

XI. zasedání Zastupitelstva m. č. Brno-Vinohrady
konané dne 16.12. 2024

Název:

Plán výnosů a nákladů Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2025

Obsah:

Na 35. schůzi Rady m. č. Brno-Vinohrady byl předložen materiál: Plán výnosů a nákladů Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2025. Usnesením č. 1199/24/9 z 35. schůze Rady m. č. Brno-Vinohrady bylo doporučeno tento materiál projednat na jednání Zastupitelstva m.č. Brno – Vinohrady

Příloha:

Plán výnosů a nákladů Správy domů m. č. Brno – Vinohrady na rok 2025

Plán údržby a oprav Správy domů, včetně plánu investičních nákladů Správy domů na rok 2025

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo m. č. Brno-Vinohrady

bere na vědomí:

Plán výnosů a nákladů Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2025

Stanovisko dotčených orgánů:

Rada m. č. Brno-Vinohrady projednala dne 20.11. 2024 – d o p o r u č u j e.

Zpracovala:

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D

Předkládá:

Rada m. č. Brno-Vinohrady

**Plán výnosů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2025**

<i>položka v tis. Kč</i>		<i>Plán</i>	Plán	Plán	%
		2023	2024	2025	
VÝNOSY					
603 00 10	nájemné - bytové prostory	37 366,00	44 295,00	63 000,00	142,23
603 00 20	nájemné - nebytové prostory	1 286,00	1 532,00	1 686,00	110,05
603	nájemné - předpis	38652,00	45827,00	64686,00	141,15
641 00 10	penále za pozdní úhradu náj.	25,00	25,00	25,00	100,00
641	celkem pokuty a penále	25,00	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	15000,00	17200,00	114,67
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-	130,00	130,00	130,00	100,00
649 00 40	úhrada soudních poplatků	200,00	200,00	150,00	75,00
649	celkem ostatní výnosy	353,00	15353,00	17503,00	114,00
662 00 00	přijaté úroky	5,00	5,00	5,00	100,00
Výnosy celkem		39035,00	61210,00	82219,00	134,32

**Plán nákladů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2025**

<i>položka v tis. Kč</i>		PLÁN 2023	PLÁN 2024	PLÁN 2025	%
NÁKLADY					
501 00 00	spotřeba materiálu (čistící prostředky, klíče...)	90,00	60,00	40,00	66,67
501 00 10	nákup DHM	10,00	10,00	12,00	120,00
501 00 20	spotř. kancelář. potřeb	20,00	20,00	22,00	110,00
501	celkem náklady Správy domů	120,00	90,00	74,00	82,22
511 00 00	opravy a udržování	23700,00	47020,00	66255,00	140,91
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	700,00	700,00	100,00
518 00 10	úklid chodníků a kontejnerového stání	4,00	4,00	4,00	100,00
518 00 30	deratizace	200,00	150,00	528,00	352,00
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	25,00	25,00	31,00	124,00
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	180,00	120,00
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	obstaratel.odměna správci OC-02	65,00	65,00	85,00	130,77
518	celkem ostatní služby	1 725,00	2 075,00	2 509,00	120,92
521	ost.sloužby pro domy (ref.mezd)	2 730,00	2 730,00	3 066,00	112,31
524 00 00	zákonné sociální pojištění	690,00	690,00	731,00	105,94
524 00 10	zdravotní pojištění	230,00	230,00	265,00	115,22
524	celkem	920,00	920,00	996,00	108,26
528 00 00	příspěvek na stravné	75,00	75,00	82,00	109,33
538 00 00	ostatní daně a poplatky	0,00	0,00	0,00	
547 00 00	pojistné události - spoluúčast	30,00	30,00	10,00	33,33
549 00 30	pojištění domů	262,00	262,00	340,00	129,77
549 00 40	provozní náklady SD	280,00	280,00	280,00	100,00
549 00 70	náklady na neobsazené byty	190,00	220,00	400,00	181,82
549	celkem	732,00	762,00	1 020,00	133,86
551	odpisy dlouh. majetku	5 306,00	5 306,00	6 200,00	116,85
557 00 00	náklady z vyřaz.odep pohled.	2 000,00	2 000,00	2 000,00	100,00
558 00 00	náklady DNDM	30,00	30,00	0,00	0,00
558 01 00	náklady DHDM	120,00	120,00	5,00	4,17
558	náklady z dr.majetku celkem	150,00	150,00	5,00	3,33
591	dodatečný odvod daně z příjmu	0,00	0,00	0,00	
Náklady celkem		37 490,00	61 160,00	82 219,00	134,43

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

511 00				PLÁN	PLÁN	PLÁN	%
položka v tis. Kč				2023	2024	2025	
1.	Oprava výtahů			1000,00	1200,00	1320,00	110,00
2.	Doplňování protipožár.techniky, revizní opravy			250,00	250,00	400,00	160,00
3.	Havarijní opravy a údržba střech			1800,00	16500,00	28533,00	172,93
4.	Běžné opravy, havárie (především v bytech),GQ			10500,00	10500,00	18689,00	177,99
5.	Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a UT, rozvodů vody a výměna vodoměrů			2600,00	2400,00	4000,00	166,67
6.	Opravy hromosvodů			100,00	100,00	50,00	50,00
7.	Opravy elektro v bytech a spol.prostor domů			4000,00	15000,00	12213,00	81,42
8.	Výměna sporáků a vařičů			500,00	400,00	300,00	75,00
9.	Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů			2800,00	500,00	500,00	100,00
10.	Výměna a oprava oken			150,00	170,00	250,00	147,06
Výdaje celkem				23700,00	47020,00	66255,00	140,91

Pozn: Jednotlivé položky reflektují současný nárůst cen pro rok 2025.
Další nárůst cen během roku 2025 se dá jen velmi těžko předpokládat.
V případě dalších cenových nárůstů během roku 2025 bude nutné položku 511 00 posílit rozpočtovým opatřením

**Plán investičních nákladů Správy domů
městské části Brno - Vinohrady na rok 2025**

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

položka v tis. Kč			Plán 2025
1.	Modernizace a rekonstrukce bytů		6 400,00
2.	Přístavba 4 výtahů		19 400,00
Výdaje celkem			25 800,00

KOMENTÁŘ
k plánu výnosů a nákladů Správy domů
městské části Brno – Vinohrady na rok 2025

VÝNOSY:

- 603 00 10 – nájemné za pronájem bytů (je zde počítáno se zvýšeným nájemným 2024 – 3 skupiny nájemného)
- 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 2025 převod z rezervního fondu
- 649 00 20 – ostatní min. výnosy – poj. plnění
- 649 00 30 - jiné ostatní výnosy + ostatní provozní výnosy – byty OC (provoz 78 bytů ve spoluvlastnictví 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)

NÁKLADY: byla provedena optimalizace

- 501 00 00 - náklady Správy domů - spotřeba materiálu, navýšeno o 50%
- 501 00 10 – nákup DHM do 1 tis. Kč, Z důvodu inflace navýšeno o 20%
- 501 00 20 – spotřeba kancelářských potřeb, Z důvodu inflace navýšeno o 10%

- 511 00 00 - opravy a údržba, kompletní rekonstrukce střech Vlčnovská Mikulovská, dále pak obnova elektroinstalace Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám 1,2
- 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) cena určena dle potřeby 2024
- 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 – navýšení o 1 pracovníka + předpokládané vládní zvýšení mezd
- 528 00 00 – příspěvek na stravné –příspěvek na stravné jak pro pracovníky úklidu SD; tak zaměstnance odboru bytového a všeobecného.
- 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 2025

1. Oprava výtahů – průběžné odstraňování závad, servis. Stále dochází k průběžným údržbám výtahů, navýšeno o inflaci.
2. Doplnění protipožární techniky – na základě pravidelných revizí průběžné doplňování převážně zcizené techniky – hadice, proudnice, hasicí přístroje, oprava nebo výměna požárních dveří. Úprava výtahových dveří dle doporučení PBŘ
3. Havarijní opravy a údržba střech – odstraňování závad dle aktuálních potřeb. Stav střech a klimatické výkyvy stále způsobují obtíže při větru. Především je zde zahrnuta komplexní rekonstrukce střech – ul. Vlčnovská a ul. Mikulovská
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 2025 s výměnou měřidel IRTN (dálkově odečitatelná poměrová měřidla tepla) + povinnost instalovat tzv. sběrnice.
6. Opravy hromosvodů – postupná realizace dle aktuálních revizí.
7. Opravy elektro – opravy elektroinstalace v bytech, opravy závad ve společných prostorách domů V roce 2025 je nutno co nejdříve zrealizovat výměnu elektroinstalace v DPS Pál. nám 1,2, a Bzenecká 19,21. akce započne na konci roku 2024.
8. Výměna el. sporáků a vařičů - 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. Plánovaná výmalba společných prostor BD započne v roce 2025
10. Opravy oken – při komplexních rekonstrukcích je nutno seřízení oken, často výměna kování, případně zasklení. V roce 2025 bude probíhat pasport oken a v případě nutnosti bude měněno vnitřní kování okna, v krajním případě bude muset dojít k výměně celého okna.

KOMENTÁŘ
k plánu výnosů a nákladů Správy domů
městské části Brno – Vinohrady na rok 2025

VÝNOSY:

- 603 00 10 – nájemné za pronájem bytů (je zde počítáno se zvýšeným nájemným 2024 – 3 skupiny nájemného)
- 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 2025 převod z rezervního fondu
- 649 00 20 – ostatní min. výnosy – poj. plnění
- 649 00 30 - jiné ostatní výnosy + ostatní provozní výnosy – byty OC (provoz 78 bytů ve spoluvlastnictví 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)

NÁKLADY: byla provedena optimalizace

- 501 00 00 - náklady Správy domů - spotřeba materiálu, navýšeno o 50%
- 501 00 10 – nákup DHM do 1 tis. Kč, Z důvodu inflace navýšeno o 20%
- 501 00 20 – spotřeba kancelářských potřeb, Z důvodu inflace navýšeno o 10%

- 511 00 00 - opravy a údržba, kompletní rekonstrukce střeš Vličnovská Mikulovská, dále pak obnova elektroinstalace Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám 1,2
- 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) cena určena dle potřeby 2024
- 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 – navýšení o 1 pracovníka + předpokládané vládní zvýšení mezd
- 528 00 00 – příspěvek na stravné –příspěvek na stravné jak pro pracovníky úklidu SD, tak zaměstnance odboru bytového a všeobecného.
- 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 2025

1. Oprava výtahů – průběžné odstraňování závad, servis. Stále dochází k průběžným údržbám výtahů, navýšeno o inflaci.
2. Doplnování protipožární techniky – na základě pravidelných revizí průběžné doplňování převážně zcizené techniky – hadice, proudnice, hasicí přístroje, oprava nebo výměna požárních dveří. Úprava výtahových dveří dle doporučení PBŘ
3. Havarijní opravy a údržba střech – odstraňování závad dle aktuálních potřeb. Stav střech a klimatické výkyvy stále způsobují obtíže při větru. Především je zde zahrnuta komplexní rekonstrukce střech – ul. Vlčnovská a ul. Mikulovská
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 2025 s výměnou měřidel IRTN (dálkově odečitatelná poměrová měřidla tepla) + povinnost instalovat tzv. sběrnice.
6. Opravy hromosvodů – postupná realizace dle aktuálních revizí.
7. Opravy elektro – opravy elektroinstalace v bytech, opravy závad ve společných prostorách domů
V roce 2025 je nutno co nejdříve zrealizovat výměnu elektroinstalace v DPS Pál. nám 1,2, a Bzenecká 19,21. akce započne na konci roku 2024.
8. Výměna el. sporáků a vařičů - 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. Plánovaná výmalba společných prostor BD započne v roce 2025
10. Opravy oken – při komplexních rekonstrukcích je nutno seřízení oken, často výměna kování, případně zasklení. V roce 2025 bude probíhat pasport oken a v případě nutnosti bude měněno vnitřní kování okna, v krajním případě bude muset dojít k výměně celého okna.

Plán investičních nákladů na rok 2025

Na realizaci přístaveb výtahů v domech s pečovatelskou službou je plánována částka 19,4 mil. Kč (projekt již uhrazen v roce 2024).

Plánovaná rámcová smlouva na rekonstrukce bytů v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu. Rozsah bude upřesněn po vyřízení zápůjčky MMB.