

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

Název:

Plán výnosu, plán nákladů, plán údržby a oprav a plán investičních nákladů Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2026

Obsah:

Na 53. schůzi Rady m. č. Brno-Vinohrady byl předložen materiál: Plán výnosů a nákladů Správy domů městské části Brno – Vinohrady na rok 2026. Usnesením č. 1773/25/9 z 53. 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 2026

Plán údržby a oprav Správy domů, včetně plánu investičních nákladů Správy domů na rok 2026

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo m. č. Brno-Vinohrady

bere na vědomí:

Plán výnosů a nákladů Správy domů m.č. Brno – Vinohrady na rok 2026

Stanovisko dotčených orgánů:

Rada m. č. Brno-Vinohrady projednala dne 3.12. 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 nákladů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2026**

<i>položka v tis. Kč</i>		<i>PLÁN 2024</i>	<i>PLÁN 2025</i>	<i>PLÁN 2026</i>	<i>%</i>
NÁKLADY					
501 00 00	spotřeba materiálu (čisticí prostředky, klíče...)	60,00	40,00	45,00	112,50
501 00 10	nákup DHM	10,00	12,00	12,00	100,00
501 00 20	spotř.kancelář.potřeb	20,00	22,00	25,00	113,64
501	celkem náklady Správy domů	90,00	74,00	82,00	110,81
511 00 00	opravy a udržování	47020,00	66255,00	118950,00	179,53
512 00 00	cestovné a jízdné	2,00	2,00	2,00	100,00
518 00 00	znal.posudky, ener.audity, výb.řízení	700,00	700,00	1 500,00	214,29
518 00 10	úklid chodníků a kontejnerového stání	4,00	4,00	2,00	50,00
518 00 30	deratizace	150,00	528,00	540,00	102,27
518 00 40	školení	20,00	20,00	30,00	150,00
518 00 70	poplatky bance	40,00	40,00	40,00	100,00
518 00 90	poštovné	100,00	100,00	105,00	105,00
518 01 00	telefony	25,00	31,00	35,00	112,90
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	600,00	120,00
518 01 80	revize elektro, požární, hromosvody	150,00	180,00	180,00	100,00
518 01 91	Technická podpora	120,00	120,00	100,00	83,33
518 02 00	příspěvek do společ.vlastníků OC-02	180,00	180,00	200,00	111,11
518 02 10	obstaratel.odměna správci OC-02	65,00	85,00	85,00	100,00
518	celkem ostatní služby	2 075,00	2 509,00	3 438,00	137,03
521	ost.sloužby pro domy (ref.mezd)	2 730,00	3 066,00	3 200,00	104,37
524 00 00	zákonné sociální pojištění	690,00	731,00	746,00	102,05
524 00 10	zdravotní pojištění	230,00	265,00	270,00	101,89
524	celkem	920,00	996,00	1 016,00	102,01
528 00 00	příspěvek na stravné	75,00	82,00	82,00	100,00
538 00 00	ostatní daně a poplatky	0,00	0,00	0,00	0,00
547 00 00	pojistné události - spoluúčast	30,00	10,00	10,00	100,00
549 00 30	pojištění domů	262,00	340,00	425,00	125,00
549 00 40	provozní náklady SD	280,00	280,00	400,00	142,86
549 00 70	náklady na neobsazené byty	220,00	400,00	400,00	100,00
549	celkem	762,00	1 020,00	1 225,00	120,10
551	odpisy dlouh. majetku	5 306,00	6 200,00	6 200,00	100,00
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	0,00	20,00	0,00
558 01 00	náklady DHDM	120,00	5,00	120,00	2 400,00
558	náklady z dr.majetku celkem	150,00	5,00	140,00	2 800,00
591	dodatečný odvod daně z příjmu	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady celkem		61 160,00	82 219,00	136 345,00	165,83

KOMENTÁŘ
k plánu výnosů a nákladů Správy domů
městské části Brno – Vinohrady na rok 2026

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 2026 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 spolumlastnictví 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 - spotřeba materiálu (zejména pro úklidy, výroba klíčů). Navýšeno o 12,5 % z důvodu očekávané inflace a nárůstu cen
- 501 00 10 - nákup DHM do 1 tis. Kč. Ponecháno ve výši roku 2025 z důvodu nízkého čerpání
- 501 00 20 - spotřeba kancelářských potřeb, Navýšeno o 13,6 % z důvodu očekávané inflace a možného nárůstu cen
- 511 00 00 - opravy a údržba domů a bytů. Komentář na str. 2
- 518 00 00 - náklady na organizaci výběrových řízení, vypracování projektové dokumentace obnovy střech bytových domů Bzenecká 19, 21, Pálavské nám. 6 - 9, rekonstrukce bytů, výměny 4ks osobních výtahů v bytových domech Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám. 1, 2
- 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). Náklady jsou stanoveny podle očekávaných nákladů ke konci roku 2025
- 518 01 40 - platby advokátní kanceláři. Náklady jsou stanoveny podle očekávaných nákladů ke konci roku 2025
- 518 01 80 - revize elektro, požární, hromosvody. Náklady jsou stanoveny ve výši jako roku 2024
- 518 01 91 - technická podpora. Náklad byl snížen (20 tis. Kč) proti roku 2025 z důvodu nižšího čerpání plánovaných nákladů, není naplánovaný žádný vyšší výdaj k této položce
- 518 02 00 - příspěvek do spol. vlastníků OC-02. Plán je zvýšený o 11,1 % z důvodu vyššího odvodu do fondu oprav
- 518 02 10 - obstaravatel. odměna správci OC-02. Náklad je beze změny
- 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. Náklad je zvýšený, aby byl plán srovnán s nákladem (v roce 2025 došlo k jeho překročení o 35 tis. Kč, pro rok 2026 je pojistné zvýšeno)
- 549 00 40 - provozní náklady správy domů; náklady na servis kancelářské techniky, aktualizace a paušál na provoz software, datové propojení, BOZP a PO. Plán je navýšený o 43 % z důvodu překročení plánu 2025.
- 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. Náklad je beze změny.
- 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

558	za nájemné, kde byla zastavena exekuce proti paní Nešporové
	náklady drobného, dlouhodobého hmotného majetku. Jedná se o položky od 1 tis. Kč do 40 tis. Kč. Plán je pro rok 2026 zvýšený z důvodu překročený nákladů za rok 2025
591	dodatečný odvod daně, účetní položka

KOMENTÁŘ k 511 00 00
k jednotlivým položkám plánu údržby a oprav Správy domů
městské části Brno – Vinohrady na rok 2026

1. Oprava výtahů - průběžné odstraňování závad, provádění servisů. Dochází k průběžným údržbám výtahů, navýšeno o inflaci. Je naplánovaná výměna 4ks výtahů v domech DPS.
2. Doplnění protipožární techniky, revizní opravy - provádění pravidelných požárních kontrol a revizí a z toho plynoucí provádění potřebných servisů a odstraňování zjištěných závad na hasicích přístrojích, požárních hydrantech, suchovodech, požárních uzávěrech.
3. Havarijní opravy a údržba střech - odstraňování závad podle aktuálních potřeb. Je plánovaná komplexní rekonstrukce střech ul. Bzenecká 19, 21 a Pálavské nám. 1, 2.
4. Běžné opravy a havárie, GO - odstraňování závad na společných částech domů, provádění oprav v bytech kromě drobných oprav a běžné údržby bytů. Plánované opravy vstupních schodišť do domů, rekonstrukce bytů v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu (netýká se bytových jader, to je zahrnuto v plánu investic), rekonstrukce uvolněných bytů (netýká se bytových jader, to je zahrnuto v plánu investic), rekonstrukce bytu ligu vozíčkářů (Mikulovská 9).
5. Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a ÚT, rozvodů vody a výměna vodoměrů - běžná údržba, opravy a výměny zařízení vyžádané provozem. Plánované opravy vnitřních dešťových svodů, oprava svislé a ležaté kanalizace v bytových domech.
6. Opravy hromosvodů - postupná realizace dle aktuálních revizí a plánovaných rekonstrukcí střech.
7. Opravy elektro v bytech a spol. prostor domů - opravy elektroinstalací v obsazených a uvolněných bytech, opravy ve společných prostorách domů, opravy elektroinstalací v rekonstruovaných bytech v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu.
8. Výměna sporáků a vařičů - průběžná výměna neopravitelných spotřebičů na základě vyřazovacích protokolů. Dodání nových spotřebičů v rekonstruovaných bytech v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu.
9. Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů - malby chodeb, schodišť, opravy nátěrů fasád a opravy vrchních částí podlah společných prostor domů. Plánovaná výmalba společných prostor ve dvanácti patrových bytových domech.
10. Výměna a opravy oken - podle potřeby provádění seřízení a opravy poškozených částí oken, balkonových dveří nebo jejich přesklení.

PLÁN INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA ROK 2026

Plánovaná smlouva na rekonstrukce bytů v souvislosti s Dohodou o zvýšení nájmu, týká se bytových jader.

**Plán údržby a oprav Správy domů
městské části Brno-Vinohrady na rok 2026**

511 00		PLÁN	PLÁN	PLÁN	%
položka v tis. Kč		2024	2025	2026	
1.	Oprava výtahů	1200,00	1320,00	6500,00	492,42
2.	Doplňování protipožár.techniky, revizní opravy	250,00	400,00	350,00	87,50
3.	Havarijní opravy a údržba střech	16500,00	28533,00	28500,00	99,88
4.	Běžné opravy, havárie (především v bytech),GO	10500,00	18689,00	61000,00	326,40
5.	Opravy a výměna centrálních uzávěrů vody a UT,				
	rozvodů vody a výměna vodoměrů	2400,00	4000,00	4000,00	100,00
6.	Opravy hromosvodů	100,00	50,00	50,00	100,00
7.	Opravy elektro v bytech a spol.prostor domů	15000,00	12213,00	8500,00	69,60
8.	Výměna sporáků a vaříčů	400,00	300,00	1800,00	600,00
9.	Opravy omítek, obkladů a podlah společných prostor domů	500,00	500,00	8000,00	1600,00
10.	Výměna a oprava oken	170,00	250,00	250,00	100,00
	Výdaje celkem	47020,00	66255,00	118950,00	179,53

Pozn: Jednotlivé položky reflektují současný nárůst cen pro rok 2026.
 Další nárůst cen během roku 2026 se dá jen velmi těžko předpokládat.
 V případě dalších cenových nárůstů během roku 2026 bude nutné položku 511 00
 posílit rozpočtovým opatřením

**Plán investičních nákladů Správy domů
městské části Brno - Vinohrady na rok 2026**

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

položka v tis. Kč		Plán 2026
1.	Modernizace a rekonstrukce bytů	22 015,00
	Výdaje celkem	22 015,00

**Plán výnosů Správy domů
městská část Brno - Vinohrady na rok 2026**

položka v tis. Kč		Plán 2024	Plán 2025	Plán 2026	%
VÝNOSY					
603 00 10	nájemné - bytové prostory	44 295,00	63 000,00	61 324,32	138,45
603 00 20	nájemné - nebytové prostory	1 532,00	1 686,00	946,49	61,78
603	nájemné - předpis	45827,00	64686,00	62270,81	135,88
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	15000,00	17200,00	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	150,00	150,00	75,00
649	celkem ostatní výnosy	15353,00	17503,00	17503,00	114,00
662 00 00	přijaté úroky	5,00	5,00	5,00	100,00
Výnosy celkem		61210,00	82219,00	79803,81	130,38