

Pracovní text pro členy RMČ a ZMČ

Verze 3.2 – 8. březen 2012:

BYTOVÁ KONCEPCE MČ Brno – Černovice

Vypracoval:

Bytový odbor, ÚMČ Brno – Černovice (27.2.2012)

Projednala a upravila:

Rada MČ Brno – Černovice (29.2.2012)

Projednalo a schválilo:

Zastupitelstvo MČ Brno – Černovice (8.3.2012)

Brno, únor - březen 2012

Obsah:

1. Úvod

2. Bytový fond MČ Brno – Černovice

2.1 Zlatý fond

2.2 Stříbrný fond

2.2.1 Stříbrný fond – domy 1. skupiny

2.2.2 Stříbrný fond – domy 2. skupiny

2.3 Bronzový fond

2.4 Přehled bytového fondu

2.5 Nájemné v obecních bytech

3. Privatizace

3.1 Aktuální privatizace bytového fondu (rozpis bronzového fondu)

3.2 Aspekty provozně hospodářské (SVJ)

3.3 Aspekty sociálně-finanční

3.4 Vliv privatizace na dispozice s byty MČ

3.5 Závěr k privatizaci bytů v MČ

4. Ekonomika

4.1 Definice základních pojmů

4.2 Investice do bytového fondu

4.3 Opravy a GO bytového fondu

5. Seznam použitých zkratk

1. Úvod

Bytová koncepce MČ Brno-Černovice verze 1.0 a násl. byla zpracována v dubnu 2009 a předložena k projednání samosprávným orgánům MČ Brno-Černovice zejm. Radě a Zastupitelstvu MČ Brno-Černovice. Tuto koncepci projednalo a vzalo na vědomí ZMČ dne 11.6.2009.

Bytová koncepce MČ Brno-Černovice verze 2.0 a násl. byla zpracována v 2. polovině r. 2011, tedy již v novém volebním období, a diskuse nad tímto dokumentem probíhá dodnes.

Na základě výše popsaného a aktuálních písemných podnětů jednotlivých klubů zastupitelů ZMČ Brno-Černovice z ledna – února 2012 předkládá bytový odbor ÚMČ návrh **Bytové koncepce MČ Brno-Černovice verze 3.0**, která by na základě aktualizací měla být koncepčním materiálem pro činnost bytového odboru nejenom do konce tohoto volebního období, ale i do následujících období.

Hlavním tématem této koncepce stále zůstává rozčlenění svěřeného bytového fondu do tří základních oblastí a to:

- **zlatého fondu**, tj. domů které by neměly být privatizovány a tvoří strategické jádro hospodářské činnosti městské části prostřednictvím bytového odboru ÚMČ.
- **stříbrného fondu**, tzv. **1. skupiny** tj. domů, které by měly být zregenerovány a po modernizaci a rekonstrukci (revitalizaci) by se měly přeradit do zlatého fondu.
- **stříbrného fondu**, tzv. **2. skupiny** tj. domů, které by měly být udržovány a opravovány, ale vzhledem k dalším důvodům (zchátralost, možnost privatizace z iniciativy nájemníků – viz dále, důvody související s budováním ŽUB či další důvody vyplývající z územního plánování, „roztržštěné adresy domů o malém počtu bytových jednotek v rámci jednoho domu“ atd.) . Také sem patří domy s byty, jejichž nájemníci si požádali o privatizaci domu / bytů, privatizace byla orgány MČ doporučena, ale z úrovně města zatím nebylo rozhodnuto o zařazení těchto domů do seznamu domů doporučených k prodeji.
- **bronzového fondu**, tj. domů, které jsou zařazeny do privatizace (jsou v seznamu domů doporučených k prodeji) nebo jejich privatizace již probíhá či se dokončuje.

Velmi důležitým tématem této koncepce zůstává privatizace bytového fondu, včetně souvisejících aspektů, a to jak z pohledu ekonomického (ztráty výnosů z nájemného), tak i s ohledem na působení dalších vlivů (sociálních, tržních atd.).

Důležitým tématem je také zpracovaná oblast ekonomiky.

V mnohých kapitolách této koncepce se jednotlivá témata samozřejmě více či méně prolínají.

2. Bytový fond MČ Brno – Černovice

Stávající bytový fond svěřený do správy MČ Brno-Černovice Statutárním městem Brnem je rozčleněn do tří základních oblastí:

2.1 Zlatý fond

Do této kategorie jsou zařazeny domy, které MČ Brno – Černovice opravila a zregenerovala (výměna oken, zateplení fasády, atd.) a hodlá si je ponechat ve správě. Jedná se o ucelené soubory lokalit domovních celků tzv. spodního a horního sídliště, které jsou charakteristické velkým počtem soustředěných bytových jednotek tzv. „strategické jádro bytového fondu svěřeného MČ Brno-Černovice.“

„Spodní sídliště“

**Blatouchova 3a,3b,3c,
Blatouchova 5a,5b,5c,
Blatouchova 7,
E. Krásnohorské 24,24a,24b,
E. Krásnohorské 28,28a,28b,
E. Krásnohorské 30,30a,30b,
Kovácká 3a,3b,3c,
Kovácká 5a,5b,5c,
Kovácká 7a,7b,7c,
Přední 3a,3b,3c,
Přední 5a,5b,5c,
Přední 7,**

„Horní sídliště“

**Húskova 6, 8, 10,
Kneslova 4,6,8,
Kneslova 10,12,14,
Kneslova 16,18,20,
Krausova 1,2,3,
Krausova 4,5,6,
Krausova 7,8,9,
Krausova 10,11,12,
Olomoucká 146,148,150,152,154,156,
Turgeněvova 2,4,6,
Turgeněvova 2a,2b,2c,2d.**

„Ostatní“

Pahrbek 13

2.2 Stříbrný fond

Do této kategorie jsou zařazeny jednak domy, které MČ Brno – Černovice opravuje a pokračuje v jejich regeneraci (výměna oken, změna vytápění z lokálního na etážové, zateplení fasády, atd.). Tyto domy jsou *perspektivní*, hospodárné a vhodné k současné i budoucí dispozici s byty jako obecními. Domy jsou charakteristické jednak tím, že mají na „vchod“ větší počet bytových jednotek. Případně se jedná i domy, které mají na „vchod“ menší či malý počet bytových jednotek, zároveň však v nich nájemníci v minulosti nežádali a ani nežadají o privatizaci. Po kompletní regeneraci je vhodné tyto domy ponechat ve správě MČ a přesunout do zlatého fondu – blíže označené jako domy **stříbrného fondu – 1. skupiny**.

Do stříbrného fondu dále patří samostatně stojící domy (tj. netvořící domovní celky), kde si nájemníci požádali o prodej a byl projednán a doporučen MČ přesun do privatizace, tedy do bronzového fondu této koncepce. Nakonec jsou sem zařazeny domy v souvislosti s výhledovým budováním ŽUB či kvůli dalším důvodům vyplývajícím z územního plánování. Tyto domy jsou pro hospodaření MČ s bytovým fondem *méně perspektivní*. Je proto možné je přesunout do bronzového fondu a jsou blíže označené jako domy **stříbrného fondu – 2. skupiny**.

2.2.1 Stříbrný fond – domy 1. skupiny:

Bolzanova 2 – plán. revitalizace celého objektu v rozpočtu MČ na rok 2012 (okna, balkony, ZTI, elektro, plyn, fasáda, atd.).

Cornovova 4 - provedena výměna oken a zateplení fasády 2009.

Cornovova 49 - provedena výměna oken 2009, výměna střešních oken 2010, výměna střešní krytiny 2010, oprava komínů 2010, provádí se výměna plynoinstalace 2011-2012, provádí se zateplení fasády 2011-2012.

Húskova 27 – provedena výměna oken 2008, zateplení fasády 2010, výměna střešních oken 2010, oprava komínů 2010, provádí se výměna plynoinstalace 2011-2012.

Charbulova 16 – provedena výměna oken 2009, oprava střešní krytiny 2010.

Charbulova 38 – provedena oprava fasády a střechy 2004, výměna oken před 2004, plyn-elektro-ZTI 2001. Nebytový prostor ve dvoře – knihovna.

Charbulova 60 – provedena výměna oken 2009, zateplení fasády 2009, ústřední vytápění v bytech a plynoinstalace 2009.

Jiráňkova 22 – provedena výměna oken 2010, postupně výměna kotlů 2010-2011 vč. vložkování.

Klíčova 3 – provedena rozsáhlá investice změny vytápění, sanace sklepů, vybudování domovní plyn. kotelny 2009-2010 a výměna oken 2009.

Klíčova 7/Tržní 10 – provedena výměna oken 2009, plán. změna vytápění a vybudování domovní plyn. kotelny 2012.

Kotkova 15 – provedena výměna oken 2002, výměna střeš. krytiny 2005, plán. oprava fasády 2012.

Řehořova 18 – provedena výměna plynoinstalace 2006, výměna oken 2009.

Slámova 36 – provedena výměna oken 2000-2001. Nebytový prostor v přízemí.

Štolcova 57 – provedena výměna plynoinstalace 2007 a výměna oken 2009.

Štolcova 60 - provedena výměna oken 2008 a generální oprava fasády 2009.

Zvěřinova 9 – provedena domovní kotelna 1999 + generální oprava ZTI a plyn 1999 a výměna oken 2009.

Zvěřinova 11 – provedena výměna oken a opr. fasády 2000 + generální oprava ZTI a plyn 2000.

El. Krásnohorské 55 – provedena výměna oken + opr. fasády 2000. Nebytový prostor v suterénu.

2.2.2 Stříbrný fond – domy 2. skupiny:

Húskova 1 – žádost o prodej orgány MČČ doporučena (čeká se na přeřazení domu z úrovně města Brna do seznamu domů doporučených k prodeji).

Charbulova 52 – žádost o prodej orgány MČČ doporučena (čeká se na přeřazení domu z úrovně města Brna do seznamu domů doporučených k prodeji).

Zvěřinova 3 – žádost o prodej orgány MČČ doporučena (čeká se na přeřazení domu z úrovně města Brna do seznamu domů doporučených k prodeji).

Kotkova 17 – žádost o prodej orgány MČČ doporučena (čeká se na přeřazení domu z úrovně města Brna do seznamu domů doporučených k prodeji ale zejména o vyjasnění vlastnických práv k domu).

Mírová 40 – v koridoru a ochr. pásnu ŽUB Brno, kolize s územním plánem St. m. Brna.

2.3 Bronzový fond

Do této kategorie jsou zařazeny domy do privatizace (jsou zařazeny v seznamu města Brna domů doporučených k prodeji) nebo jejich privatizace již probíhá či se dokončuje (viz. poznámka).

Bolzanova 68 – privatizace v r. 2011-2012

Cornovova 47 – privatizace z úrovně města v r. 2011-2012

Cornovova 52a – privatizace v r. 2011-2012

Charbulova 27 – v seznamu do privatizace z úrovně města.

Klíčova 5 – privatizace v r. 2012

Olomoucká 2 – probíhá privatizace od r. 2011

Olomoucká 112 – privatizace v r. 2012

Olomoucká 144 – v seznamu do privatizace z úrovně MČ (prodej po b.j.).

Slámová 33 – privatizace v r. 2012

Štolcova 36 – v seznamu do privatizace z úrovně MČ (prodej po b.j.).

Tržní 6 – privatizace v r. 2012

Tržní 8 – privatizace v r. 2012

Zvěřinova 1 – probíhá privatizace od r. 2011

Zvěřinova 7 – privatizace v r. 2012

Poznámka:

V minulých bytových koncepcích byly tyto domy v tzv. „zbylém fondu.“ V současné **bytové koncepci verze 3.0 a násl.** je již bronzový fond zaktualizován a byly vyřazeny domy s dokončeným prodejem a předané novým vlastníkům – právnickým osobám - bytovým družstvům či občanským sdružením či společenstvím vlastníků jednotek:

- * Cornovova 16, 18/20 - *zprivatizováno v r. 2010,*
- * Húskova 29 - *zprivatizováno v r. 2011,*
- * Charbulova 145 - *zprivatizováno po b.j. v letech 2008-2010,*
- * Jiránkova 79 - *zprivatizováno v r. 2010,*
- * Kneslova 22, 24 - *zprivatizováno v r. 2009,*
- * Olomoucká 110 - *zprivatizováno po b.j. v letech 2009-2010,*
- * Zvěřinova 5 – *zprivatizováno v r. 2011.*

Dále jde o domy s byty, jejichž privatizace probíhala v minulosti (učiněna 1. nabídka, příp. 2. nabídka):

- * **Tržní 4** – privatizace v r. 2009 (zbývá 1 b.j.)
- * **Cornovova 28, 30, 32, 34** - privatizace před r. 2009 (zbývá 1 b.j.)
- * **Charbulova 23** - privatizace před r. 2009 (zbývají 2 b.j.)
- * **Slámová 72, 74, 76** - privatizace před r. 2009 (zbývají 4 b.j.)

2.4 Přehled bytového fondu

Zlatý fond – celkem 842 b.j.

Stříbrný fond – celkem 245 + 32 b.j.

Bronzový fond – celkem 155 b.j.

/pozn.: počet b.j. je vzhledem k probíhající privatizaci relativní/.

Bytový fond k roku 2003:

Městská část Brno – Černovice měla v minulosti svěřený bytový fond Statutárního města Brna čítající minimálně **1686** bytů ve **151** bytových domech (vchodech).

Bytový fond k 31.12.2010:

Městská část Brno – Černovice má v současnosti svěřený bytový fond Statutárního města Brna čítající **1328** bytů ve **116** bytových domech (vchodech). Bytový odbor ÚMČ Brno – Černovice má ve správě dalších cca 100 bytových jednotek v osobním vlastnictví.

Bytový fond k 31.12.2014:

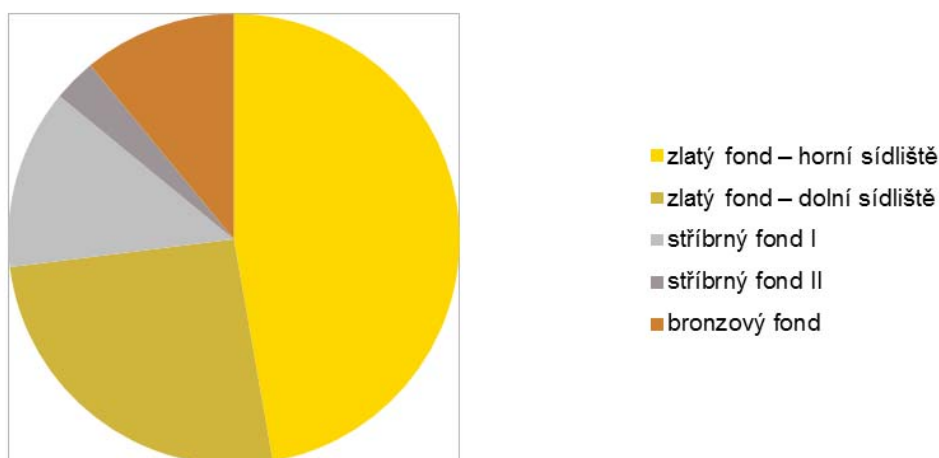
V případě schválení Bytové koncepce ZMČ s výhledem privatizace bronzového bytového fondu a zároveň zachováním **zlatého fondu a stříbrného fondu – domů 1. skupiny** ve správě městské části i po roce 2014:

Městská část Brno – Černovice bude mít v budoucnosti svěřený bytový fond Statutárního města Brna čítající cca **1050** bytů.

Tab. 1 – Přehled a revitalizace bytového fondu:			
%podíl bytového fondu	Bytový fond:	Počet bytů:	Z toho počet b.j. po revitalizaci: (zateplení fasády a výměna oken)
66 % byt. fondu	Zlatý fond	842 b.j.	842 b.j. (100%)
19 % byt. fondu	Stříbrný fond – 1. Skupiny	245 b.j.	Zateplení fasády 86 b.j. (35 %) Generální oprava fasády 64 b.j. (26 %) Výměna oken 240 b.j. (98 %)
3 % byt. fondu	Stříbrný fond – 2. skupiny	32 b.j.	Výměna oken 21 b.j. (66 %)
12 % byt. fondu	<i>Bronzový fond</i>	<i>155 b.j.</i>	<i>Objekty zařazené do privatizace.</i>
100 %	Celkem:	1274 b.j.	

2.5 Nájemné v obecních bytech

Graf 1 – Výnos nájemného dle jednotlivých skupin bytů (fondů):



Současné **deregulované nájemné** v MČ Brno-Černovice pro standardní byt (bývalá I. kategorie bytu) činí od 1/2009 sazbu **62,24 Kč/m²**.

Do konce roku 2014 se stávající nájemné nebude zvyšovat (viz. usnesení Rady MČ Brno-Černovice ze dne 29.2.2012).

3. Privatizace

3.1 Aktuální privatizace bytového fondu (rozpis bronzového fondu)

Tab. 2 – Seznam domů zařazených do privatizace (rozpis bronzového fondu):

	Dům:	Harmonogram:	Pozn.:	Roční nájemné:
	Bolzanova 68	2011-2012	4 b.j.	201 tis.
x	Cornovova 28,30,32,34	2005	zbývá 1 b.j.	41 tis./1 b.j.
	Cornovova 47	MMB	8 b.j.	211 tis.
	Cornovova 52a	2011-2012	6 b.j.	175 tis.
x	Charbulova 23	2007	zbývají 2 b.j.	45 tis./2 b.j.
	Charbulova 27	MMB	5 b.j.	126 tis.
	Klíčova 5	2012	15 b.j.	503 tis.
	Olomoucká 2	2011-2012	16 b.j.	721 tis.
	Olomoucká 112	2012	7 b.j.	259 tis.
	Olomoucká 144	II/2012	4 b.j.	228 tis.
	Slámova 33	2012	6 b.j.	176 tis.
	Štolcova 36	II/2012	3 b.j.	167 tis.
x	Slámova 72,74,76	2005-2006	zbývají 4 b.j.	137 tis./4 b.j.
x	Tržní 4	2009	zbývá 1 b.j.	57 tis./1 b.j.
	Tržní 6	II/2012	11 b.j.	588 tis.
	Tržní 8	2012	10 b.j.	451 tis.
	Zvěřinova 1	2011-2012	15 b.j.	765 tis.
	Zvěřinova 7	II/2012	23 b.j.	630 tis.
	Celkem 18 domů aktuálně privatizovaných či čekajících na prodej.			5,48 mil. Kč

3.2 Aspekty provozně hospodářské (SVJ)

Není-li privatizace bytového domu tzv. 100%, tzn. část bytových jednotek zůstane v dispozici MČ a část bývalým nájemníkům v osobním vlastnictví, dochází pak v založených Společenstvech vlastníků jednotek (SVJ) k různým situacím, kdy je MČ buď většinovým nebo menšinovým vlastníkem „zbytku“ domu.

3.3 Aspekty sociálně-finanční

Jsou zde popsány i na jiném místě, přesto je třeba zdůraznit, že s postupující privatizací dochází ke změně sociální skladby nájemníků obecních bytů, protože solventní nájemníci se v této pomyslné skladbě dostávají do pozice vlastníků bytových jednotek.

Tento trend může mít nepříznivý vliv na stávající skladbu nájemníků obecních bytů s ohledem na jejich solventnost a sociální situaci a může docházet k nárůstu počtu neplatičů a nutnosti řešit tyto problémy cestou exekucí.

Zejména se jedná o nově přidělené byty sociálně slabým skupinám obyvatel (svobodné matky s dětmi bez stálých příjmů závislých na státní sociální podpoře).

3.4 Vliv privatizace na dispozice s byty MČ

Vlivem privatizace klesá počet volných bytů a zmenšuje se podíl dispozic s volnými byty.

Samostatnou problematikou, která však vychází z pravidel města a není nijak právně ošetřena, je spekulativní odkup bytů do OV, kdy jsou byty následně po privatizaci obratem prodávány za tržní ceny.

3.5 Závěr k privatizaci bytů v MČ

Z důvodu investičních závazků MČ Brno-Černovice a splácení dluhové služby nebude MČ doporučovat v letech 2012 a 2013 privatizaci domů a bytů ve zlatém fondu.

V roce 2014 se předpokládá znovuprojednání či revize Bytové koncepce s možností přepracování zařazení domů a bytů do privatizace (zlatý a stříbrný fond).

4. Ekonomika

Úvodem je třeba zdůraznit, že jak účetně tak rozpočtově je nutné rozlišovat **investice a opravy** na svěřeném bytovém fondu. Blíže viz následující kapitoly.

4.1 Definice základních pojmů

Opravy, údržbu, generální opravy – jsou náklady vedlejší hospodářské činnosti (BO ÚMČ).

Tyto náklady zajišťuje a financuje prostřednictvím **výnosů VHČ** BO ÚMČ.

Investice, modernizace, rekonstrukce – jsou výdaje hlavní činnosti (OFVV ÚMČ).

Tyto výdaje zajišťuje a financuje prostřednictvím **příjmů rozpočtu** OFVV ÚMČ jako technická zhodnocení budov (majetku).

Rozpočet MČ – je finanční plán MČ na daný rok včetně investic do bytové oblasti.

Rozpočtový výhled MČ – je střednědobý finanční plán MČ zpravidla na dobu 2 až 5 let.

Plán výnosů a nákladů – je finanční plán VHČ MČ na daný rok zejména hlavních nákladů (oprav) v bytové oblasti.

Finanční vypořádání – jsou finanční toky mezi rozpočtem Statutárního města Brna (BO MMB, ORF MMB), rozpočtem Městské části (OFVV ÚMČ), případně vedlejší hospodářskou činností MČ (BO ÚMČ).

Zatímco v **hlavní činnosti** se sestavují a schvalují **rozpočty** na daný rok a **rozpočtové výhledy** na budoucí období, ve **vedlejší hospodářské činnosti** se sestavují a schvalují pouze **plány nákladů a výnosů VHČ** na daný rok.

4.2 Investice do bytového fondu

Charakteristické druhy prací – zpravidla investice (obecně):

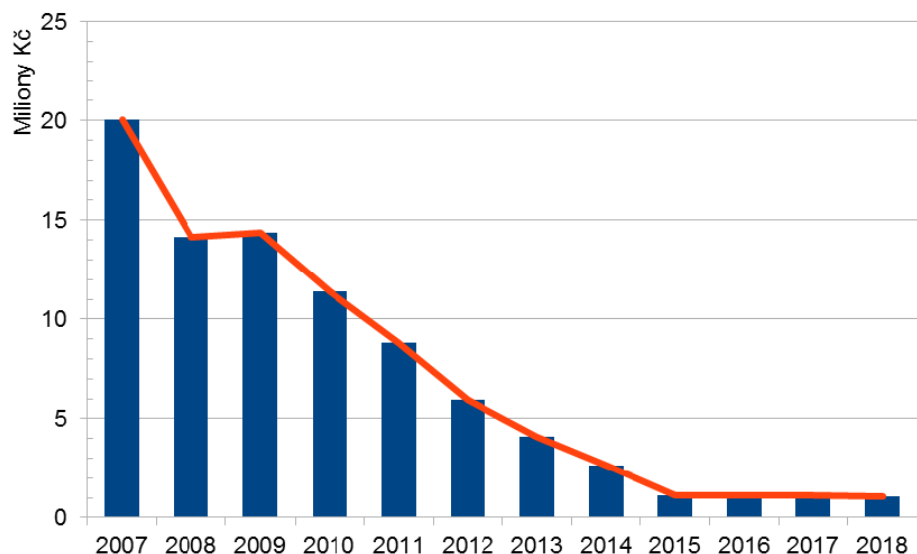
- Výměna-modernizace či rekonstrukce bytových jader
- Zateplování staveb
- Změny vytápění, zřízení domovních plynových kotelen
- Další regenerace a revitalizace, kdy dochází k technickému zhodnocení budov.

Tab. 3 – Investiční zadlužení bytového fondu MČ Brno-Černovice (data OFVV ÚMČ):

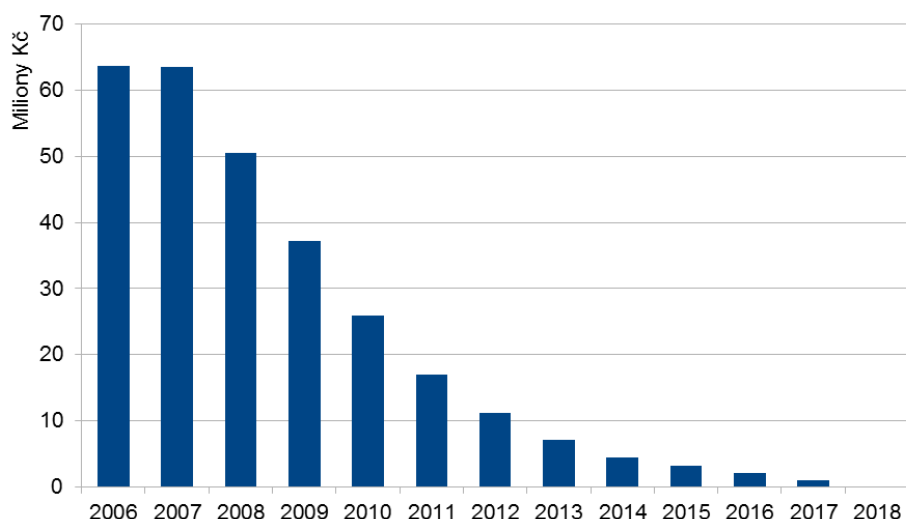
Roky:	Dluhová služba:	Počet bytů:	Zadlužení přepočtené na byt. jednotku:
2006	7,7 mil. Kč	1429	5400,- Kč/b.j.
2007	10,1 mil. Kč	1411	7168,- Kč/b.j.
2008	13,0 mil. Kč	1409	9239,- Kč/b.j.
2009	13,3 mil. Kč	1363	9738,- Kč/b.j.
2010	11,4 mil. Kč	1338	8518,- Kč/b.j.
2011	8,8 mil. Kč	1274	6900,- Kč/b.j.

Poznámka: Investiční zadlužení bytového fondu MČ nemá vliv na výsledky hospodaření vedlejší hospodářské činnosti – BO ÚMČ. Investice spadají pod OFVV ÚMČ – rozpočet MČ (hl. činnost).

Graf 2 – Vývoj splátek dluhu v jednotlivých letech:



Graf 3 – Vývoj celkového zadlužení v jednotlivých letech:



Zlatý fond – plánované investice do modernizace bytových jader bytů a společných rozvodů kanalizačních odpadů a vzduchotechniky (Předběžně stanovená cena musí orientačně zahrnovat projekt a inženýrskou činnost, technický dozor stavebníka, výkon koordinátora BP na staveništi, výběrové řízení, stavební práce, atd.):

- **Kneslova 4,6,8, 10,12,14, 16,18,20,** předběžné orientační náklady **15 mil. Kč** (umakartová byt. jádra – jejich rekonstrukce, výměna odpadů a vzduchotechniky, 124 b.j. x 120.000,- Kč/byt = 14,88 mil. Kč)

- **Krausova 1,2,3, 4,5,6, 7,8,9, 10,11,12,** předběžné orientační náklady **22 mil. Kč** (umakartová byt. jádra – jejich rekonstrukce, výměna odpadů a vzduchotechniky, 180 b.j. x 120.000,- Kč/byt = 21,6 mil. Kč)
Výpočet je bez nástaveb.

• **Olomoucká 146,148,150,152,154,156, předběžné orientační náklady 6 mil. Kč**
(zděná byt. jádra – jejich modernizace, výměna odpadů a vzduchotechniky,
80 b.j. x 70.000,- Kč/byt = 5,6 mil. Kč)

• **Turgeněvova 2,4,6, 2a,2b,2c,2d. předběžné orientační náklady 11 mil. Kč**
(umakartová byt. jádra – jejich rekonstrukce, výměna odpadů a vzduchotechniky,
90 b.j. x 120.000,- Kč/byt = 21,6 mil. Kč)

• **Blatouchova 3a,3b,3c, 5a,5b,5c, E. Krásnohorské 24,24a,24b, 28,28a,28b,
30,30a,30b, Kovácká 3a,3b,3c, 5a,5b,5c, 7a,7b,7c, Přední 3a,3b,3c, 5a,5b,5c,
předběžné orientační náklady 18 mil. Kč**
(zděná byt. jádra – jejich modernizace, výměna odpadů a vzduchotechniky,
251 b.j. x 70.000,- Kč/byt = 17,57 mil. Kč)

Předběžný návrh časových etap:

2012-2013 Turgeněvova + Olomoucká	17 mil. Kč
2013-2014 Kneslova	15 mil. Kč
2013-2014 Krausova	22 mil. Kč
2014-2015 Blatouchova, El. Krásnohorské, Kovácká, Přední	18 mil. Kč

Ekonomická analýza této kapitoly 4.2. je plně v kompetenci OFVV ÚMČ Brno-Černovice.
Bytový odbor ÚMČ se vždy snaží o maximální součinnost.

Možné finanční zdroje – příjmy pro investiční výdaje:

- a) zisk z VHČ
- b) daň ze zisku VHČ
- c) finanční vypořádání (10% příjmy od města z privatizace)
- d) dotace a půjčky z FBV a FRB MMB
- e) ostatní úvěry a půjčky

Stříbrný fond – investice plánované v roce 2012:

Bolzanova 2 – revitalizace celého objektu **7 mil. Kč**

Cornovova 49 - zateplení fasády 2011-2012 **3 mil. Kč**

Húskova 27 – sanace vlhkosti a zateplení soklu fasády **0,5 mil. Kč**

Klíčova 3 – plán. zateplení fasády (podíl SVJ) **2 mil. Kč**

Klíčova 7/Tržní 10 – plán. změna vytápění a vybudování dom. plyn. kotelny **4 mil. Kč**

Olomoucká 2 / Zvěřinova 1 a Zvěřinova 11 – investiční příspěvky na vybudování výtahů
1,7 mil. Kč

Stříbrný fond – investice plánované v roce 2013 (2014):

Charbulova 16 – zateplení fasády a rekonstrukce dvorní pavlače **2 mil. Kč**

Jiránkova 22 – dokončení změny vytápění (1 b.j.) + násl. zateplení fasády **2 mil. Kč**

Klíčova 7/Tržní 10 – zateplení fasády (2013-2014: **3,5 mil. Kč**)

Slámova 36 – zateplení fasády **1,5 mil. Kč**

Štolcova 57 – změny vytápění (2 b.j.) a násl. zateplení fasády **1,5 mil. Kč**

Zvěřinova 9 – zateplení fasády (2014: **3 mil. Kč**)

Zvěřinova 11 – zateplení fasády (2014: **3 mil. Kč**)

El. Krásnohorské 55 – změna vytápění a násl. zateplení fasády (2014: **1,5 mil. Kč**)

4.3 Opravy a GO bytového fondu

Opravy, údržba, generální opravy – jsou náklady vedlejší hospodářské činnosti (BO ÚMČ)
Tyto každoroční náklady svěřeného bytového fondu jsou pro rok 2012 zpracovány ve
schváleném **Plánu výnosů a nákladů BO ÚMČ**.

*Charakteristické druhy prací – zpravidla **opravy** či **generální opravy** (obecně):*

- výměna ZTI, plynoinstalace, odpadů-kanalizace, vzduchotechniky
- GO elektro v bytech, výměna oken, opravy fasády bez zateplení, výměna dveří, atd.
- Další opravy a generální opravy, kdy nedochází k technickému zhodnocení budov.

Zlatý a stříbrný fond – plánované významné opravy pro rok 2012 (tab. 4):

Náklady na významné opravy v roce 2012:	V tis. Kč:
Oprava elektro - byty	900
Elektro - byty Blatouchova 7	750
Elektro - byty Přední 7	750
Výměna oken - spol. pr. Zvěřinova 11	400
Výměna oken - veranda Charbulova 38	500
Výměna oken - spol. pr. Slámova 36	150
Výměna oken - spol. pr. Kotkova 15, 17	300
Plynoinstalace Krausova 1,2,3, 4,5,6, 7,8,9 10,11,12	2400
Plynoinstalace Turgeněvova 2, 2a	400
Plynoinstalace Turgeněvova 2b, 2c, 2d	450
Plynoinstalace Turgeněvova 4, 6	300
Kontrolní prohlídky plynoinstalace	500
Výměna měřičů IRTN - spodní + horní sídl.	2 500
Oprava technologie plynové kotelny Húskova 27	800
Oprava komínů a fasády Kotkova 15	700
Oprava fasády Kneslova 4-20 (rezerva)	1 000
Výměna PVC Krausova 4,6, 7,8,9	600
Výměna vstupních bytových dveří – spodní sídl.	500

5. Seznam použitých zkratek

RMČ ... Rada MČ Brno-Černovice

ZMČ ... Zastupitelstvo MČ Brno-Černovice

MČ ... Městská část

MČČ ... Městská část Černovice

ÚMČ ... Úřad městské části

BO ÚMČ ... bytový odbor úřadu městské části

OFVV ÚMČ ... odbor finanční a vnitřních věcí úřadu městské části

SVJ ... Společenství vlastníků jednotek

b.j. ... bytová jednotka

OV ... osobní vlastnictví

ŽUB ... železniční uzel Brno (územní plánování Statutárního města Brna)

VHČ ... vedlejší hospodářská činnost

BO MMB ... bytový odbor magistrátu města Brna

ORF MMB ... odbor rozpočtu a financování magistrátu města Brna

FBV, FRB ... peněžní fondy města Brna (fond bytové výstavby, fond rozvoje bydlení)

GO ... generální oprava/opravy

ZTI ... zdravotně technické instalace

IRTN ... indikátory rozdělovačů topných nákladů