



**Přehled hospodaření domu za rok 2017 pro
Sezemínská 2030, Praha 5**

Úvodem

Společnost Vaše domy, s.r.o. vám předkládá dokument „Přehled hospodaření domu za rok 2017“.

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)	1990
Provozní fond	34
Stav běžných účtů	2775
Stav termínovaného účtu	–
Stav úvěru	1263
Pohledávky – krátkodobé za spoluvlastníky	4
Závazky – krátkodobé k dodavatelům	16
Aktiva	6045
Pasiva	6045
Náklady	593
Výnosy	594
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	33	34	1	34	
Elektřina výtahů	21	22	1	22	
Odměny orgánů SVJ	151	371	220	365	
Odvoz odpadu	95	98	3	98	
Teplo	360	414	54	414	15% rezerva
TUV	488	558	70	537	10% rezerva
Úklid domu	66	63	-3	65	
Vodné stočné	315	336	21	322	cenový nárůst
Výtah údržba	46	48	2	48	
Celkem	1 575	1 944	369	1 905	

Dluhy v platbách

Ke konci minulého roku činily dluhy na platbách zálohových a nezálohových složek celkem 4.124,70 Kč. Nejvyšší dluh na jedné bytové jednotce činil 7.667,00 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	2140
Čerpání	1802
Přírůstek	1652
Koncový stav k 31.12.	1990

Přehled čerpání FO (v Kč)

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

06.01.17	PF	17004	rekonstrukce osvětlení	154 227,00
10.02.17	PF	17016	rekonstrukce osvětlení	118 755,00
21.02.17	PF	17020	rekonstrukce domácích telefonů	198 056,78
24.04.17	PF	17037	doplnění plech výplní, oprava dvířek	25 720,00
16.06.17	PF	17055	nalepení podlahových lišt	12 276,00
16.06.17	PF	17056	výmalba společných prostor	249 774,50
26.06.17	PF	17054	výměna madel	52 850,00
27.06.17	PF	17060	výměna hydrantové skříně (12 ks)	35 682,90
25.07.17	PF	17063	výměna schodových hran	10 750,00
25.07.17	PF	17075	vícepráce výmalba spol. prostor	48 086,00
28.07.17	PF	17077	výměna části dešťové kanalizace	13 720,00
07.08.17	PF	17074	administrace pojistná událost	387,20
07.08.17	PF	17074	likvidace požární hydranty	2 104,26
06.10.17	PF	17086	klempířská oprava střechy	10 178,00
03.11.17	PF	17093	oprava obkladu na schodišti	14 715,00
27.11.17	PF	17101	čištění a impregnace fasády	10 948,00
31.12.17	I1	17025	převod HV 2016	-969,70
31.12.17	I1	17026	splátky úvěru výtahy 2017	683 247,78
31.12.17	I1	17027	náklady úvěru výtahy 2017	41 600,22
31.12.17	I1	17027	revize 2017	23 529,00
31.12.17	I1	17027	běžná údržba 2017	67 057,41
31.12.17	I1	17027	pojištění 2017	29 247,00
celkem				1 801 942,35