



**Přehled hospodaření domu za rok 2015 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2015“.

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)	1552
Provozní fond	240
Stav běžných účtů	2112
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	2614
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	92
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	29
Aktiva	6846
Pasiva	6846
Náklady	545
Výnosy	546
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	34	62	28	35	
Elektřina výtahů	21	0	-21	21	
Odměny výboru	118	118	0	118	
Odvoz odpadu	99	109	10	100	
Ostatní provozní náklady	293	336	43	250	snížení s ohledem na zůstatek PF (240 tis.)
Teplo	396	685	289	475	20% rezerva kvůli mírné zimě
TUV	540	556	16	631	20% rezerva kvůli mírné zimě + 7,71% cenový nárůst vody 2016
Úklid domu	53	85	32	55	
Vodné stočné	278	286	8	299	7,71% cenový nárůst vody 2016
Výtah údržba	47	48	1	48	
Celkem	1 879	2 285	406	2 033	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem 92.029,00 Kč. Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 5.281,00 Kč.

Dluh ve výši 80.229,00 Kč (neuhrazené nájemné z pronájmu společných prostor) je vymáhán soudní a exekuční 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.

Celkový přehled FO (v tis. Kč)

Počáteční stav	1466
Čerpání	1438
Přírůstek	1524
Koncový stav k 31.12.	1552

Přehled čerpání FO (v Kč)

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

01.09.15	15010	I1	oprava FO BD 2015	20 672,00
01.09.15	15015	I1	čerpání FO 01-08/2015 Trigema	860 331,65
30.09.15	15005	I1	splátka úvěr výtahy 09/2015	24 979,03
30.09.15	15005	I1	splátka úvěr zateplení 09/2015	59 466,44
31.10.15	15006	I1	splátka úvěr výtahy 10/2015	24 859,42
31.10.15	15006	I1	splátka úvěr zateplení 10/2015	59 627,50
25.11.15	15024	PF	výměna vodoměru (159 ks)	152 917,80
30.11.15	15007	I1	splátka úvěr výtahy 11/2015	25 071,23
30.11.15	15007	I1	splátka úvěr zateplení 11/2015	46 526,94
01.12.15	15023	PF	výměna vodoměru (2 ks)	3 553,50
31.12.15	15037	PF	výměna vodoměrů (1 ks)	3 673,10
31.12.15	15013	I1	poplatky a úroky úvěr ČS 2015	66 479,10
31.12.15	15013	I1	poplatky a úroky úvěr Sberbank 2015	4 688,77
31.12.15	15013	I1	revize 2015	1 992,00
31.12.15	15013	I1	běžná údržba 2015	37 411,27
31.12.15	15013	I1	pojištění 2015	20 991,00
31.12.15	15008	I1	splátka úvěr výtahy 12/2015	24 954,87
celkem				1 438 195,62