



Přehled hospodaření domu za rok 2025
Na Slatince 3279/3, Praha 10

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2025“.

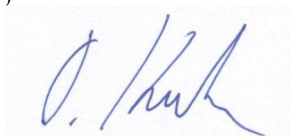
Dokument obsahuje ekonomické údaje, které zobrazují hospodaření domu v minulém roce. Na hospodaření domu navazuje přehled čerpání z fondu oprav.

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 (fondy domu)	7125
Zůstatek hotovosti	–
Stav běžného účtu	5606
Stav termínovaného vkladu	0
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-40
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	636
Aktiva	14172
Pasiva	14172
Náklady	1277
Výnosy	1278
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 2025

Zálohy – roční přepočít z platných předpisů záloh na rok 2026

Saldo – rozdíl skutečných nákladů a platných záloh 2026

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektrina spol.prost.	135	191	56	142	5% rezerva oproti nákladům 2025
Elektrina garáže	32	67	35	32	
Sklepy-el.spol.pr.	2	2	0	2	
Odměna výboru	439	78	-361	439	
Odměna výboru sklepy	6	1	-5	6	
Odpad	209	203	-6	209	
Odpad sklepy	3	1	-2	3	
Náklady SVJ	49	57	8	57	
Náklady SVJ - sklepy	1	1	0	1	
Pojištění domu	57	77	20	57	
Pojištění garáže	19	13	-6	19	
Sklepy-pojištění	1	1	0	1	
Poplatek internet	125	125	0	125	
Servis a údržba	128	84	-44	134	5% rezerva oproti nákladům 2025
Servis a údržba G	15	13	-2	15	
Údržba gar.vrat	0	13	13	4	
Servis a údržba S	1	1	0	1	
Servis tech.zař.	62	128	66	67	
Servis tech.zař. G	38	176	138	38	
Servis tech.zař. S	2	1	-1	2	
Správa domu	324	239	-85	332	Navýšení o inflaci
Správa garáž	110	53	-57	113	Navýšení o inflaci
Správa sklepy	6	3	-3	6	
Teplo	1490	1589	99	1565	5% rezerva oproti nákladům 2025
Ohřev TUV	1541	1036	-505	1618	5% rezerva oproti nákladům 2025
Úklid domu	249	212	-37	249	
Úklid garáže	68	63	-5	68	
Úklid sklepy	4	3	-1	4	
Údržba zeleně	12	56	44	12	
Údržba zeleně S	1	1	0	1	
Vodné a stočné	713	757	44	749	5% rezerva oproti nákladům 2025
Výtah	33	212	179	33	
Výtah sklepy	1	3	2	1	
Celkem	5876	5460	-416	6105	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -40.144,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl ke konci roku částky 11.372,00 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	16 940,00	70 604,00
Únor	69 407,00	70 604,00
Březen	426 060,00	70 604,00
Duben	0,00	70 604,00
Květen	0,00	70 604,00
Červen	0,00	70 604,00
Červenec	139 546,00	70 604,00
Srpen	0,00	70 604,00
Září	0,00	70 604,00
Říjen	0,00	70 604,00
Listopad	167 335,28	70 604,00
Prosinec	419 972,00	71 026,78

Počáteční stav +	7 506 826,37
Čerpání za rok -	1 239 260,28
Tvorba za rok +	847 670,78
Konečný účetní stav +	7 115 236,87
Stav ev. platieb +	0,00
Konc. upravený stav =	7 115 236,87

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
31.01.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
28.02.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.03.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.04.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.05.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.06.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.07.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.08.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.09.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.10.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
30.11.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.12.2025 NAJ	ZPB	Fond o		VI:119 Fond oprav	70 604,00			
31.12.2025 VD	VD25005			převod HV rok 2024 do FO	422,78			
Celkem tvorba:					847 670,78			
20.01.2025 PF	PF250004			PENB vyhotovení	16 940,00			
06.02.2025 PF	PF250012			výměna bytových KK	43 997,00			
16.02.2025 PF	PF250013			provedení odečtu podružných vodoměrů,podklady pro přefakturaci	25 410,00			
18.03.2025 PF	PF250020			montáž nových bytových vodoměrů	426 060,00			
04.07.2025 PF	PF250054			instalační práce	17 116,00			
09.07.2025 PF	PF250057			úklid kolem domu,úklid parku,přerovnání dlažby	67 980,00			
21.07.2025 PF	PF250091			projektové práce_stavební úpravy BD	54 450,00			
14.11.2025 PF	PF250131			odstranění závad zjištěných při OZ_výtahy	89 201,28			
27.11.2025 PF	PF250134			rozdělení parkovacích ploch-obrubníky , rovnání dlažby hl cesta..	78 134,00			
10.12.2025 PF	PF250153			odstranění závad výtahu- výměna frekvenčního měniče	354 506,88			
31.12.2025 PF	PF250151			úprava zeleně, vytvoření koridoru chodníku, instal.popelnic bioodpadu	65 465,12			
Celkem čerpání:					1 239 260,28			
Celkem	Poč.stav:	7 506 826,37	Tvorba:	847 670,78	Čerpání:	1 239 260,28	Kon.stav:	7 115 236,87
			Stav ev.platieb:	0,00				
					Kon.disp.stav:		7 115 236,87	

Objekt: 224 Na Slatince 3279/3

Období	Čerpání	Tvorba	
Leden	0,00	995,00	Počáteční stav + 24 875,00
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 + 36 815,00
Květen	0,00	995,00	
Červen	0,00	995,00	Stav ev. platieb + 0,00
Červenec	0,00	995,00	Konc. upravený stav = 36 815,00
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
31.01.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
28.02.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.03.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.04.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.05.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.06.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.07.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.08.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.09.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.10.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
30.11.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00
31.12.2025	NAJ	ZPV Fond o		VI:21 Fond oprav sklepy	995,00

Celkem tvorba:

11 940,00

Celkem	Poč.stav:	24 875,00	Tvorba:	11 940,00	Čerpání:	0,00	Kon.stav:	36 815,00
			Stav ev.platieb:	0,00			Kon.disp.stav:	36 815,00