



**Přehled hospodaření domu za rok 2022 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2022“.

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

Markéta Masojídková
účetní SVJ

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)	4541
Peněžní prostř. v pokladně	1
Stav běžného účtu	4530
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-12
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	48
Aktiva	758
Pasiva	7582
Náklady	903
Výnosy	904
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 – náklady v minulém roce

Zálohy – suma, která by se vybrala na zálohách za rok, pokud by zůstaly v původní výši

Saldo – rozdíl nákladů v minulém roce a záloh

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektřina spol.prostor	47	61	14	61	
Elektřina výtahů	31	37	6	37	
Odměny orgánů SVJ	339	371	32	350	
Odvoz odpadu	229	256	27	229	
Teplo	516	649	133	877	70% rezerva
TUV	664	769	105	1 035	70% rezerva teplo, navýšení ceny vody
Úklid domu	88	101	13	88	
Vodné stočné	399	441	42	473	navýšení ceny vody v Praze
Výtah údržba	49	54	5	54	
Celkem	2 362	2 739	377	3 204	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -30.890,10 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 1.251,00 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.

Celkový přehled FO (v tis. Kč)

Počáteční stav	4261
Čerpání	1382
Přírůstek	1662
Koncový stav k 31.12.	4541

Přehled čerpání FO (v Kč)

V tabulce je uveden přehled položek čerpaných z fondu oprav v minulém roce.

09.03.22	PF220024	servis sklepních prostor	23 536,00
05.05.22	PF220037	vypracování poptávky oprava hydroizolace	10 000,00
08.06.22	PF220053	likvidace odpadu se sutí (12 m3)	14 097,00
28.07.22	PF220096	zábor oprava hydroizolace - místní poplatek	37 800,00
29.07.22	PF220059	zábor oprava hydroizolace - pronájem pozemků	37 800,00
29.07.22	PF220073	zábor oprava hydroizolace - místní poplatek	30 240,00
31.08.22	PF220076	oprava hydroizolace 08/2022	298 043,78
09.09.22	PF220077	oprava výtahu	13 813,80
03.10.22	PF220083	technický dozor hydroizolace	25 000,00
03.10.22	PF220084	oprava hydroizolace 09/2022	207 967,73
07.10.22	PF220087	dodávka a montáž oken	54 270,00
13.10.22	PF220086	zábor oprava hydroizolace - místní poplatek	10 950,00
14.10.22	PF220088	zábor oprava hydroizolace - pronájem pozemků	68 040,00
07.11.22	PF220102	oprava hydroizolace 10/2022	230 700,93
14.11.22	PF220097	zábor oprava hydroizolace - pronájem pozemků	38 160,00
29.11.22	PF220109	výměna spínacích prvků výtah	13 469,95
01.12.22	PF220110	technický dozor hydroizolace	25 000,00
08.12.22	BB01220215	Obeční příjem	-4 176,00
30.12.22	ID22024	převod HV 2021	-1 295,57
31.12.22	ID22021	odpis přeplatek faktury 2015	2 127,50
31.12.22	ID22023	odpis počáteční stav Trigema	-5 333,00
31.12.22	ID22026	pojištění 2022	29 247,00
31.12.22	ID22026	údržba 2022	222 467,50
celkem			1 381 926,62