

Zpráva o hospodaření BD Mariánská 401 za rok 2025

Souhrnné hodnocení hospodaření a cíle BD

Hospodaření družstva za rok 2025 lze hodnotit jako stabilní, vyrovnané a navazující na předchozí i dlouhodobé cíle, kterými jsou **zejména zajištění kvalitního, klidného a bezpečného bydlení všech členů bytového družstva, a dále efektivní správa objektu**, což je základní smysl existence družstva.

Představenstvo družstva proto i nadále doporučuje setrvání u družstevní formy vlastnictví a nepřevádění bytů do osobního vlastnictví.

Družstevní forma vlastnictví totiž poskytuje bydlícím členům jedinečnou ochranu a kontrolu nad domem, zachování **sousedského charakteru domu a co největší omezení podnámů cizím osobám**. Na rozdíl od osobního vlastnictví nám družstevní forma umožňuje efektivně řešit situace s nepřizpůsobivými obyvateli a bránit nekontrolovanému střídání nájemníků, čímž je chráněn klid, bezpečí a majetek všech ostatních členů.

1. Hospodářský výsledek a výnosy

Bytové družstvo v roce 2025 hospodařilo s čistým ziskem po zdanění ve výši **162 048,56 Kč**. Celkové výnosy činily 667 512 Kč. Významnou položku tvoří tržby z nájemného bytů (160 137 Kč) a dovyrovnání nákladů ze záloh (478 862 Kč). Specifickou kategorií jsou tržby z ploch pro billboardy a nebytových prostor (28 200 Kč). V souladu se strategií družstva preferuje představenstvo právě tento typ výnosů – nižší, ale stabilní finanční výnos s minimálním rizikem a bez nutnosti dalších investic či provozních nákladů. Stav nerozděleného zisku k 31. 12. 2025 činil 2 121 147 Kč a po převodu zisku za rok 2025 bude činit **2 283 195,67 Kč**.

2. Vyúčtování služeb za rok 2025

Náklady na služby (teplo, voda, úklid atd.) činily celkem 992 822 Kč. Od členů byly vybrány zálohy ve výši 1 001 977 Kč. Celkově vznikl mírný **přeplatek ve výši 9 154,50 Kč**, který bude vypořádán v rámci ročního vyúčtování. Hlavní nákladovou položkou zůstávají náklady na teplo a ohřev vody (cca 596 tis. Kč).

3. Náklady na správu a údržbu domu

Celkové provozní náklady družstva činily **505 464 Kč**. Z této částky bylo investováno **298 651 Kč do přímých oprav**, zejména do fakturací výměny telefonů a zabezpečení (cca 183 tis. Kč) a oprav rozvodů vody a plynu (cca 54 tis. Kč). Zbývajících **206 813 Kč tvořily ostatní provozní výdaje**, zejména mzdové náklady a odměny (cca 49 tis. Kč), zákonné daně (cca 39 tis. Kč), pojištění objektu (cca 17 tis. Kč), **právní služby spojené s vymáháním pohledávek a do fakturací za byt č. 2 po paní Michalové (cca 27 tis. Kč)**, technická správa domu (cca 40 tis. Kč) a ostatní režijní náklady včetně bankovních poplatků.

4. Finanční stav a bankovní účty

Družstvo udržuje vysokou stabilitu s hotovostí na běžném účtu ve výši **2 224 336 Kč** a v pokladně ve výši **4 615 Kč**. Tento stav umožňuje realizovat budoucí investice bez nutnosti čerpání úvěrů.

5. Záměr rekonstrukce uvolněných bytů (7. NP)

V souladu s dlouhodobými cíli družstva, uvedenými v úvodu zprávy i stanovách BD, navrhuje představenstvo v roce 2026 zahájit přípravu rekonstrukce uvolněných bytů v č. p. 18 a 20. a jejich opětovný následný pronájem. Záměrem je provést estetickou, čistou a funkční rekonstrukci při zachování přiměřených nákladů odpovídajících standardům našeho panelového domu. Při následném pronájmu by potom neměla být hlavním kritériem cena, která s sebou nese jak vyšší riziko případného neplacení nájmu, tak časté střídání nájemců právě s ohledem na vyšší nájemného, ale naopak **zajištění stabilního a dlouhodobého obsazení**. Tím dojde ke zhodnocení majetku členů při zachování klidného charakteru bydlení, kde má družstvo přímou kontrolu nad tím, kdo v domě skutečně bydlí.

6. Závěr a stanovisko kontrolní komise

Představenstvo doporučuje schválit účetní závěrku za rok 2025 v plném rozsahu. **Kontrolní komise družstva projednala hospodaření a účetní závěrku za rok 2025 a konstatuje, že účetnictví je vedeno v souladu s předpisy a údaje uvedené v této zprávě odpovídají skutečnosti. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi účetní závěrku i návrh na vypořádání zisku schválit.**

V Praze dne 11. 05. 2026

Za představenstvo:

Ondřej Rejman, předseda

RNDr. Miroslav Hyliš, Ph.D., místopředseda

Za kontrolní komisi:

Dana Legátová, předsedkyně

Bc. Jana Loužecká, místopředsedkyně