



**Přehled hospodaření domu za rok 2025 pro
Ondříčkova 385/35 a 391/37**

Úvodem

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

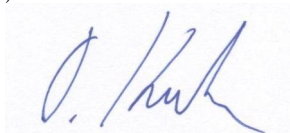
Dokument obsahuje ekonomické údaje, které zobrazují hospodaření domu v minulém roce. Na hospodaření domu navazuje přehled čerpání z fondu oprav.

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 (fond oprav)	3768
Fond vlastní správní činnosti	-182
Stav běžného účtu	1859
Stav spořicího účtu	2554
Stav úvěru	4197
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	129
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	516
Aktiva	10697
Pasiva	10697
Náklady	678
Výnosy	700
Výsledek hospodaření běžného účetního období	22

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

Nevyčerpaná dlouhodobá záloha příspěvku na správu domu a pozemku (Fond oprav a Fond vlastní správní činnosti) se převádí do dalšího období.

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Nové zálohy	Poznámky
El. spol. prostor	18	25	7	19	5% rezerva oproti nákladům 2025
Odvoz odpadu	65	65	0	65	
Vodné - stočné	386	427	41	405	5% rezerva oproti nákladům 2025
Teplo	460	413	-47	506	10% rezerva oproti nákladům 2025
Teplá voda	493	549	56	518	10% rezerva oproti nákladům 2025
Úklid	87	85	-2	87	
Výtah	72	70	-2	72	
Celkem	1581	1634	53	1672	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem 4.322,00 Kč (mínus značí přeplatek na platbách). Nejvyšší dluh na jedné jednotce dosáhl částky 8.304 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.

Fond vlastní správní činnosti

Fond vlastní správní činnosti vykázal v roce 2025 nedoplatek 181.733,11. Doporučuji navýšit příspěvky do fondu vlastní správní činnosti o 120 000 Kč/rok

S 21148 vedená u Městského soudu v Praze

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	5 300,00	209 033,76
Únor	23 513,30	150 205,00
Březen	7 323,54	150 205,00
Duben	911,71	155 205,00
Květen	2 436,70	1 077 401,99
Červen	5 999,74	158 905,00
Červenec	14 771,26	150 485,00
Srpen	5 608,54	152 705,00
Září	355,74	150 205,00
Říjen	2 962,54	150 205,00
Listopad	4 656,54	150 205,00
Prosinec	690 867,33	150 205,00

Počáteční stav +	1 727 556,33
Čerpání za rok -	764 706,94
Tvorba za rok +	2 804 965,75
Konečný účetní stav +	3 767 815,14

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
02.01.2025	VD	VD25010		převod HV 2024 do FO	58 828,76
31.01.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.01.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.01.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.01.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
28.02.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
28.02.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
28.02.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
28.02.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
31.03.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.03.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.03.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.03.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
04.04.2025	VD	VD25006		Astalošová Simona - splátka	5 000,00
30.04.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
30.04.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
30.04.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
30.04.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
13.05.2025	VD	VD25001		dočerpání úvěru	927 196,99
31.05.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.05.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.05.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.05.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
05.06.2025	VD	VD25007		Astalošová Simona - splátka	8 700,00
30.06.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
30.06.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
30.06.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
30.06.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
31.07.2025	NAJ	RVB Čipy,		Vi:1 Čipy, klíče	280,00
31.07.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.07.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.07.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.07.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
05.08.2025	VF	VF250001	250001	přefakturace_revie hromosvodu_50% z celkové částky_FP č. 240025	2 500,00
31.08.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.08.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.08.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.08.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
30.09.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
30.09.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
30.09.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
30.09.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
31.10.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.10.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.10.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.10.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
30.11.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
30.11.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
30.11.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
30.11.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
31.12.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 155,00
31.12.2025	NAJ	ZPB Fond o		Vi:21 Fond oprav	65 905,00
31.12.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:4 Fond oprav	12 485,00
31.12.2025	NAJ	ZPV Fond o		Vi:3 Fond oprav	6 660,00
Celkem tvorba:					2 804 965,75
02.01.2025	PF	PF250052		smlouva o dílo z roku 2024 - údržba pozemku	5 300,00
10.02.2025	PF	PF250004		havarijní servis 01/2025	355,74
10.02.2025	PF	PF250004		seřízení vstupních dveří,promazání pantů	425,60

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
10.02.2025	PF	PF250004		výměna 1ks Led	106,40
10.02.2025	PF	PF250004		žárovka led	76,16
10.02.2025	PF	PF250004		olej ve spreji	29,40
21.02.2025	PF	PF250006		kontrola správné funkčnosti domovních telefonů	7 433,00
24.02.2025	PF	PF250033		pojistné plnění - poškození zvonkového tabla	-6 433,00
28.02.2025	PF	PF250010		požárně preventivní prohlídka	21 520,00
06.03.2025	PF	PF250007		revize záchytného systému	3 872,00
10.03.2025	PF	PF250005		havarijní servis	355,74
10.03.2025	PF	PF250005		oprava světla	268,80
24.03.2025	PF	PF250009		výměna osvětlení kabiny výtahu	2 827,00
11.04.2025	PF	PF250014		havarijní servis 03/2025	355,74
11.04.2025	PF	PF250014		úklid wc a koupelny	268,80
11.04.2025	PF	PF250014		promazání zámků	268,80
11.04.2025	PF	PF250014		mazadlo na zámky	18,37
12.05.2025	PF	PF250016		havarijní servis 04/2025	355,74
12.05.2025	PF	PF250016		výměna 1ks led	134,40
12.05.2025	PF	PF250016		žárovka Led	76,16
19.05.2025	PF	PF250018		výměna tlačítka	1 870,40
06.06.2025	PF	PF250021		kontrola otevírání vchodových dveří pomocí čipů a domovních telefonů	3 864,00
15.06.2025	PF	PF250022		havarijní servis 05/2025	355,74
15.06.2025	PF	PF250022		dotažení klik vst.dveří	134,40
30.06.2025	PF	PF250024		oprava a údržba DBF 06/2025	1 645,60
09.07.2025	PF	PF250023		havarijní servis 06/2025	355,74
09.07.2025	PF	PF250023		výměna led a materiál	421,12
31.07.2025	PF	PF250028		oprava a údržba DBF 07/2025 (výměna radiátoru)	13 994,40
10.08.2025	PF	PF250026		havarijní servis 07/2025	355,74
10.08.2025	PF	PF250026		seřízení vstup. dveří	268,80
12.08.2025	PF	PF250029		kontrola otevírání vchodových dveří a oprava	4 984,00
08.09.2025	PF	PF250030		havarijní servis 08/2025	355,74
03.10.2025	PF	PF250037		kontrola funkčnosti vyzvánění dom.tel.f.; oprava ;kontrol.vyzvánění včetně otvírání dveří	2 184,00
14.10.2025	PF	PF250036		havarijní servis 09/2025	355,74
14.10.2025	PF	PF250036		olj; seřízení a promazání vstup. dveří 385	154,00
14.10.2025	PF	PF250036		úklid koupelna + wcí 385	268,80
12.11.2025	PF	PF250043		havarijní servis 10/2025	355,74
12.11.2025	PF	PF250043		seřízení a promazání vstupních dveří 391	268,80
20.11.2025	PF	PF250045		zámečnické práce - seřízení vchodových dveří	4 032,00
11.12.2025	PF	PF250049		havarijní servis 11/2025	355,74
31.12.2025	PF	PF250050		havarijní servis 12/2025	355,74
31.12.2025	PF	PF250050		seřízení a promazání vstupních dveří	268,80
31.12.2025	VD	VD25008		splátky úvěru 2025	503 059,77
31.12.2025	VD	VD25009		DPP údržba pozemku	28 500,00
31.12.2025	VD	VD25014		úroky z úvěru 2025	158 327,28

Celkem čerpání: 764 706,94

Celkem	Poč.stav:	1 727 556,33	Tvorba:	2 804 965,75	Čerpání:	764 706,94	Kon.stav:	3 767 815,14
--------	-----------	--------------	---------	--------------	----------	------------	-----------	--------------

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	490 516,16	29 400,00

Počáteční stav +	-44 016,95
Čerpání za rok -	490 516,16
Tvorba za rok +	352 800,00
Konečný účetní stav +	-181 733,11

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.01.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.01.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.01.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
28.02.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
28.02.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
28.02.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
28.02.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.03.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.03.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.03.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.03.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
30.04.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.04.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.04.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
30.04.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.05.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.05.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.05.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.05.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
30.06.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.06.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.06.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
30.06.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.07.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.07.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.07.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.07.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.08.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.08.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.08.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.08.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
30.09.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.09.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.09.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
30.09.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.10.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.10.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.10.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.10.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
30.11.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.11.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
30.11.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
30.11.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
31.12.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.12.2025	NAJ	ZPB Fond s		VI:21 Fond správa	12 600,00
31.12.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:4 Fond správa	2 400,00
31.12.2025	NAJ	ZPV Fond s		VI:3 Fond správa	1 800,00
Celkem tvorba:					352 800,00
31.12.2025	VD	VD25011		odměny výboru 2025	143 964,00
31.12.2025	VD	VD25012		zdravotní pojištění 2025	12 960,00
31.12.2025	VD	VD25013		pojištění odpovědnosti 2Q - 4Q 2025	300,00
31.12.2025	VD	VD25015		správa 2025	185 131,21
31.12.2025	VD	VD25016		ostatní admin. správní náklady 20205	144 668,95

Objekt: 226 Ondříčkova 385/35

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka			
31.12.2025	VD	VD25017		bankovní popůlatky 2025	3 492,00			
Celkem čerpání:					490 516,16			
Celkem	Poč.stav:	-44 016,95	Tvorba:	352 800,00	Čerpání:	490 516,16	Kon.stav:	-181 733,11