



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

Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů, které se koná dne 10. 6. 2025, písemný materiál k bodu jednání:

6) Hospodářsko-finanční plán na r. 2025

Návrh usnesení:

SD schvaluje hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2025, 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 2025

Návrh hospodářsko-finančního plánu družstva na rok 2025 vychází z ekonomických a provozních potřeb družstva a jeho dlouhodobé strategie hospodaření. Prioritou 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 např. v souvislosti s dynamickým vývojem změn cen energií a vývojem míry inflace. Dlouhodobým cílem vedení družstva je vyrovnané hospodaření správy družstva. K jeho dosažení je nezbytné především dodržování pravidel výdajů v nákladové oblasti a hledání nákladových úspor. Současně musí družstvo svou aktivní činností postupně vytvářet podmínky pro tvorbu nejen běžných, ale i nadstandardních výnosů, a to zejména při správě externích objektů SV a malých BD a službami 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. 2025 předpoklad ustanovení cca 20 - 30 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 100 společenství vlastníků.

Plánovaný počet TH pracovníků odpovídá platnému organizačnímu schématu správy družstva. V plánu je zohledněno zvýšení minimální mzdy od 1.1.2025 a navýšení mezd zaměstnanců v průměru o 5 % od 1.5.2025 k pokrytí inflace a zajištění reálného růstu mezd. Navýšení mezd odpovídá i navýšení zákonného pojištění. K navýšení o 15 % došlo 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 2025.

Plán nákladů na spotřební materiál a služby spojené s provozem a činností správy družstva vychází zejména ze skutečných nákladů roku 2024 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 uvažováno s úpravou cen dle aktuálně uzavřených smluv a informací od dodavatelů. U elektrické energie uzavřelo družstvo smlouvu na dodávku se společností Teplárny Brno, a.s. od 1.1.2025 s fixací ceny do 31.12.2026 a u plynu družstvo prodloužilo smlouvu na dodávku se společností EP ENERGY TRADING, a.s. s fixací ceny do 31.12.2025. V případě obou dvou komodit se podařily uzavřít smlouvy za výhodnějších cenových podmínek za dodávky než v roce 2024.

V roce 2025 plánuje správa družstva pořízení majetku a investic ve výši 2.900 tis. Kč. V budově Kapucínské nám. 100/6, je potřebné upravit prostory pro styk s veřejností a vybudovat moderní klientské centrum s více obslužnými a vhodnějšími jednacími prostory za cenu 1.900 tis. Kč. Z hmotného vybavení bude pořízen nový server včetně operačního systému a přístupových licencí a nový SQL server. V objektu SÚP na Ukrajinské 2a je plánována rekonstrukce rozvodů vody a sociálních zařízení v přízemí za 384 tis. Kč.

V roce 2025 jsou na budovách správy družstva KN6 a SÚP plánovány opravy v objemu 250 tis. Kč. Jedná se o menší a střední opravy. Největšími položkami jsou opravy podlah v 1., a 2. KN6 v celkové výši 140 tis. Kč a oprava venkovního osvětlení na SUP z 50 tis. Kč.

V plánu je dále oprava prostor k pronájmu na objektu Herčíkova 1a po nájemci, za 200 tis. Kč, a nové pronajmutí tohoto prostoru.

V roce 2025 proběhne oprava dvou vystěhovaných bytů na ulici Okrouhlá 3 a Arménská 19 v souhrnu za 1.900 tis. Kč. Tyto byty budou po opravě pronajímány za tržní nájemné.

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 současně známých informací při tvorbě plánu a předpokladu jejich vzniku v roce 2025. U plánu ustavujících shromáždění vlastníků jde o hrubý odhad výnosů z této oblasti. Ostatní výnosy se odvíjejí od skutečnosti roku 2024, předpokládaného vývoje v roce 2025 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 podnájmu a některé další poplatky spojené s nájemními byty. Tento trend je očekáván jak v roce 2025, tak i v letech následujících. Plánovány jsou 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 2025 uvažováno u správy družstva s kladným výsledkem hospodaření.

Co se týká jednotlivých správních středisek v roce 2025, tak je plánována ztráta na HS 900.0 - Správa družstva ve výši – **2 391 tis. Kč**. Kladný výsledek hospodaření je plánován na HS 900.1 SÚP ve výši **+476 tis. Kč** a na HS 900.4 Správci ve výši **+2 239 tis. Kč**.

Kladný výsledek hospodaření je plánován u HS 900.9 – Nebytové prostory Loosova a Herčíkova ve výši **+266 tis. Kč**, u HS 995 – Převody bytů do vlastnictví ve výši **+1 712 tis. Kč** (při očekávaném převodu 350 bytů a 10 garáží do vlastnictví) a u HS 900.2 Společenské akce ve výši **+21 tis. Kč** z pořádání reprezentačního plesu k příležitosti 65.výročí založení družstva. Ztráta je plánována na HS 900.8 Doprava ve výši **-303 tis. Kč** a záporný HV je plánován také na střediscích pro evidenci vyklízení bytů, ve výši **-1 932 tis. Kč**, a to především v souvislosti s nutnou opravou dvou vyklízených bytů.

Celkově je na správě družstva pro rok 2025 plánován kladný hospodářský výsledek ve výši **+88 tis. Kč**.

Na bytových hospodářských střediscích (domů a kotelen) vychází plán pracovníků a mzdových prostředků ze skutečnosti roku 2024 a ze zvýšení minimální mzdy od ledna 2025. Objem prostředků na odměny funkcionářů SA vychází z jejich očekávané skutečnosti roku 2025. Plánovaný objem zákonného pojištění odpovídá struktuře mzdových prostředků.

V plánu bytových hospodářských středisek na rok 2025 je předpokládán kladný hospodářský výsledek ve výši **+1 672 tis. Kč**, který bude vytvořen hlavně výnosy z pronájmu nebytových prostor.

Celkový hospodářský výsledek družstva pro rok 2025 je kalkulován ve výši **+1 760 tis. Kč**.

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2025 (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	53	55
501	Spotřeba materiálu	168	1 220	1 388
502	Spotřeba energií	1 476	601	2 077
511	Opravy a udržování	9 000	2 930	11 930
512	Cestovné	2	56	58
513	Náklady na reprezentaci	2	106	108
518	Služby pošty a telefony	10	692	702
518	Nájemné	16	351	367
518	IT, provoz IS, licence	0	1 068	1 068
518	Ostatní služby	1 215	1 431	2 646
521	Mzdové prostředky	6 289	32 224	38 513
523	Odměny funkcionářů	2 400	1 196	3 596
524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	1 846	10 891	12 737
527	Zákonné sociální náklady	0	1 690	1 690
532	Daň z nemovitosti	2 000	115	2 115
538	Ostatní daně a poplatky (kolky)	92	377	469
541	Zůstatková cena prodaného DNM a DHM	130 000	0	130 000
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	350	350
548	Ostatní provozní náklady	1 323	370	1 693
551	Odpisy DHM a DNM	0	1 289	1 289
552	Zák. daňově uznatelná rezerva	0	-1 451	-1 451
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		155 839	55 556	211 395
561	Prodané cenné papíry	0	18 970	18 970
562	Úroky	165	248	413
563	Kurzové rozdíly	0	0	0
564	Přecenění CP krátkodobé	0	250	250
565	Mimořádné fin. náklady	0	50	50
566	Náklady z fin. majetku	0	0	0
567	Přecenění CP k 31.12. roku	0	0	0
568	Ostatní finanční náklady	15	1 033	1 048
Náklady finanční činnosti		180	20 551	20 731
591	Daň z příjmu	120	900	1 020
Vnitrodružstevní náklady		13	0	13
Náklady celkem		156 152	77 007	233 159

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2025 (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	890	0	890
602	Tržby SVJ - poplatek správa	0	26 963	26 963
602	Tržby SVJ - zpracování mezd	0	620	620
602	Správa - členi / V	0	466	466
602	Tržby za upomínání pohledávek	0	55	55
602	Správa - členi / D	0	2 000	2 000
602	Správa - nečlen / V	0	3 100	3 100
602	Správce - členi / D	0	260	260
602	Správce - nečlen / V	0	8 533	8 533
602	Tržby OF - členi / D	1 100	0	1 100
602	Tržby OF - nečlen / Náj	4	0	4
602	Tržby OF - nečlen / V	1 900	0	1 900
602	Tržby kotelny	1 624	0	1 624
602	Tržby za převody bytů a garáží do OV	0	2 400	2 400
602	Tržby za správu účtu půjčky	0	70	70
602	Tržby OF - členi / V	280	0	280
602	Správce - členi /D - SVJ	0	150	150
602	Tržby SVJ - ostatní	160	0	160
602	Tržby za správu DS	0	280	280
602	Tržby - převod dr.podílu, výměny, podn.	0	1 200	1 200
602	Použití krátkodobé zálohy	2 344	0	2 344
602	Úhr. za neb. zařízení	1 220	4 483	5 703
602	Tržby za ostatní služby	1 035	1 477	2 512
641	Tržby z prodeje DNM a DHM	130 000	0	130 000
644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	5	40	45
646	Výnosy z odepsaných pohledávek	1	5	6
648	Výnosy z úklidu	6 892	0	6 892
648	Použití dlouhodobé zálohy	6 612	0	6 612
648	Ostatní provozní výnosy	3 802	396	4 198
Výnosy provozní činnosti		157 869	52 498	210 367
661	Tržby z prodeje CP	0	19 020	19 020
662	Přijaté úroky	0	4 154	4 154
663	Kurzové rozdíly	0	0	0
664	Výnosy z přecenění CP	0	300	300
665	Výnosy z dlouhodob. fin. maj.	0	300	300
666	Výnosy z krátkodob.fin. maj.	0	810	810
667	Přecenění CP k 31.12. roku	0	0	0
668	Ostatní finanční výnosy	-45	0	-45
Výnosy finanční činnosti		-45	24 584	24 539
Vnitropodnikové výnosy		0	13	13
Výnosy celkem		157 824	77 095	234 919
Hospodářský výsledek		1 672	88	1 760

Hospodářsko-finanční plán na rok 2025 (v tis. Kč)

c) Náklady, výnosy a hospodářský výsledek středisek správy r. 2025 (v tis. Kč)

HS		Náklady	Výnosy	HV
900.0	Správa družstva	63 586	61 195	-2 391
900.1	Sledování SUP	1 918	2 394	476
900.2	Společenské akce	397	418	21
900.3	Provozní úsek	0	0	0
900.4	Správci	6 774	9 013	2 239
900.7	Regenerace	0	0	0
900.8	Doprava	303	0	-303
900.9	Nebytové prostory Loosova, Herčíkova	1 409	1 675	266
9052	Náklady na vyklizené byty	1 932	0	-1 932
995	Převody bytů do vlastnictví	688	2 400	1 712
HS správy celkem		77 007	77 095	88

Plán investic na rok 2025

Poř. č.	Text	Poř.cena celkem (tis. Kč)
	HS 9000	
1	Server HW	157,00
2	Licence Win server 2025 - 3(6), uživatelské licence 50	189,00
3	Windows SQL Server (4 CORE) 2025	270,00
4	Klientské centrum	1 900,00
	HS 9001	
1	Rozvody vody v přízemí a rekonstrukce WC	384,00
	HS 9008	
1		0,00
	HS 9009	
1		0,00
	CELKEM	2 900,00