



**Přehled hospodaření domu za rok 2016 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2016“.

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)	2140
Provozní fond	59
Stav běžných účtů	3058
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	1946
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	73
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	27
Aktiva	6850
Pasiva	6850
Náklady	513
Výnosy	514
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	27	35	8	28	
Elektřina výtahů	20	22	2	22	
Odměny orgánů SVJ	117	121	4	121	
Odvoz odpadu	95	101	6	95	
Ostatní provozní náklady	278	300	22	300	
Teplo	345	414	69	414	20% rezerva
TUV	488	563	75	500	
Úklid domu	55	66	11	60	
Vodné stočné	305	336	31	310	
Výtah	46	48	2	48	
Celkem	1 776	2 006	230	1 898	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem 72.600,40 Kč. Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 32.820,00 Kč.

Dluh ve výši 52.612,40 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	1552
Čerpání	917
Přírůstek	1505
Koncový stav k 31.12.	2140

Přehled čerpání FO (v Kč)

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

05.02.16	16010	PF	montáž plastová okna byt č.68	27 697,00
14.06.16	16064	PF	přepojení kanalizace	13 340,00
07.10.16	16088	PF	oprava dlažby, nátěr zábradlí	33 345,00
31.12.16	16029	I1	náklady úvěru výtah 2016 - úhrada	55 702,37
31.12.16	16030	I1	splátka úvěru výtahy	667 897,63
31.12.16	16031	I1	revize 2016	25 743,00
31.12.16	16031	I1	běžná údržba 2016	63 886,15
31.12.16	16031	I1	pojištění 2016	29 247,00
celkem				916 858,15