

Princip stanovení výše členských příspěvků na základě reprodukční ceny majetku, realizovaných příjmů a výdajů.

Pro stanovení výše příspěvků a jejich valorizaci jsem zvolil metodu **správy majetku**, která vychází z aktuálních reprodukčních cen (cen, za které by bylo nutné majetek pořídit dnes). Jinými slovy principem správy z pohledu řádného hospodáře je udržovat majetek v jeho maximálně dobré technické kondici a současně ho modernizovat minimálně do té míry, aby si majetek udržoval svůj standard. Pokud bychom vybírali pouze na prostý provoz, hodnota našeho areálu by klesala a jeho technický stav by se zhoršoval. Zhoršování stavu je stav, kdy dochází k situaci, kdy majetek nevykazuje růst hodnoty ve stejném trendu jako rostou běžná aktiva tohoto segmentu, protože jeho technický stav strádá oproti své funkci a jeho standard se dostává na nižší úroveň než při jeho pořízení.

Z tohoto důvodu je třeba určit poměrnou část, která je třeba investovat do majetku. Tato část vychází ze zvoleného vzorce reflektujícího výši reprodukčních nákladů.

Pro stanovení výše členského příspěvku je tedy nutné sečíst mandatorní náklady (náklady na energie, služby, nájem, revize, právní služby, účetnictví, náklady na klubovou činnost atd.) s reprodukčními náklady. Toto představuje celkové náklady. Jako příjmy se použijí příjmy klubu ve formě placených benefitů a ostatní komerční činnost. Od celkových nákladů se odečtou příjmy klubu z komerční činnosti a placených benefitů. Výsledná částka se následně rozpočítá mezi členy dle mechanismu slev (aktivní členství, senioři atd.) a tím vznikne výše členského příspěvku.

Současně je nutné říci, že to znamená čistý tok peněz bez pracovní rezervy. Pro návrh příspěvků tedy navrhuji připočíst k takto stanoveným příspěvkům 10 % rezervu.

Roční reprodukční náklady

Pro řešení výše odvodu za členský příspěvek a za kotvení byla použita metodika stanovení reprodukční ceny majetku a stanovení agregované křivky pro určení ročních reprodukčních nákladů.

Po řešení ročních reprodukčních nákladů budovy byla použita zdrojová část cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2025. Pro stanovení doby předpokládané životnosti byla vzata hodnota z metodiky pro úřední oceňování majetku. Pro stanovení předpokládané životnosti konstrukcí (přístav) a technologických entit byla použita metodika pro oceňování strojů a technologických celků.

Na základě výše zmíněných metodik a přístupů byla stanovena reprodukční cena budovy na částku 51 330 000,- Kč a reprodukční cena vodní části přístavu spolu s vrátkem a jeřábem na cenu 5 780 000,- Kč.

Na základě těchto metodik bylo přistoupeno ke stanovení ročních reprodukčních nákladů ve výši 1 % z reprodukční hodnoty budovy. Toto řešení vychází z hodnocení budov se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi kde se předpokládá životnost 100 let. Běžně se pro tyto účely používá náklad 1,5 %, ale v našem případě se jedná o budovu, která nenaplnuje plné standardy celoročně obyvatelných budov. (ČSN 730540 a související normy ve smyslu požadavků na celoroční trvalé bydlení)

Pro stanovení ročních reprodukčních nákladů budovy byl tedy zvolen postup 1 % reprodukční hodnoty /rok

Pro stanovení ročních reprodukčních nákladů vodního přístavu (molo, lávka, vrátek, jeřáb) byla zvolena kombinovaná lineární křivka (25, 15, 25 let)

Náklady

Do nákladů jsou zahrnuty všechny mandatorní náklady spojené s provozem klubu a přístavu v předcházejícím roce.

Náklady jako pojištění a nájem od Povodí jsou v současné chvíli neurčené podílově. Přistoupil jsem k jejich rozdělení. Pojištění bylo rozděleno na základě poměrů reprodukční hodnoty. Náklady na nájem byly rozděleny pomocí odměření hodnot v metrech plochy s tím, že přístavní část byla spočítána jako opisná hranice fyzického provedení.

Výběr příspěvku

U výběru příspěvku byl realizován stejný princip jako doposud včetně slev pro seniory a nulové platby u čestných členů.

Výše Benefitů byla přebrána z informací prezentovaných na výboru 12.01.2026

Vypočtená výše příspěvků

Varianta 1 - standardní postup zohlednění nákladů viz tabulka EXCEL

Členský příspěvek základní včetně 10% rezervy 9 911,- Kč

Členský příspěvek po slevě 7 533,- Kč

Příspěvek za Kotvení včetně 10% rezervy 6 080,- Kč

Tato varianta znamená že při výběru výše uvedených příspěvků dosáhneme na vyrovnaný rozpočet s tím, že budeme mít k dispozici 100 % ročních reprodukčních nákladů na budovu i na přístav dle vypočtených hodnot.

Varianta 2 - standardní postup stanovení ročních reprodukčních nákladů se zvýšeným nákladem na kotvení viz tabulka EXCEL

Vzhledem k tomu, že na Slapské přehradě je kotvení plachetnice v adekvátním přístavu průměrně prodáváno za cca 30 000 za sezonu. Nabízí se úvaha, zda nenavýšit cenu kotvení na

10 000 Kč. V případě takového navýšení by přístavní část generovala zisk, kterým by se dal saturovat členský příspěvek a tím ho snížit.

Znamenalo by to, že vše, co bude nadvýběrem, nad základní vypočtený členský příspěvek na chod mola bude použito k saturaci členského příspěvku.

V takovém případě by hodnoty členských příspěvků

Členský příspěvek základní včetně 10% rezervy 6 599,- Kč

Členský příspěvek po slevě 5 015,- Kč

Příspěvek za Kotvení bez rezervy 10 000,- Kč

Varianta 3

Pro minimalizaci dopadu na zvýšení členského příspěvku je možné ještě uvažovat o variantě, která sice nebude plně respektovat vypočtené hodnoty roční reprodukční ceny hodnoty pro přístavní zařízení, ale bude znamenat kompromisní řešení pro stanovení nákladů na opravy.

V případě že, pojmem výpočet reprodukčních nákladů jako celkový. Tedy spojíme reprodukční hodnotu přístavu, tj. pro rok 2025 ve výši 5 780 000 a reprodukční hodnotu loděnice pro rok 2025 ve výši 51 330 000. Z jejich součtu 57 110 000,- Kč stanovíme výši ročních reprodukčních nákladů za rok 2025 na 1 % tj 571 110,- Kč.

Pokud budeme chtít, aby celkově vybrané prostředky mimo rezervy a po odečtení mandatorních nákladů emitovali tuto hodnotu tak by následně hodnoty členských příspěvků vypadaly takto.

Členský příspěvek základní včetně 10% rezervy 4 384,- Kč

Členský příspěvek po slevě 3 332,- Kč

Příspěvek za Kotvení bez rezervy 10 000,- Kč

V této variantě pracujeme s tím, že vybereme cca 571 205,- Kč na opravy což je cca 1,00 % ročních reprodukčních nákladů ve sloučené variantě a budeme hospodařit s rezervou v nominální výši 30783,- Kč.

Stávající stav

V případě, že by se uplatnily spočtené roční reprodukční náklady na výši členského příspěvku v roce 2025 došli bychom k situaci, že klub je podfinancován, a to ve výši cca 460 000,- Kč ročně (v cenách r. 2025).

Vývoj do budoucna

Tento model předpokládá každoroční aktualizaci cen majetku i benefitů. Vždy se bude vycházet z dosažených a zjištěných hodnot z předchozího roku. Cílem je vytvořit systém

průběžného financování pro plánované i neplánované opravy (havárie), které mohou dosahovat řádů stovek tisíc až milionů korun.

Tabulky pro znázornění jednotlivých kroků výpočtu jsou zaslány v separátním dokumentu.

Mějte se Tom