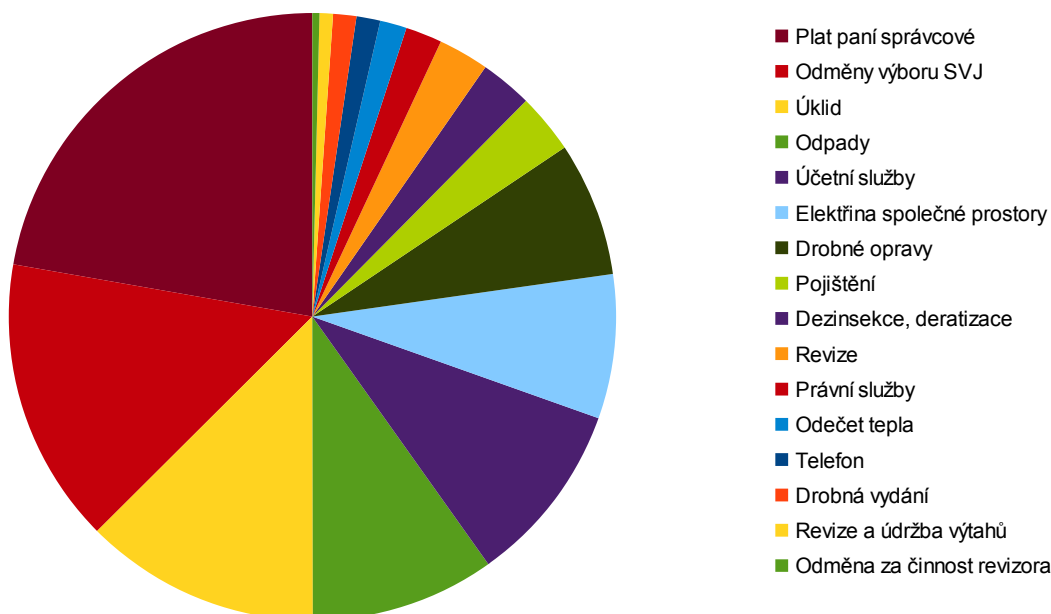


Plickova 551 - Struktura provozních nákladů v roce 2018

Cílem bylo zjistit strukturu fixních nákladů, které každoročně musíme zaplatit, ať již rekonstruuje a nakupujeme vybavení, nebo ne.

Z této analýzy lze pak vycházet při hledání úspor, což bylo mým druhým cílem.



Položka	Částka	Procento celku	Jeden byt (cca 80 m2) ročně zaplatí
Plat paní správcové	240 667 Kč	22,23%	3 851 Kč
Odměny výboru SVJ	164 816 Kč	15,23%	2 637 Kč
Úklid	136 000 Kč	12,56%	2 176 Kč
Odpady	106 272 Kč	9,82%	1 700 Kč
Účetní služby	105 276 Kč	9,73%	1 684 Kč
Elektřina společné prostory	83 126 Kč	7,68%	1 330 Kč
Drobné opravy	77 400 Kč	7,15%	1 238 Kč
Pojištění	34 401 Kč	3,18%	550 Kč
Dezinsekce, deratizace	30 008 Kč	2,77%	480 Kč
Revize	29 130 Kč	2,69%	466 Kč
Právní služby	21 000 Kč	1,94%	336 Kč
Odečet tepla	15 381 Kč	1,42%	246 Kč
Telefon	13 710 Kč	1,27%	219 Kč
Drobná vydání	13 476 Kč	1,25%	216 Kč
Revize a údržba výtahů	7 590 Kč	0,70%	121 Kč
Odměna za činnost revizora	4 146 Kč	0,38%	66 Kč
Celkem	1 082 399 Kč		17 318 Kč

Zajímavosti a záhadnosti

- Největším nákladem je plat paní správcové, spolu s odměnami výboru tvoří téměř 40% celkových nákladů. Proto je rozebírám podrobněji na dalších stránkách.
- Pojištění, účetní a právní služby společně tvoří cca 15% nákladů. Zde může část výdajů ušetřit prověření alternativních dodavatelů nebo facility managementu. Konkrétní návrhy lze přednést až po přezkoumání smluv (které nemám k dispozici).
- Pozoruhodně vysokým číslem jsou výdaje za elektřinu, i jim se proto věnuji na dalších stránkách.
- V loňské revizní zprávě pochválila paní revizorka paní revizorku za úsporu cca 6000 Kč za vedení účtu. Připojuji se k pochvalě a dodávám, že se takto podařilo uspořít 0,5% provozních nákladů.
- V kategorii drobných úspor lze snadno najít i řadu dalších: věnuji se jim na samostatné stránce

Poznámky

- Do nákladů na opravy jsem zahrnul jen provozní výdaje; vynechal jsem investiční akce typu výtah a s tím související práce a výdaje (úpravy rozvaděčů pro výtah, povolení stavby...)
- Obdobně jsem vynechal jednorázové nákupy vybavení, převážně pro potřeby výboru: notebook, trezor atd
- Zdrojem dat je Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2018

Plickova 551 - Spotřeba energie ve společných prostorách

Cílem bylo zjistit, zda poměrně velký výdaj za elektřinu ve společných prostorách odpovídá realitě.

Výsledek: spotřeba energie je pravděpodobně v pořádku, významné úspory by ale mohlo přinést přezkoumání tarifů.

Rok	Výdaj elektřina společné prostory	Cena/kWh dle tzb- info.cz	Spotřeba kWh	Hrubá cena/kWh dle vyúčtování
2013	69882	4,6	9161	7,6
2014	74078	4,13	10816	6,8
2015	67194	3,99	10155	6,6
2016	72627	3,9	11230	6,5
2017	69283	3,93	10631	6,5
2018	83126	4,2	11935	7,0

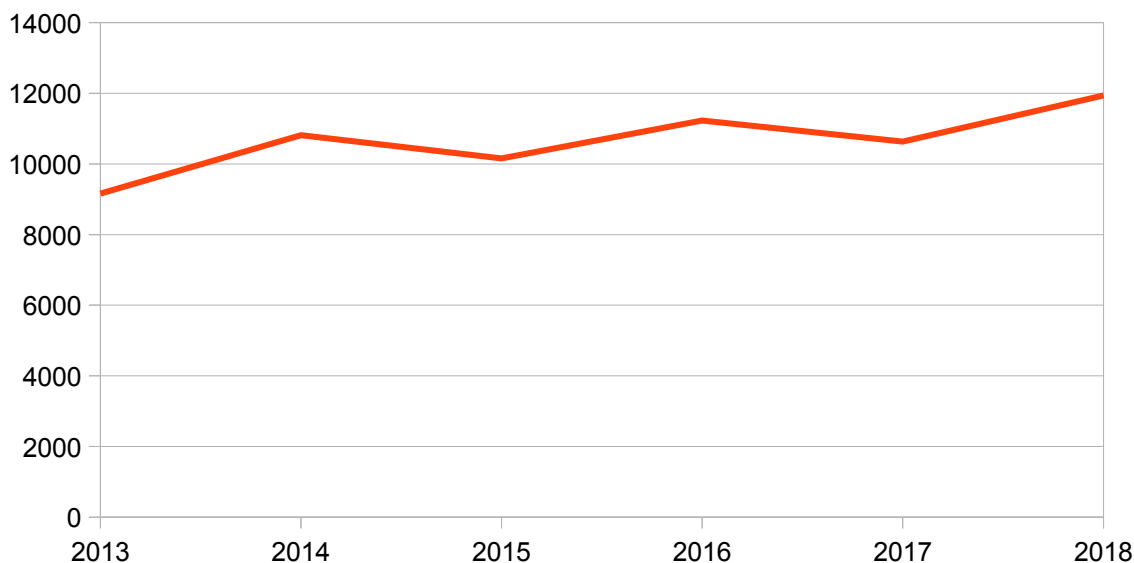
Zajímavosti, záhadnosti, možné zdroje úspor:

- Ve společných prostorách spálíme množství elektřiny odpovídající roční spotřebě dvou až tří bytů
- Za povšimnutí stojí rozdíl mezi cenou, kterou platíme my (v roce 2017 6,5 Kč/kWh) a průměrnou cenou dle portálu [tzb-info](#) (3,9 Kč/kWh). To by znamenalo částku cca 164 tisíc Kč za posledních 6 let, zaplacenou navíc. Skutečný rozdíl bude asi menší (nejrůznější poplatky za jistič, spotřebu apod). Přesto by přezkoumání alternativních tarifů mohlo ušetřit významné částky až v řádu desetitisíců ročně.
- I přes instalaci časových spínačů a úsporných zářivek se spotřeba energie ve společných prostorách zvýšila za posledních 6 let o více než 30%. Pro toto navýšení se mi nepodařilo najít přijatelné vysvětlení.
- Nyní jsou ve světlech na chodbách 18wattové úsporné zářivky. Při výměně za LED žárovky lze dosáhnout drobné úspory v řádu tisícikorun za rok; návratnost investice by byla cca 5 let. Vhodnější než hromadná výměna je postupné a logické nahrazování dosluhujících zářivek LED alternativou.
- Největším elektrickým spotřebičem je samozřejmě výtah; dotazem na portálech SVJ jsem zjistil, že spotřeba starého výtahu byla zhruba adekvátní velikosti domu a počtu obyvatel. U nového výtahu by šlo snížit spotřebu energie lepším programováním: výtah občas zlobí při přivolání a odhadem 10% jízdy je naprázdno, tedy zbytečných. Přeprogramování by mělo přinést každoroční úsporu v rozmezí 5-10 tisíc Kč.

Poznámky:

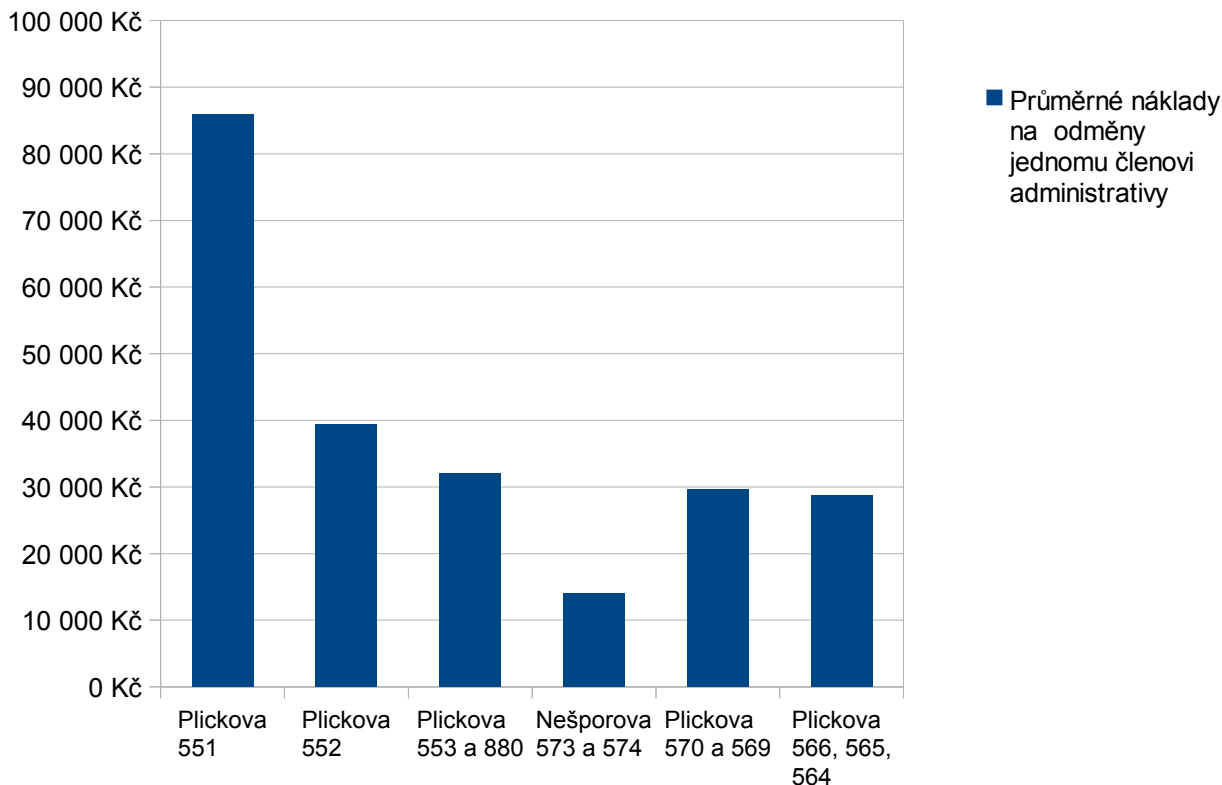
- Formálně vzato je spotřeba energie účtována nájemníkům zřejmě mírně nepřesně: PRE fakturuje cca za období září-září, nikoliv za kalendářní rok. Meziroční rozdíly ale nejsou tak velké, aby vznikaly větší nespravedlnosti
- Od výboru se mi podařilo získat pouze faktury za rok 2017, cenu energie pro ostatní porovnávané roky jsem tedy musel počítat přibližně, dle porovnání vývoje průměrné ceny elektřiny. Odhadnuté částky jsou zobrazeny *kurzívou*

Vývoj spotřeby energie ve společných prostorách, kWh/rok



Plickova 551 - Porovnání odměn členům administrativy s okolními domy, 2017

Dle revizní zprávy za rok 2017 členové výboru i paní správce odváděli po celý rok náročnou a nedoceněnou práci. Cílem tedy bylo zjistit, zda jejich odměňování nezaostává za průměrem. Výsledek: odměny naší správy domu jsou naopak silně nadprůměrné, což se odráží i na jejich vysokém podílu na celkových provozních nákladech domu (téměř 40%)



Adresa domu	Počet členů administrativy (výbor, revizor nebo kontrolní komise, správa domu)	Z toho zaměstnanců	Celkové náklady na odměny	Průměrné náklady na odměny jednomu členovi administrativy	Odkaz na sbírku listin
Plickova 551	5	1	429 889 Kč	85 978 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=45213
Plickova 552	10	0	394 000 Kč	39 400 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=507438
Plickova 553 a 880	12	0	385 000 Kč	32 083 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=48245
Nešporova 573 a 574	5	0	70 000 Kč	14 000 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=44563
Plickova 570 a 569	3	0	89 000 Kč	29 667 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=661947
Plickova 566, 565, 564	5	0	144 000 Kč	28 800 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=288266

Zajímavosti a záhadnosti:

- naše administrativa bere v průměru na osobu nejvíce z domů v nejbližším okolí; dvakrát více než u domu na druhém místě a šestkrát více než u domu naproti.
- jsme první i v absolutních číslech, tedy celkových nákladech na administrativní pracovníky
- jsme jediné z prohlížených SVJ, které má zaměstnance (porovnal jsem namátkou několik desítek pražských SVJ)
- a také jediní z výše uvedených, kteří nezveřejňují v obchodním rejstříku informaci o počtu zaměstnanců a odměnách; s předchozími prvenstvími to pravděpodobně nemá žádnou souvislost.

Poznámky:

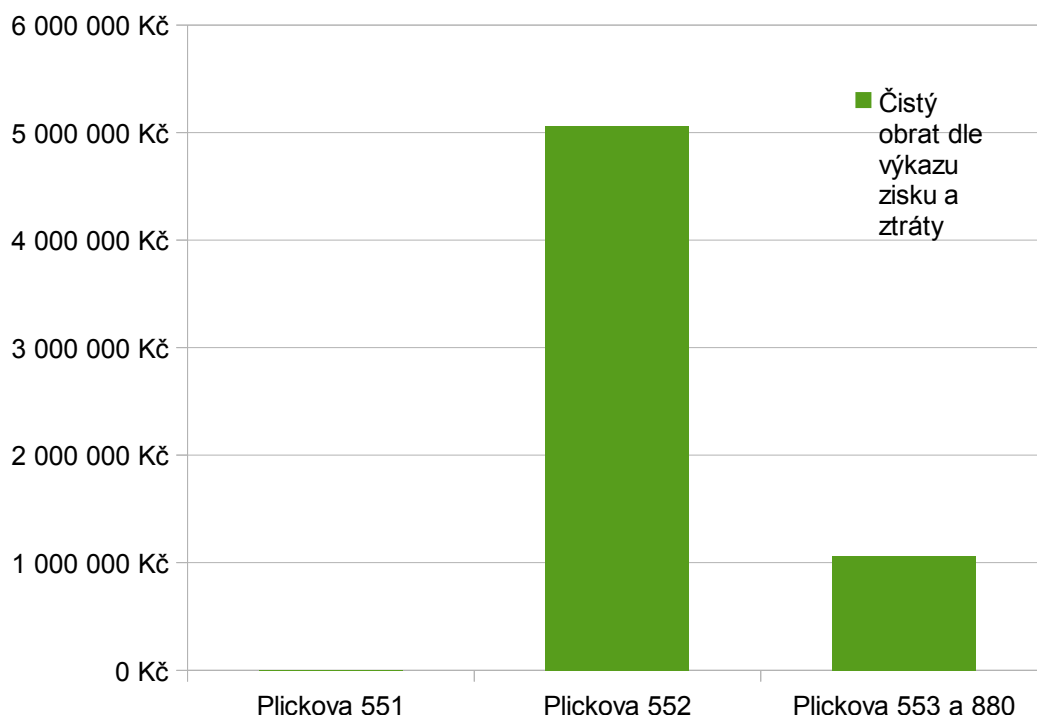
- U ostatních SVJ jsem vycházel z povinně zveřejňovaných údajů ve sbírce listin; pouze u našeho SVJ jsem musel vyjít z interní zprávy o hospodaření, viz poznámka výše
- Vycházel jsem z údajů za rok 2017; údaje za poslední rok nejsou ve sbírce listin dosud k dispozici.
- Paní správcovou jsem vzhledem k především administrativnímu charakteru její práce zařadil mezi členy administrativy.
- Nicméně první místo v odměnách na hlavu si náš dům podrží, i pokud bychom porovnali pouze odměny výboru a paní revizorky a úplně vynechali plat paní správce.
- Průměrné náklady ostatních domů v naší ulici na jednoho člena administrativy jsou 28 790 Kč
- Byly-li by náklady na jednoho člena administrativy na úrovni tohoto průměru, ušetřil by každý byt ročně přes 3 500 Kč

Plickova 551 - Srovnání rozpočtu s okolními domy, 2017

Cílem bylo zjistit, zda jsou naše fixní, investiční a další výdaje srovnatelné s okolními domy a zda tedy hospodaříme lépe nebo hůře než naši sousedé.

Výsledek: Kvůli absenci údajů u našeho domu nelze porovnání provést.

Adresa domu	ičo	Čistý obrát dle výkazu zisku a ztráty	Odkaz na sbírku listin
Plickova 551	28411234	2 000 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=45213
Plickova 552	25665855	5 064 000 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=507438
Plickova 553 a 880	24121908	1 063 000 Kč	https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=48245



Zajímavosti a záhadnosti:

- Podle oficiální účetní závěrky to vypadá, že náš předchozí výbor dokázal vyjít s rozpočtem pouhých 2000 Kč / rok
- Kterýžto nesmysl je podle poslední revizní zprávy naprosto v pořádku.
- Kupodivu je to v pořádku i z hlediska zákona. Výsledovku lze s trochou šikovnosti napsat tak, že se z ní nikdo nic nedozví, a některá SVJ tak skutečně činí.
- Při správě domu jde ale o absurditu: Výsledovka, neboli Výkaz zisku a ztráty, je jedním ze základních nástrojů pro řízení financí v jakékoliv organizaci; jde tedy o chybu, která by měla být po dohodě s účetní firmou napravena.

Poznámky:

- Vycházel jsem z údajů za rok 2017; finanční výsledky za poslední rok jsou dostupné až po shromáždění vlastníků

Plickova 551 - Netříděné postřehy a závěr

Cílem bylo zjistit, které z (drobných) výdajů jsou nadbytečné nebo příliš drahé a nalézt možné úspory. Pro nedostatek informací o stávajícím stavu nešlo provést podrobnou analýzu, proto má tato sekce jen charakter několika málo poznámek "na okraj"; nepřesnosti jsou vyhrazeny.

Položka	Přibližná úspora	Poznámka
Změna telefonního tarifu	7700 Kč každoročně	Na trhu jsou neomezené tarify v cenách od 499,- Kč / měsíc Šlo o pravděpodobně zbytečný výdaj: dosluhující výtah byl brzy nato demontován. Už se stalo, teď jen poučení pro příště.
Výměna zámků ve výtahu za čipy	14168 Kč jednorázově	Nový počítač pro výbor v ceně cca 20.000 šlo pořídit nejméně o polovinu levněji. Už se stalo, teď jen poučení pro příště.
Počítač výboru	10000 Kč jednorázově	Po dosloužení stávající tiskárny vyměnit za levnější alternativu; aktuálně tiskneme (dle nákupních dokladů) ročně přibližně 1300 stránek s výdajem 1,76 - 2,50 Kč/stránka
Tonery do inkoustové tiskárny	tisícikoruny každoročně	

Závěr

Tato revizní zpráva obsahuje jen postřehy k informacím, které se mi podařilo z výboru „vydolovat“. V rozporu s proklamací o tom, že „každý vlastník může dělat revizora“, mám po řadě urgencí k dispozici jen několik ofocených faktur z roku 2017. Tím vás ale nechci unavovat. Každopádně, jsem rozhodnut dostat z výboru všechny informace o tom, jak hospodaří s vašimi penězi. Jakmile se to podaří, doplním o ně tuto zprávu.
Aktualizace na poslední chvíli: 48 hodin před Shromážděním vlastníků mi výbor zaslal aspoň čtvrtletní závěrky za rok 2018; dobrá vůle se cení, ale do shromáždění už je analyzovat samozřejmě nestihnu.

A když jsme u té komunikace s výborem: přes výhrady uvedené výše nastal proti předchozím letem výrazný posun k lepšímu ohledně kvality, věcnosti i "tónu". Jmenovitě panu Hájkovi za toto děkuji.

Spousta věcí v této zprávě chybí, zčásti i proto, že tuto práci dělám ve svém volném čase (a pro rejpalý: zadarmo). Nedotkl jsem se hospodaření s odpady, investičních nákladů, účetní rozvahy a mnoha jiných věcí. Podstatný je fakt, že už i s takto omezenými informacemi se dá najít mnoho cest, jak v našem domě uspořít – už jen kdyby se podařilo „srovnat“ některé uvedené aspekty hospodaření na úroveň okolních domů, znamenalo by to pro každou rodinu významné úspory.

Tato zpráva není určena k přečtení na schůzi a založení: jde o živý pracovní dokument, který by měl odrážet aktuální stav domu Plickova 551.

Budu vám vděčný za připomínky: za postřehy, co vám v této zprávě chybí, nebo co z ní nebylo jasné, i za konstruktivní diskuzi.

Jarmil Halamíček

e-mail:

jarmil.halamicek@seznam.cz

facebook:

<https://www.facebook.com/jarmil.halamicek>

telefon:

603283178