

BYTASEN spol. s r.o., správa nemovitostí a dražby,
Kotěrova 1b, Brno, pobočka Brno – Bystřice

ZPRÁVA O ČINNOSTI VHČ MČ BRNO-BYSTRČ ZA ROK 2023

Zpracoval: Štěrbová Taťána



ZPRÁVA O ČINNOSTI ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12. 2023

dle Mandátní smlouvy uzavřené dne 24. 8. 2000 s platností od 1.1.2001 mezi MČ Brno – Bystrc, nám. 28. dubna 60, Brno a firmou BYTASEN, spol. s r.o., Kotěrova 1b, Brno

Základní údaje

Počet obecních domů ke dni 31. 12. 2023 je 63. Počet obecních bytů je 1 633.

Nebytové prostory v počtu 20 jsou využívány jako obchodní, sklady a provozovny služeb.

Městské části Brno-Bystrc nebyl nově svěřen do majetku žádný bytový dům, z majetku nebyl žádný dům vydán.

Správa bytového fondu

Pracovníci firmy Bytasen vzájemně spolupracují s odborem bytového hospodářství ÚMČ ve věci správy obecního bytového fondu. Vždy třetí úterý v měsíci se konají schůzky na ÚMČ Brno-Bystrc mezi pracovníky odboru bytového hospodářství a vedením společnosti Bytasen.

V průběhu roku byly provedeny 2 výměny bytů a 3 přechody nájmu bytů.

Nově přidělených bytových jednotek bylo 33 včetně domu s pečovatelskou službou Kavčí 1.

Z tohoto počtu bylo přiděleno 11 bytových jednotek za podmínky přistoupení k závazku.

Došlo tím k úhradě dlužného nájemného vč. příslušenství za původního nájemce v celkové výši 1 258 975,-Kč.

Během celého roku byla správcem prováděna místní šetření za účelem prověření požadavků nájemců, kontroly práce dodavatelů, kvality úklidů, stavu společných prostor domů a prověřování správného užívání bytů. V případě nutnosti byly zjištěné skutečnosti z místních šetření dále prověřovány a předávány na ÚMČ Bystrc, odbor bytového hospodářství, kde byly dohodnuty další potřebné kroky.

Na základě neplacení nájemného a služeb spojených s bydlením bylo zasláno 134 upomínek o dlužné nájemné. Dále bylo uzavřeno 30 zápisů o uznání dluhu.

Nájemce, kteří jsou dlužníky na nájemném a službách spojených s bydlením, nelze jednoznačně charakterizovat, jen velmi obecně lze nájemce – dlužníky rozdělit do dvou skupin. První skupinu tvoří dlužníci, kteří se dočasně dostali do svízelné finanční situace. Tito dlužníci se dohodnou na splácení a termíny splatnosti dodržují. Druhou skupinu tvoří dlužníci, u kterých důvod neplacení není znám, nelze se s nimi zkontaktovat, odmítají jakoukoliv komunikaci a řešení těchto dluhů většinou končí soudním řízením.

Struktura podle počtu dlužníků a výše dlužné částky je následující:

<u>dluh</u>	<u>počet dlužníků</u>
nad 10 000,- Kč	53
nad 50 000,- Kč	8
nad 100 000,- Kč	14

Nájemci, kteří dluží na nájemném a službách spojených s bydlením částku vyšší jak 10 000,- Kč, byli opakovaně upomínáni k úhradě dlužných částek. Někteří uzavřeli i Zápis o uznání dluhu se stanovenými splátkami, plnění dohodnutých splátkových termínů ovšem nedodrželi. Po marné snaze dlužné částky vymoci mimosoudní cestou byly tyto případy předány advokátní kanceláři k zažalování a vymáhání dlužných částek soudní cestou.

Na základě výše uvedených opatření bylo na dlužném nájemném a službách spojených s bydlením vybráno 3 563 047,- Kč.

Na poplatcích z prodlení úhrady plateb bylo vybráno 266 011,- Kč.

Celkem bylo na dlužných platbách a poplatcích z prodlení vybráno 3 829 058,- Kč.

Z celkové částky 3 829 058,-Kč vybrané na dlužných platbách bylo v rámci exekuce a insolvence vybráno 215 365,-Kč.

Příloha: Sumarizace dlužných plateb nájemného a služeb vybraných v období od 1-12/2023
Analýza dluhů

V souladu s uzavřenou mandátní smlouvou jsou vykonávány právnícké úkony advokátní kancelář Mgr. Jiřího Pospíšila. Ta podává návrhy k soudnímu jednání a zastupuje MČ Brno-Bystřec v případech, které se týkají problematiky obecního bytového fondu. Advokátní kancelář převzala k řešení celkem 14 právních případů o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vyklizení bytu nebo o zaplacení dlužných částek.

Na základě rozhodnutí vlastníka nemovitostí působí od roku 1998 v obecních domech domovní zmocněnci /jedná se o dobrovolníky z řad nájemců obecních bytů/. Ke konci roku domovní zmocněnci fungovali u 42 domů. Práce zmocněnců vede ke zlepšení komunikace mezi správcem domů a nájemci. Na zmocněnce se obrací jak správce, kdy požaduje nějakou informaci či úkon, tak i dodavatelé a firmy provádějící práce v domě. Stejně tak se domovní zmocněnci obrací na správu domů s požadavky na zajištění různých oprav, informacemi o úmrtí nájemců, pohybu cizích osob v bytech apod. Činnost domovních zmocněnců se osvědčila a přispěla k ještě lepšímu přehledu o spravovaných nemovitostech pro vlastníka domů.

Zajišťování provozu služeb

Dodávka tepla

Dodávka tepla je realizována komplexně prostřednictvím akciové společnosti Teplárny Brno a.s., Okružní 25, Brno. Dodávka a rozúčtování tepla a teplé užitkové vody je prováděna podle platných právních předpisů.

Dodávka vody

Dodávku vody smluvně zajišťují BVK a.s., Pisárecká 555/1a, Brno. Smlouva ze strany dodavatele je naplňována řádně.

Dodávku tepla pro ohřev studené vody zajišťují smluvně Teplárny Brno, a.s.

Správce zajišťuje opravy, údržbu a výměny bojlerů pro ohřev vody.

Dodávka elektrické energie do společných prostor domů

Dodávku elektrické energie zajišťovala smluvně Pražská plynárenská a.s.

Příjem TV signálu, údržba STA, internet

Opravy a údržba STA se provádí po celý rok dle potřeby. Anténní systém je ve všech domech, které přijímají signál prostřednictvím STA, upraven pro příjem digitálního signálu. Ve všech domech je také napojená kabelová televize a internet firmy Vodafone Czech Republic a.s. a Nej.cz s.r.o.

Pojištění objektů

Obecní domy jsou pojištěny u Kooperativy pojišťovny, a.s. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Jedná se o živelné pojištění budov, pojištění krádeže a loupeže, vandalismus, pojištění strojů a elektroniky a pojištění odpovědnosti za škodu.

Úklid společných prostor domů

Úklidové služby pro obecní domy zajišťuje firma Bytasen s.r.o. a firma Omega Brno s.r.o. Úklidové práce jsou zajišťovány formou úklidových pracovníků z domu nebo blízkého okolí. Provádění řádného úklidu domů zajišťuje a kontroluje samostatný pracovník. Samozřejmostí je pravidelná kontrola způsobu a kvality úklidu. Pokud se vyskytnou připomínky k úklidu, jsou okamžitě řešeny.

V případech opakovaného neplnění pracovních úkolů je úklidovému pracovníkovi udělen finanční postih, případně může dojít i k ukončení pracovního poměru. Na druhou stranu je potřeba ovšem říci, že poctivou prací úklidových pracovníků často kazí i nekázeň obyvatel mnoha domů nebo jejich návštěvníků. Odhozené odpadky apod. ve společných prostorách nejsou výjimkou.

Havarijní služba

Havarijní službu v profesích voda, topení, elektro, plyn, zámečnictví zajišťuje firma Teplárny Brno a.s., Okružní 25, Brno. Havarijní služba je držena podobu 24 hodin, včetně sobot, nedělí a svátků. Ze strany nájemců nebyly na správu domu hlášeny žádné nedostatky na činnost a opravy prováděné havarijní službou.

Výtahy

Ve správě máme 62 domů, kde je umístěn výtah. Na tuto službu jsou uzavřeny smlouvy se třemi firmami – Betacontrol lift s.r.o., KONE a.s. a OTIS a.s. Tato služba ze strany firem byla vykonávána bez jakýchkoliv připomínek.

Technické revize společných prostor domů

Jednou ze základních povinností vlastníka nemovitosti je provádění pravidelných revizí plynu, STA, elektro, hromosvodů a hasicí techniky (hydranty, has. přístroje). Porevizní opravy jsou následně prováděny dle vystavených revizních zpráv.

STA: revize byla provedena ve 13 domech. Revize ve všech domech jsou platné.
Elektro: revize byla provedena v 23 domech. Revize ve všech domech jsou platné.
Hromosvody: revize byla provedena na 26 domech. Revize ve všech domech jsou platné.
Plyn: revize byla provedena v 17 domech. Revize ve všech domech jsou platné.
Has. technika: revize byly provedeny ve všech domech.

Všechny spravované domy mají veškeré předepsané technické revize platné. Odstranění závad uvedených v revizních zprávách probíhá co nejdříve, vždy však nejpozději do termínu určeného revizní zprávou.

Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou a související platné předpisy požární ochrany. Na základě těchto předpisů jsou 1x ročně prováděny pravidelné kontroly hasicího zařízení v obecních domech a následné doplňování tohoto zařízení. Tuto službu zajišťuje odborná firma Ing. Milan Ševčík – Hasič servis, Bartáková 7a, Brno.

Přestože vybavení hasicí technikou v domech slouží k ochraně majetku, jak vlastníka nemovitosti, tak také k ochraně majetku a věcí nájemců, dochází i nadále k občasným krádežím tohoto důležitého vybavení.

Doplňování je prováděno průběžně při pravidelných kontrolách hasicího zařízení. Bohužel po doplnění hasicí technikou je při následných kontrolách domů zjišťováno opětovné odcizení či poškození.

Na dodržování protipožárních předpisů jsou upozorňováni i samotní nájemci, kteří mnohdy do společných prostor domů (sklepní chodby, sušárny, kočárkárny apod.) odkládají nepotřebné věci

ze svých domácností (nábytek, oděvy, papír, pneumatiky apod.) a vytvářejí tak prvotní podmínky pro možnost vzniku požáru. Správce proto po zjištění tohoto stavu vyvěsí v domě oznámení se žádostí o vyklizení těchto prostor. V případě, kdy ze strany nájemců není žádná reakce, je poté provedeno vyklizení s následnou desinfekcí, příp. deratizací.

Nájemné včetně služeb

Vývoj placení nájemného a záloh na služby za rok 2023:

	<i>Předpis Kč</i>	<i>Vybráno Kč</i>	<i>dluh Kč</i>	<i>procenta</i>
Byty:	169 663 912,-	168 389 950,-	1 273 962,-	0,75%
Nebytové prostory:	580 702,-	580 692,-	10,-	0,001%
Celkem:	170 244 614,-	168 970 642,-	1 273 972,-	0,74%

*Příloha: Sumarizace předpisu nájemného a vybraných plateb za období 1-12/2023
Přehled vývoje dluhů byty a nebytové prostory od r. 1997 do r. 2023*

Vyúčtování služeb za rok 2022 proběhlo dle platných předpisů k tomu určených. Podklady pro vyúčtování služeb byly od jednotlivých dodavatelů předávány v termínu. Vyúčtování služeb bylo nájemcům předloženo v řádném termínu v souladu s platnými zákony a předpisy s tím, že do jednoho měsíce od doručení mohou podávat své dotazy či reklamace. Většina připomínek k vyúčtování služeb pramenila buď ze zanedbání povinností nájemce hlásit každou změnu, která je rozhodná pro výpočet vyúčtování, nebo z neporozumění informační verze vyúčtování služeb. Taktéž nemůže být brán zřetel na dodatečné reklamace kvality dodávaných služeb, které nájemníci vnesou až po provedení vyúčtování, takže již není možné zpětně ověřit jejich oprávněnost.

Údržba, opravy, rekonstrukce

Na běžnou opravu a údržbu vč. opravy volných bytů /bez investic/ bylo vynaloženo celkem 5,8 mil. Kč. Jednalo se o odstraňování běžných závad menšího rozsahu v bytech i společných prostorách domů téměř ve všech profesích. V rámci běžné údržby byly vyměněny zařizovací předměty, které již nesplňovaly funkci řádného užívání.

Zařizovací předmět:	vana	24
	umyvadlo	25
	baterie vanová a dřezová	109
	WC combi	27
	dřez	22
	pracovní deska ke KL	23
	PVC	28
	plynový sporák	29
	el. vařič	0
	digestoř	22
	kuchyňská linka	21
	infrazářič/žebřík	21
	sprchový kout	2
	vchodové dveře	34
	el. bojler	1

mp

V souladu se schváleným finančním plánem byly po ukončení výběrového řízení /vypisuje ÚMČ Brno-Bystrc, OBH vč. uzavírání smluv/ provedeny opravy většího charakteru, jak plánované, tak i opravy plynoucí z nepředvídaných havárií. Akce proběhly po náležité přípravě a bez komplikací zejména pro nájemce – snahou správce a prováděcí firmy je vždy minimalizace vlivu realizovaných oprav na snížení komfortu bydlení po dobu provádění oprav. Tyto opravy byly provedeny za částku cca 6,31 mil. Kč.

Příloha: Přehled oprav většího charakteru a havárií provedených v r. 2023

Účetnictví

Firma BYTASEN, spol. s r.o. je mandátní smlouvou pověřena též vedením účetnictví správy bytového fondu. Toto účetnictví je zpracováno programem GINIS (účetní program MČ Brno-Bystrc). Účetnictví je vedeno dle platných předpisů.

Jako pravidelná kontrola, stanovení podmínek pro další úkoly a předávání účetnictví, slouží pravidelné schůzky na ÚMČ Brno-Bystrc, které jsou 1x za měsíc.

Hospodářství VHČ je pravidelně ověřeno odbornou auditorskou firmou společně s hospodařením HHČ MČ Brno-Bystrc.

Příloha: Rozvaha za rok 2023, Komentář k rozvahovým účetním položkám r. 2023

Výsledovka za rok 2023, Komentář k nákladovým a výnosovým účetním položkám r. 2023

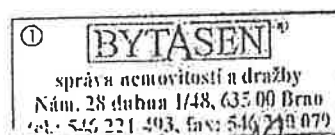
Odměna mandátáře

Odměna mandátáři za vedení správy objektů a bytů byla vyplácena dle smlouvy na základě měsíčních faktur. Celková roční částka činila 3 723 842,- Kč.

Připomínky nájemců

Připomínky, požadavky, příp. stížnosti v rámci činnosti správy bytového fondu, které přijdou na adresu správce, jsou evidovány a vyřizovány. V průběhu roku nebyla na správu domu podána žádná připomínka, podnět či stížnost.

V Brně, únor 2024



Taťána Štěrbová
vedoucí pobočky



společnost
SPRÁVA NEHOTOVOSTÍ A DRAŽBY
Z Pověření MČ Brno-Bystrc

Sumarizace dlužných plateb nájemného a služeb vybraných v období 1-12/2023

rok	2023	2022	2021	2020	2019	2017	2016	2015	2014	2011	2010	2009	2008	2007	celkem
byty a nebyty	1 795 496	942 724	251 379	222 844	20 676	120 397	84 771	50 109	-	-	11 039	44 745	15 177	3690	3 563 047
celkem	1 795 496	942 724	251 379	222 844	20 676	120 397	84 771	50 109	-	-	11 039	44 745	15 177	3690	3 563 047

Sumarizace poplatků z prodlení vybraných v období 1-12/2023

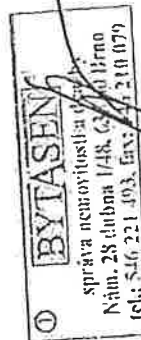
rok	2023	2022	2021	2020	2019	2017	2016	2015	2014	2011	2010	2009	2008	2007	celkem
byty a nebyty	28 699	100 941	3 444	-	-	20 402	1 286	-	57 319	52 468	-	-	-	1452	266 011
celkem	28 699	100 941	3 444	-	-	20 402	1 286	-	57 319	52 468	-	-	-	3459	266 011

CELKEM

3 829 058

Dlužné nájemné a poplatky z prodlení za jednotlivá období bylo vybráno bankovními převody, v hotovosti na pokladně fy Bytaseen a prostřednictvím poštovních poukazek.

Vypracovala: Širaková Marta
V Brně dne 07.02.2024



ANALÝZA DLUHŮ

ROK	POČET DLUŽNÍKŮ nad 10.000	POČET DLUŽNÍKŮ nad 50.000	POČET DLUŽNÍKŮ nad 100.000
2001	97	19	19
2002	103	29	16
2003	80	19	14
2004	95	23	18
2005	53	15	19
2006	67	11	19
2007	78	15	17
2008	73	14	13
2009	75	16	16
2010	57	20	20
2011	55	15	27
2012	59	14	24
2013	54	9	22
2014	48	8	20
2015	44	10	17
2016	43	10	18
2017	42	10	18
2018	39	7	15
2019	47	8	11
2020	46	14	11
2021	49	9	14
2022	42	9	15
2023	53	8	14

zpracoval: Štěrbová Tatána



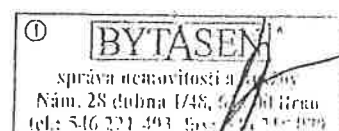
mf

Bytasen s.r.o., Nám. 28. dubna 1/48, Brno 635 00

Sumarizace předpisu nájemného a vybraných plateb za období 1-12/2023

období		čistý nájem	zálohy služby	předpis celkem	vybráno	dluh	%
leden	byty	7 251 815	6 079 625	13 331 440	13 266 503	64 937	0,4871
	nebyty	93 318	45 732	139 050	139 050	0	0,0000
	celkem	7 345 133	6 125 357	13 470 490	13 405 553	64 937	0,4821
únor	byty	7 248 284	6 287 611	13 535 895	13 458 483	77 412	0,5719
	nebyty	4 066	840	4 906	4 906	0	0,0000
	celkem	7 252 350	6 288 451	13 540 801	13 463 389	77 412	0,5717
březen	byty	7 202 121	6 141 272	13 343 393	13 256 482	86 911	0,6513
	nebyty	4 066	840	4 906	4 906	0	0,0000
	celkem	7 206 187	6 142 112	13 348 299	13 261 388	86 911	0,6511
duben	byty	8 063 785	6 139 280	14 203 065	14 123 220	79 845	0,5621
	nebyty	104 500	22 587	127 087	127 087	0	0,0000
	celkem	8 168 285	6 161 867	14 330 152	14 250 307	79 845	0,5571
květen	byty	8 070 420	6 154 645	14 225 065	14 125 616	99 449	0,6991
	nebyty	4 066	840	4 906	4 906	0	0,0000
	celkem	8 074 486	6 155 485	14 229 971	14 130 522	99 449	0,6988
červen	byty	8 109 369	6 197 303	14 306 672	14 204 004	102 668	0,7176
	nebyty	4 066	840	4 906	4 906	0	0,0000
	celkem	8 113 435	6 198 143	14 311 578	14 208 910	102 668	0,7174
červenec	byty	8 246 244	6 197 319	14 443 563	14 358 295	85 268	0,5904
	nebyty	104 500	26 447	130 947	130 937	10	0,0076
	celkem	8 350 744	6 223 766	14 574 510	14 489 232	85 278	0,5851
srpen	byty	8 234 523	6 190 806	14 425 329	14 328 934	96 395	0,6682
	nebyty	4 066	4 700	8 766	8 766	0	0,0000
	celkem	8 238 589	6 195 506	14 434 095	14 337 700	96 395	0,6678
září	byty	8 252 369	6 201 483	14 453 852	14 328 513	125 339	0,8672
	nebyty	4 066	4 700	8 766	8 766	0	0,0000
	celkem	8 256 435	6 206 183	14 462 618	14 337 279	125 339	0,8666
říjen	byty	8 250 105	6 197 206	14 447 311	14 315 934	131 377	0,9030
	nebyty	104 500	26 447	130 947	130 947	0	0,0000
	celkem	8 354 605	6 223 653	14 578 258	14 446 881	131 377	0,9011
listopad	byty	8 251 958	6 193 197	14 445 155	14 310 815	134 340	0,9300
	nebyty	4 066	4 700	8 766	8 766	0	0,0000
	celkem	8 256 024	6 197 897	14 453 921	14 319 581	134 340	0,9294
prosinec	byty	8 292 656	6 210 516	14 503 172	14 313 151	190 021	1,4746
	nebyty	2 259	4 490	6 749	6 749	0	0,0000
	celkem	8 294 915	6 215 006	14 509 921	14 319 900	190 021	1,4739
Celkem	byty	95 473 649	74 190 263	169 663 912	168 389 950	1 273 962	0,7508
	nebyty	437 539	143 163	580 702	580 692	10	0,0017
	celkem	95 911 188	74 333 426	170 244 614	168 970 642	1 273 972	0,7483

Zpracovala: Straková Marta
V Brně dne 7.2.2024



mp

PŘEHLED VÝVOJE DLUHŮ BYTY A NEBYTY OD r. 1997 DO r. 2023

rok	předpis nájmu včetně služeb	dlužné nájemné včetně služeb	vyjádřeno v %
1997	77 971 438,00	1 753 949,00	2,25
1998	99 968 412,00	2 842 482,00	2,84
1999	105 235 405,00	3 220 596,00	3,06
2000	104 390 684,00	3 242 649,00	3,11
2001	123 260 745,00	3 233 006,00	2,62
2002	127 492 356,00	3 393 485,00	2,66
2003	128 191 431,00	4 121 589,00	3,22
2004	134 733 004,00	3 930 178,00	2,91
2005	126 577 888,00	2 417 838,00	1,91
2006	123 540 268,00	2 517 401,00	2,04
2007	131 209 290,00	2 555 686,00	1,95
2008	142 366 664,00	2 579 622,00	1,81
2009	152 866 144,00	2 789 265,00	1,82
2010	144 030 962,00	2 816 816,00	1,96
2011	135 245 871,00	3 029 650,00	2,24
2012	136 205 200,00	2 760 751,00	2,06
2013	137 731 688,00	2 207 310,00	1,60
2014	136 369 168,00	1 820 589,00	1,33
2015	133 204 103,00	1 493 752,00	1,12
2016	126 436 544,00	1 478 050,00	1,16
2017	125 517 767,00	1 353 612,00	1,07
2018	126 642 275,00	1 102 616,00	0,87
2019	128 709 092,00	942 718,00	0,73
2020	136 876 639,00	1 109 121,00	0,81
2021	132 704 695,00	1 138 104,00	0,85
2022	136 939 983,00	1 214 546,00	0,88
2023	170 244 614,00	1 273 972,00	0,74

Zpracoval: Štěrbová Taťána



mf

Přehled oprav většího charakteru a havárií provedených v roce 2023

Havárie, rezerva

DŮM	DRUH OPRAVY	PLNĚNÍ s DPH
Větmá 1	výměna kabínových dveří výtahu	63 112,00
Opálkova 2	výměna kabínových dveří výtahu	63 112,00
Laštůvkova 69	výměna frekvenčního měniče výtahu	89 077,00
CELKEM		215 301,00

Opravy většího charakteru

DŮM	DRUH OPRAVY	PLNĚNÍ s DPH
obecní domy	výměna stupačkových uzávěrů ÚT	1 825 592,00
Foltýnova 18,20,22	výměna rozvodů ZTI	4 263 917,00
CELKEM		6 089 509,00

Dohadná položka roku 2021,2022 - vodoměry, kalorimetry

6 398,00

CELKEM

6 311 208,00

zpracovatel Štěrbová Tatána



mp

ROZVAHA ZA ROK 2023 - VHČ správa bytového fondu MČ Brno Bystrc

ROZVAHA 2023			
Účet	Název účtu	Aktiva MD	Pasiva D
194 0600	Opravné položky k pohledávkám-nedoplatek nájmu	-4 373 564,10	
194 0689	Opravné položky - smluvní pokuty	-29 878 007,00	
241 0000	Běžný účet	73 392 375,41	
261 0010	Pokladna	5 788,00	
311 0020	Odběratelé	132 921,77	
311 0600	Odběratelé-předpis nájemného	5 676 598,00	
311 0603	Ostatní pohledávky - SIPO	2 337 636,00	
311 0689	Odběratelé-smluvní pokuty	29 878 007,00	
311 0694	Ostatní pohledávky - z obchodního styku	236 955,21	
314 0060	Poskytnuté zálohy	25 000,00	
314 0062	Poskytnuté zálohy na el.energie	944 850,00	
314 0065	Poskytnuté zálohy na služby do SVJ	4 967 201,00	
321 0040	Dodavatelé		1 948 068,47
324 0001	Služby - náklady úklid r. 2023		-3 941 140,91
324 0002	Služby - náklady osvětlení spol. prostor r. 2023		-999 086,14
324 0004	Služby - náklady TUV r. 2023		-16 443 479,77
324 0005	Služby - náklady výtah r.2023		-2 550 606,10
324 0007	Služby - náklady STA r.2023		-93 215,53
324 0008	Služby - náklady studená voda r. 2023		-10 552 311,00
324 0009	Služby - náklady teplo r. 2023		-23 147 330,23
324 0101	Přijaté zálohy služby úklid r. 2023		5 839 934,00
324 0102	Přijaté zálohy služby osvětlení spol. prostor r.2023		881 678,00
324 0104	Přijaté zálohy služby TUV r. 2023		19 214 020,00
324 0105	Přijaté zálohy služby výtah r. 2023		3 628 223,00
324 0107	Přijaté zálohy služby STA r. 2023		209 000,00
324 0108	Přijaté zálohy služby studená voda r. 2023		10 543 359,00
324 0109	Přijaté zálohy služby teplo r. 2023		32 824 407,00
343 0020	DPH na výstupu		3 628 245,45
343 0040	DPH - odvod		-3 561 379,00
343 0049	DPH - zaokrouhlení		1,55
377 0330	Jiné pohledávky	6 659 860,90	
378 0350	Ostatní závazky		1 056 635,00
378 0353	Ostatní krátkodobé závazky - refundace		6 200,00
378 0610	Závazek k RČ - odpisy DHM		24 947 472,08
381 0300	Náklady příštího období	2 965,00	
388 0300	Dohadné účty aktivní	414 549,00	
389 0300	Dohadné účty pasivní		635 611,92
389 0995	Dohadné účty pasivní - daň z příjmu		13 555 455,00
406 0200	Oceňovací rozdíly - opravné položky k 1.1.2010		-1 544 831,00
408 0550	Opravy předchozích účetních období		-2 450 848,00
465 0300	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	6 000,00	

CELKEM SOUČET

90 429 136,19

53 634 082,79

ZISK

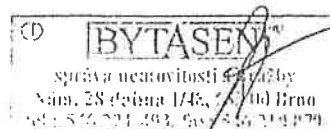
36 795 053,40

VYROVNANOST

90 429 136,19

90 429 136,19

Zpracoval: Ing. Matějčíková Eva



Komentář k rozvahovým účetním položkám r. 2023

Učet	Název	popis účetních případů
194 0600	Opravné položky k pohledávkám-nedoplatek nájmů	pohledávky z nájmu a smluvní pokuty (10% za každých 90 dnů) k 31.12.2023
194 0689	Opravné položky - smluvní pokuty	pohledávky z penále a úroku z účtu (100% z neuhrazené pohledávky) k 31.12.2023
241 0000	Běžný účet	stav běžného bankovního účtu k 31.12.2023
261 0010	Pokladna	stav pokladni hotovosti k 31.12.2023
311 0020	Odběratel	pohledávka vůči odběratelům - vystavené faktury
311 0600	Odběratel - předpis nájemného	stav dluhů nájemného a vyúčtování služeb k 31.12.2023
311 0603	Ostatní pohledávky - SIPO	dlužné nájemné za r. 2023 přijaté v r. 2024
311 0689	Odběratel - smluvní pokuty	předpis penále a úroku z prodlení k 31.12.2023
311 0694	Ostatní pohledávky z obchodního styku	náklady řízení, smluvní pokuta a úrok z prodlení určený soudem - Ladislav Vašek (Stavro)
314 0060	Poskytnuté zálohy	poskytnuté zálohy právníkům na exekuce
314 0062	Poskytnuté zálohy na el. energii	poskytnuté zálohy na služby bytů MČ v SVJ
314 0065	Poskytnuté zálohy na služby bytů MČ v SVJ	poskytnuté zálohy na služby bytů MČ v SVJ
321 0040	Dodavatel	závazky - přijaté dodavatelské faktury
324 0001	Služby - náklady úklid r. 2023	náklady na úklid společných prostor
324 0002	Služby - náklady osvětlení spol. prostor r. 2023	náklady na osvětlení společných prostor
324 0004	Služby - náklady TUV r. 2023	náklady na teplou užitkovou vodu
324 0005	Služby - náklady výtah r. 2023	náklady na provoz výtahů
324 0007	Služby - náklady STA r. 2023	náklady na provoz spol. televizní antény
324 0008	Služby - náklady studená voda r. 2023	náklady na vodné a stočné
324 0009	Služby - náklady teplo r. 2023	náklady na teplo
324 0101	Přijaté zálohy úklid r. 2023	předpis přijatých záloh na úklid ve spol. prostorech
324 0102	Přijaté zálohy osvětlení spol. prostor r. 2023	předpis přijatých záloh na osvětlení spol. prostor
324 0104	Přijaté zálohy TUV r. 2023	předpis přijatých záloh na TUV
324 0105	Přijaté zálohy výtahy r. 2023	předpis přijatých záloh na výtahy
324 0107	Přijaté zálohy STA r. 2023	předpis přijatých záloh na STA
324 0108	Přijaté zálohy studená voda r. 2023	předpis přijatých záloh na studenou vodu
324 0109	Přijaté zálohy teplo r. 2023	předpis přijatých záloh na teplo
343 0020	DPH na výstupu	daň, která se má odvádět FÚ
343 0040	DPH - odvod	odvod daně
343 0049	DPH - zaokrouhlení	zaokrouhlení daně
377 0330	Jiné pohledávky	pohledávky u dodavatelů, MČ - přefakturace investic
378 0350	Ostatní závazky	předplatky nájemného a vyúčtování služeb k 31.12.2023
378 0353	Ostatní krátkodobé závazky - refundace	závazky vůči nájemníkům - refundace vynaložených nákladů (zařizovací předměty)
378 0610	Závazky k RČ - odpisy DHM	závazky vůči RČ - odpisy DHM
381 0300	Náklady příštího období	náklady patří do následujícího období (fakturační služby Insolvenční hlídač)
388 0300	Dohadné účty aktivní	výnosy r. 2023 (náhrada škody, repase vodoměrů a kalorimetrů, převody do FO)
389 0300	Dohadné účty pasivní	náklady r. 2023 (např. energie volných bytů, zařizovací předměty)
389 0995	Dohadné účty pasivní - daň z příjmů	náklady r. 2023 - daň z příjmu právnických osob
406 0200	Oceňovací rozdíly - opr. pol. k 1.1.2010	opravná položka pohledávek z nájmu (10% za každých 90 dnů) k 1.1.2010
408 0550	Opravy předchozích účetních období	opravné pol. k vyúčtovaným zálohám na služby 1997-2013 k 31.12.2014 a opravné. pol. vyúčtování 1997-2014 k 31.12.2014
465 0300	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	poskytnuté dlouhodobé zálohy právníkům na exekuce

VÝSLEDOVKA ZA ROK 2023 - VHČ správa bytového fondu MČ Brno - Bystrc

VÝSLEDOVKA 2023			
Účet	Název účtu	NÁKLADY	VÝNOSY
501 0000	Spotřeba materiálu	7 845,00	
502 0000	Spotřeba energie	569 868,76	
511 0040	Opravy do 30 tis.	5 842 684,42	
511 0044	Fond oprav byty MČ v SVJ	1 411 303,47	
511 0160	Opravy nad 30 tis.	6 311 207,73	
518 0010	Úklid chodníků	768 147,09	
518 0030	Deratizace, dezinfekce, dezinfekce	80 133,00	
518 0070	Bankovní poplatky	30 755,00	
518 0080	Ostatní služby pro domy	585 288,24	
518 0090	Výkony spojů, poštovné	181 991,40	
518 0140	Právní služby	388 115,97	
518 0180	Posudkový a dokumentační materiál	198 349,80	
518 0210	Obstarávací odměna	3 723 842,04	
518 0211	Správní činnost	502 458,00	
518 0250	Odečty poměrových měřidel	92 161,00	
549 0000	Ostatní finanční náklady	10 016,90	
549 0030	Pojištění domů	541 339,00	
549 0040	Ostatní náklady-soudní poplatky	65 791,50	
551 0030	Odpisy nemovitého majetku - budovy	25 015 088,00	
556 0260	Opravné položky k pohledávkám	728 560,20	
591 0000	Daň z příjmu	15 020 108,00	
603 0010	Nájemné - byty		95 485 217,00
603 0020	Nájemné - nebyty		429 742,16
641 0000	Smluvní pokuty a penále		1 547 379,52
649 0010	Ostatní provozní výnosy		17 645,49
649 0040	Úhrada soudních poplatků		175 595,00
662 0000	Přijaté úroky		1 146 912,83
672 0070	Zúčtování časového rozlišení transférů DHM		67 615,92

PROVOZNÍ VÝSLEDEK

62 075 054,52

98 870 107,92

ZISK

36 795 053,40

Vypracoval: Matějíková Eva Ing.



Handwritten signature

Komentář k nákladovým a výnosovým účetním položkám r. 2023

Náklady

účet	název	popis účetních případů
501 0000	Spotřeba materiálu	např. klíče od společných prostor domů
502 0000	Spotřeba energie	energie spotřebovaná např. prádelnami, náklady na nevyúčtovatelné služby VOB
511 0040	Opravy a údržba do 30 tis.	drobné opravy a údržba do 30 tis., opravy volných bytů
511 0044	Fond oprav bytů MČ v SVJ	odvody do fondu oprav za byty MČ v domech SVJ
511 0160	Opravy a údržba nad 30 tis.	opravy a údržba nad 30 tis. a opravy z finanční rezervy
518 0010	Úklid chodníků	úklidy chodníků, posyp písku na zimní údržbu chodníků
518 0030	Dezinsekce, deratizace	deratizace, dezinsekce, dezinfekce
518 0070	Bankovní poplatky	poplatky bance za vedení účtů, za položky a za informace o aktuálním stavu účtu
518 0080	Ostatní služby pro domy	např. vyklízení práce, čištění prostor, činnost dom. zmocněnců, stavební dozor, odstranění graffitiů
518 0090	Výkony spojů, poštovní	poplatky SIPO, poštovní za složenky typu B
518 0140	Právní služby	poplatky za právní služby
518 0180	Posudkový a dokumentační materiál	náklady na znalecké posudky
518 0210	Obstaravatelská odměna	náklady na správu bytového fondu MČ Brno - Bystřice - obecní domy
518 0211	Správní činnost	náklady na správní činnost - byty MČ v domech SVJ, odvod do SVJ
518 0250	Odečty poměrových měřidel	náklady na odečty vodoměrů TUV, SV a poměrových indikátorů tepla
549 0000	Ostatní finanční náklady	haléřové vyrovnání
549 0030	Pojištění domů	pojištění domů
549 0040	Ostatní náklady - soudní poplatky	soudní poplatky, náklady řízení
551 0030	Odpisy nemov. majetku - budovy	odpisy DHM
556 0260	Opravné položky k pohledávkám	opravné položky k pohledávkám k 31.12.2023 (10% za každých 90 dnů prodlení) - nedaňové
591 0000	Daň z příjmu	daň z příjmů za r. 2022 - dodanění, daň z příjmu r.2023

Výnosy

účet	název	popis účetních případů
603 0010	Čisté nájemné - byty	čistý nájem bytů
603 0020	Čisté nájemné - nebyty	čistý nájem nebytů
641 0000	Smluvní pokuty a penále	přijaté penále z dlužného najemného a předpis penále
649 0010	Ostatní provozní výnosy	plnění pojistné události, haléřová vyrovnání, náhrada škody
649 0040	Úhrada soudních poplatků	úhrada soudních poplatků
662 0000	Přijaté úroky	přijaté úroky z běžného účtu, cash pooling
672 0070	Zúčtování časového rozlišení transferů DHM	hodnota rozpuštěných transferů, která se týká odpisů dlouhodobého majetku (domy)