

Aktuální výsledek hospodaření Reka Plus v budově ČRK Jablonec za 1. rok její činnosti (1.7.2011- 30.6.2012) ke dni 31.3.2013.

Období	Příjmy z nájmu plán (Kč)	Příjmy z nájmu skutečnost (Kč)	Příjmy z nájmu rozdíl (Kč)	Realitní služby (Kč)	Údržba (Kč)	Výsledek (Kč)	Měsíců
(Rozpočet ČRK):	(Příjmy, pol.9)	(Příjmy, pol.9)	(Příjmy, pol.9)	(Výdaje, pol. 32)	(Výdaje, pol. 33)	Zisk/ztráta	
OK1SQK, 21. březen 2013							
1.7.11-30.6.12	880 000	390 374	-489 626	-170 471	-249 927	-30 024	12

Příjmy z nájmu

REKA PLUS

3. - 4. Q 2011

nájem 3. - 4. Q 2011	496 587
úklid	-32 398
energie, voda, odpad	-303 089
Bank. poplatky	-1 638
Právní služby	-10 000
Příjmy celkem:	149 462

1. - 2. Q 2012

nájem 1. - 2. Q 2012	546 950
úklid	-37 798
energie, voda, odpad	-358 652
Bank. poplatky	-1 593
Právní služby	-19 632
Přeplatek plyn 17.10.2012	13 759
Přeplatek plyn 29.11.2012	87 488
Aktuální příjem z doplatků	10 390
Příjmy celkem:	240 912

únor - srpen 12:

102 069

únor-červenec 12:

87 488

Příjmy 1.7.11 - 30.6.12 celkem:

390 374

Vysvětlení k tabulce: Aktuální výsledek hospodaření Reka Plus v budově ČRK Jablonec za 1. rok její činnosti:

Předně je nutno objasnit jednotlivé položky výše uvedené tabulky, kterými bylo v minulosti z důvodu nepochopení i záměrně manipulováno tím i oním směrem. Položka 9 příjmové části rozpočtu nazvaná „Příjmy z nájmu“ je hrubým příjmem budovy. U předchozích pronajímatelů (SSKM Loyd a NESTO) se jednalo o částku za vybrané nájem, která nám byla pronajímatelem odvedena po odečtení jeho výdajů za energie, vodu, odpad apod. Uvedená částka 880 tis Kč představuje součet polovin rozpočtem plánovaných částek v roce 2011 (960 tis. Kč) a v roce 2012 (800 tis. Kč). Úvahu, kterou se architekti projektu správy budovy v Jablonci dobrali k těmto ne příliš reálným číslům, naznačuje OK1XU ve svém článku na str. 8 - 9 v Bulletinu ČRK č.9/2012.

V současnosti, kdy firma Reka Plus tuto budovu pouze spravuje je tomu obdobně, avšak s tím rozdílem, že uvedené příjmy i výdaje se objevují na našem účtu, ale z důvodu srovnatelnosti s předchozími léty jsou nadále sloučeny v jedné položce. Jejich rozbor je patrný ze spodních vybarvených tabulek. Na výdajové straně rozpočtu, proti této příjmové položce, stojí výdajová položka 32 „Realitní služby“ ze které je hrazena odměna: Nyní správci, dříve pronajímateli, avšak dle smlouvy pouze v případě, že odvedl příjem z nájmu. A dále položka 33 „Údržba“ ze které je hrazena údržba budovy neinvestičního charakteru.

Aby celá věc byla každému na prvý pohled srozumitelná, jsou na rozdíl od příjmových položek, odpovídající výdajové položky 32 a 33 společné pro všechny budovy v majetku ČRK. Tuto historicky vzniklou anomálii se mi nepodařilo změnit ani pro rozpočet ČRK 2013, kdy jsem byl s návrhem na jejich rozdělení přehlasován. Smysluplný význam u jednotlivých budov v majetku ČRK by rovněž mělo uvádění hospodářského výsledku jednotlivých budov. To však uvádím jen jako podněty pro příští radu.

Započtením příjmové položky „Příjmy z nájmu“ proti příslušným částkám položek „Realitní služby“ a „Údržba“ se dobereme k hospodářskému výsledku budovy, kterým je buď zisk, nebo ztráta. Aktuální údaj dle podkladů, které byly do současnosti k dispozici, hovoří stále o ztrátě ve výši asi 30 tis. Kč.

U příjmové položky 9 to nepředstavuje onen kdysi obávaný propad ve výši jednoho miliónu korun, ale zhruba „pouhou“ polovinu této částky. Je devět měsíců po ukončení tohoto hodnoceného období a možnost nějakých výraznějších příjmů je již dosti mizivá. Snad ještě dojdou nějaké drobnější tisícové platby doplateků za energie, ale odhad některých nezměrných optimistů, že získáme doplatek převyšující 100 tis. Kč od podnájemníků, kteří již naši budovu opustili, je dle mého názoru zcela mimo realitu. Zvláště když naše skvělá správcovská firma s nimi nebyla schopna (déle než rok) ani uzavřít odpovídající smlouvy. A jít do soudního sporu bez patřičné smlouvy, pouze na základě vágních pojmů jako jsou „obvyklé podmínky“, nebo „dobrá víra“ považuji za dosti bláhové.

Tabulka na následujícím listu je dostatečně ilustrativní a nepotřebuje bližšího komentáře. (Připomíná pohádku: Jak dědeček měnil, až vyměnil.) Za pozornost stojí mimo jiné i štědrost, s jakou jsme firmě Nesto platili za realitní služby, aniž nám odváděla sebemenší příjmy z nájmu, stejně tak, jako jsou i v současnosti se stejnou lehkostí propláceny faktury za údržbu bez přiložených prvotních dokladů.

Hospodaření budovy ČRK v Jablonci od roku 2009

Období	Příjmy z nájmu. Plán dle rozpočtu. (Kč)	Příjmy z nájmu. Skutečnost (Kč)	Realitní služby (Kč)	Údržba (Kč)	Hospodářský výsledek (Kč)	Měsíců	Nájemce / správce	Poznámka
(Rozpočet ČRK):	(Příjmy, pol.9)	(Příjmy, pol.9)	(Výdaje, pol. 32)	(Výdaje, pol. 33)	Zisk/ztráta			
2009	477 000	517 800	-30 000	-64 559	423 241	12	SSKM	
1.-2.Q 2010	330 000	295 000	-7 507	-167 153	120 340	6	SSKM	
3.-4.Q 2010	300 000	242 507	-41 640	-59 550	141 317	6	NESTO	
1.-2.Q 2011	480 000	0	-39 000	0	-39 000	6	NESTO	
1.7.11-30.6.12	880 000	390 374	-170 471	-249 927	-30 024	12	Reka Plus	Průběžný výsledek k 21.3.2013