



Přehled hospodaření domu za rok 2023
Na Slatince 3279/3, Praha 10

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2023“.

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)	7376
Zůstatek hotovosti	–
Stav běžného účtu	6014
Stav termínovaného vkladu	0
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-81
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	171
Aktiva	13210
Pasiva	13210
Náklady	809
Výnosy	931
Výsledek hospodaření běžného účetního období	122

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 2023

Zálohy – roční přepočet z platných předpisů záloh na rok 2024

Saldo – rozdíl skutečných nákladů a platných záloh 2024

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektrina spol.prost.	195	191	-4	195	
Elektrina garáže	27	67	40	30	
Sklepy-el.spol.pr.	2	3	1	3	
Odměna výboru	95	78	-17	95	
Odměna výboru sklepy	1	1	0	1	
Odpad	205	203	-2	205	
Odpad sklepy	3	1,5	-1,5	3	
Náklady SVJ	15	57	42	57	
Náklady SVJ - sklepy	0,5	1	0,5	1	
Pojištění domu	42	77	35	45	
Pojištění garáže	14	13	-1	14	
Sklepy-pojištění	1	1	0	1	
Poplatek internet	124	124	0	124	
Servis a údržba	114	84	-30	120	
Servis a údržba G	20	13	-7	20	
Údržba gar.vrat	9	13	4	9	
Servis a údržba S	2	1	-1	2	
Servis tech.zař.	25	129	104	25	
Servis tech.zař. G	9	176	167	50	
Servis tech.zař. S	0,5	2	1,5	1	
Správa domu	286	239	-47	315	Navýšení o inflaci
Správa garáž	97	53	-44	107	Navýšení o inflaci
Správa sklepy	5	3	-2	5,5	Navýšení o inflaci
Teplo	1229	1594	365	1400	
Ohřev TUV	1500	996	-504	1600	
Úklid domu	193	212	19	193	
Úklid garáže	19,5	63	43,5	19,5	
Úklid sklepy	3	3	0	3	
Údržba zeleně	16,5	56	39,5	16,5	
Údržba zeleně S	0,2	1	0,8	0,2	
Vodné a stočné	637	747	110	720	Navýšení nákladů o 13%
Výtah	21	212	191	21	
Výtah sklepy	0,3	3	2,7	3	
Celkem	4911,5	5417,5	506	5404,7	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -81.194,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl ke konci roku částky 7.988,00 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.

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	0,00	70 604,00
Únor	0,00	70 604,00
Březen	18 069,00	70 604,00
Duben	77 450,00	70 604,00
Květen	0,00	70 604,00
Červen	13 680,00	70 604,00
Červenec	153 443,00	70 604,00
Srpen	46 525,55	70 604,00
Září	277 545,00	70 604,00
Říjen	83 279,00	70 604,00
Listopad	85 631,30	70 604,00
Prosinec	0,00	71 136,37

Počáteční stav +	7 271 372,94
Čerpání za rok -	755 622,85
Tvorba za rok +	847 780,37
Konečný účetní stav +	7 363 530,46

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
31.01.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
28.02.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.03.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.04.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:120 Fond oprav	70 604,00			
31.05.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.06.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.07.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.08.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.09.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.10.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.11.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.12.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.12.2023	VD	VD23006		převod HV rok 2022 do FO	532,37			
Celkem tvorba:					847 780,37			
09.03.2023	PF	PF230040		oprava balkónu paní Smolová	18 069,00			
24.04.2023	PF	PF230054		stavební práce	77 450,00			
22.06.2023	PF	PF230069		vysavač Karcher	13 680,00			
03.07.2023	PF	PF230085		oprava balkonu	42 550,00			
03.07.2023	PF	PF230086		montáž čistící zóny	23 343,00			
20.07.2023	PF	PF230083		stavební práce	87 550,00			
15.08.2023	PF	PF230088		akce výměna dílů zvonkového paneluTesla Guard 2BUS Slatinka 3279/3	46 525,55			
05.09.2023	PF	PF230093		výroba nerezových van	160 925,00			
05.09.2023	PF	PF230094		výroba,výnos,montáž,spojovací a těsnící materiál	18 797,00			
28.09.2023	PF	PF230114		odstranění zatékání vzduchotechnikou do výtahové šachty	18 623,00			
29.09.2023	PF	PF230107		stavební práce	79 200,00			
15.10.2023	PF	PF230113		stavební práce	83 279,00			
16.11.2023	PF	PF230128		akce výměna dílů zvonkového paneluTesla Guard 2BUS Slatinka 3279/3-aktualizace jmenovek	1 380,00			
24.11.2023	PF	PF230129		výměna uzávěru stoupačky TV a cirkulace	13 179,00			
24.11.2023	PF	PF230130		odstranění závad zjištěných při OZ_výtahy	71 072,30			
Celkem čerpání:					755 622,85			
Celkem	Poč.stav:	7 271 372,94	Tvorba:	847 780,37	Čerpání:	755 622,85	Kon.stav:	7 363 530,46

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Období	Čerpání	Tvorba	
Leden	0,00	995,00	Počáteční stav + 995,00
Únor	0,00	995,00	Čerpání za rok - 0,00
Březen	0,00	995,00	Tvorba za rok + 11 940,00
Duben	0,00	995,00	
Květen	0,00	995,00	Konečný účetní stav + 12 935,00
Červen	0,00	995,00	
Červenec	0,00	995,00	
Srpen	0,00	995,00	
Září	0,00	995,00	
Říjen	0,00	995,00	
Listopad	0,00	995,00	
Prosinec	0,00	995,00	

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
28.02.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.03.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.04.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.05.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.06.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.07.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.08.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.09.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.10.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.11.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.12.2023	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
Celkem tvorba:					11 940,00
Celkem	Poč.stav:	995,00	Tvorba:	11 940,00	Čerpání: 0,00 Kon.stav: 12 935,00