



**Přehled hospodaření domu za rok 2023 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

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

Patricie Urbanová
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)	5526
Peněžní prostř. v pokladně	0
Stav běžného účtu	5253
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	–
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-12
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	160
Aktiva	9040
Pasiva	9040
Náklady	925
Výnosy	925
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0

Příspěvky 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.

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 aktuálních záloh

Zálohy nové – doporučená výše záloh pro další období

Složka	Náklady	Zálohy	Saldo	Zálohy nové	Poznámky
Elektřina spol. prostor	49	60	11	50	
Elektřina výtahů	38	36	-2	38	
Odměny orgánů SVJ	355	371	16	360	
Odvoz odpadu	229	251	22	229	
Teplo	760	651	-109	760	
TV	1 038	791	-247	1 068	navýšení ceny vody v Praze
Úklid domu	96	99	3	105	
Vodné - stočné	473	454	-19	534	navýšení ceny vody v Praze
Výtah údržba	57	54	-3	62	dle aktuálních nákladů na provoz výtahu
Celkem	3 095	2 767	-328	3 206	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -12.815,00 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 9.225,00 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	4541
Čerpání	795
Přírůstek	1780
Koncový stav k 31.12.	5526

Celkový přehled FS (v tis. Kč)

Počáteční stav	31
Čerpání	333
Přírůstek	300
Koncový stav k 31.12.	-2

Objekt: 127 Sezemínská 2030/5

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	0,00	125 314,00
Únor	12 000,00	125 314,00
Březen	0,00	125 314,00
Duben	0,00	125 314,00
Květen	2 500,00	125 314,00
Červen	380 044,76	125 314,00
Červenec	55 060,00	125 314,00
Srpen	0,00	125 314,00
Září	0,00	125 314,00
Říjen	0,00	125 314,00
Listopad	0,00	125 314,00
Prosinec	345 108,44	401 595,79

Počáteční stav +	4 540 785,02
Čerpání za rok -	794 713,20
Tvorba za rok +	1 780 049,79
Konečný účetní stav +	5 526 121,61

Objekt: 127 Sezemínská 2030/5

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
28.02.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
31.03.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
30.04.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:85 Fond oprav	125 314,00
31.05.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
30.06.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
31.07.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
31.08.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
30.09.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
31.10.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
30.11.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
31.12.2023	ID	ID23023		převod příjmy z pronájmů rok 2023 do FO	275 328,00
31.12.2023	ID	ID23024		převod HV rok 2022 do FO	953,79
31.12.2023	NAJ	ZPB Fond o		VI:81 Fond oprav	125 314,00
Celkem tvorba:					1 780 049,79
23.02.2023	PF	PF230026		statické posouzení venkovní terasy	12 000,00
22.05.2023	PF	PF230054		technický dozor hydroizolace	2 500,00
06.06.2023	PF	PF230062		oprava hydroizolace 11/2022 - 05/2023	380 044,76
11.07.2023	PF	PF230068		dodávka a montáž oken	55 060,00
27.12.2023	PF	PF230106		oprava výtahu- výměna vadného frekvenčního měniče	108 814,15
31.12.2023	ID	ID23020		údržba domu rok 2023_náklady FO	207 047,29
31.12.2023	ID	ID23020		pojištění spol.částí domu rok 2023_náklady FO	29 247,00
Celkem čerpání:					794 713,20
Celkem	Poč.stav:	4 540 785,02	Tvorba:	1 780 049,79	Čerpání: 794 713,20 Kon.stav: 5 526 121,61

Objekt: 127 Sezemínská 2030/5

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	0,00	0,00
Únor	0,00	0,00
Březen	0,00	0,00
Duben	0,00	0,00
Květen	0,00	0,00
Červen	0,00	0,00
Červenec	0,00	0,00
Srpen	0,00	0,00
Září	0,00	0,00
Říjen	0,00	0,00
Listopad	0,00	0,00
Prosinec	333 527,63	300 348,00

Počáteční stav +	31 123,25
Čerpání za rok -	333 527,63
Tvorba za rok +	300 348,00
Konečný účetní stav +	-2 056,38

Objekt: 127 Sezemínská 2030/5

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.12.2023	ID	ID23025		převod záloh 2023_324010 do Fondu vlastní správní činnosti	300 348,00
Celkem tvorba:					300 348,00
31.12.2023	ID	ID23020		služby správce rok 2023_Fond vlastní správní činnosti	266 591,74
31.12.2023	ID	ID23020		ostatní admi.náklady rok 2023_Fond vlastní správní činnosti	55 792,69
31.12.2023	ID	ID23020		bankovní poplatky rok 2023_Fond vlastní správní činnosti	4 970,00
31.12.2023	ID	ID23020		SIPO poplatky rok 2023_Fond vlastní správní činnosti	4 591,20
31.12.2023	ID	ID23021		pokladní kniha_výdaje rok 2023	1 582,00
Celkem čerpání:					333 527,63
Celkem	Poč.stav:	31 123,25	Tvorba:	300 348,00	Čerpání: 333 527,63
					Kon.stav: -2 056,38