

PROGRAMOVÝ HOSPODÁŘSKÝ A ROZVOJOVÝ RÁMEC • VERZE ŘÍJEN 2026

PLÁN PRO SLATINU

Prosperující Slatina 2026–2030

Majetek má Slatině sloužit. A tam, kde je to možné, také dlouhodobě vydělávat.

SLATINA V ČÍSLECH

Ověřený stav, projekce a měřitelný cíl jsou v dokumentu důsledně odděleny.

127,67
mil. Kč
nesplacené zápůjčky města/FBV k 31. 12. 2025

+15,37
mil. Kč
rozpočtové saldo roku 2025

10,97
mil. Kč
výsledek vedlejší hospodářské činnosti 2025

41,18
mil. Kč
výnosy z pronájmu v roce 2025

12 474
obyvatel v použitém rozpočtovém přehledu

~20
mil. Kč/rok
dlouhodobý cíl ekonomického efektu majetku a úspor

Co čísla znamenají

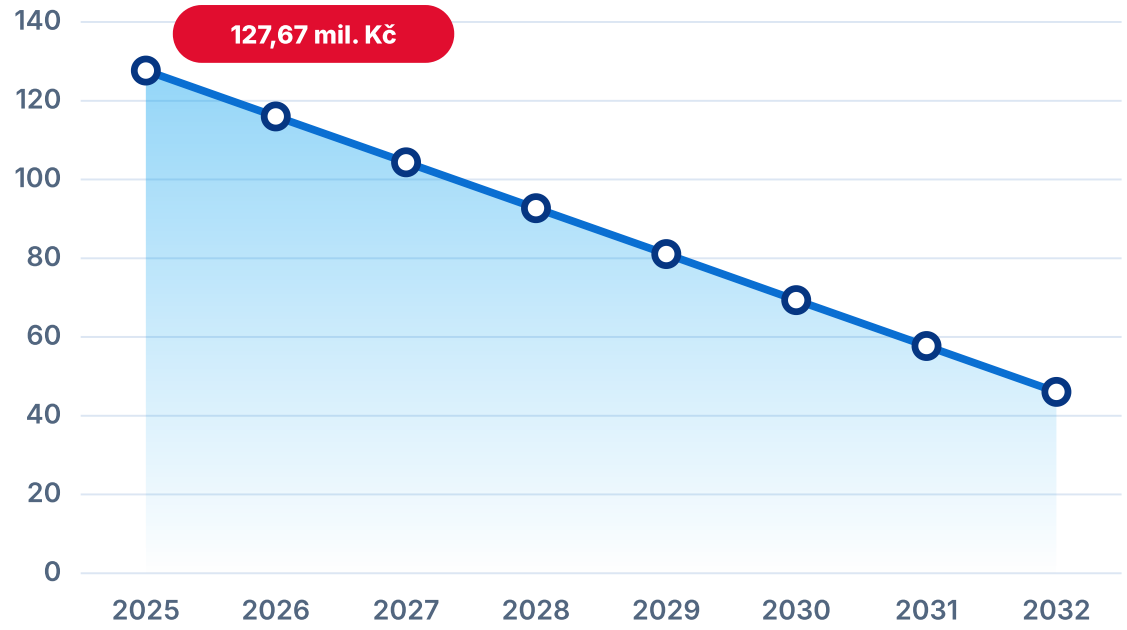
Slatina není ve finančním kolapsu. Má však vysoký objem dlouhodobých závazků vůči městu a Fondu bytové výstavby. Současně má významný bytový a pozemkový majetek, který může při lepší správě vytvářet vyšší opakované příjmy a úspory.

Cílem „2× více“ není slib zdvojnásobení celého rozpočtu. Měřitelným cílem je postupně zvýšit roční ekonomický efekt obecního majetku, hospodaření a prokazatelných úspor z dnešní úrovně kolem 11 mil. Kč směrem k 20 mil. Kč ročně. Dosažitelnost musí potvrdit audity a konkrétní projekty.

1 DLUH A FINANČNÍ REALITA

Vysoký závazek, ale také jasný splátkový horizont.

K 31. 12. 2025 činily nesplacené zápůjčky MČ Brno-Slatina od města Brna a Fondu bytové výstavby celkem **127,67 mil. Kč**. Významná část těchto prostředků souvisí s investicemi do obecního bytového fondu - zejména výtahy, lodžiemi a modernizací domů.



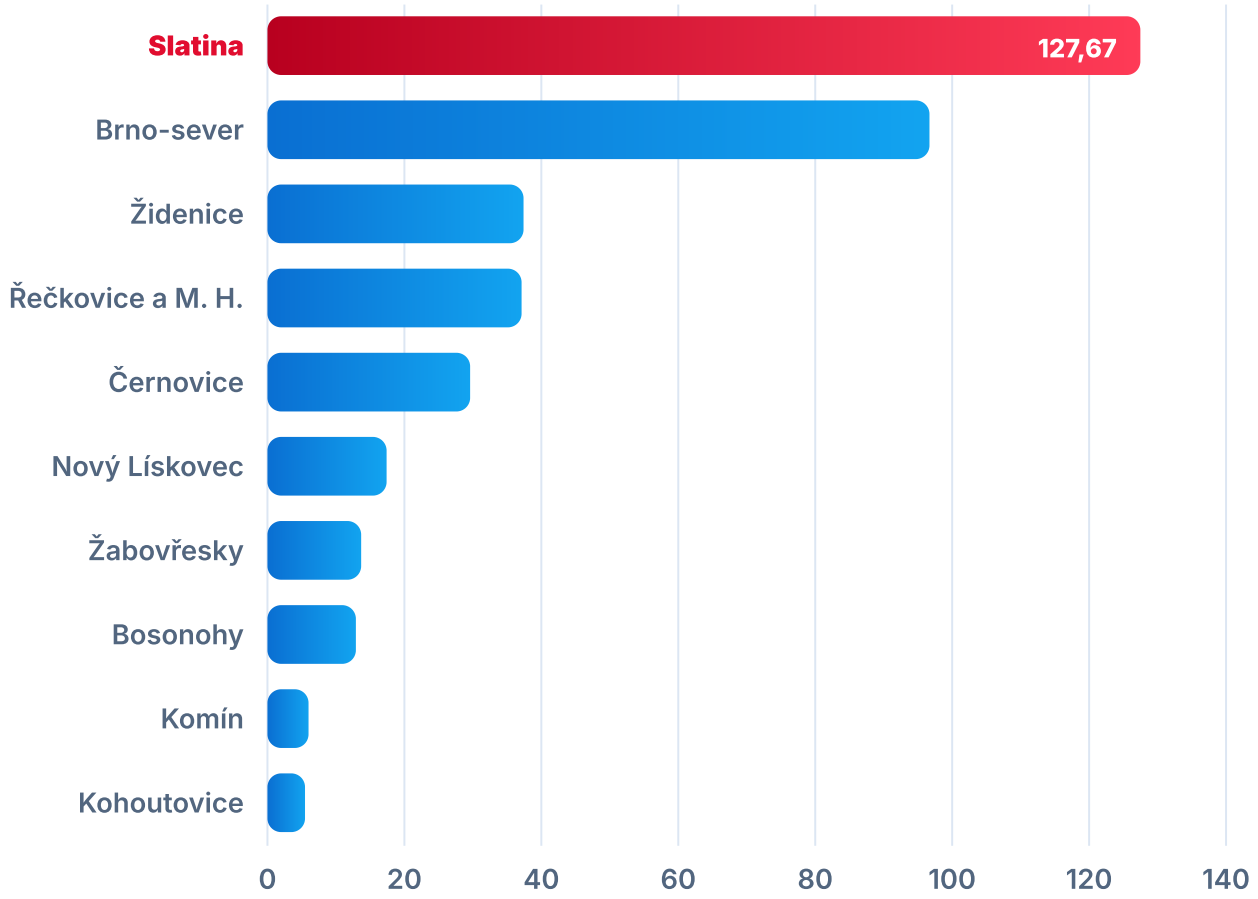
Projekce při dodržení stávajících splátkových kalendářů a bez nových zápůjček. Nejde o garanci budoucího stavu.

Princip PRO Slatinu

- Splácet dluh podle jasného dlouhodobého plánu.
- Nevytvářet nové závazky bez zveřejněné ekonomiky projektu.
- Neprodávat strategický majetek jen proto, aby vznikl jednorázový příjem.
- Každou větší investici posuzovat podle dopadu na budoucí provozní rozpočet.

2 SROVNÁNÍ MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Stejná metodika: nesplacené zápůjčky města/FBV k 31. 12. 2025.



V oficiálním přehledu města měla Slatina k 31. 12. 2025 nejvyšší nesplacenou částku zápůjček mezi 29 městskými částmi. Přesná formulace je důležitá: nejde o totéž jako externí bankovní dluh. Starší bankovní úvěr Slatina v roce 2025 doplatila.

Při 12 474 obyvatelích odpovídá 127,67 mil. Kč přibližně

10 235 Kč na obyvatele.

3 MAJETEK JAKO DLOUHODOBÉ AKTIVUM

Nejdříve fakta. Potom ekonomické rozhodnutí.

Majetková mapa Slatiny je základ pro systematický audit. Samotná výměra parcely neříká, zda je pozemek skutečně disponibilní. Komunikace, veřejná zeleň, infrastruktura nebo plocha zatížená cizími právy nemůže být automaticky počítána jako komerční potenciál.

U každé významné parcely chceme znát:

- vlastnictví a svěření MČ, funkci územního plánu a věcná omezení;
- současné využití, nájemní smlouvy, skutečný roční příjem a Kč/m²/rok;
- veřejné projekty a infrastrukturu, které je nutné chránit;
- reálně využitelnou část a varianty budoucího využití.

Čtyři varianty před každým významným prodejem

PRODEJ
jednorázový příjem

PRONÁJEM
opakovaný výnos

PRÁVO STAVBY
investice bez ztráty pozemku

PARTNERSTVÍ
veřejný majetek + soukromý kapitál

Rozhodnutí se má opírat o dlouhodobou hodnotu, nikoli pouze o nejvyšší okamžitou nabídku.

4 CO ZNAMENÁ „PROSPEROVAT 2× VÍCE“

Měřitelný hospodářský cíl, nikoli slogan.

Výsledek vedlejší hospodářské činnosti Slatiny činil v roce 2025 přibližně 10,97 mil. Kč. Dlouhodobým cílem je dostat kombinovaný roční ekonomický efekt výnosnějšího majetku, efektivnější správy a prokazatelných úspor směrem k 20 mil. Kč ročně.

11 mil.
výchozí hospodářský výsledek

→

20 mil.
směr dlouhodobého cíle

=

+9 mil.
potřebný dodatečný efekt

Kde hledat dodatečný efekt

1. Majetkový a nájemní audit: soutěžit skutečně komerční plochy a odstranit neodůvodněné podhodnocení.
2. Bytové hospodářství: obsazenost, pohledávky, nebytové prostory, energie, opravy a náklady správy.
3. Energetika: projekty s doloženou návratností - FVE, sdílení energie, energetický management a úspory.
4. Nové výnosové projekty: právo stavby, dlouhodobé pronájmy a partnerství tam, kde to dovoluje územní plán a veřejný zájem.
5. Externí zdroje: aktivně získávat městské, státní a evropské prostředky pro investice, které by jinak zatížily rozpočet MČ.

Částka 20 mil. Kč není garantovaný budoucí zisk. Je to kontrolovatelný cíl, jehož reálnost musí potvrdit konkrétní audity a investiční záměry.

5 BYDLENÍ, POZEMKY A NOVÉ PŘÍJMY

Veřejná služba a ekonomická odpovědnost se nevylučují.

Obecní bydlení

Výnosy z pronájmu v roce 2025 přesáhly 41 mil. Kč. Prioritou není plošné zdražování, ale nejprve audit obsazenosti, nebytových prostor, pohledávek, energetických nákladů, oprav a správy.

Rozvojové lokality

U významných městských pozemků má být předem porovnána vlastní výstavba, dlouhodobý pronájem, právo stavby a spolupráce s investorem. U lokality kolem p. č. 818/1 je namístě nejprve ověřit současné plánovací a majetkové podmínky a teprve potom stanovit ekonomický model.

Průmyslová Slatina

U skutečně disponibilních komerčních ploch má vzniknout přehled současného nájemného, tržního benchmarku, délky smluv a možnosti transparentní soutěže. Potenciál se bude započítávat až po ověření konkrétní plochy a právních omezení.

Kulturní a veřejné stavby

Veřejná stavba nemusí být zisková, ale musí mít předem známou ekonomiku provozu. U kulturně-společenského sálu mají být prověřeny příjmy z akcí, pronájmu, gastronomie, konferencí, reklamy a sponzoringu.

6 SLATINA 2040: NÁDRAŽÍ – SLATINA – LETIŠTĚ

Prověřit rychlé kapacitní spojení. Neslibovat technologii před studií.

Brno plánuje výstavbu nového hlavního nádraží v letech 2028–2035. Slatina leží mezi budoucím železničním uzlem a letištěm Brno-Tuřany. To vytváří příležitost prověřit dlouhodobé rychlé spojení jihovýchodního Brna.

NOVÉ HLAVNÍ NÁDRAŽÍ › **SLATINA** přestupní bod › **PRŮMYSLOVÁ ZÓNA** › **LETIŠTĚ BRNO-TUŘANY**

Studie má porovnat

- lehkou kolejovou dopravu / tramvaj na samostatném tělese;
- nadzemní kolejovou dráhu nebo estakádu tam, kde dává smysl;
- železniční napojení;
- kapacitní trolejbusové nebo BRT řešení;
- kombinaci systémů a jejich napojení na nový uzel.

Cílem není nakreslit trasu a slíbit nadzemku. Cílem je včas zjistit, zda existuje technicky, dopravně a ekonomicky smysluplný koridor, který zlepší dostupnost Slatiny, průmyslové zóny a letiště - a případně jej chránit v územním plánování.

7 PRVNÍ ROK: OD MAPY K VÝSLEDKŮM

Každý krok musí mít termín, odpovědnost a měřitelný výstup.

Prvních 100 dní

- dokončit majetkový a nájemní audit významných parcel;
- zpracovat ekonomický audit bytového hospodářství;
- zahájit energetický audit obecních objektů;
- vytvořit veřejný přehled dluhu, splátek a významných závazků;
- vybrat lokality pro první konkrétní výnosové nebo úsporné projekty.

Do 6 měsíců

- zveřejnit první Majetkovou zprávu Slatiny;
- u významného majetku uvést současný výnos, náklady, omezení a varianty dalšího postupu;
- zahájit jednání o dopravní studii koridoru nové nádraží – Slatina – letiště.

Do 1 roku

- připravit první transparentní soutěže nebo nové nájemní modely;
- spustit projekty s prokazatelnou energetickou návratností;
- předložit ekonomické studie hlavních rozvojových lokalit.

Každý rok zveřejnit šest čísel

DLUH
stav a meziroční změna

VÝNOS
výnos obecního majetku

ÚSPORY
prokazatelné roční úspory

MAJETEK
co přibylo / ubylo

INVESTICE
peníze do rozvoje

EXTERNÍ ZDROJE
získané dotace a transfery

ZDROJE A METODICKÁ POZNÁMKA

Čísla v dokumentu jsou založena na veřejných rozpočtových a majetkových podkladech.

Hlavní zdroje:

1. Statutární město Brno – Závěrečný účet za rok 2025 a související přehledy městských částí.
2. MČ Brno-Slatina – Závěrečný účet MČ za rok 2025, rozpočet 2026 a střednědobé výhledy rozpočtu.
3. Statutární město Brno / Co bude, Brno? – informace k novému hlavnímu nádraží; uváděná realizace 2028–2035.
4. Veřejné majetkové dokumenty města Brna a MČ Brno-Slatina, úřední deska a majetkové záměry.

Metodika:

Údaj 127,67 mil. Kč označuje nesplacené zápůjčky od města/FBV k 31. 12. 2025, nikoli souhrnný externí bankovní dluh. Projekce dluhu je model založený na stávajících splátkových kalendářích a předpokladu bez nových zápůjček. Cíl kolem 20 mil. Kč ročně je programový hospodářský cíl, nikoli účetní prognóza nebo garantovaný výsledek.

PRO SLATINU

Méně nevyužitého majetku. Více dlouhodobých příjmů.
Postupně nižší dluh. Více prostředků na rozvoj Slatiny.