 6	oprava bytu č. 5		1 792
Francouzská 27	oprava bytu č. 12		642
Heleny Malířové 4-14	oprava vstupů a společných prostor		9 875
Hoblíkova 35	oprava bytu č. 7		814
Ibsenova 9,10,11	oprava vybraných bytů		4 406
Jana Svobody 15,17	oprava elektroinstalace	akce pokračuje z roku 2025	1 899
Janouškova 17	oprava vybraných bytů	akce pokračuje z roku 2025	1 751
Jugoslávská 31 (Hoblíkova 34)	oprava ZTI		5 659
Jurkovičova 8-16	oprava vstupů a společných prostor		5 997
Krkoškova 33	oprava ZTI		5 343
Mathonova 80, 82, nám. SNP 11	oprava střechy		4 769
Merhautova 107/109	oprava střechy		4 203
Merhautova 145	oprava ZTI		5 020
Merhautova 154	oprava ZTI	akce pokračuje z roku 2025	833
Merhautova 172	oprava bytu č. 8 a 10		1 167
Merhautova 181	oprava elektroinstalace		1 613
Merhautova 212	oprava bytu č. 2		678
Merhautova 40	oprava venkovní izolace zdiva	akce pokračuje z roku 2025	30
Nám. 28. října 19	oprava ZTI		4 928
Nám. SNP 14	oprava bytu č. 11		708
Nejedlého 26-36	oprava rozvodů TUV a cirkulace		759
Nováčkova 10	oprava ZTI		4 933
Rotalova 19	oprava střechy		1 587
Svitavské nábřeží 51	oprava ZTI		3 896
Tišnovská 117	oprava ZTI		4 978
Trávníčkova 3	oprava elektroinstalace		1 857
Vaculíkova 1,2,3	oprava střechy	spoluvlastnické	1 875
Vranovská 22/24 a 26/28	oprava vybraných bytů	akce pokračuje z roku 2025	396
Vranovská 8	oprava vybraných bytů		6 822
Zubatého 6	oprava ZTI		11 758
CELKEM			132 817

Pozn. *) Sloupec „Částka v tis. Kč“ uvádí náklady na danou akci pro rok 2026 vč. DPH. Tyto náklady v případě dokončených akcí odrážejí skutečné čerpání a v případě akcí, kde práce dosud probíhají, předpokládané čerpání dle uzavřené smlouvy o dílo. U akcí, které pokračují z roku 2025 jsou uvedeny pouze náklady roku 2026. Zaokrouhloeno na celé tisíce směrem nahoru.

2) Akce připravované k realizaci, kde bylo již zahájeno výběrové řízení:

Adresa	Akce	Poznámka
Cejl 90, Svitavské nábřeží 15	oprava fasády	
Drobného 74,76	oprava elektroinstalace	
Provazníkova 20,22	oprava elektroinstalace	

3) Připravované akce, u nichž je předpoklad realizace nebo alespoň zahájení prací v roce 2026:

Adresa	Akce	Poznámka
Bratislavská 69	oprava dvora	
Brechtova 14,15,16,17,18	oprava střechy	
Brechtova 8-18	oprava balkónů	
Břenkova 45	oprava ZTI	
Cejl 83, 85	oprava střechy	
Cejl 84	oprava elektroinstalace	
Černopolní 50	sanace vlhkého zdiva	
Drobného 4	oprava fasády	
Drobného 62,64	oprava elektroinstalace	
Drobného 74	oprava ZTI	
Drobného 74,76	oprava ležatých rozvodů	
Drobného 76	oprava ZTI	
Durďákova 32	oprava ZTI	
Durďákova 68	oprava ZTI	
Francouzská 76	oprava ZTI	
Francouzská 76	oprava elektroinstalace	
Hoblíkova 35, 37, 39	oprava plotu	
Janouškova 19	oprava ZTI	
Jurkovičova 8-16	oprava balkónů	
Krkoškova 33,35	oprava elektroinstalace	
Krkoškova 33,35	oprava střechy	
Mathonova 12	oprava ZTI	
Mathonova 12	oprava střechy	
Mathonova 15	oprava ZTI	
Merhautova 134	oprava ZTI	
Merhautova 139	oprava ZTI	
Merhautova 140	oprava ZTI	
Merhautova 148	oprava ZTI	
Merhautova 172	oprava střechy	
nám. 28. října 19	oprava fasády	
Nejedlého 26-36	oprava vstupů	
Nováčkova 36	oprava nebytového prostoru	
Trávníky 6	oprava střechy	
Trávníky 8	oprava střechy	
Vaculíkova 1-12	oprava balkónů	spoluvlastnické
Vranovská 18	oprava střechy	
Zemědělská 13	oprava ZTI	
Zemědělská 16	oprava ZTI	
Zemědělská 18	oprava ZTI	
Zubatého 4	oprava ZTI	