

# Finanční plán VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026

**Finanční plán VHČ – bytového hospodářství pro rok 2026**

vše v tis. Kč

| VÝNOSY                       | Návrh FP<br>pro rok 2026 |
|------------------------------|--------------------------|
| Předpis nájemného bez služeb | 440 000                  |
| Ostatní a mimořádné výnosy   | 40 000                   |
| Celkem                       | 480 000                  |

| NÁKLADY                                          | Návrh FP<br>pro rok 2026 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Služby pro domy                                  | 18 500                   |
| Posudky, revize, projektové dokumentace, dozory  | 18 000                   |
| Údržba a opravy                                  | 278 000                  |
| Spoluvlastníci a společenství vlastníků jednotek | 2 500                    |
| Provozní náklady                                 | 128 000                  |
| Náklady na správu                                | 35 000                   |
| Celkem                                           | 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 prodlení 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, vyklízečí 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 krků 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. spoluúčasti 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 proúčtovaných 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

| Adresa                            | Akce                    | Poznámka              |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Blažkova 4,5,6,7,8                | oprava vstupů           | spoluvlastnické       |
| Brechtova 14,15,16,17,18          | oprava střechy          |                       |
| Brechtova 8-18                    | oprava balkónů          |                       |
| Brechtova 8-18                    | oprava vstupů           |                       |
| Břenkova 45                       | oprava ZTI              |                       |
| Cejl 111, 111a                    | oprava ZTI              |                       |
| Cejl 84                           | oprava elektroinstalace |                       |
| Cejl 83, 85                       | oprava střechy          |                       |
| Cejl 90, Svitavské nábřeží 15     | oprava fasády           |                       |
| Drobného 4                        | oprava fasády           |                       |
| Drobného 62,64                    | oprava elektroinstalace |                       |
| Drobného 74                       | oprava ZTI              |                       |
| Drobného 76                       | oprava ZTI              |                       |
| Drobného 74,76                    | oprava ležatých rozvodů | akce pokračuje z r.25 |
| Drobného 74,76                    | oprava elektroinstalace |                       |
| Durdáková 32                      | oprava ZTI              |                       |
| Durdáková 68                      | oprava ZTI              |                       |
| Durdáková 68, Zemědělská 16,18    | oprava ležatých rozvodů | akce pokračuje z r.25 |
| Francouzská 76                    | oprava ZTI              |                       |
| Francouzská 76                    | oprava elektroinstalace |                       |
| Heleny Malířové 4-14              | oprava vstupů           |                       |
| Ibsenova 9, 10, 11                | oprava vybraných bytů   | akce pokračuje z r.25 |
| Jana Svobody 15,17                | oprava elektroinstalace | akce pokračuje z r.25 |
| Janouškova 17                     | oprava vybraných bytů   | akce pokračuje z r.25 |
| Janouškova 19                     | oprava ZTI              |                       |
| Jugoslávská 31 (Hoblíkova 34)     | oprava ZTI              |                       |
| Jurkovičova 8-16                  | oprava balkónů          |                       |
| Jurkovičova 8-16                  | oprava vstupů           |                       |
| Krkoškova 33                      | oprava ZTI              |                       |
| Krkoškova 33,35                   | oprava střechy          |                       |
| Mathonova 12                      | oprava ZTI              |                       |
| Mathonova 12                      | oprava střechy          |                       |
| Mathonova 15                      | oprava ZTI              |                       |
| Mathonova 80, 82 a náměstí SNP 11 | oprava střechy          |                       |
| Merhautova 107/109                | oprava střechy          |                       |
| Merhautova 134                    | oprava ZTI              |                       |
| Merhautova 139                    | oprava ZTI              |                       |
| Merhautova 140                    | oprava ZTI              |                       |
| Merhautova 145                    | oprava ZTI              |                       |
| Merhautova 148                    | oprava ZTI              |                       |
| Merhautova 172                    | oprava střechy          |                       |
| Merhautova 181                    | oprava elektroinstalace |                       |
| nám. 28. října 19                 | oprava ZTI              |                       |
| nám. 28. října 19                 | oprava fasády           |                       |
| Nejedlého 26-36                   | oprava vstupů           |                       |
| Nováčkova 10                      | oprava ZTI              |                       |
| Provazníkova 20,22                | oprava elektroinstalace |                       |
| Rotalova 19                       | oprava střechy          |                       |
| Svitavské nábřeží 51              | oprava ZTI              |                       |
| Tišnovská 117                     | oprava ZTI              |                       |
| Trávníčkova 3                     | oprava elektroinstalace |                       |
| Trávníky 6                        | oprava střechy          |                       |
| Trávníky 8                        | oprava střechy          |                       |

| Adresa                                | Akce                  | Poznámka              |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vaculíkova 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 | oprava balkónů        | spoluvlastnické       |
| Vaculíkova 1,2,3                      | oprava střechy        | spoluvlastnické       |
| Vranovská 18                          | oprava střechy        |                       |
| Vranovská 22/24 a 26/28               | oprava vybraných bytů | akce pokračuje z r.25 |
| Zemědělská 13                         | oprava ZTI            |                       |
| Zemědělská 16                         | oprava ZTI            |                       |
| Zemědělská 18                         | oprava ZTI            |                       |
| Zubatého 4                            | oprava ZTI            |                       |
| Zubatého 6                            | oprava ZTI            |                       |