



**Přehled hospodaření domu za rok 2023 pro  
Ondříčkova 385/35 a 391/37**

## Úvodem

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

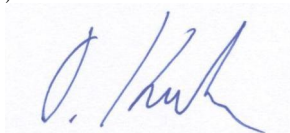
Dokument obsahuje ekonomické údaje, které zobrazují hospodaření domu v minulém roce. Na hospodaření domu navazuje přehled čerpání z fondu oprav.

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. Stavů jsou uvedeny k 31.12.

| Položka                                             | Hodnota<br>[tis. Kč] |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Dlouhodobé zálohy (fond oprav)                      | 1505                 |
| Fond vlastní správní činnosti                       | 2                    |
| Stav běžného účtu                                   | 1845                 |
| Stav spořicího účtu                                 | –                    |
| Stav úvěru                                          | –                    |
| Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky           | 222                  |
| Závazky – krátkodobé k dodavatelům                  | 114                  |
| <b>Aktiva</b>                                       | <b>4798</b>          |
| <b>Pasiva</b>                                       | <b>4798</b>          |
| <b>Náklady</b>                                      | <b>351</b>           |
| <b>Výnosy</b>                                       | <b>384</b>           |
| <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b> | <b>33</b>            |

## 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

Príspevky na vlastní správní činnost a příspěvky na správu domu a pozemku budou vypořádány v rámci vyúčtování služeb. Nevyčerpaná dlouhodobá záloha příspěvku na správu domu a pozemku (Fond oprav) se převádí do dalšího období.

| Složka            | Náklady     | Zálohy      | Saldo      | Nové zálohy | Poznámky                               |
|-------------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------------------------------|
| El. spol. prostor | 16          | 25          | 9          | 20          |                                        |
| Odvoz odpadu      | 64          | 86          | 22         | 64          |                                        |
| Vodné - stočné    | 282         | 485         | 203        | 319         | 13% cenový nárůst oproti nákladům 2023 |
| Teplo             | 341         | 1231        | 890        | 992         |                                        |
| Teplá voda        | 468         | 143         | -325       | 158         |                                        |
| Úklid             | 76          | 74          | -2         | 76          |                                        |
| Výtah             | 62          | 10          | -52        | 62          |                                        |
| <b>Celkem</b>     | <b>1309</b> | <b>2054</b> | <b>745</b> | <b>1691</b> |                                        |

## Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem 7.579,00 Kč (mínus značí přeplatek na platbách). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl částky 5.374,00 Kč. Opakované nebo větší dluhy doporučujeme vymáhat právní cestou.

## 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.

S 21148 vedená u Městského soudu v Praze

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

| Období   | Čerpání     | Tvorba     |
|----------|-------------|------------|
| Leden    | 48 249,50   | 150 205,00 |
| Únor     | 28 126,19   | 150 205,00 |
| Březen   | 31 348,94   | 150 205,00 |
| Duben    | 47 343,84   | 150 205,00 |
| Květen   | 8 935,74    | 151 446,00 |
| Červen   | 2 948,99    | 150 205,00 |
| Červenec | -221 089,83 | 150 205,00 |
| Srpen    | 19 208,79   | 150 205,00 |
| Září     | 9 196,99    | 150 205,00 |
| Říjen    | 183 876,77  | 150 205,00 |
| Listopad | 65 235,09   | 150 205,00 |
| Prosinec | 81 644,23   | 150 205,00 |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Počáteční stav +      | 0,00         |
| Čerpání za rok -      | 305 025,24   |
| Tvorba za rok +       | 1 803 701,00 |
| Konečný účetní stav + | 1 498 675,76 |
| Stav ev. platieb +    | 0,00         |
| Konc. upravený stav = | 1 498 675,76 |

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

| Datum      | Druh | Doklad         | Var.symbol | Text                                      | Částka     |
|------------|------|----------------|------------|-------------------------------------------|------------|
| 31.01.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.01.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 28.02.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 28.02.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 31.03.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.03.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 30.04.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 30.04.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 16.05.2023 | VD   | VD23004        |            | Astalošová Simona - splátka oprava výťahu | 1 241,00   |
| 31.05.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.05.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 30.06.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 30.06.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 31.07.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.07.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 31.08.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.08.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 30.09.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 30.09.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 31.10.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.10.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 30.11.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 30.11.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |
| 31.12.2023 | NAJ  | ZPB Fond o ... |            | VI:21 Fond oprav                          | 131 060,00 |
| 31.12.2023 | NAJ  | ZPV Fond o ... |            | VI:4 Fond oprav, VI:3 Fond oprav          | 19 145,00  |

Celkem tvorba: 1 803 701,00

|            |    |          |     |                                                                           |             |
|------------|----|----------|-----|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 16.01.2023 | PF | PF230001 |     | pojištění 2023                                                            | 43 070,00   |
| 31.01.2023 | PF | PF230002 |     | prasklá stoupačka teplé vody                                              | 1 897,50    |
| 31.01.2023 | PF | PF230003 |     | doprava Poděbrady - Ondříčkova                                            | 3 282,00    |
| 10.02.2023 | PF | PF230005 | ... | havarijní servis 01/2022, výměna žárovek, klíče                           | 9 755,79    |
| 24.02.2023 | PF | PF230006 |     | revize záchytného systému                                                 | 3 484,80    |
| 27.02.2023 | PF | PF230007 |     | oprava hlavní vchodové dveře                                              | 14 885,60   |
| 09.03.2023 | PF | PF230009 |     | vložkový klíč                                                             | 225,00      |
| 09.03.2023 | PF | PF230011 | ... | havarijní servis 02/2023, nákup a instalace informačních tabulek          | 928,44      |
| 09.03.2023 | PF | PF230012 |     | oprava osvětlení - výměna tlačítka                                        | 2 300,00    |
| 16.03.2023 | PF | PF230015 |     | zámečnické práce - vložka, klíče                                          | 4 232,00    |
| 17.03.2023 | PF | PF230013 |     | výtah - odborná zkouška                                                   | 4 719,00    |
| 17.03.2023 | PF | PF230014 |     | výtah - odborná zkouška                                                   | 4 719,00    |
| 24.03.2023 | PF | PF230021 |     | výměna ventilů - výlevka                                                  | 5 094,50    |
| 27.03.2023 | PF | PF230016 |     | čištění odpadu výlevky                                                    | 2 518,50    |
| 31.03.2023 | PF | PF230019 |     | čištění kanalizace                                                        | 6 612,50    |
| 05.04.2023 | PF | PF230020 |     | výroba a montáž mříží k výlezu na střechu                                 | 25 600,00   |
| 12.04.2023 | PF | PF230017 |     | havarijní servis 03/2023                                                  | 355,74      |
| 26.04.2023 | PF | PF230025 |     | revize dešťové kanalizace                                                 | 14 108,60   |
| 30.04.2023 | PF | PF230022 |     | havarie vody - výměna ventilu                                             | 7 279,50    |
| 05.05.2023 | PF | PF230023 |     | oprava výťahu - madlo šachetních dveří                                    | 909,00      |
| 08.05.2023 | PF | PF230026 |     | kontrola správné funkčnosti domovních telefonů                            | 2 128,00    |
| 08.05.2023 | PF | PF230027 |     | zhotovení nových popisů ve zvonkových tablech                             | 2 070,00    |
| 11.05.2023 | PF | PF230028 | ... | havarijní servis 04/2023, výměna LED žárovek                              | 1 126,24    |
| 31.05.2023 | PF | PF230029 |     | oprava potrubí TUV                                                        | 2 702,50    |
| 09.06.2023 | PF | PF230031 | ... | výměna žárovky a nastavení doratu dveří, havarijní servis 05/2023         | 545,49      |
| 30.06.2023 | PF | PF230039 |     | prasklá stoupačka teplé vody                                              | 2 403,50    |
| 10.07.2023 | PF | PF230058 |     | pojistné plnění - havárie kotle                                           | -159 752,00 |
| 10.07.2023 | PF | PF230060 |     | pojistné plnění - prasknutí vodov. stoupačky                              | -57 454,00  |
| 10.07.2023 | PF | PF230067 |     | pojistné plnění - havárie kotle _doplatek DPH                             | -22 812,00  |
| 13.07.2023 | PF | PF230037 | ... | havarijní servis 06/2023, žárovky LED +výměna , vyčištění odtok.kanál.    | 1 207,89    |
| 26.07.2023 | PF | PF230050 |     | mimořádná revize a vystavení zprávy z důvodu praskl. stoup. vedení        | 15 328,28   |
| 31.07.2023 | PF | PF230042 |     | prasklá stoupačka teplé vody                                              | 2 392,00    |
| 04.08.2023 | PF | PF230041 |     | požárně preventivní prohlídka                                             | 8 881,40    |
| 10.08.2023 | PF | PF230043 | ... | havarijní servis 07/2023, žárovky LED +výměna , úklid střech do vnitrobí. | 1 081,39    |

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

| Datum      | Druh | Doklad   | Var.symbol | Text                                                                                                  | Částka     |
|------------|------|----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11.08.2023 | PF   | PF230044 |            | zámečnické práce - seřízení HVD, výměna koule                                                         | 3 013,00   |
| 31.08.2023 | PF   | PF230048 | ...        | osazení cípantu kontrola těsnosti 16/08/2023, osazení cípantu, napuštění systému, kontrl. 20/08/2     | 6 233,00   |
| 02.09.2023 | PF   | PF230047 |            | kontrola , vyčištění program. domovních telefonů                                                      | 1 265,00   |
| 06.09.2023 | PF   | PF230046 | ...        | havarijní servis 08/2023, úprava živého plotu, úklid střechy nad 391, klíč SILCA + vyzvednutí         | 1 744,99   |
| 20.09.2023 | PF   | PF230051 |            | zámečnické práce - oprava zárubní sklepy; servis dveří úklid.míst.                                    | 4 347,00   |
| 30.09.2023 | PF   | PF230053 |            | prasklá stoupačka TUV                                                                                 | 1 840,00   |
| 02.10.2023 | PF   | PF230052 |            | oprava kotle po zaplavení kotelny                                                                     | 174 896,03 |
| 13.10.2023 | PF   | PF230054 | ...        | havarijní servis 09/2023, výměna flexi odtoku od WC _ vchod 385                                       | 1 000,89   |
| 31.10.2023 | PF   | PF230055 | ...        | únik vody na TUV- přetěsnění ventilů 04/10/2023, únik vody na TUV - montáž GEBO cípantu 09/1          | 7 979,85   |
| 09.11.2023 | PF   | PF230057 | ...        | havarijní servis 10/2023, žárovky LED; svítidlo + výměna; drobné opravy (dot. klik, přilep. větr.mříž | 4 234,59   |
| 23.11.2023 | PF   | PF230065 |            | projekt. dokumentace na výměnu rozvodů ZTI                                                            | 55 000,00  |
| 27.11.2023 | PF   | PF230059 |            | oprava stoupačky TUV                                                                                  | 2 587,50   |
| 30.11.2023 | PF   | PF230062 | ...        | únik vody na TUV- osazení opravného třmene 27/11/23, únik vody na TUV - nebyt. prost. a kotelny       | 3 413,00   |
| 04.12.2023 | PF   | PF230061 |            | kontrola nefunkčního dom. telef.,vyčištění program. domovních telefonů                                | 1 553,00   |
| 10.12.2023 | PF   | PF230063 |            | výroba a montáž vany pro nouz. odtok vody v případě havárie                                           | 7 000,00   |
| 11.12.2023 | PF   | PF230066 | ...        | havarijní servis 11/2023, objednání a dodávka klíčů, klíče FAB,visačka, likvidace havárie vody        | 1 595,99   |
| 11.12.2023 | PF   | PF230068 |            | Oprava SDK stropu                                                                                     | 58 455,00  |
| 31.12.2023 | PF   | PF230069 | ...        | únik vody na TUV- oprava potrubí 20/12/23, únik vody na TUV - cípanty, přesování, nové; 12/12/2:      | 9 470,25   |
| 31.12.2023 | PF   | PF230071 | ...        | čipy, havarijní servis 12/2023, žárovky LED + výměna, instalace záchytné vany                         | 3 569,99   |

Celkem čerpání:

305 025,24

|        |           |      |                  |              |          |            |                |              |
|--------|-----------|------|------------------|--------------|----------|------------|----------------|--------------|
| Celkem | Poč.stav: | 0,00 | Tvorba:          | 1 803 701,00 | Čerpání: | 305 025,24 | Kon.stav:      | 1 498 675,76 |
|        |           |      | Stav ev.platieb: | 0,00         |          |            | Kon.disp.stav: | 1 498 675,76 |

S 21148 vedená u Městského soudu v Praze

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

| Období   | Čerpání    | Tvorba    |
|----------|------------|-----------|
| Leden    | 0,00       | 29 400,00 |
| Únor     | 0,00       | 29 400,00 |
| Březen   | 0,00       | 29 400,00 |
| Duben    | 0,00       | 29 400,00 |
| Květen   | 0,00       | 29 400,00 |
| Červen   | 0,00       | 29 400,00 |
| Červenec | 0,00       | 29 400,00 |
| Srpen    | 0,00       | 29 400,00 |
| Září     | 0,00       | 29 400,00 |
| Říjen    | 0,00       | 29 400,00 |
| Listopad | 0,00       | 29 400,00 |
| Prosinec | 351 283,52 | 29 400,00 |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Počáteční stav +      | 0,00       |
| Čerpání za rok -      | 351 283,52 |
| Tvorba za rok +       | 352 800,00 |
| Konečný účetní stav + | 1 516,48   |
| Stav ev. platieb +    | 0,00       |
| Konc. upravený stav = | 1 516,48   |

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

| Datum           | Druh      | Doklad         | Var.symbol       | Text                                                              | Částka     |                |           |          |
|-----------------|-----------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------|----------|
| 31.01.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.01.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 28.02.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 28.02.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.03.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.03.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 30.04.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 30.04.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.05.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.05.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 30.06.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 30.06.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.07.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.07.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.08.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.08.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 30.09.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 30.09.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.10.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.10.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 30.11.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 30.11.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| 31.12.2023      | NAJ       | ZPB Správa ... |                  | VI:21 Správa                                                      | 25 200,00  |                |           |          |
| 31.12.2023      | NAJ       | ZPV Správa ... |                  | VI:4 Správa, VI:3 Správa                                          | 4 200,00   |                |           |          |
| Celkem tvorba:  |           |                |                  |                                                                   | 352 800,00 |                |           |          |
| 31.12.2023      | VD        | VD23007        |                  | čerpání vlastní správní činnosti na úhradu nákladů za správu 2023 | 163 640,40 |                |           |          |
| 31.12.2023      | VD        | VD23008        |                  | čerpání vlastní spr. činnosti na úhradu nákladů za ostatní admin. | 187 643,12 |                |           |          |
| Celkem čerpání: |           |                |                  |                                                                   | 351 283,52 |                |           |          |
| Celkem          | Poč.stav: | 0,00           | Tvorba:          | 352 800,00                                                        | Čerpání:   | 351 283,52     | Kon.stav: | 1 516,48 |
|                 |           |                | Stav ev.platieb: | 0,00                                                              |            |                |           |          |
|                 |           |                |                  |                                                                   |            | Kon.disp.stav: | 1 516,48  |          |