



**Přehled hospodaření domu za rok 2019 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2019“.

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. Stavý jsou uvedeny k 31.12.

Položka	Hodnota [tis. Kč]
Dlouhodobé zálohy (fond oprav)	4081
Provozní fond	45
Stav běžných účtů	4386
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	0
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	-27
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	89
Aktiva	6738
Pasiva	6738
Náklady	640
Výnosy	641
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	39	35	-4	43	
Elektřina výtahů	24	22	-2	26	
Odměny orgánů SVJ	352	371	19	371	
Odvoz odpadu	77	100	23	100	30% zvýšení magistrátního poplatku
Teplo	416	420	4	478	15% rezerva
TUV	525	552	27	528	4,94% cenový nárůst vody
Úklid domu	74	65	-9	78	zvýšení paušálu dodavatele
Vodné stočné	334	336	2	350	4,94% cenový nárůst
Výtah údržba	46	48	2	46	
Celkem	1 887	1 949	62	2 021	

w

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem -27.230,11 Kč (mínus značí přeplatek). Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 8.694,00 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	2854
Čerpání	902
Přírůstek	2129
Koncový stav k 31.12.	4081

Přehled čerpání FO (v Kč)

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

07.01.19	PF	19005	kontrola požárních dveří	3 981,00
16.01.19	PF	19006	seřízení oken	700,00
18.01.19	PF	19007	oprava zámku	1 550,00
21.01.19	PF	19008	seřízení dveří, instalace protipožární pásy	2 800,00
21.01.19	PF	19009	oprava zavírače, seřízení dveří	900,00
23.01.19	PF	19010	seřízení zavíračů	3 358,00
04.02.19	PF	19013	úklid okolí domu 01/2019	5 582,94
06.02.19	PF	19017	havarijní oprava – zatečení bytu	12 600,00
07.02.19	PF	19018	pojištění 2019	29 247,00
08.02.19	PF	19014	havarijní servis 01/2019	588,06
01.03.19	PF	19019	úklid okolí domu 02/2019	1 691,58
04.03.19	PF	19026	nahození a přezkoušení jističů	1 093,00
07.03.19	PF	19020	mimořádný úklid 02/2019	605,00
12.03.19	PF	19023	havarijní servis 02/2019	588,06
14.03.19	PF	19027	seřízení oken	1 100,00
26.03.19	PF	19034	oprava zavírači dveří	1 200,00
27.03.19	PF	19032	proplach a kontrola cirkulace TUV	1 438,00
29.03.19	PF	19031	úklid okolí domu 03/2019	394,46
10.04.19	PF	19039	havarijní servis 03/2019	588,06
18.04.19	PF	19038	oprava stoupaček TUV	3 472,00
24.04.19	PF	19040	stavební otvorové výplně	107 121,00
29.04.19	PF	19041	úklid 04/2019	394,46
10.05.19	PF	19050	seřízení zavíračů dveří	1 000,00
13.05.19	PF	19044	havarijní servis 04/2019	588,06
31.05.19	PF	19046	úklid okolí domu 05/2019	394,46
31.05.19	PF	19049	výroba krytu VZT	2 300,00
05.06.19	PF	19051	servis zámků a závěsů	2 024,00
07.06.19	PF	19053	havarijní servis 05/2019	588,06
07.06.19	PF	19053	výměna zářivek	761,30
14.06.19	PF	19055	kryt ventilační jednotky	1 800,00
02.07.19	PF	19058	úklid okolí domu 06/2019	394,46
12.07.19	PF	19064	havarijní servis 06/2019	588,06
16.07.19	PF	19060	seřízení dveří, oprava zavírače	1 600,00
31.07.19	PF	19061	úklid okolí domu 07/2019	394,46
07.08.19	PF	19063	havarijní servis 07/2019	588,06
16.08.19	PF	19065	servisní kontrola	7 018,00
22.08.19	PF	19068	oprava výtah	1 156,90
28.08.19	PF	19067	oprava výtah	1 657,15
30.08.19	PF	19066	úklid okolí domu 08/2019	394,46
09.09.19	PF	19073	revize hydrantů, hasicích přístrojů	12 102,00
09.09.19	PF	19070	havarijní servis 08/2019	588,06
09.09.19	PF	19070	seřízení pohybového čidla	71,88
11.09.19	PF	19071	seřízení vstupních dveří	700,00
11.09.19	PF	19074	oprava výtah	2 157,40
13.09.19	PF	19072	instalátérské práce, ventil + šroubení	4 750,00

25.09.19	PF	19075	oprava výtah	-1 657,15
25.09.19	PF	19076	oprava výtah	-1 156,90
02.10.19	PF	19077	úklid okolí domu 09/2019	394,46
08.10.19	PF	19082	havarijní servis 09/2019	588,06
08.10.19	PF	19082	výměna světla, pohybové čidlo	287,50
08.10.19	PF	19082	svítidlo Victor	828,00
08.10.19	PF	19081	směsný odpad	9 438,00
08.10.19	PF	19104	oprava výtah	1 156,90
16.10.19	PF	19083	šroubení topení	2 620,00
30.10.19	PF	19092	úklid okolí domu 10/2019	394,46
31.10.19	I1	19003	splátka jistiny úvěru 2019	563 420,16
31.10.19	I1	19004	odpad kontejner 2018 oprava	18 392,00
31.10.19	I1	19003	poplatky a úroky úvěr 2019	9 011,77
01.11.19	PF	19093	oprava topení	1 760,00
08.11.19	PF	19094	havarijní servis 10/2019	588,06
08.11.19	PF	19094	seřízení pohybových čidel	287,50
10.11.19	PF	19108	oprava vnější prostor vchodu	39 370,00
10.11.19	PF	19108	čistící zóna, nájezd pro kočárky	13 250,00
10.11.19	PF	19108	dlažba Simona	9 500,00
25.11.19	PF	19098	oprava výtah	1 156,90
28.11.19	PF	19097	úklid okolí domu 11/2019	394,46
06.12.19	PF	19100	mimořádný úklid 12/2019	517,50
10.12.19	PF	19103	havarijní servis 11/2019	588,06
10.12.19	PF	19103	výměna světla, pohybové čidlo	350,75
10.12.19	PF	19103	montáž rohoží na schodiště	1 006,25
30.12.19	PF	19105	úklid okolí domu 12/2019	394,46
31.12.19	PF	19106	havarijní servis 12/2019	588,06
31.12.19	PF	19106	výměna zářivek	632,50
31.12.19	PF	19107	výměna části stoupačky	2 234,45
31.12.19	I1	19040	převod HV 2018	-731,27
31.12.19	I1	19017	oprava výtah – frekvenční měnič	2 157,40
celkem				902 371,73