



**Přehled hospodaření domu za rok 2022
Na Slatince 3279/3, Praha 10**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2022“.

Dokument obsahuje ekonomické údaje, které zobrazují hospodaření domu v minulém roce. Na hospodaření domu navazuje přehled čerpání z fondu oprav.

Tento dokument by měl posloužit k zajištění vyrovnaného hospodaření v dalším období a vytvoření dostatečné finanční rezervy na investice v následujících letech.

Budete-li potřebovat informace doplnit či objasnit, můžete se na nás obrátit. Rádi s Vámi tato témata prodiskutujeme a pokusíme se nalézt řešení případných problémů.

S pozdravem,

Patrik Kuta
jednatel



Souhrn hospodaření domu

V tabulce je uveden souhrn významných položek z účetní závěrky. Jedná se o položky, které vypovídají o hospodaření právnické osoby. Stav jsou uvedeny k 31.12.

Položka	Hodnota [tis. Kč]
Dlouhodobé zálohy (fond oprav dům)	7272
Zůstatek hotovosti	–
Stav běžného účtu	4336
Stav termínovaného vkladu	2500
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-94
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	43
Aktiva	12436
Pasiva	12436
Náklady	776
Výnosy	777
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1

Zálohové složky

V tabulce je uvedený přehled nákladů a výše záloh v minulém roce. Saldo reprezentuje v kladném čísle přebytek záloh, v záporném nedostatečnou výši záloh. Následně jsme porovnali saldo s očekávanými náklady na složky v letošním roce. Očekávané náklady jsme analyzovali především z důvodu:

- změny uspořádání složek,
- očekávaných změn cen energií a služeb a
- očekávané úspory v důsledku přijatých opatření nebo technických řešení.

Obecně doporučujeme hospodařit s mírnou rezervou, která umožní vykrýt případné neočekávané výkyvy. Nejvhodnější období pro změnu záloh je po vyúčtování. Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

Náklady – skutečné náklady v roce 2022

Zálohy – roční přepoččet z platných předpisů záloh na rok 2023

Saldo – rozdíl skutečných nákladů a platných záloh 2023

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektrina spol.prost.	148	191	43	191	
Elektrina garáže	39	67	28	67	
Sklepy-el.spol.pr.	1	2	1	2	
Odměna výboru	95	78	-17	95	
Odměna výboru sklepy	1	1	0	1	
Odpad	107	203	96	107	
Odpad sklepy	1,5	1,5	0	1,5	
Náklady SVJ	57	57	0	57	
Náklady SVJ - sklepy	0,5	1	0,5	1	
Pojištění domu	58	77	19	58	
Pojištění garáže	11	13	2	13	
Sklepy-pojištění	1	1	0	1	
Poplatek internet	125	124	-1	125	
Servis a údržba	65	84	19	84	
Servis a údržba G	7	13	6	13	
Údržba gar.vrat	0	13	13	13	
Servis a údržba S	1	1	0	1	
Servis tech.zař.	41	129	88	129	
Servis tech.zař. G	28	176	148	176	
Servis tech.zař. S	1	2	1	2	
Správa domu	254	239	-15	295	Navýšení o inflaci
Správa garáž	86	53	-33	97	
Správa sklepy	5	3	-2	8	
Teplo	946	1597	651	1000	
Ohřev TUV	1309	998	-311	1300	
Úklid domu	185	212	27	212	
Úklid garáže	18	63	45	63	
Úklid sklepy	3	3	0	3	
Údržba zeleně	7	56	49	30	
Údržba zeleně S	0,1	1	0,9	1	
Vodné a stočné	541	753	212	640	Navýšení nákladů o 18%
Výtah	31	212	181	32	
Výtah sklepy	0,5	3	2,5	3	
Celkem	4 173,6	5 427,5	1 253,9	4 821,5	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -81.354,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl ke konci roku částky 9.933,00 Kč.

Fond oprav

Fond oprav (účetně dlouhodobá záloha) by měl sloužit především pro hrazení investic většího rozsahu, ať už jsou plánované nebo neplánované. Doporučujeme udržovat fond oprav na takové úrovni, aby se z něj dala v případě potřeby uhradit neplánovaná havárie, která by významně ovlivnila užívání domu. Zároveň by měl fond oprav sloužit pro postupné shromažďování prostředků na budoucí významné investice do obnovy jednotlivých částí domu na konci jejich životnosti.

Celkový přehled FO dům

Počáteční stav	6661
Čerpání	250
Přírůstek	860
Koncový stav	7271

Přehled čerpání FO

V tabulce je uveden přehled položek čerpaných z fondu oprav v minulém roce.

30.11.22	ID22001	FO 01-11/2022	161 068,05
30.11.22	ID22002	úprava zahrady 07/2022	93 690,00
30.11.22	ID22004	dělicí sklo mezi balkony	13 454,00
06.12.22	BB01220004	pojistné plnění	-18 366,00
		celkem	249 846,05