



DRUŽBA, stavební bytové družstvo
Kapucínské nám. 100/6
602 00 Brno

Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů, které se koná dne 3. 6. 2026, písemný materiál k bodu jednání:

6) Hospodářsko-finanční plán na r. 2026

Návrh usnesení:

SD schvaluje hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2026, dle textu.

Ing. Libor Benátský, v.r.
předseda představenstva

Ing. Milan Stehlík, v.r.
místopředseda představenstva

K o m e n t á ř

k návrhu hospodářsko-finančního plánu na rok 2026

Návrh hospodářsko-finančního plánu družstva na rok 2026 je zpracován na základě ekonomických a provozních potřeb družstva a jeho dlouhodobé strategie hospodaření. Prioritou, jako v minulých letech, nadále zůstává zajišťování služeb při správě vlastních i externích objektů. V tvorbě plánu byly zohledněny mimo běžných nákladů družstva i dopady některých legislativních změn či jiné mimořádné náklady. Dlouhodobým cílem vedení družstva je vyrovnané hospodaření správy družstva. K jeho dosažení je nezbytné především dodržování pravidel výdajů v nákladové oblasti a hledání úspor nákladů. Současně musí družstvo svou aktivní činností postupně vytvářet podmínky pro tvorbu nejen běžných, ale i nadstandardních výnosů, a to např. větší nabídkou služeb pro stávající objekty ve správě a rozšíření správy o další externí objekty SV a malá BD a poskytovaných služeb pro ně.

Nadále platí, že nákladovou i výnosovou oblast ovlivňují, tak jako v předchozích letech, především změny vlastnických vztahů v družstvu a vznik nových právnických osob-společenství vlastníků. Na základě pokračujících převodů jednotek do vlastnictví je v r. 2026 předpoklad ustanovení cca 10 - 15 dalších společenství vlastníků, což kladně ovlivní zejména oblast výnosů. Pozitivně se do výnosů promítají i odměny za výkon statutárního orgánu (profesionálního předsedy) pro již více než 113 společenství vlastníků.

Plánovaný počet TH pracovníků odpovídá platnému organizačnímu schématu správy družstva. V plánu je zohledněno zvýšení minimální mzdy od 1.1.2026 a navýšení mezd zaměstnanců v průměru o 5 % k pokrytí inflace a zajištění reálného růstu mezd. Navýšení mezd odpovídá i navýšení zákonného pojištění. Navýšení o 5 % je navrženo i u odměn funkcionářů. Ostatní osobní náklady zahrnují činnosti, které jsou pro chod družstva nezbytné, ale jejichž výkon pracovníky v pracovním poměru by byl neefektivní (zajištění úklidu, topení a další mimořádné práce). I zde je plánováno navýšení objemu OON oproti předchozímu roku z důvodu vyšší minimální mzdy od ledna 2026.

Plán nákladů na spotřební materiál a služby spojené s provozem a činností správy družstva vychází zejména ze skutečných nákladů roku 2025 a předpokládaných nárůstů cen a potřeb správy družstva, vč. promítnutí úsporných opatření v oblasti provozních nákladů (nákup materiálu, opravy, poštovné, telefon). U spotřeb energií je počítáno s náklady dle aktuálně uzavřených smluv, informací od dodavatelů a předpokládaným nárůstem regulovaných cen distribuce jednotlivých komodit. U elektrické energie má družstvo uzavřenou smlouvu na dodávku se společností Teplárny Brno, a.s. od 1.1.2025 s fixací ceny do 31.12.2026, stejně tak je tomu u dodávek plynu, kde má družstvo uzavřenou smlouvu na dodávku se společností EP ENERGY TRADING, a.s. s fixací ceny do 30.9.2026.

V roce 2026 plánuje správa družstva pořízení majetku a investic ve výši 1.710 tis. Kč. V budově Kapucínské nám. 100/6, je nutné provést sanaci a odvětrání sklepa, který zavlhlá, investice představuje 250 tis. Kč. Z hmotného vybavení bude pořízeno nové datové úložiště NAS včetně disků za 100 tis. Kč a nový SQL server Post Gres za 150 tis. Kč. V objektu SUP na Ukrajinské 2a je plánována rekonstrukce WC v přízemí za 750 tis. Kč a nová sekční vrata u nájemců autoservisu za 300 tis. Kč a Výtahy Brno za 160 tis. Kč.

Správa družstva přehodnotila záměr obměny vozového parku formou nákupu nových automobilů a rozhodla se nové automobily pořídit na operativní leasing. Plánované náklady na operativní leasing představují v roce částku 107 tis. Kč, která v sobě zahrnuje povinné ručení, pojištění a běžný servis. Z prodeje stávajících dvou opotřebovaných automobilů plánuje správa výnos 200 tis. Kč.

V roce 2026 jsou na budovách správy družstva KN6 a SUP plánovány opravy v objemu 1.325 tis. Kč. Jedná se o menší a střední opravy. Největšími položkami jsou opravy podlah v 1., 2. a 3. podlaží KN6 v celkové výši 810 tis. Kč a oprava rozvodů vody v přízemí a WC v budově SUP Ukrajinská 2a za 450 tis. Kč.

V plánu je dále oprava atiky na objektu Herčíkova 1a, na které se bude správa finančně spolupodílet částkou 480 tis. Kč.

Oblast výnosů bude, stejně jako v minulých letech, značně ovlivněna vlastnickou strukturou spravovaných nemovitostí a počtem nově vznikajících společenství vlastníků jako samostatných právnických osob a získávání nových externích objektů do správy. Tržby za služby pro společenství vlastníků jednotek jsou stanoveny na základě informací známých při tvorbě plánu a předpokladu jejich vzniku v roce 2026. U plánu ustavujících shromáždění vlastníků jde o hrubý odhad výnosů z této oblasti. Ostatní výnosy se odvíjejí od skutečnosti roku 2025, předpokládaného vývoje v roce 2026 a dostupných informací z ekonomické a především finanční oblasti.

Vzhledem ke stále se snižujícímu počtu jednotek ve vlastnictví družstva, na základě jejich postupných převodů do vlastnictví, klesají již několik let výnosy z poplatků za převody členských podílů, poplatků z podnámů a některé další poplatky spojené s nájemními byty. Tento trend je očekáván jak v roce 2026, tak i v letech následujících. Plánovány jsou naopak vyšší výnosy u odměn a příspěvku za správu, kde dojde k jejich navýšení o inflaci předchozího roku a promítnutí inflace do některých dalších poplatků.

Při všech úsporných opatřeních v oblasti provozních nákladů a předpokládaných výnosů je pro rok 2026 uvažováno u správy družstva s kladným výsledkem hospodaření.

Co se týká jednotlivých správních středisek v roce 2026, je plánována ztráta na HS 900.0 - Správa družstva ve výši – **5 360 tis. Kč**. Kladný výsledek hospodaření je plánován na HS 900.1 SUP ve výši **+377 tis. Kč** a na HS 900.4 Správci ve výši **+3 107 tis. Kč**.

Kladný výsledek hospodaření je plánován i u HS 900.9 – Nebytové prostory Loosova a Herčíkova ve výši **+1 021 tis. Kč** a u HS 995 – Převody bytů do vlastnictví ve výši **+1 205 tis. Kč** (při očekávaném převodu 300 bytů a 10 garáží do vlastnictví). Naopak ztráta je plánována na HS 900.8 Doprava ve výši – **220 tis. Kč**. U středisek pro evidenci vyklízení bytů je, vzhledem k tomu, že není plánováno žádné vyklízení bytu, plánován hospodářský výsledek ve výši **0 Kč**.

Celkově je na správě družstva pro rok 2026 plánován kladný hospodářský výsledek ve výši **+130 tis. Kč**.

Na bytových hospodářských střediscích (domů a kotelen) vychází plán pracovníků a mzdových prostředků ze skutečnosti roku 2025, se zohledněním vzniku společenství vlastníků, a ze zvýšení minimální mzdy od ledna 2026. Objem prostředků na odměny funkcionářů SA vychází z jejich očekávané skutečnosti roku 2026. Plánovaný objem zákonného pojištění odpovídá struktuře mzdových prostředků.

V plánu bytových hospodářských středisek na rok 2026 je předpokládán kladný hospodářský výsledek ve výši **+1 494 tis. Kč**, který bude tvořen především výnosy z pronájmů nebytových prostor.

Celkový hospodářský výsledek družstva pro rok 2026 je kalkulován ve výši **+1 624 tis. Kč**.

Brno 27.4.2026

Tabulka č. 1

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2026 (v tis. Kč)

a) Náklady domů, garáží, kotelen a středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Domy, garáže, kotelny	Střediska správy	Družstvo celkem
	Pracovníci (poč. os.)	2	54	56
501	Spotřeba materiálu	125	1 035	1 160
502	Spotřeba energií	740	649	1 389
511	Opravy a udržování	5 505	2 012	7 517
512	Cestovné	2	54	56
513	Náklady na reprezentaci	2	112	114
518	Služby pošty a telefony	0	648	648
518	Nájemné	0	270	270
518	IT, provoz IS, licence	0	1 194	1 194
518	Ostatní služby	1 029	1 322	2 351
521	Mzdové prostředky	5 623	32 961	38 584
523	Odměny funkcionářů	1 968	1 256	3 224
524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	1 543	11 226	12 769
527	Zákonné sociální náklady	0	1 753	1 753
532	Daň z nemovitosti	1 700	60	1 760
538	Ostatní daně a poplatky (kolky)	31	96	127
541	Zůstatková cena prodaného DNM a DHM	110 000	0	110 000
543	Poskytnuté dary	0	0	0
544	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0
545	Ostatní pokuty a penále	0	0	0
546	Odpisy nedobytných pohledávek	0	50	50
548	Příspěvky SČMBD	0	326	326
548	Ostatní provozní náklady	1 212	342	1 554
551	Odpisy DHM a DNM	0	1 557	1 557
552	Zák. daňově uznatelná rezerva	0	28	28
554	Tvorba ostatních nedaň. rezerv	0	0	0
558	Daňové opr. položky	0	0	0
559	Nedaňové opr. položky	0	0	0
Náklady provozní činnosti		129 480	56 951	186 431
561	Prodané cenné papíry	0	19 970	19 970
562	Úroky	245	135	380
563	Kurzové rozdíly	0	51	51
564	Přecenění CP krátkodobé	0	230	230
565	Mimořádné fin. náklady	0	170	170
566	Náklady z fin. majetku	0	0	0
567	Přecenění CP k 31.12. roku	0	0	0
568	Ostatní finanční náklady	2	782	784
Náklady finanční činnosti		247	21 338	21 585
591	Daň z příjmu	110	970	1 080
Vnitrodružstevní náklady		55	0	55
Náklady celkem		129 892	79 259	209 151

Tabulka č. 2

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2026 (v tis. Kč)

b) Výnosy domů, garáží, kotelen a středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Domy, garáže, kotelny	Střediska správy	Družstvo celkem
602	Tržby SVJ - úklid	1 040	0	1 040
602	Tržby SVJ - poplatek správa	0	28 037	28 037
602	Tržby SVJ - zpracování mezd	0	760	760
602	Správa - členi / V	0	466	466
602	Tržby za upomínání pohledávek	0	55	55
602	Správa - členi / D	0	1 910	1 910
602	Správa - nečlen / V	0	3 277	3 277
602	Správce - členi / D	0	378	378
602	Správce - nečlen / V	0	9 186	9 186
602	Tržby OF - členi / D	910	0	910
602	Tržby OF - nečlen / Náj	3	0	3
602	Tržby OF - nečlen / V	1 400	0	1 400
602	Tržby kotelny	898	0	898
602	Tržby za převody bytů a garáží do OV	0	1 929	1 929
602	Tržby za správu účtu půjčky	0	70	70
602	Tržby OF - členi / V	240	0	240
602	Správce - členi /D - SVJ	0	360	360
602	Tržby SVJ - ostatní	160	0	160
602	Tržby za správu DS	0	317	317
602	Tržby - převod dr.podílu, výměny, podn.	0	900	900
602	Použití krátkodobé zálohy	1 719	0	1 719
602	Úhr. za neb. zařízení	1 260	4 971	6 231
602	Tržby za ostatní služby	992	1 483	2 475
641	Tržby z prodeje DNM a DHM	110 000	200	110 200
644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	5	50	55
646	Výnosy z odepsaných pohledávek	1	2	3
648	Výnosy z úklidu	5 814	0	5 814
648	Použití dlouhodobé zálohy	5 899	0	5 899
648	Ostatní provozní výnosy	900	397	1 297
Výnosy provozní činnosti		131 241	54 748	185 989
661	Tržby z prodeje CP	0	19 550	19 550
662	Přijaté úroky	0	3 326	3 326
663	Kurzové rozdíly	0	80	80
664	Výnosy z přecenění CP	0	810	810
665	Výnosy z dlouhodob. fin. maj.	0	150	150
666	Výnosy z krátkodob.fin. maj.	0	670	670
667	Přecenění CP k 31.12. roku	0	0	0
668	Ostatní finanční výnosy	145	0	145
Výnosy finanční činnosti		145	24 586	24 731
Vnitropodnikové výnosy		0	55	55
Výnosy celkem		131 386	79 389	210 775
Hospodářský výsledek		1 494	130	1 624

Tabulka č. 3

Hospodářsko-finanční plán na rok 2026 (v tis. Kč)

c) Náklady, výnosy a hospodářský výsledek středisek správy r. 2026 (v tis. Kč)

HS		Náklady	Výnosy	HV
900.0	Správa družstva	68 172	62 812	-5 360
900.1	Sledování SUP	1 911	2 288	377
900.4	Správci	6 876	9 983	3 107
900.8	Doprava	420	200	-220
900.9	Nebytové prostory Loosova, Herčíkova	1 156	2 177	1 021
9052	Náklady na vyklizené byty	0	0	0
995	Převody bytů do vlastnictví	724	1 929	1 205
HS správy celkem		79 259	79 389	130

Tabulka č. 4

Hospodářsko-finanční plán na rok 2026 (v tis. Kč)

a) Náklady středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Střediska správy
	Pracovníci (poč. os.)	54
501	Spotřeba materiálu	1 035
502	Spotřeba energií	649
511	Opravy a udržování	2 012
512	Cestovné	54
513	Náklady na reprezentaci	112
518	Služby pošty a telefony	648
518	Nájemné	270
518	IT, provoz IS, licence	1 194
518	Ostatní služby	1 322
521	Mzdové prostředky	32 961
523	Odměny funkcionářů	1 256
524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	11 226
527	Zákonné sociální náklady	1 753
532	Daň z nemovitosti	60
538	Ostatní daně a poplatky	96
541	Zůstatková cena prodaného DNM a DHM	0
543	Poskytnuté dary	0
544	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0
545	Ostatní pokuty a penále	0
546	Odpisy nedobytných pohledávek	50
548	Příspěvky SČMBD	326
548	Ostatní provozní náklady	342
551	Odpisy DHM a DNM	1 557
552	Zák. daňově uznatelná rezerva	28
554	Tvorba ostatních nedaň. rezerv	0
558	Daňové opr. položky	0
559	Nedaňové opr. položky	0
Náklady provozní činnosti		56 951
561	Prodané cenné papíry	19 970
562	Úroky	135
563	Kurzové rozdíly	51
564	Přecenění CP krátkodobé	230
565	Mimořádné fin. náklady	170
566	Náklady z fin. majetku	0
567	Přecenění CP k 31.12. roku	0
568	Ostatní finanční náklady	782
Náklady finanční činnosti		21 338
591	Daň z příjmu	970
Vnitrodružstevní náklady		0
Náklady celkem		79 259

Tabulka č. 5

Hospodářsko-finanční plán na rok 2026 (v tis. Kč)

b) Výnosy středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Střediska správy
602	Tržby SVJ - úklid	0
602	Tržby SVJ - poplatek správa	28 037
602	Tržby SVJ - zpracování mezd	760
602	Správa - člení / V	466
602	Tržby za upomínání pohledávek	55
602	Správa - člení / D	1 910
602	Správa - nečlen / V	3 277
602	Správce - člení / D	378
602	Správce - nečlen / V	9 186
602	Tržby OF - člení / D	0
602	Tržby OF - nečlen / Náj	0
602	Tržby OF - nečlen / V	0
602	Tržby kotelny	0
602	Tržby za převody bytů a garáží do OV	1 929
602	Tržby za správu účtu půjčky	70
602	Tržby OF - člení / V	0
602	Správce - člení /D - SVJ	360
602	Tržby SVJ - ostatní	0
602	Tržby za správu DS	317
602	Tržby - převod dr.podílu, výměny, podnájmy	900
602	Použití krátkodobé zálohy	0
602	Úhr. za neb. zařízení	4 971
602	Tržby za ostatní služby	1 483
641	Tržby z prodeje DNM a DHM	200
644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	50
646	Výnosy z odepsaných pohledávek	2
648	Výnosy z úklidu	0
648	Použití dlouhodobé zálohy	0
648	Ostatní provozní výnosy	397
Výnosy provozní činnosti		54 748
661	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	19 550
662	Přijaté úroky	3 326
663	Kurzové rozdíly	80
664	Výnosy z přecenění cenných papírů	810
665	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	150
666	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	670
667	Výnosy přecenění CP k 31.12. roku	0
668	Ostatní finanční výnosy	0
Výnosy finanční činnosti		24 586
Vnitrodružstevní výnosy		55
Výnosy celkem		79 389
Hospodářský výsledek		130

Tabulka č. 6

Plán investic na rok 2026

Poř. č.	Text	Poř.cena celkem (tis. Kč)
	HS 9000	
1	Sanace sklepa - injektáž, odvětrání	250,00
2	NAS včetně disků	100,00
3	Post Gres SQL server	150,00
	HS 9001	
1	WC přízemí	750,00
2	2x sekční vrata autoservis	300,00
3	1x sekční vrata Výtahy Brno	160,00
	HS 9008	
	HS 9009	
	CELKEM	1 710,00