

Z9/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.2.2025

15. Zapojení Fondu rezerv a rozvoje v souvislosti s poskytnutím úročené zápůjčky městské části Brno-Vinohrady, návrh rozpočtového opatření

Anotace

Na základě žádosti MČ Brno-Vinohrady o poskytnutí úročené zápůjčky na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady v celkové výši 50 mil. Kč se splatností 10 let připravil BO MMB návrh na poskytnutí finančních prostředků ve dvou částech. V roce 2025 ve výši 25 mil. Kč z rozpočtu města Brna z Fondu rezerv a rozvoje a 25 mil. Kč pak z rozpočtu města Brna v roce 2026. Součástí materiálu je rozpočtové opatření a Protokoly o zápůjčce (1. a 2. část), kdy protokol ke druhé části zápůjčky je informativní.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- poskytnutí úročené zápůjčky městské části Brno-Vinohrady z rozpočtu města Brna na rok 2025 ve výši 25 mil. Kč na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady se splatností 10 let a počátkem splácení v 9/2025, a to za předpokladu, že přijetí zápůjčky schválí Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady,
- Protokol o poskytnutí zápůjčky č. 032025 městské části Brno-Vinohrady, který tvoří přílohu č. tohoto zápisu,
- záměr poskytnutí úročené zápůjčky městské části Brno-Vinohrady z rozpočtu města Brna v roce 2026 ve výši 25 mil. Kč na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady se splatností 10 let a počátkem splácení v 9/2026,
- rozpočtové opatření dle tabulky, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu, z důvodu zapojení Fondu rezerv a rozvoje v souvislosti s poskytnutím úročené zápůjčky městské části Brno-Vinohrady z rozpočtu města Brna na rok 2025

Stanoviska

Rada města Brna návrh projednala na svém jednání č. R9/118. konaném dne 5.2.2025
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Finančnímu výboru ZMB byl materiál předložen k projednání na jednání konané dne 19.2.2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

17.2.2025 v 15:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

14.2.2025 v 10:45

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (Protokol půjčky Vinohrady na 10 let 2 část.pdf)	5 - 6
Příloha (Zadost MC_Vinohrady.pdf)	7 - 9
Příloha k usnesení (RO z FRR zap Vinohrady.pdf)	10 - 10
Příloha k usnesení (Protokol půjčky Vinohrady na 10 let 1 část.pdf)	11 - 12

Městská část Brno-Vinohrady požádala o poskytnutí zápůjčky na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady, a to bytových jader vč. kuchyňských linek, rozvodů elektro a ZTI, vstupních bytových dveří a v případě potřeby také podlahových krytin ve výši 50 mil. Kč. Na rok 2025 žádá první část ve výši 25 mil. Kč a na rok 2026 pak druhou část ve výši 25 mil. Kč s tím, že 40 % by činila investiční část a 60 % by činila neinvestiční část zápůjčky. Dobu splácení navrhuje v délce 10 let s počátkem splácení vždy v 9. měsíci roku, kdy by byla zápůjčka poskytnuta.

Ve své žádosti MČ uvádí, jakým způsobem řeší zvyšování nájemného u bytů, kde bylo dlouhodobě nízké. Žádost MČ Brno-Vinohrady tvoří přílohu materiálu.

Žádost o poskytnutí zápůjčky projednala Rada městské části Brno-Vinohrady na 34. schůzi dne 30. 10. 2024.

MČ byla informována o způsobu poskytování zápůjček na rekonstrukce a opravy bytových domů z rozpočtu města Brna i o tom, že jsou zpravidla úročené úrokovou sazbou 3M PRIBOR.

Bytový odbor MMB připravil návrh poskytnutí zápůjčky z rozpočtu města Brna dle požadavku MČ takto:

- poskytnutí úročené zápůjčky s úrokovou sazbou 3M PRIBOR ve dvou částech, a to ve výši 25 mil. Kč v 1. čtvrtletí roku 2025 a 25 mil. Kč v roce 2026.

Úročení:

Úroková sazba 3M PRIBOR (v současné době je předpokládán úrok 3,92 %), fixovaná vždy na kalendářní rok zveřejněná ke dni 15. 9. (datum vychází z případů již uzavřených zápůjček s úrokovou sazbou). Výše úroku pro období od připsání finančních prostředků na účet příjemce do 15. 12. 2025 bude stanovena dle sazby 3M PRIBOR zveřejněné ke dni podpisu protokolu, pro rok 2026 bude pro protokol k zápůjčce poskytnuté v roce 2026 rozhodným dnem den připsání finančních prostředků na účet MČ. MČ bude každoročně informována o výši nesplacené jistiny a bude jí sdělena výše úroků pro jednotlivá čtvrtletí dalšího roku.

Komise bydlení rady města Brna návrh projednala na svém jednání č. R9/KB/47 konaném dne 27.1.2025.

Hlasování: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna návrh projednala na svém jednání č. R9/118. konaném dne 5.2.2025

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kernl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro

Protokol o poskytnutí zápůjčky č. xxx2026

Příjemce:	Městská část Brno-Vinohrady
Výše zápůjčky:	25 000 000,- Kč
Podmínky poskytnutí:	<ul style="list-style-type: none"> - Úroková sazba 3M PRIBOR fixovaná vždy na kalendářní rok zveřejněná ke dni 15.9. Výše úroku pro období od připsání FP na účet příjemce do 15.12.2026 bude stanovena dle sazby 3M PRIBOR zveřejněné ke dni podpisu protokolu. Výši úrokové sazby pro dané období sdělí poskytovatel zápůjčky příjemci co nejdříve po jejím zveřejnění. - splatnost 10 let - splácení dle splátkového kalendáře ve formě čtvrtletních splátek od 15. 9. 2026 - při prodloužení se splácením, při porušení účelu zápůjčky a nevrácení nesplacené zápůjčky do určeného termínu bude účtována smluvní pokuta ve výši 1 ‰ denně ze zadržených nebo neoprávněně použitých finančních prostředků

bankovní účet: 111019222/0800, variabilní symbol xxx2026

Splátkový kalendář zápůjčky 25 000 000,- Kč na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady			
splatnost 10 let - čtvrtletní splátky jistiny			
splátka číslo	datum splatnosti	čtvrtletní splátka celkem (Kč)	nesplacený základ půjčky (Kč)
			25 000 000
1	15.09.2026	625 000	24 375 000
2	15.12.2026	625 000	23 750 000
3	15.03.2027	625 000	23 125 000
4	15.06.2027	625 000	22 500 000
5	15.09.2027	625 000	21 875 000
6	15.12.2027	625 000	21 250 000
7	15.03.2028	625 000	20 625 000
8	15.06.2028	625 000	20 000 000
9	15.09.2028	625 000	19 375 000
10	15.12.2028	625 000	18 750 000
11	15.03.2029	625 000	18 125 000
12	15.06.2029	625 000	17 500 000
13	15.09.2029	625 000	16 875 000
14	15.12.2029	625 000	16 250 000
15	15.03.2030	625 000	15 625 000
16	15.06.2030	625 000	15 000 000
17	15.09.2030	625 000	14 375 000
18	15.12.2030	625 000	13 750 000
19	15.03.2031	625 000	13 125 000
20	15.06.2031	625 000	12 500 000
21	15.09.2031	625 000	11 875 000
22	15.12.2031	625 000	11 250 000
23	15.03.2032	625 000	10 625 000
24	15.06.2032	625 000	10 000 000
25	15.09.2032	625 000	9 375 000
26	15.12.2032	625 000	8 750 000
27	15.03.2033	625 000	8 125 000
28	15.06.2033	625 000	7 500 000
29	15.09.2033	625 000	6 875 000
30	15.12.2033	625 000	6 250 000
31	15.03.2034	625 000	5 625 000
32	15.06.2034	625 000	5 000 000
33	15.09.2034	625 000	4 375 000
34	15.12.2034	625 000	3 750 000
35	15.03.2035	625 000	3 125 000
36	15.06.2035	625 000	2 500 000
37	15.09.2035	625 000	1 875 000
38	15.12.2035	625 000	1 250 000
39	15.03.2036	625 000	625 000
40	15.06.2036	625 000	0

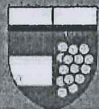
Schváleno na zasedání Zastupitelstva města Brna č. dne 2026.

V Brně dne:

.....
za MČ Brno-Vinohrady
Mgr. Jitka Ivičičová, starostka

.....
za Statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová, vedoucí BO MMB

13. 11. 2024



Statutární město Brno
Městská část Brno-Vinohrady

Statutární město Brno

Doručeno: 13.11.2024

MMB/0982488/2024

listy: přílohy: 1

druh: li/ev:



mmb1es8f1ceab9

R | N | O

Č.j.: BVIN 7202/2024/KAT/Vra
Datum: 13.11.2024

Vyřizuje: Ing. Jiří Pustina
Tel: 511 189 004

Email: pustina@vinohrady.brno.cz

Magistrát města Brna
Bytový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Věc: Žádosti o poskytnutí zápůjčky od Města Brna na rekonstrukci nájemních bytů

Městská část Brno – Vinohrady obhospodařuje 1100 bytů, z nichž je 210 v domech zvláštního určení. V minulosti městská část dlouhodobě udržovala výši nájemného na mimořádně nízké úrovni. Současně s tím docházelo ke stárnutí bytového fondu. V letech 2007-2010 byla městskou částí provedena regenerace bytového fondu. Došlo k zateplení obvodových plášťů včetně střech a k výměně oken a stoupacích potrubí. Na tuto akci byl mimo jiné čerpán úvěr, jehož splácení je v současnosti u konce.

V následujícím období byla provedena výměna výtahů a společných rozvodů elektro s výjimkou domů s pečovatelskou službou, kde se výměna společných rozvodů elektro právě rozbíhá. Do bytů samotných se až na výjimky, kdy se rekonstruovaly vrácené byty před jejich znovuobsazením, nezasahovalo. Vzhledem k tomu, že postupně dochází k stárnutí bytového fondu, hodlá městská část provést rekonstrukci interiérů jednotlivých bytů. U domů zvláštního určení, kde je uplatňováno regulované nájemné, se s rekonstrukcí počítá na závěr celého procesu.

Aby MČ získala dostatek financí na rekonstrukce interiérů bytů, začala po podrobném rozboru všech nájemních smluv v roce 2024 uplatňovat jednostranné zvyšování nájemného v parametrech, které umožňuje Občanský zákoník. U všech smluv, kde je zřízena inflační doložka, byla tato v plné výši uplatněna. Současně bylo ve všech případech, kde je umožněno jednostranné zvýšení nájemného o 20% a to 1x za 3 roky, toto jednostranné zvýšení nájemného uplatněno k datu 1.7.2024. U zbývajících cca 24% bytů, kde nájemní smlouva na základě přechodných ustanovení Občanského zákoníku umožňuje jednostranné navýšení nájemného až do výše nájemného v místě a čase obvyklého, bude nájemné zvýšeno na úroveň ekonomického nájemného v bytech před rekonstrukcí. Tato poslední vlna proběhla v září 2024. Městská část si tak vytváří dostatečné finanční prostředky pro rekonstrukci interiérů bytů.

Ještě před jednostranným zvýšením nájemného se MČ rozhodla nabídnout nájemcům zvýšení nájemného na úroveň ekonomického nájemného bytu před rekonstrukcí. Nájemcům, kteří na tuto dohodu přistoupí, MČ přislíbila rekonstrukci jejich bytů přednostně. Na tuto nabídku na úpravu nájemného dohodou přistoupilo cca 110 nájemců.

Mimo jiné MČ uplatňuje pravidlo, že jakýkoliv zásah do nájemní smlouvy, je vždy spojen s úpravou nájemného na ekonomickou úroveň bytu před rekonstrukcí. Takových případů se za poslední 2 roky vyskytlo více než 50 a i v těchto bytech by měla být provedena přednostní rekonstrukce.

Pokud k těmto případům připočteme i byty, které se nám uvolnily a před jejich znovupřidělením provedeme jejich rekonstrukci, máme v současnosti připravenou rekonstrukci cca 200 bytů. Tyto byty bychom měli rekonstruovat v průběhu 2 maximálně 3 let.

V rámci rekonstrukce bytů navrhujeme provést následující práce – výměna stávajícího bytového jádra za nové (vyzdívané z materiálu Ytong), výměnu kuchyňské linky, výměnu zásuvkových rozvodů v celém bytě (rozvody budou taženy v lištách v rozích místností a při podlaze). S rekonstrukcí zásuvkových rozvodů elektro je spojeno snížení stropního podhledu na předsíni (skrytí kabelů elektro), výměna hlavní rozvodnice v bytě a výměna přívodního kabelu elektro do bytu od elektroměru. Součástí prací bude výměna vstupních dveří do bytu a v případě potřeby podlah.

Na získání zhotovitele rekonstrukcí interiérů bytů pracujeme na vypsání veřejné zakázky (rámcová smlouva). Podkladem zakázky bude mimo jiné projektová dokumentace jednotlivých typů bytů, které se na Vinohradech vyskytují, včetně slepých rozpočtů. Tyto podklady se v současnosti finalizují. Současně probíhá podrobný průzkum výše uvedených cca 200 bytů, ze které vyplynou konkrétní požadavky na stavební úpravy v jednom každém bytě. Po dokončení výše uvedených 200 bytů, chceme v dalším roce (2027) přistoupit k rekonstrukci dalších 50 bytů.

Výnosy z nájemného jsou v současné době cca 44 mil Kč ročně. Pokud budeme počítat s výnosy vyplývajícími z navýšení o pouhých 20% za tři roky, měly by se výnosy z nájemného zvýšit na cca 63 mil Kč ročně. Poslední vlna jednostranného zvýšení nájemného u skupiny „bez omezení“, kde se nájemné zvyšuje na úroveň ekonomického nájemného před rekonstrukcí, běží od října 2024. Výnosy z nájemného se tak s největší pravděpodobností ještě zvýší. Vzhledem k tomu, že splácení historického úvěru na regeneraci bytového fondu v současnosti končí, předpokládáme, že MČ je schopna splácet ročně částku ve výši 10-11 mil Kč.

Předpokládané náklady na rekonstrukci výše uvedených cca 200 bytů odhadujeme přibližně na 130 mil Kč. Abychom neohrozili běžnou údržbu bytových domů (včetně oprav několika střech, dostavy výtahů u domů s pečovatelskou službou a další), měli bychom zájem na poskytnutí zápůjčky od Města Brna ve výši 50 mil Kč. Tuto zápůjčku navrhujeme čerpat ve výši 25 mil v roce 2025 a 25 mil v roce 2026. Splácení navrhujeme po dobu 10 let.

Z uvedených 50 mil navrhujeme poskytnout 40 % jako prostředky investiční a 60 % jako prostředky na opravy.

Shrnutí finanční náročnosti pro nejbližší 3 roky:

2025

Náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu	58 mil. Kč
Náklady na rekonstrukci 100 bytů	65 mil. Kč
Očekávané příjmy z nájemného	63 mil. Kč
Zápůjčka od SMB	25 mil. Kč
Zapojení fondu bytové výstavby MČ	35 mil. Kč
(zůstatek FBV MČ 81 mil Kč)	

sepočetní oplatek
9/2025

2026

Náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu	60 mil. Kč
Náklady na rekonstrukci 100 bytů	65 mil. Kč
Splátka zápůjčky od MMB	3 mil. Kč
Očekávané příjmy z nájemného	65 mil. Kč
Zápůjčka od SMB	25 mil. Kč
Zapojení fondu bytové výstavby MČ	38 mil. Kč
(zůstatek FBV MČ 46 mil. Kč)	

9/2026 1. splátka

2027


Náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu	60 mil. Kč
Náklady na rekonstrukci 50 bytů	40 mil. Kč
Splátka Zápůjčky SMB	6 mil. Kč
Očekávané příjmy z nájemného	67 mil. Kč
Zapojení fondu bytové výstavby MČ	39 mil. Kč
(zůstatek FBV MČ 7 mil. Kč)	

Na základě výše uvedeného si tímto dovoluujeme požádat Město Brno o zápůjčku na rekonstrukci bytového fondu ve správě MČ Brno – Vinohrady ve výši 50 mil Kč s čerpáním 25 mil Kč v roce 2025 a 25 mil Kč v roce 2026. Z uvedených částek navrhujeme poskytnout 40% jako finanční prostředky investiční a 60% jako finanční prostředky na opravy. Splácení úvěru včetně úroku navrhujeme v délce 10 let od poskytnutí úvěru.

Podání žádosti o poskytnutí zápůjčky na rekonstrukci bytů od Města Brna bylo schváleno na 34. Schůzi RMČ Brno – Vinohrady dne 30.10.2024. Usnesení tvoří přílohu této žádosti.

Děkujeme za spolupráci a kladné vyřízení této žádosti.

S pozdravem


.....
Ing. Jiří Pustina
místostarosta

STATUTARNÍ MĚSTO BRNO
Městská část Brno-Vinohrady
-1-

Rozpočtové opatření

v tis. Kč

Příjmy - zvýšení								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 6.1.2025	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6200	6330	4137			Neinvestiční převody mezi městem a městskými částmi	4 000	1 250	5 250
					<i>MČ Brno-Vinohrady: Splátka investiční zápůjčky na rekonstrukce bytů v bytových domech</i>		500	
					<i>MČ Brno-Vinohrady: Splátka neinvestiční zápůjčky na opravy bytů v bytových domech</i>		750	

Běžné výdaje - zvýšení								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 6.1.2025	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6200	6330	5347		7620	Neinvestiční převody mezi městem a městskými částmi		25 000	25 000
					<i>MČ Brno-Vinohrady: Investiční zápůjčka na rekonstrukce bytů v bytových domech</i>		10 000	
					<i>MČ Brno-Vinohrady: Neinvestiční zápůjčka na opravy bytů v bytových domech</i>		15 000	

Financování - zvýšení								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 6.1.2025	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
1700		8115			Zapojení Fondu rezerv a rozvoje - rezerva k vykrytí potřeb roku 2025	-300 000	23 750	-276 250

Protokol o poskytnutí zápůjčky č. 032025

Příjemce:	Městská část Brno-Vinohrady
Výše zápůjčky:	25 000 000,- Kč
Podmínky poskytnutí:	<ul style="list-style-type: none"> - Úroková sazba 3M PRIBOR fixovaná vždy na kalendářní rok zveřejněná ke dni 15.9. Výše úroku pro období od připsání FP na účet příjemce do 15.12.2025 bude stanovena dle sazby 3M PRIBOR zveřejněné ke dni podpisu protokolu. Výši úrokové sazby pro dané období sdělí poskytovatel zápůjčky příjemci co nejdříve po jejím zveřejnění. - splatnost 10 let - splácení dle splátkového kalendáře ve formě čtvrtletních splátek od 15. 9. 2025 - při prodlení se splácením, při porušení účelu zápůjčky a nevrácení nesplacené zápůjčky do určeného termínu bude účtována smluvní pokuta ve výši 1 ‰ denně ze zadržených nebo neoprávněně použitých finančních prostředků

bankovní účet: 111019222/0800, variabilní symbol 032025

Splátkový kalendář zápůjčky 25 000 000,- Kč na rekonstrukce a opravy bytů v bytových domech svěřených MČ Brno-Vinohrady			
splatnost 10 let - čtvrtletní splátky jistiny			
splátka číslo	datum splatnosti	čtvrtletní splátka celkem (Kč)	nesplacený základ půjčky (Kč)
			25 000 000
1	15.09.2025	625 000	24 375 000
2	15.12.2025	625 000	23 750 000
3	15.03.2026	625 000	23 125 000
4	15.06.2026	625 000	22 500 000
5	15.09.2026	625 000	21 875 000
6	15.12.2026	625 000	21 250 000
7	15.03.2027	625 000	20 625 000
8	15.06.2027	625 000	20 000 000
9	15.09.2027	625 000	19 375 000
10	15.12.2027	625 000	18 750 000
11	15.03.2028	625 000	18 125 000
12	15.06.2028	625 000	17 500 000
13	15.09.2028	625 000	16 875 000
14	15.12.2028	625 000	16 250 000
15	15.03.2029	625 000	15 625 000
16	15.06.2029	625 000	15 000 000
17	15.09.2029	625 000	14 375 000
18	15.12.2029	625 000	13 750 000
19	15.03.2030	625 000	13 125 000
20	15.06.2030	625 000	12 500 000
21	15.09.2030	625 000	11 875 000
22	15.12.2030	625 000	11 250 000
23	15.03.2031	625 000	10 625 000
24	15.06.2031	625 000	10 000 000
25	15.09.2031	625 000	9 375 000
26	15.12.2031	625 000	8 750 000
27	15.03.2032	625 000	8 125 000
28	15.06.2032	625 000	7 500 000
29	15.09.2032	625 000	6 875 000
30	15.12.2032	625 000	6 250 000
31	15.03.2033	625 000	5 625 000
32	15.06.2033	625 000	5 000 000
33	15.09.2033	625 000	4 375 000
34	15.12.2033	625 000	3 750 000
35	15.03.2034	625 000	3 125 000
36	15.06.2034	625 000	2 500 000
37	15.09.2034	625 000	1 875 000
38	15.12.2034	625 000	1 250 000
39	15.03.2035	625 000	625 000
40	15.06.2035	625 000	0

Schváleno na zasedání Zastupitelstva města Brna č. dne 2025.

V Brně dne:

.....
za MČ Brno-Vinohrady
Mgr. Jitka Ivičičová, starostka

.....
za Statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová, vedoucí BO MMB