



Přehled hospodaření domu za rok 2024
Na Slatince 3279/3, Praha 10

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2024“.

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. Stavý jsou uvedeny k 31.12.

Položka	Hodnota [tis. Kč]
Dlouhodobé zálohy (fond oprav dům)	7532
Zůstatek hotovosti	–
Stav běžného účtu	5893
Stav termínovaného vkladu	0
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-37
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	199
Aktiva	13800
Pasiva	13800
Náklady	876
Výnosy	876
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0

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 2024

Zálohy – roční přepočet z platných předpisů záloh na rok 2025

Saldo – rozdíl skutečných nákladů a platných záloh 2025

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektrina spol.prost.	127	191	-64	130	5% rezerva oproti nákladům 2024
Elektrina garáže	31	67	-36	33	
Sklepy-el.spol.pr.	2	2	0	2	
Odměna výboru	143	78	65	150	Navýšení o inflaci
Odměna výboru sklepy	2	1	1	2	
Odpad	303	203	100	319	5% rezerva oproti nákladům 2024
Odpad sklepy	4	1,5	2,5	4	
Náklady SVJ	48	57	-9	57	
Náklady SVJ - sklepy	0,5	0,7	-0,2	1	
Pojištění domu	42	77	-35	45	
Pojištění garáže	14	13	1	14	
Sklepy-pojištění	1	1	0	1	
Poplatek internet	124	126	-2	124	
Servis a údržba	126	84	42	133	5% rezerva oproti nákladům 2024
Servis a údržba G	0,5	13	-12,5	13	
Údržba gar.vrat	4	13	-9	4	
Servis a údržba S	2	1	1	2	
Servis tech.zař.	56	129	-73	56	
Servis tech.zař. G	19	176	-157	20	
Servis tech.zař. S	1	2	-1	1	
Správa domu	303	239	64	319	Navýšení o inflaci
Správa garáž	103	53	50	107	Navýšení o inflaci
Správa sklepy	6	3	3	6	Navýšení o inflaci
Teplo	1366	1594	-228	1438	5% rezerva oproti nákladům 2024
Ohřev TUV	1533	1032	501	1614	5% rezerva oproti nákladům 2024
Úklid domu	219	212	7	230	5% rezerva oproti nákladům 2024
Úklid garáže	67	63	4	67	
Úklid sklepy	3	3	0	3	
Údržba zeleně	7	56	-49	7	
Údržba zeleně S	0,1	0,7	-0,6	0,2	
Vodné a stočné	729	753	-24	767	5% rezerva oproti nákladům 2024
Výtah	23	212	-189	23	
Výtah sklepy	0,3	3	-2,7	1	
Celkem	5409,4	5417,5	506	5693,2	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -36.587,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl ke konci roku částky 7.888,00 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	Počáteční stav + 7 363 530,46
Únor	0,00	70 604,00	Čerpání za rok - 825 828,14
Březen	199 908,67	70 604,00	Tvorba za rok + 969 124,05
Duben	0,00	70 604,00	Konečný účetní stav + 7 506 826,37
Květen	105 000,00	70 604,00	
Červen	197 370,00	70 604,00	
Červenec	28 681,00	70 604,00	
Srpen	-28 681,00	70 604,00	
Září	0,00	70 604,00	
Říjen	36 944,00	70 604,00	
Listopad	21 963,40	70 604,00	
Prosinec	264 642,07	192 480,05	

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
29.02.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:120 Fond oprav	70 604,00
31.03.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
30.04.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.05.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
30.06.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.07.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.08.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
30.09.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.10.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:121 Fond oprav	70 604,00
30.11.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.12.2024	NAJ	ZPB Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00
31.12.2024	VD	VD24005		převod HV rok 2023 do FO	121 876,05
Celkem tvorba:					969 124,05
05.03.2024	PF	PF240025		zaměření,výroba a doprava vzt komponentů TR	40 083,67
19.03.2024	PF	PF240028		oprava nouzových světel v domě a garážích dle revizní zprávy	111 890,00
25.03.2024	PF	PF240036		montáž vzduchotechnického zařízení	47 935,00
27.05.2024	PF	PF240055		sanitace průtočných trhlin a spar v žebet stropní desce a výtluků v podlaže	105 000,00
03.06.2024	PF	PF240057		přípravné práce _stavební úpravy BD	30 250,00
06.06.2024	PF	PF240045		parkové úpravy	69 700,00
06.06.2024	PF	PF240046		záloha na materiál-oprava výtahové šachty	45 000,00
28.06.2024	PF	PF240060		stavební práce	52 420,00
03.07.2024	PF	PF240070		oprava vrata ev.č.02668	28 681,00
20.08.2024	PF	PF240097		oprava vrata ev.č.02668 _pojistné plnění	-28 681,00
15.10.2024	PF	PF240139		počítačová skříň,SSD disk,procesor,chladič,zákl.deska	21 339,00
31.10.2024	PF	PF240101		úprava světel v garáži u GS,oprava ovládání světel chodba a oprava nouz.světel	15 605,00
26.11.2024	PF	PF240148		náklady k odečtové technologii LoRaWAN	21 963,40
03.12.2024	PF	PF240113		příprava,instalace,konfigurace a testování odečtové technologie LoRaWAN	25 410,00
11.12.2024	PF	PF240127		základní servis okenního křídla,seřízení,promazání,vycentrování 411 ks	106 860,00
17.12.2024	PF	PF240126		stavební práce	76 440,00
19.12.2024	PF	PF240133		výměna nefunkčních ventilů stoupaček SV,TV a cirkulace	52 041,92
31.12.2024	PF	PF240138		asistence při výměně stoupačkových uzávěrů	3 890,15
Celkem čerpání:					825 828,14

Celkem	Poč.stav:	7 363 530,46	Tvorba:	969 124,05	Čerpání:	825 828,14	Kon.stav:	7 506 826,37
--------	-----------	--------------	---------	------------	----------	------------	-----------	--------------

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Období	Čerpání	Tvorba	
Leden	0,00	995,00	Počáteční stav + 12 935,00
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	Konečný účetní stav + 24 875,00
Květen	0,00	995,00	
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
31.01.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
29.02.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.03.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.04.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.05.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.06.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.07.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.08.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.09.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.10.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.11.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.12.2024	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
Celkem tvorba:					11 940,00
Celkem	Poč.stav:	12 935,00	Tvorba:	11 940,00	Čerpání: 0,00 Kon.stav: 24 875,00