

## **K návrhu plánu hospodaření družstva pro rok 2026**

Ing. Jiří Záruba

Východiskem pro sestavení plánu je reakce na známé vlivy, které se rozhodující měrou odráží ve výnosech a nákladech družstva a jejich změnách proti předchozím rokům.

Nejvýznamnějším faktorem zůstává objem oprav a údržby, jež má vliv na náklady, fond oprav a zisk, ale i na vykazované výnosy a stav finančních prostředků. V podílu nákladů na celkových nákladech jsou dominantní opravy a údržba v průměru se 41 %. Dalšími výraznými položkami (ale poměrně více stabilními) jsou osobní náklady včetně zdravotního a sociálního pojištění s podílem 21 %, dále odměna TOMMI za účetní správu 13 % a pak i daň z nemovitostí s 8 %. V souhrnu uvedených 4 největších položek se dostáváme k podílu 83 % celkových nákladů. Nutno znovu zdůraznit, že opravy a údržba jsou z hlediska vlivu na výsledky hospodaření nepochybně rozhodující.

Návrh plánu na tento rok, který je předkládán písemně v zjednodušených tabulkách, vychází především z těchto cílů:

- 1) Zafinancovat záměry v oblasti oprav a údržby.
- 2) Vytvořit zisk a ponechat nezáporný zůstatek ve fondu oprav.
- 3) Hospodařit tak, aby družstvo mělo ke konci roku dostatek prostředků pro bezproblémové financování v roce 2027.

Prioritní je plán nákladů, tj. v předložené první tabulce pravý sloupec nahoře. V něm se promítá předpokládaná částka na opravy a údržbu vyčíslená na 820 640 tis. Kč (nejvíce za posledních 10, let). Jednotlivé položky oprav a údržby jsou jmenovitě konkretizovány pod druhou tabulkou plánu.

Ostatní položky nákladů jsou v plánu dosazeny s korekcemi na průměr předchozích let.

V levém sloupci tabulky nahoře jsou plánované výnosy. Největší částka z nich je v tzv. „tržbách – nájemném od členů družstva“. Tato položka se tvoří přesně na úrovni nákladů vztahujících se přímo k členům družstva a bydlení, a to převodem prostředků na konci roku z fondu oprav, účelově usměrněných položek záloh od členů družstva a rozdělení zisku. Nejsou v ní náklady na pronajímané nebytové prostory. Ostatní provozní výnosy jsou odhadnuté tržby za přijaté úroky, převody členských podílů, apod. Plánované tržby z pronájmů nebytových prostor odpovídají uzavřeným smlouvám, v posledních letech se výrazně neměnily.

Odečteme-li od výnosů náklady, vychází po zdanění čistý zisk ve výši 72 tis. Kč.

Důležité je cash flow - peněžní toky. Je sestaveno v druhé tabulce plánu 2026. Zpracování alespoň takto velice zjednodušené kalkulace umožňuje plánovat, jaký bude pohyb a zůstatek peněžních prostředků, zejména na fondu oprav, tj. na dlouhodobých zálohách na provoz a opravy a v peněžích. Z toho vyplývá, jestli bude dostatek zdrojů na záměry ve vynaložení prostředků a zda nedojde na bankovních účtech k hlubokému poklesu, třeba i do mínusu, či až k případné platební neschopnosti.

Po schválení usnesení k výsledkům hospodaření za loňský rok se převede do fondů ke krytí nákladů také 95 tis. Kč ze zisku roku 2025.

Pokud jde o peněžní toky, při plánovaném objemu oprav a údržby ve výši 820 tis. Kč bude na konci tohoto roku ve fondu oprav zůstatek 1 809 tis. Kč.

V bance a pokladně dohromady vychází v závěru roku zůstatek na 2 480 tis. Kč. To jsou peníze pro bezproblémový finanční přechod do roku 2027. Faktem je, že za tzv. minimální, lidově řečeno „záchovnou dávku“, lze považovat částku cca 500 až 600 tis. Kč.

**Členům družstva možno doporučit schválení návrhu plánu 2026. Návrh usnesení byl předložen představenstvu.**