

Rada m. č. Brno-Vinohrady

K bodu: 18

XV. zasedání Zastupitelstva m. č. Brno-Vinohrady
konané dne 15.12. 2025

Název:

Plnění plánu nákladů a výnosů Správy domů k 30.9.2025

Obsah:

Na 51. schůzi Rady m. č. Brno-Vinohrady byl předložen materiál: Plnění plánu nákladů a výnosů Správy domů k 30.9.2025. Usnesení č. 1771/25/9 z 51. schůze Rady m. č. Brno-Vinohrady bylo doporučeno tento materiál projednat na jednání Zastupitelstva m.č. Brno – Vinohrady

Příloha:

Vyhodnocení plánu výnosů k 30.9.2025

Vyhodnocení plánu nákladů k 30.9.2025

Vyhodnocení plánu oprav a investic k 30.9.2025

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo m. č. Brno-Vinohrady

bere na vědomí:

Plnění plánu nákladů a výnosů Správy domů k 30.9.2025

Stanovisko dotčených orgánů:

Rada m. č. Brno-Vinohrady projednala dne 29.10. 2025 – d o p o r u č u j e.
Finanční výbor materiál projednal dne 1.12.2025

Zpracovala:

Ing. Barbora Kovářová, Ph.D

Předkládá:

Rada m. č. Brno-Vinohrady

**Plán údržby a oprav Správy domů
městské části Brno-Vinohrady k 30.9.2025**

511 00		PLÁN		%
položka v tis. Kč		2025	3.Q.2025	
1.	Oprava výtahů	1320,00	1374,23	104,11
2.	Doplňování protipožár.techniky, revizní opravy	400,00	180,93	45,23
3.	Havarijní opravy a údržba střech	28533,00	13283,52	46,55
4.	Běžné opravy, havárie (především v bytech)	18689,00	7316,70	39,15
5.	Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a UT, rozvodů vody a výměna vodoměrů	4000,00	804,67	20,12
6.	Opravy hromosvodů	50,00	44,18	88,37
7.	Opravy elektro v bytech a spol.prostor domů	12213,00	10287,12	84,23
8.	Výměna sporáků a vařičů	300,00	122,97	40,99
9.	Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů	500,00	273,84	54,77
10.	Výměna a oprava oken	250,00	198,83	79,53
Výdaje celkem		66255,00	33887,00	51,15

**Plán investičních nákladů Správy domů
městské části Brno - Vinohrady k 30.9.2025**

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

položka v tis. Kč		Plán roku 2025	plnění 3.Q.2025	%
1.	Rekonstrukce bytů (bytové jádra, elektroinstalace)	6400,00	173,40	2,71
2.	Přístavba 4 výtahů	19400,00	20530,05	105,83
Výdaje celkem		25800,00	20703,45	80,25

KOMENTÁŘ

K jednotlivým položkám Plnění plánu údržby a oprav Správy domů k 30.9.2025

1. Oprava výtahů - v nákladech jsou zahrnuty pravidelné smluvní měsíční paušály, za odborné a servisní prohlídky a dále náklady na opravy středního rozsahu. Z důvodu vyšších nákladů na opravy výtahů byly na rok 2026 do plánu investic navrženy obnovy čtyř osobních výtahů, a to v domech Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám, 1,2 (jedná se o výtahy, u kterých jsou nejvyšší náklady na opravy).
2. Doplnování protipožární techniky, revizní opravy - jedná se o náklady za revize, kontroly a zkoušky ručních hasících přístrojů, vnitřních požárních hydrantů, vnitřních suchovodů, revize protipožárního zabezpečení domů, vše včetně oprav.
3. Havarijní opravy, údržba střech - jedná se o nutné a preventivní opravy a údržba poškozených částí střech bytových domů. Byla zahájena obnova střechy na domech Mikulovská 4 - 8, byla do fakturována obnova střechy na domech Mutěnická 15 - 21 a střechy na domech Vlčnovská 3 - 9.
4. Běžné opravy, havárie (především v bytech) - jedná se o průběžné odstraňování závad a provádění vyžádaných nebo zjištěných oprav především v bytech, jedná se o odstraňování havarijních oprav a držení havarijní služby podle rámcové smlouvy.
5. Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a ÚT, rozvodů vody a výměna vodoměrů - jedná se o průběžné odstraňování závad a provádění vyžádaných nebo zjištěných oprav především ve společných prostorech domů, i v bytech.
6. Opravy hromosvodů - jedná se o povinné pravidelné revize, dále se jedná o do fakturaci za opravu hromosvodu na domě Vlčnovská 3 - 9 po obnově střechy, byla provedena demontáž a dílčí oprava hromosvodu při obnově střechy na domech Mikulovská 4 - 8.
7. Opravy elektro v bytech a spol. prostor domů - jedná se o vyžádané nebo zjištěné opravy elektroinstalací v bytech a společných prostorech domů; byla provedena kompletní rekonstrukce v uvolněných bytech. Byla nově do fakturována rekonstrukce elektroinstalace na domě Pálavské nám. 1, 2.
8. Výměna sporáků a vaříčů - jedná se o průběžnou výměnu spotřebičů v bytech na základě vyřazovacích protokolů a v opravovaných nebo rekonstruovaných bytech.
9. Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů - jedná se o průběžné opravy, zednická zapravení ve společných prostorech domů.
10. Výměna a oprava oken - seřizování oken v uvolněných bytech, při jejich opravách a rekonstrukcích, výměna vadného těsnění a kování; jedná se o opravy a výměny, které nehradí nájemce.

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

<i>položka v tis. Kč</i>		<i>PLÁN</i> 2025	<i>Plnění</i> 31.03.2025	<i>Plnění</i> 30.06.2025	<i>Plnění</i> 30.09.2025	<i>Plnění</i> 31.12.2025	<i>%</i>
NÁKLADY							
501 00 00	spotřeba materiálu (čisticí prostředky, klíče...)	40,00	6,00	6,50	31,50		78,75
501 00 10	nákup DHM	12,00	0,50	0,50	0,50		4,17
501 00 20	spotřeba materiálu (kancelářské prostředky, čisticí prostředky, klíče...)	22,00	10,50	13,00	20,80		94,55
501	celkem náklady Správy domů	74,00	17,00	20,00	52,80		71,35
511 00 00	opravy a udržování	66255,00	8697,30	24427,00	33887,00		51,15
512 00 00	cestovné a jízdné	2,00	0,00	0,00	0,00		0,00
518 00 00	znal.posudky, en.audity, vyb.řízení	700,00	380,00	883,00	984,00		140,57
518 00 10	úklid chodníků a kontejnerového stání	4,00	0,00	0,00	0,00		0,00
518 00 30	deratizace	528,00	106,50	354,00	360,00		68,18
518 00 40	školení	20,00	0,00	2,00	16,50		82,50
518 00 70	poplatky bance	40,00	6,00	16,00	22,50		56,25
518 00 90	poštovné	100,00	19,00	71,00	85,00		85,00
518 01 00	telefony	31,00	8,00	16,50	28,60		92,26
518 01 30	nájem z pozemku pod Bzenecká 17	21,00	0,00	21,00	21,00		100,00
518 01 40	právní pomoc, vymáhání dluhů	500,00	127,00	293,00	409,30		81,86
518 01 80	revize elektro, požární, hromosvody	180,00	29,00	34,50	37,50		20,83
518 01 91	Technická podpora	120,00	13,00	26,00	39,00		32,50
518 02 00	příspěvek do společ.vlastníků OC-02	180,00	44,00	88,00	117,00		65,00
518 02 10	obstaravatel.odměna správci OC-02	85,00	15,50	44,00	64,60		76,00
518	celkem ostatní služby	2 509,00	748,00	1 849,00	2 185,00		87,09
521	ost.sloužby pro domy (ref.mezd)	3 066,00	416,00	1 517,00	2 317,00		75,57
524 00 00	zákonné sociální pojištění	731,00	101,00	368,00	555,00		75,92
524 00 10	zdravotní pojištění	265,00	37,00	133,50	201,00		75,85

524	celkem	996,00	138,00	501,50	756,00		75,90
528 00 00	příspěvek na stravné	82,00	0,00	33,00	33,00		40,24
547 00 00	pojistné události - spoluúčast	10,00	0,00	1,00	1,00		10,00
549 00 30	pojištění domů	340,00	375,50	375,50	375,50		110,44
549 00 40	provozní náklady SD	280,00	125,00	283,00	367,70		131,32
549 00 70	náklady na neobsazené byty	400,00	0,00	316,00	316,00		79,00
549	celkem	1 020,00	500,50	974,50	1 059,20		103,84
551	odpisy dlouh. majetku	6 200,00	1 435,00	2 839,00	4 328,50		69,81
556	Tvorba a zúčtování oprav. položek k pohled.	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
557 00 00	náklady z vyřaz. odep. pohled.	2 000,00	39,00	39,00	5,00		0,25
558 00 00	náklady DNDM	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
558 01 00	náklady DHDM	5,00	34,50	58,50	73,00		1 460,00
558	náklady z dr. majetku celkem	5,00	34,50	58,50	73,00		1 460,00
591	dodatečný odvod daně z příjmu	0,00	0,00	25,50	25,50		0,00
Náklady celkem		82 219,00	12 025,30	32 285,00	44 723,00		54,39

KOMENTÁŘ
k plánu výnosů a nákladů Správy domů
městské části Brno – Vinohrady k 30.9.2025

VÝNOSY

- 603 00 10 - nájemné za pronájem bytů
- 603 00 20 - nájemné z nebytových prostor (provozovny, sklady vlastních věcí, prostory pro antény telekomunikačních operátorů)
- 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 spoleuvlastnictví 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

- 501 00 00 - spotřeba materiálu (zejména pro úklidy, výroba klíčů).
- 501 00 10 - nákup DHM do 1 tis. Kč.
- 501 00 20 - spotřeba kancelářských potřeb, výroba klíčů, nákup posypového materiálu na zimní údržbu
- 511 00 00 - opravy a údržba domů a bytů. Samostatný komentář
- 518 00 00 - náklady na organizaci výběrových řízení; vypracování projektové dokumentace; např. na obnovy střeš bytových domů Vlčnovská 3 - 9, Mikulovská 4 - 8, rekonstrukce bytů, výstavba 4 ks nových výtahů, výměnu dveří, obnova elektroinstalace v bytových domech Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám. 1, 2; zpracování znaleckých posudků; výběr technických dozorců investora, koordinátrů bozp na staveništích
- 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. 1, 2, Bzenecká 19, 21 a domě zvláštního určení Mikulovská 9)
- 518 00 40 - školení; náklady na školení pracovníků bytového a všeobecného odboru
- 518 00 70 - poplatky bance; Náklady na platby bankovnímu ústavu
- 518 00 90 - poštovné; náklady na poštovní korespondenci
- 518 01 00 – telefony, platby operátorům
- 518 01 30 - nájem z pozemku pod Bzenecká 17; pravidelná smluvní platba majiteli části pozemku
- 518 01 40 - právní pomoc, vymáhání dluhů; platby smluvní advokátní kanceláři
- 518 01 80 - revize elektro, požární, hromosvody; objekty a zařízení bytového a všeob. odboru
- 518 01 91 - technická podpora;
- 518 02 00 - příspěvek do spol. vlastníků OC-02 do fondu oprav
- 518 02 10 - obstaravatel. odměna správci OC-02
- 521 - refundace mezd pracovníků Správy domů. Předpokládané vládní zvýšení mezd
- 528 00 00 - příspěvek na stravné zaměstnanců bytového a všeobecného odboru vč. pracovníků úklidu
- 549 00 30 - pojištění domů, jedná se o jednorázovou platbu za rok, přečerpání plánu je z důvodu zvýšení platby pojišťovny na rok 2025
- 549 00 40 - provozní náklady správy domů; náklady na servis kancelářské techniky, aktualizace a paušál na provoz software, datové propojení, BOZP a PO; k překročení plánu došlo zejména z důvodu nepředpokládaných nákladů na obnovu dokumentací, kontrol BOZP a PO externí firmou
- 549 00 70 - náklady na neobsazené byty; jedná se především za nedoplatky za volné prostory. Při opravě či rekonstrukci bytu, 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 majetku. Jedná se o položky od 1 tis. Kč do 40 tis. Kč. Plán je překročený nákupem nového majetku jako klimatizační jednotky umístěné na domě Mikulovská 9 (regulace pro osobní výtahy), 2 ks vysoušečů a vysavač vody pro případ havarijního použití, mobilní žebřík pro úklidové pracovníky, mobilní telefon
- 591 - dodatečný odvod daně, účetní položka.

INVESTIČNÍ NÁKLADY

Plánovaná smlouva na rekonstrukce bytů v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu, týká se bytových jader. Výstavba 4 ks nových výtahů v bytových domech Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám. 1, 2.

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

<i>položka v tis. Kč</i>		Plán	Plnění k	Plnění k	Plnění k	Plnění k	%
		roku 2025	31.03.2025	31.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	
VÝNOSY							
603 00 10	nájemné - bytové prostory	63 000,00	14 628,00	29 860,00	45 403,00		72,07
603 00 20	nájemné - nebytové prostory	1 686,00	417,00	726,00	972,00		57,65
603	nájemné - předpis	64 686,00	15 045,00	30 586,00	46 375,00		71,69
641 00 10	penále za pozdní úhradu náj.	25,00	0,00	3,00	143,00		572,00
641	celkem pokuty a penále	25,00	0,00	3,00	143,00		572,00
649 00 00	předpis poštovního poplatku	3,00	0,00	3,00	3,00		100,00
649 00 10	ostatní provozní výnosy, předpis z rezervního fondu	17 200,00	0,00	0,00	120,00		0,70
649 00 20	ostatní mim. výnosy- poj. plnění	20,00	204,00	207,00	228,00		1 140,00
649 00 30	jiné ost. Výn. + ost. provozní výnosy - byty OC-	130,00	120,00	120,00	0,00		0,00
649 00 40	úhrada soudních poplatků	150,00	1,00	4,00	9,00		6,00
649	celkem ostatní výnosy	17 503,00	325,00	334,00	360,00		2,06
662 00 00	přijaté úroky	5,00	0,50	37,00	238,00		4 760,00
672	výnosy z transferů		74,00	147,00	221,00		
Výnosy celkem			15 444,50	31 107,00	47 337,00		

649.0010 ostatní provozní výnosy