



## MĚSTO MODŘICE

### Pasivní bytový dům pro seniory

#### organizační složka, Nádražní 1123, Modřice

#### Zpráva o provozu, hospodaření a využívání PBDS Modřice v roce 2025.

V roce 2025 došlo k výměně nájemníků ve čtyřech bytech, přičemž cílovou skupinu našich klientů tvoří soběstační senioři, kterým zajišťujeme pomoc v domácnosti: úklid bytových jednotek, praní, žehlení a údržba prádla, dovoz obědů, dovoz léků i základních potravin, zejména v případě zdravotní indispozice klienta. Nedílnou součástí práce celého personálu je příprava a pomoc při organizaci volnočasových aktivit, přičemž se snažíme seniory podporovat v zachování soběstačnosti a aktivního způsobu života. Vlivem pokročilého věku a částečného zhoršení zdravotního stavu některých nájemníků docházela v minulém roce do bytů ke 4 lidem terénní pečovatelská služba a o 7 nájemníků se intenzivněji stará rodina, která do PBDS téměř denně dochází. Za uplynulé období od r.2014, kdy byl dům otevřen, se v podstatě prokázalo, že i při částečné ztrátě soběstačnosti klienti zvládají samostatné bydlení a nemusí tedy vyhledat bydlení s trvalou péčí. Dá se říci, že u většiny klientů PBDS je motivační udržet si co nejdéle soběstačnost, neboť senioři zde našli krásné, samostatné bydlení mezi svými vrstevníky, v blízkosti své rodiny a snaží se maximálně prodloužit dobu bez potřeby intenzivní péče.

#### Kapacita PBDS, výměna nájemníků, provoz PBDS.

V minulém roce došlo k výměně nájemníků ve čtyřech bytech, přičemž 1 nájemník zemřel, 1 se odstěhoval do jiného domova a 2 do domova s péčí. Uvolněné byty byly po vyklizení, opravách a vymalování obsazeny novými, přednostně modřickými, žadateli o bydlení tak, aby došlo při placení nájemného k minimálním finančním ztrátám.

- Počet obsazených bytů platícími nájemníky ke dni 31. 12. 2025: 41 = 100%
- počet nájemníků ke dni 31. 12. 2025: 43

#### Počet zaměstnanců na jednotlivých pozicích ke dni 31.12.2025:

• úklid	3,5
• recepce	3
• údržba	1 (+ sezónní pracovník na DoPP)
• provozní, zástup	0,5
• vedoucí	0,75
<b>celkem zaměstnanců</b>	<b>8,75</b>

V době absence personálu (pracovní neschopnost, čerpání ŘD) se zaměstnanci PBDS mezi sebou zastupují a vzájemnou propojeností jednotlivých pracovních pozic minimalizujeme náklady na mzdy za případné zástupy na recepci. Celý tým pracovníků PBDS aktivně pomáhá nájemníkům při organizaci vhodných aktivit s ohledem na jejich věk, průběžně zajišťuje materiál a v mezech pomáhá při tvoření v dílně seniorů.

Pro bezpečnost nájemníků jim opakovaně ústně a písemně připomínáme možnost, že v případě nouze, ohrožení, nebo potřebují-li pomoc při noční absenci personálu, mohou volat hlídku Městské policie. Spoluprací s MP jsme schopni zajistit větší bezpečí a případnou pomoc seniorům v době, kdy zde není personál. Většina nájemníků se za dobu provozu PBDS naučila používat technické vybavení v pronajatém bytě, sousedé se mezi sebou přátelí, navštěvují se a pomáhají si. Společně slaví svá životní jubilea a sami organizují některé aktivity. Seniorky se sdružují při přípravě pohoštění na všechny akce, svoje oslavy a pro hosty, kteří k nám přicházejí.

Naším klientům poskytujeme sociální poradenství a pomoc, pokyny a informace ohledně provozu PBDS, připravovaných akcí v rámci PBDS i města Modřice jsou v písemné formě pravidelně dodávány do všech bytů. Asi polovina klientů PBDS využívá v současné době státní příspěvek na bydlení od ÚP (tzv. superdávku), přičemž se každému z nich vystavují čtvrtletní potvrzení o trvání NS a potvrzení o zaplacení nákladů na bydlení vystavuje Finanční odbor MM.

Průběžnou kontrolou stavem bytů a správným využíváním technického vybavení se snažíme byty udržovat a regulovat náklady na opravy. Nájemníkům jsou opakovaně ústně i písemně připomínány principy správného a ekonomického využívání technického zařízení bytu, veškeré opravy v objektu i v bytových jednotkách řešíme operativně buď sami, nebo spoluprací s dodavateli.

#### Volnočasové aktivity.

Naší snahou je klienty aktivizovat tak, aby se mohli dle svých zájmů, přání a zdravotního stavu zapojit do společenství a tím je motivujeme k udržení psychické a fyzické kondice. Naše klientela je starší než na začátku, ale spolupráce s modřickými dětmi z MŠ, ZUŠ, ZŠ, družinou ZŠ, Folklořním kroužkem jim přináší radost a pozitivní energii.

## Větší akce pořádané pro nájemníky PBDS i veřejnost v roce 2025:

beseda s odbornými lékaři, zábavy při živé hudbě, Vánoční jarmark, vystoupení Folklórního kroužku MM, generální zkouška Městského smíšeného sboru města Modřice, adventní koncerty

## Další aktivity pro klienty:

koncerty a kulturní pásma dětí ze ZUŠ a soukromé UŠ, 2 x týdně cvičení jógy pod vedením nájemnice, oslavy životních jubileí nájemníků, duchovní slovo, příprava pohoštění na společná setkání, informační schůzky s nájemníky, kartářský spolek nájemníků, společné pečení a tematická tvoření, spolupráce při akcích Modřic – např. Mikulášská stezka, hodové zastávky stárků a dětí MFK v areálu PBDS.

Aktivizace nájemníků v PBDS společně s udržováním kontaktů s obyvateli města pomáhá zlepšit kvalitu a úroveň života seniorů. Zvláště letní aktivity ve venkovních prostorách se těší oblibě jak obyvatel PBDS, tak i veřejnosti, kdy se snažíme náš dům více zpřístupnit ostatním občanům města. Vážíme si úzké spolupráce mezi dětmi a seniory, neboť během společných akcí a prožitků pomáháme oběma skupinám odstraňovat případné generační bariéry.

### Provozní hospodaření PBDS za rok 2025:

#### Náklady

SU	Účel	Částka
501	Spotřeba materiálu	237 534,89
502	Spotřeba el. energie	115 922,97
503	Spotřeba vody a tepla	115 760,00
511	Opravy a údržba	309 679,08
512	Cestovné	
513	Reprezentace	5 521,00
518	Telefony + TV + internet	126 746,42
518	Ostatní služby	13 686,00
521	Platy + náhrady platů	3 999 507,00
524	Odvody ZP + SŽ	1 278 737,00
528	Čerpání SF zaměstnanci	151 110,00
558	Drobný majetek	115 536,03
572	Příspěvky klientům	24 000,00
<b>Celkem náklady</b>		<b>6 493 740,39</b>

#### Výnosy

SU	Účel	Částka
602	Služby	0,00
603	Nájemné	3 694 476,96
649	Ostatní náhrady	0,00
<b>Celkem výnosy</b>		<b>3 694 476,96</b>
<b>Ztráta</b>		<b>-2 799 263,43</b>

V Modřicích 02. 03. 2026

Vypracoval: Ing. Roman Muliček

## Rozpis větších nákladů na opravu a údržbu bytů a areálu v roce 2025 (pol.511):

- oprava zařízení pro využití dešťové vody 141.086,-Kč
- mytí, nátěr pro odstranění řas a plísňí části fasády 81.822,-Kč
- výměny WC včetně připojení, výměna expanzní nádoby 19.192,-Kč
- výměna WC a umyvadla v bytě č. 22 (refundace nájemníkem) 12.494,-Kč

**Celkem: 254.594,-Kč**

## Rozpis větších nákladů (pol. 558)

- motorový rotační kartáč 25.980,-Kč
- docházkový systém Alveno + WIFI router 45.174,-Kč
- 2 x pračka, vysavač, úklidový vozík, žehličky, skartovač 49.488,-Kč

**Celkem: 120.642,-Kč**

V Modřicích, dne 04.03.2025

Zpracovala: Jitka Kozumplíková, vedoucí PBDS Modřice