

Rada m. č. Brno - Vinohrady

VI. zasedání Zastupitelstva m. č. Brno – Vinohrady
konané dne 11. 12. 2023

K bodu: 13

Název

Plán výnosů a nákladů Správy domů m. č. Brno - Vinohrady na rok 2024

Obsah

V příloze: Plán výnosů a nákladů Správy domů m. č. Brno –
Vinohrady na rok 2024
Plán údržby a oprav Správy domů na rok 2024

N á v r h u s n e s e n í

Zastupitelstvo m. č. Brno – Vinohrady

S c h v á l u j e

plán výnosů a nákladů Správy domů m. č. Brno – Vinohrady na rok 2024 podle předloženého materiálu

Rada m. č. Brno – Vinohrady projednala dne 29. 11. 2023 – d o p o r u č u j e.
Finanční výbor projednal dne 4. 12. 2023 – d o p o r u č u j e.

Zpracovala:

Ing. Eva Králíčková
Radka Bohanesová

Předkládá:

Rada m. č. Brno – Vinohrady

KOMENTÁŘ
k plánu výnosů a nákladů Správy domů
městské části Brno – Vinohrady na rok 2024

VÝNOSY:

- 603 00 10 – nájemné za pronájem bytů (je zde počítáno s odhadovanou inflací 10 %)
- 603 00 20 – nájemné z nebytových prostor (provozovny, sklady vlastních věcí, prostory pro antény telekomunikačních operátorů) (je zde počítáno s odhadovanou inflací 10 %)
- 641 00 10 – penále za pozdní úhradu nájmu
- 649 00 00 – předpis poštovního poplatku
- 649 00 10 – na rok 2024 je z důvodu realizace kompletní rekonstrukce střechy (cca 15 mil Kč) a zároveň realizace opravy elektroinstalace ve společných prostorách DPS (cca 13 mil. Kč) uvažováno s převodem z rezervního fondu 15 mil. Kč.
- 649 00 20 – ostatní min. výnosy – poj. plnění
- 649 00 30 - jiné ostatní výnosy + ostatní provozní výnosy – byty OC (provoz 78 bytů ve společenství s Bytovým družstvem Vinohrady v domě Pálavské náměstí 12, 13, 14 (OC – 02) –(jednorázová platba)
- 649 00 40 – úhrada soudních poplatků
- 662 00 00 – přijaté úroky, jedná se o úroky z účtu (projevují se jednorázově ke konci roku)
- 672 – hodnota rozpuštěných transferů v HČ (vychází z měsíčních odpisů)

NÁKLADY: byla provedena optimalizace

- 501 00 00 - náklady Správy domů - spotřeba materiálu. Z důvodu vyšší spotřeby dezinfekčních prostředků z důvodu pandemie bylo nutno tuto částku navýšit.
- 501 00 10 – nákup DHM do 1 tis. Kč
- 501 00 20 – spotřeba kancelářských potřeb

- 511 00 00 - opravy a údržba, viz samostatná tabulka (zde je počítáno jak s kompletní rekonstrukcí střechy cca 15 mil. Kč, tak s realizací opravy elektroinstalace ve společných prostorách DPS Pál. nám. 1,2, a Bzenecká 19,21 cca 13 mil. Kč.
- 518 00 00 - náklady na organizaci výběrových řízení a vypracování PD Zhotovení průkazů energetické náročnosti – náklady cca 15000,- /1 vchod – celkem cca 495.000,- Kč za všechny domy.
- 518 00 10 – úklid chodníků a kontejnerového stání
- 518 00 30 – deratizace –pravidelné postřiky v postižených bytech při výskytu škůdců. dezinfekce – (zvláště v domech DPS Pálavské nám. 2, Bzenecká 19,21 a domě zvláštního určení Mikulovská 9)
- 518 01 40 - platby advokátní kanceláři
- 518 01 80 revize elektro, požární, hromosvody
- 518 01 91 – technická podpora – zajištění konektivity kamerového systému do jednotné serverovny
- 518 02 00 – příspěvek do spol. vlastníků OC-02
- 521 - refundace mezd pracovníků Správy domů
- 528 00 00 – příspěvek na stravné – nyní je zavedena nově tato položka, jež zahrnuje příspěvek na stravné jak pro pracovníky úklidu SD, tak i zaměstnance odboru bytového a všeobecného. Dříve byla vedena položka, jež zahrnovala příspěvek na stravné jen pro pracovníky úklidu.
- 549 00 30 – Pojištění domů – zde se jedná o jednorázovou platbu za rok, která je hrazena hned z kraje roku na celý rok.
- 549 00 40 - provozní náklady Správy domů – spotřeba energií v kanceláři SD a spotřeby energií v domech při provádění údržbářských prací, náklady na opravy kancelářské techniky, aktualizace software apod.
- 549 00 70 - náklady na neobsazené byty – jedná se především za nedoplatky za volné prostory.

V případě, že dochází ke kompletním rekonstrukcím včetně bytových jader a elektroinstalace, není po dobu rekonstrukce byt obsazen. Jde také o spotřeby tepla, před jejich předáním novým nájemcům.

551 - odpisy dlouhodobého majetku (každoročně se odčítá cena o kterou klesne hodnota domů)

557 00 00 – náklady z vyřazených odepsaných pohledávek. Jedná se o odpis nedobytné pohledávky za nájemné, kde byla zastavena exekuce proti paní Nešporové

558 náklady drobného, dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku (počítač, nábytek)
Jedná se o položky nad 1 tis. Kč až do 40 tis. Kč

591 dodatečný odvod daně – účetní položka

KOMENTÁŘ

k jednotlivým položkám plánu údržby a oprav Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2024

1. Oprava výtahů – průběžné odstraňování závad, servis. Stále dochází k průběžným údržbám výtahů.
2. Doplnování protipožární techniky – na základě pravidelných revizí průběžné doplňování převážně zcizené techniky – hadice, proudnice, hasicí přístroje, oprava nebo výměna požárních dveří.
3. Havarijní opravy a údržba střech – odstraňování závad dle aktuálních potřeb. Stav střech a klimatické výkyvy stále způsobují obtíže při větru.
4. Běžné opravy a havárie – odstraňování závad na společných částech domů, provádění oprav v bytech kromě drobných oprav a běžné údržby bytů.
5. Opravy a výměny centrálních uzávěrů TUV a ÚT, čerpadel v domech - Je nutno počítat v roce 2024 s výměnou měřidel IRTN (dálkově odečitatelná poměrová měřidla tepla) – celkem 3850 ks měřidel (odhadovaná cena za 1 ks cca 500,- Kč bez DPH) celkem 2.200.000 Kč vč.DPH + povinnost instalovat tzv. sběrnice, předpokládané náklady cca 200.000,- pro všechny domy.
6. Opravy hromosvodů – postupná realizace dle aktuálních revizí.
7. Opravy elektro – opravy elektroinstalace v bytech, opravy závad ve společných prostorách domů
V roce 2024 je nutno co nejdříve zrealizovat výměnu elektroinstalace v DPS Pál. nám 1,2, a Bzenecká 19,21. Zde je nutno uvažovat s částkou cca 13 mil. Kč. Tato částka vychází z původního rozpočtu z roku 2018, která byla upravena adekvátním koeficientem dle pokynů projektanta.
8. Výměna el. sporáků a vaříčů - průběžná výměna neopravitelných spotřebičů na základě vyřazovacích protokolů.
9. Opravy omítek, obkladů, malby chodeb, schodišť, opravy nátěrů fasád a opravy vrchních částí podlah společných prostor domů.
10. Opravy oken – při komplexních rekonstrukcích je nutno seřízení oken, často výměna kování, případně zasklení. Dále se opravují okna na společných chodbách v domech s pečovatelskou službou.

Plánu investičních nákladů na rok 2024

Na průběžnou generální opravu uvolněných bytů a na realizaci bytových jader a nové elektroinstalace Městskou částí Brno Vinohrady se na rok 2024 plánuje 5 mil. Kč

Na realizaci přístaveb výtahů v domech s pečovatelskou službou je plánována částka 20 mil. Kč.

Plán nákladů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2024

položka v tis. Kč		PLÁN 2022	PLÁN 2023	PLÁN 2024	%
NÁKLADY					
501 00 00	spotřeba materiálu (čistící prostředky, klíče...)	90,00	90,00	60,00	66,67
501 00 10	nákup DHM	10,00	10,00	10,00	100,00
501 00 20	spotř.kancelář.potřeb	20,00	20,00	20,00	100,00
501	celkem náklady Správy domů	120,00	120,00	90,00	75,00
511 00 00	opravy a udržování	19 550,00	23 700,00	47 020,00	198,40
512 00 00	cestovné a jízdné	2,00	2,00	2,00	100,00
518 00 00	znal.posudky, ener.audity, výb.řízení	300,00	300,00	700,00	233,33
518 00 10	úklid chodníků a kontejnerového stání	4,00	4,00	4,00	100,00
518 00 30	deratizace	220,00	200,00	150,00	75,00
518 00 40	školení	20,00	20,00	20,00	100,00
518 00 70	poplatky bance	40,00	40,00	40,00	100,00
518 00 90	poštovné	100,00	100,00	100,00	100,00
518 01 00	telefony	30,00	25,00	25,00	100,00
518 01 30	nájem z pozemku pod Bzenecká 17	21,00	21,00	21,00	100,00
518 01 40	právní pomoc, vymáhání dluhů	500,00	500,00	500,00	100,00
518 01 80	revize elektro, požární, hromosvody	150,00	150,00	150,00	100,00
518 01 91	Technická podpora	120,00	120,00	120,00	100,00
518 02 00	příspěvek do společ.vlastníků OC-02	180,00	180,00	180,00	100,00
518 02 10	obstaravatel.odměna správci OC-02	65,00	65,00	65,00	100,00
518	celkem ostatní služby	1 750,00	1 725,00	2 075,00	120,29
521	ost.sloužby pro domy (ref.mezd)	2 730,00	2 730,00	2 730,00	100,00
524 00 00	zákonné sociální pojištění	690,00	690,00	690,00	100,00
524 00 10	zdravotní pojištění	230,00	230,00	230,00	100,00
524	celkem	920,00	920,00	920,00	100,00
528 00 00	příspěvek na stravné	75,00	75,00	75,00	100,00
538 00 00	ostatní daně a poplatky	0,00	0,00	0,00	
547 00 00	pojistné události - spoluúčast	30,00	30,00	30,00	100,00
549 00 30	pojištění domů	262,00	262,00	262,00	100,00
549 00 40	provozní náklady SD	280,00	280,00	280,00	100,00
549 00 70	náklady na neobsazené byty	140,00	190,00	220,00	115,79
549	celkem	682,00	732,00	762,00	104,10
551	odpisy dlouh. majetku	5 306,00	5 306,00	5 306,00	100,00
557 00 00	náklady z vyřaz.odep pohled.	900,00	2 000,00	2 000,00	100,00
558 00 00	náklady DNDM	30,00	30,00	30,00	100,00
558 01 00	náklady DHDM	120,00	120,00	120,00	100,00
558	náklady z dr.majetku celkem	150,00	150,00	150,00	100,00
591	dodatečný odvod daně z příjmu	0,00	0,00	0,00	
Náklady celkem		32 215,00	37 490,00	61 160,00	163,14

**Plán výnosů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2024**

<i>položka v tis. Kč</i>		<i>Plán</i>	Plán	Plán	%
		2022	2023	2024	
VÝNOSY					
603 00 10	nájemné - bytové prostory	37 123,00	37 366,00	44 295,00	118,54
603 00 20	nájemné - nebytové prostory	1 159,00	1 286,00	1 532,00	119,13
603	nájemné - předpis	38282,00	38652,00	45827,00	118,56
641 00 10	penále za pozdní úhradu náj.	50,00	25,00	25,00	100,00
641	celkem pokuty a penále	50,00	25,00	25,00	100,00
649 00 00	předpis poštovního poplatku	3,00	3,00	3,00	100,00
649 00 10	převod z rezervního fondu	0,00	0,00	15000,00	
649 00 20	ostatní mim. výnosy- poj. plnění	20,00	20,00	20,00	100,00
649 00 30	jiné ost. Výn. + ost. provozní výnosy - byty OC-	140,00	130,00	130,00	100,00
649 00 40	úhrada soudních poplatků	150,00	200,00	200,00	100,00
649	celkem ostatní výnosy	313,00	353,00	15353,00	4 349,29
662 00 00	přijaté úroky	5,00	5,00	5,00	100,00
Výnosy celkem		38650,00	39035,00	61210,00	156,81

**Plán údržby a oprav Správy domů
městské části Brno-Vinohrady na rok 2024**

511 00 položka v tis. Kč					PLÁN 2022	PLÁN 2023	PLÁN 2024	%
1.	Oprava výtahů				1000,00	1000,00	1200,00	120,00
2.	Doplňování protipožár.techniky, revizní opravy				250,00	250,00	250,00	100,00
3.	Havarijní opravy a údržba střech				1400,00	1800,00	16500,00	916,67
4.	Běžné opravy, havárie (především v bytech)				8500,00	10500,00	10500,00	100,00
5.	Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a UT, rozvodů vody a výměna vodoměrů				900,00	2600,00	2400,00	92,31
6.	Opravy hromosvodů				100,00	100,00	100,00	100,00
7.	Opravy elektro v bytech a spol.prostor domů				4000,00	4000,00	15000,00	375,00
8.	Výměna sporáků a vařičů				500,00	500,00	400,00	80,00
9.	Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů				2800,00	2800,00	500,00	17,86
10.	Výměna a oprava oken				100,00	150,00	170,00	113,33
Výdaje celkem					19550,00	23700,00	47020,00	198,40

Pozn: Jednotlivé položky reflektují současný nárůst cen pro rok 2024.
 Další nárůst cen během roku 2024 se dá jen velmi těžko předpokládat.
 V případě dalších cenových nárůstů během roku 2024 bude nutné položku 511 00 posílit rozpočtovým opatřením
 V roce 2024 se předpokládá oprava jedné ze střech, dle zpracované projektové dokumentace ve výši cca 15 mil. Kč
 Je nutno počítat v roce 2024 s výměnou měřidel IRTN (dálkově odečitatelná poměrová měřidla tepla) celkem 3850 ks měřidel (odhadovaná cena za 1 ks cca 500,- Kč bez DPH) celkem 2.200.000 Kč vč.DPH a instalovat sběrnice o předpokládaném nákladu 200 000,- Kč celkem.
 V roce 2024 je nutno realizovat výměnu elektroinstalace v DPS, Pál. nám. 1,2 a Bzenecká 19,21 ve výši cca 13 mil. Kč.

**Plán investičních nákladů Správy domů
městské části Brno - Vinohrady na rok 2024**

Zdroje: - zisk a odpisy z minulých let na účtu VHČ

položka v tis. Kč				Plán 2024
1.	Modernizace a rekonstrukce bytů			5 000,00
2.	Přístavba 4 výtahů			20 000,00
Výdaje celkem				25 000,00