

OPTIMALIZACE ROZDĚLENÍ POPLATKŮ ZA SLUŽBY JAKO MOŽNOST NAVÝŠENÍ KONKURENCESCHOPNOSTI KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

OPTIMIZATION OF THE SERVICE CHARGES AS A POSSIBILITY TO
INCREASE COMPETITIVENESS IN COMMERCIAL PROPERTY BUSINESS

Ekaterina Khitilova, Marek Mihola, Ladislav Chmela

Abstract: *The article is focused on the issue of allocation of service charges for commercial (office) properties. The article describes several existing methods of the service charges allocation. Advantages and disadvantages of the methods are described on illustrative examples.*

The main goal of this article is to analyse the possibilities of increasing competitiveness of commercial property lease companies by optimizing costs of the services charges.

This main goal can be divided into sub-goals to prepare this article:

- 1. Description of characteristics of the commercial property lease business.*
- 2. Description of current status of the service charges allocation between tenants in commercial premises.*
- 3. Assessment of options to increase the competitiveness of the commercial property (office) landlords.*
- 4. Preliminary assessment of the proposed options and their possible advantages and disadvantages, including expected impacts of application of the specific solution compared to the existing practice.*

Authors formulate opinions on the optimization of the service charges allocation to increase the competitiveness in the commercial property business in the conclusion.

Keywords: *Service charges, Commercial property, Lease, Competitiveness.*

JEL Classification: *M10, P48.*

Úvod

V současné době jsou stále přísnější globální podmínky pro podnikání. Stále narůstá míra konkurence ve většině oborů podnikání. Růst nabídky a klesající poptávku lze zaznamenat i na trhu komerčních nemovitostí.

Dle Colliers International [1] dochází v Evropě k úbytku pracovních sil. V této souvislosti vzniká scénář, podle kterého během příštích dvaceti let poklesne poptávka po komerčních nemovitostech (administrativních a průmyslových) o 10 % napříč celou Evropou. V následujících 20 letech do roku 2050 se poptávka propadne o dalších 10 % oproti současnému stavu.

Mezi aktuální trendy podle Knight Frank patří narůstající kapacity k podnájmu a stagnující ceny nájmu [2].

V aktuálních podmínkách trhu s komerčními nemovitostmi je proto nezbytností stálá snaha o navýšení konkurenceschopnosti. Následně je nezbytné se orientovat na požadavky stávajících a potenciálních zákazníků.

Dle výsledků průzkumu trhu Skanska Office Index [3] plyne, že pokud by se respondenti v České republice měli rozhodovat o pronájmu nových kancelářských ploch, pak by mezi nejdůležitější faktory patřily tyto: energetické náklady; zda prostory poskytují příjemné a kvalitní pracovní prostředí; dostupná parkovací místa u nemovitosti. Potenciální úsporu nákladů české firmy vidí především ve snižování spotřeby energie (58 %) [4].

Na základě uvedených výsledků výzkumu autoři shledávají jednu z cest navýšení konkurenceschopnosti podniků provozujících pronájem komerčních prostor v optimalizaci energetických nákladů.

Dle Kateřiny Bílé [5] v případě jak vlastnictví nemovitosti využívané pro podnikání, tak v případě pronájmu může znamenat málo efektivní správa a provozování údržby velké finanční úniky.

Pro efektivní formování prostorových služeb je nutné si uvědomit, že každý metr čtvereční ve výsledku stojí náklad nejen v podobě nájmu, ale i doprovodných služeb. Každý manažer musí znát své provozní náklady na užívané prostory. Jak již bylo uvedeno, součástí správy nemovitého majetku by mělo být i hledání příležitostí ke zlepšení, potenciálu k úsporám, dochází k přehodnocování kvalitativních i kvantitativních standardů [6].

Cílem článku je analýza možností navýšení konkurenceschopnosti v oblasti optimalizace nákladů na služby pro společnosti provozující pronájem komerčních (kancelářských) prostor.

1 Formulace problematiky

1.1 Náklady při nájmu komerčních prostor

Nájem komerčních prostor se v České republice řídí dle zákona [7] o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Z § 3 [7] vyplývá, že nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, která musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

Podstatné je, že zákon [7] ukládá povinnost ve smlouvě rozlišit částku nájemného a částku nebo způsob určení úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále jen „poplatky za služby“).

1.1.1 Poplatky za služby

Praxe se může lišit, jak v České republice, tak i v rámci Evropské unie a záleží na konkrétním nájemci a nájemníkovi. Obvykle má komerční nájemné sloužit primárně vlastníkově nemovitosti k navrácení jeho kapitálových nákladů a ke generování výnosů z nájmu, zatímco poplatky za služby by měly odrážet reálnou spotřebu klienta (nájemníka) – s přiměřeným ziskem pro zajišťujícího.

Výsledky výzkumu DTZ [8] ukazují, že je pro Českou republiku obvyklé, že se u komerčního nájmu ve smluvních podmínkách do částky nájemného nezapočítávají

položky, jako jsou poplatky za služby (včetně energií, parkování apod.) a daně. Do poplatků za služby jsou zahrnuty náklady týkající se pouze provozu nemovitosti.

Vycházíme-li z předpokladu, že nájemce chce v konkurenčním prostředí uspět u nájemníků a zajistit si vysokou obsazenost nemovitosti, např. díky přehledně účtovaným nákladům, bude muset vhodným způsobem položky rozčlenit.

Jedním z prakticky používaných dělení poplatků za služby je „RICS Practice Standards“ [9], které jsou strukturovány do následujících oblastí a kategorií. Patří mezi ně management služeb zahrnující: poplatky managementu, účetnictví, prostředky stavebního managementu, náklady spojené s managementem bezpečnosti a ochranou zdraví. Dále se jedná o náklady na elektrickou energii, vytápění, vodu a plyn. Další oblast tvoří služby: bezpečnostní služby, úklid a čištění, marketing a propagace, mechanické a elektrické služby, výtahy a eskalátory, údržba zavěšených zařízení, údržba a opravy budovy. Do příjmů jsou řazeny úroky, příjmy a výdaje z komercializace [9]. Samostatné oblasti tvoří pojištění a výjimečné výdaje, kam patří výjimečné nebo jednorázové práce a také průběžně financované rezervní fondy.

Ještě komplexnější je ve svém pojetí „International Total Occupancy Cost Code“ [10], který je také kompatibilní s „RICS Practice standards“ a je rovněž vhodným nástrojem pro benchmarking.

1.1.2 Výše poplatků za služby

Z hlediska celkových nákladů na nájem komerční nemovitosti tvoří poplatky za službu podstatnou část. Jak uvádí např. Woodworf [11], v roce 2011 se v Praze na celkových nákladech v novostavbách kancelářských budov vysoké kvality podílely poplatky cca 21 % (tj. cca $80 \text{ €} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{rok}^{-1}$).

Vzhledem k novostavbám kancelářských budov se pohybuje průměrné nájemné kancelářských budov na úrovni cca 75 % (dle Colliers International [12] v Praze v roce 2011). Novostavby mají i díky legislativě stále nižší nároky na vytápění, a tudíž i část poplatků na energie je nižší než u starších budov. U starších budov dochází k většímu opotřebením a je nutno vynakládat vyšší prostředky na provoz a údržbu, což u nich dále zvyšuje poplatky za služby. Z těchto důvodů předpokládáme, že částka poplatků za služby bude u starších budov minimálně na stejné výši jako u novostaveb.

Z celkové výše poplatků za služby je potřeba izolovat položky za energie, což je značně individuální záležitost. I proto nepřekvapí široké rozpětí, které zmiňuje citace Lucie Šindlerové z poradenské společnosti King Sturge [13]. Ta uvádí, že podíl nákladů na energie, jako je elektřina, voda, chlazení nebo topení tvoří 30 až 50 % poplatků za služby.

Bert Hesselink z poradenské společnosti DTZ se vyjádřil [13]: „Budovy, které mají v důsledku vyšší energetické náročnosti i vyšší provozní náklady, by měly nabízet nižší nájemné, aby zůstaly konkurenceschopné.“

Výši poplatků je ovlivněna i způsobem, jakým se určuje plocha pronajímaných budov a místností. Jak uvádí např. Němeček [14], jedná se o nejednotnost metodik měření a výpočtu ploch prodávaných nebo pronajímaných nemovitostí, kdy developéři používají různé metodiky, které se mohou od sebe lišit o 5 až 15 %. Jako další problém, spíše etický, uvádí Němeček nevhodně některých developerských a realitně-investičních firem vnést do realitních obchodů a marketingu projektů jasný řád a otevřenost v souvislosti s měřením ploch, protože jim tento nejednotný a tím pádem i částečně neprůhledný systém obchodně vyhovuje.

Poplatky za služby tvoří významnou část celkových nákladů nájemníků. Přímé měření složek poplatků za služby, které byly dosud měřeny jen v závislosti na pronajímané ploše a namísto toho jejich přímé měření, může zásadním způsobem zprůhlednit poměry u pronajímaných nemovitostí. Přímá měření mohou ovlivnit i chování nájemníků, kteří budou mít větší finanční zodpovědnost za svou spotřebu.

1.2 Sledované možnosti měření spotřeby elektrické energie nájemníky

Spotřeba elektrické energie má (dle Economidou [15]) v nerezidenčním sektoru v EU, Švýcarsku a Norsku podíl 48 % z celkového energetického mixu, tj. $815 \text{ TWh} \cdot \text{rok}^{-1}$, a proto se na ni primárně zaměříme. Dalších zhruba 45 % mixu je energie získávaná z plyných a kapalných paliv, zbylá část v kombinovaných výrobcích (6 %), z obnovitelných zdrojů (1 %) a z pevných paliv (1 %). Do vzorku nerezidenčního sektoru byly ve výzkumu [15] zařazeny kancelářské budovy (26 %), nákupní budovy (28 %), vzdělávací instituce (12 %), hotely (12 %), nemocnice (10 %), sportovní objekty (6 %) a další (6 %).

Od roku 1990 do 2009 stoupla spotřeba elektrické energie v sektoru o 337 TWh, což je nárůst o 71 %. Celkově se jedná o největší absolutní nárůst mezi sledovanými druhy paliv v mixu a je tedy z našeho pohledu i nejdůležitějším k měření.

1.2.1 Měření celkové spotřeby

V tomto případě má nájemce k dispozici pouze jeden centrální elektroměr a to s manuálním odečtem. Nájemce tak má informaci pouze o tom, kolik energie spotřebovali všichni nájemníci dohromady a dílčí náklady na pronajímané jednotky účtuje buďto rovným dílem (typicky v případě stejně velikých pronajímaných prostor jednotlivých nájemníků), nebo podle pronajímané plochy (typicky v případě nesterjně velikých pronajímaných prostor jednotlivých nájemníků), nebo podle přiznaných elektrospotřebičů apod. Navíc informaci o celkové spotřebě nemá nájemce pro libovolný čas, ale pouze za období mezi manuálními měřeními, která představují nutnost pracovníka, který v dohodnutých intervalech manuálně odečítá hodnotu spotřebované elektrické energie (typicky v kWh) a tuto předává k podkladům pro fakturaci. Následky lidské chyb mohou být v tomto případě velmi nákladné a nepříjemné. Nájemce musí před úspornými nájemníky obhajovat neobjektivní způsob rozúčtování energií a úsporní nájemníci nemají pro své úsporné spotřebiče a jednání zásadní finanční motiv. Lze předpokládat, že konkurenceschopnost nájemce v případě potencionálních úsporných nájemníků bude o mnoho nižší oproti řešení s měřením dílčí spotřeby jednotlivých nájemníků.

1.2.2 Měření dílčí spotřeby s manuálním odečtem

Ve druhém případě má nájemce k dispozici nejen centrální elektroměr, ale také dílčí elektroměry pro každou pronajímanou jednotku. V tomto případě jsou všechny měřicí přístroje s manuálním odečtem, což přináší mnohonásobení času potřebného na manuální odečty spotřeb jednotlivých nájemníků a také mnohonásobení rizika vnesení lidské chyby. Nájemce musí do jednotlivých měřicích přístrojů investovat, ale přinese mu to možnost rozúčtovat spotřebu elektrické energie mezi nájemníky přesně podle jejich skutečné spotřeby. Lze předpokládat, že konkurenceschopnost nájemce v případě potencionálních úsporných nájemníků tak oproti prvnímu případu značně vzroste. Nájemce má však stále informaci pouze o spotřebách nájemníků mezi jednotlivými manuálně prováděnými odečty hodnot z měřicích přístrojů.

1.2.3 Měření dílčí spotřeby s automatickým odečtem

V posledním sledovaném případě má opět nájemce k dispozici nejen centrální elektroměr, ale také dílčí elektroměry pro každou pronajímanou jednotku, nyní však v digitálním provedení a elektronicky propojené do centrálního počítače. Odečet všech přístrojů probíhá automaticky a v nastavitelných intervalech (např. po 15 minutách). Digitální přístroje navíc většinou měří nejenom spotřebovaný činný výkon, ale i jalovou složku elektrické energie. Průběžný režim měření umožňuje nájemci také zohlednit sankci za překračování množství odebíraného aktuálního výkonu, což mu v důsledku umožňuje výhodnější nasmlouvání elektrické energie od obchodníků s energiemi. Nájemci odpadají výdaje na manuální odečty a eliminuje se mu pravděpodobnost vnesení lidské chyby. Nájemce musí do digitálních měřicích přístrojů, datové infrastruktury a softwarového vybavení investovat, ale přinese mu to řadu výhod. Kromě již jmenovaných výhod jsou to dále např. automatická fakturace dle automaticky odečtených hodnot jednotlivých spotřeb nájemníků a vyšší konkurenceschopnost v případě potencionálních úsporných nájemníků.

2 Metody

2.1 Výzkumné metody v článku

Při zpracování článku především dominují metody analýzy, syntézy, komparace a modelování (nákladů). Konkrétní metody výpočtů nákladů na část poplatků za služby, které tvoří energie, jsou uvedeny v části 2.3 tohoto článku.

2.2 Výzkumné otázky

Při zpracování článku jsme si položili následující výzkumné otázky:

- Ovlivní způsob rozúčtování poplatků za služby, např. na energie, recipročně výši těchto poplatků?
- Je při porovnání provozních a kapitálových nákladů výhodnější (částečné) přímé rozdělení nákladů na služby (např. energie), nebo rovnoměrné rozdělení z pohledu majitele komerční nemovitosti?

2.3 Metody výpočtu části nákladů na poplatky za služby

V článku budeme vycházet z následujících metod výpočtu nákladů na poplatky za služby spojenými s dodávkami energií, které zde formulujeme pomocí číslovaných definic.

Pro výpočet nákladů za energie u pronajímané jednotky j , jsme sestavili následující vztah, kdy je rozpočítána spotřebovaná energie dle pronajímané plochy:

$$C_{E,j} = \frac{E_{GLA} \cdot A_{NIA,j}}{\sum_{i=1}^N A_{NIA,i}} \cdot P_{E1} + P_{Em} \quad (1)$$

Vztah (1) jsme rozšířili o odečet přímo měřených hodnot ve všech nájemních jednotkách a o započtení měřených hodnot pro nájemní jednotku j .

$$C_{E,j} = \left[\frac{\left(E_{GLA} - \sum_{i=1}^N E_{NIA,i} \right) \cdot A_{NIA,j}}{\sum_{i=1}^N A_{NIA,i}} + E_{NIA,j} \right] \cdot P_{E1} + P_{Em} \quad (2)$$

kde

$C_{E,j}$ jsou náklady na energie jednotky j ,

N je počet pronajímaných jednotek,

E_{GLA} je spotřebovaná energie v celém objektu,

A_{NIA} je plocha funkčně využívaná nájemcem, včetně vnitřních komunikačních ploch a zasedacích místností, včetně příček; nezahrnuje nosné konstrukce a plochy jako jsou schodiště, výtahy, lobby, vnější zdi, vertikální vedení a průchody, které nejsou exkluzivně používány nájemníkem,

E_{NIA} je energie spotřebovaná na ploše využívané nájemcem (A_{NIA}), zjištěná odečtem dílčích měřidel,

P_{EI} značí jednotkovou cenu za energii,

P_{Em} značí měsíční paušální poplatek spojený s dodávkou energie.

Je nutné stanovit i vztah pro náklady na zajištění rozúčtování výše uvedených poplatků za služby pro jednotku j , a to pro kapitálové náklady (viz (3)) a provozní náklady (viz (4)):

$$C_{mng,E,cap,j} = \left(\sum_{h=1}^M \sum_{i=1}^{N+1} \frac{C_{MU,h,i}}{t_{wl,h,i}} + \frac{C_{SW,cap}}{t_{wl,SW}} \right) \cdot \frac{A_{NIA,j}}{\sum_{i=1}^N A_{NIA,i}} \quad (3)$$

$$C_{mng,E,op,j} = \left[(C_{MU,op} + P_{tech} \cdot t_{tech,k}) (N+1) \cdot M + P_{adm} \cdot t_{adm} + C_{o,op} + C_{SW,ma int} \right] \cdot \frac{A_{NIA,j}}{\sum_{i=1}^N A_{NIA,i}} \quad (4)$$

kde

$C_{mng,E,cap,j}$ jsou rozpočítané kapitálové náklady na rozúčtování energie na jednotku j a rok,

$C_{mng,E,op,j}$ jsou provozní náklady na rozúčtování energie pro jednotku j ,

N je počet pronajímaných jednotek,

M je počet měřených veličin,

C_{MU} jsou kapitálové náklady na zajištění měřících jednotek a infrastruktury,

$C_{SW,cap}$ jsou kapitálové náklady na zajištění potřebného softwaru,

t_{wl} je doba životnosti (fyzické nebo morální) s přiřazeným indexem zařízení, resp. softwaru,

A_{NIA} je plocha funkčně využívaná nájemcem,

$C_{MU,op}$ jsou provozní náklady měřících jednotek,

P_{tech} je hodinová sazba technického pracovníka,

$t_{tech,k}$ je čas potřebný k údržbě a odečtu 1 zařízení,

P_{adm} je hodinová sazba administrativního pracovníka,

t_{adm} je čas potřebný pro vyúčtování,

$C_{MU,op}$ jsou další související provozní náklady (provoz počítače apod.),

$C_{SW,maint}$ jsou náklady na provoz a údržbu softwaru.

Celkové náklady $C_{tot,j}$ nájemní jednotky j na poplatky za služby spojených s dodávkou energie jsou:

$$C_{Tot,j} = \sum_{h=1}^M C_{E,j,h} + C_{mng,E,cap,j} + C_{mng,E,op,j} \quad (5)$$

kde

$C_{E,j}$ jsou náklady na energii jednotky j ,

$C_{mng,E,cap,j}$ jsou kapitálové náklady na rozúčtování energie jednotky j ,

$C_{mng,E,op,j}$ jsou provozní náklady na rozúčtování energie jednotky j ,

M je počet měřených veličin.

Ekonomicky výhodné řešení pak musí splňovat podmínku:

$$C_{mng,E,cap,j} + C_{mng,E,op,j} \leq -\Delta C_{E,j} \quad (6)$$

kde

$\Delta C_{E,j}$ je rozdíl nákladů za spotřebovanou energii (původní – nové řešení).

3 Rozbor problému

3.1 Ukázka výpočtu nákladů na elektrickou energii

Abychom mohli zodpovědět otázky položené v části 2.2 tohoto článku, provedli jsme modelový výpočet nákladů na elektrickou energii v kancelářské budově v ČR. Vycházíme z průměrných či obvyklých hodnot.

Uvažujme vícepodlažní kancelářský objekt o hrubé najímané ploše (A_{GLA}) 4300 m², s 60 komerčními jednotkami k pronájmu, z nichž 48 je obsazených nájemníky, s jednotnou rozlohou funkčně využívaného prostoru (A_{NIA}) po 60 m². Vycházíme-li z [15], pak potřeba energie mimo potřebu tepla na vytápění vztažená k ploše A_{GLA} činí u kancelářských budov je přibližně 100 kWh·m⁻²·rok⁻¹ (pro náš případ uvažujme elektrické energie). Cenu elektrické energie uvažujeme 4,05 Kč·kWh⁻¹ a měsíční poplatek činí cca 14 500 Kč dle [16]. V tab. 1 jsou uvedeny varianty I až III, kdy ve variantě I není měřena spotřeba elektrická energie pro nájemní jednotku, tj. veškerá spotřeba se rozpočítává na základě nájemní plochy, nebo se měří a je přesně průměrná. Ve variantách II a III je odběr u nájemní jednotky měřen a je na úrovni 99 %, resp. 95 % průměru spotřeby nájemníků v jejich nájemních jednotkách.

Na příkladu je demonstrováno, že již 1 % rozdílu skutečného odběru jednotky ($E_{NIA,j}$) uspoří nájemníkovi stovky korun ročně. Jakkoliv je tato částka nízká, může pokrýt náklady na přímá měření (viz dále). Předpokládané úspory se mohou pohybovat i v desítkách procent v závislosti na přístupu nájemníka.

V tab. 2 počítáme s variantou, že nájemníci po úvodním měření pokročili s úsporami elektrické energie průměrně na úroveň 90 % původní spotřeby, ale spotřeba ve společných prostorách zůstala na stejné úrovni (nebyla zde dostatečná motivace). Zmíněné úspory lze běžně dosáhnout omezením odběrů spotřebičů ve stand-by režimu nebo omezením jejich běhu v době nečinnosti. Varianty IV, V a VI udávají hodnoty pro nájemníky, kterým se povedlo zavést energetická opatření s různým úspěchem. Jejich spotřeba je vůči sníženému průměrnému odběru 105 % (var. IV), resp. 100 % (var. V) nebo 95 % (var. VI).

Tab. 1: Rozpis položek ročních nákladů na elektrickou energii

Varianta		I	II	III
Položka	M.j.			
E_{GLA}	kWh·rok ⁻¹	430 000	430 000	430 000
N (obsazených jednotek)	ks	48	48	48
$A_{NIA,j}$	m ²	60	60	60
$\Sigma A_{NIA,i}$	m ²	2 880	2 880	2 880
$\Sigma E_{NIA,i}$	kWh·rok ⁻¹	0 / 361 200	361 200	361 200
skutečný odběr vzhledem k průměrnému odběru	%	nezjištěno / 100%	99%	95%
$E_{NIA,j}$	kWh·rok ⁻¹	0 / 6 020	5 960	5 719
P_{EI}	Kč·kWh ⁻¹	4,05	4,05	4,05
P_{Em}	Kč·rok ⁻¹	3 625	3 625	3 625
$C_{E,j}$ (dle (2))	Kč·rok⁻¹	39 906	39 601	38 382
$\Delta C_{E,j}$ proti variantě I	Kč·rok ⁻¹	0	-305	-1 524

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 2: Rozpis položek ročních nákladů na elektrickou energii při snížení spotřeby u nájemníků o 10 % a zachování stejné spotřeby ve společných prostorách

Varianta		IV	V	VI
Položka	M.j.			
E_{GLA}	kWh·rok ⁻¹	393 880	393 880	393 880
N (obsazených jednotek)	ks	48	48	48
$A_{NIA,j}$	m ²	60	60	60
$\Sigma A_{NIA,i}$	m ²	2 880	2 880	2 880
$\Sigma E_{NIA,i}$	kWh·rok ⁻¹	325 080	325 080	325 080
skutečný odběr vzhledem k průměrnému odběru	%	105%	100%	95%
$E_{NIA,j}$	kWh·rok ⁻¹	7 111	6 772	6 434
P_{EI}	Kč·kWh ⁻¹	4,05	4,05	4,05
P_{Em}	Kč·rok ⁻¹	3 625	3 625	3 625
$C_{E,j}$ (dle (2))	Kč·rok⁻¹	38 230	36 859	35 487
$\Delta C_{E,j}$ proti variantě I	Kč·rok ⁻¹	-1 676	-3 047	-4 419

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdíly v nákladech mohou být povzbudivé i pro nájemníky, kterým se podaří ušetřit jen podprůměrně (var. IV). Přestože je absolutní úspora nízká, je potřeba si uvědomit, že v příkladu se jedná o úspory jen 1 nájemní jednotky o ploše 60 m² a u nájemníka s větším počtem jednotek může být částka již zajímavější.

V tab. 3 a 4 jsou rozepsána kalkulace ročních nákladů na rozúčtování za elektrickou energii pro tři varianty zmiňované v částech: 1.2.1 (měření celkové spotřeby – A), 1.2.2 (měření dílčí spotřeby s manuálním odečtem – B) a 1.2.3 (měření dílčí spotřeby s automatickým odečtem – C).

U varianty A počítáme s jedním manuálním odečtem z hlavního měřicího přístroje (MU) elektrické práce ($0,2 \text{ hod}\cdot\text{měsíc}^{-1}$) a s manuální administrací plateb ($1,0 \text{ hod}\cdot\text{měsíc}^{-1}$). U varianty B počítáme s investicí do dílčího MU pro každou jednotku a manuální odečet se tak zvýší o sledování i těchto dílčích MU ($1/24 \text{ hod}\cdot\text{jednotka}\cdot\text{měsíc}^{-1}$). Výdaje za administraci jsou vyšší vzhledem k vyššímu počtu vstupů ($5,0 \text{ hod}\cdot\text{měsíc}^{-1}$). U varianty C počítáme s investicí jak do dílčího digitálního MU pro každou jednotku, tak do nového centrálního digitálního MU. Manuální odečet v této variantě odpadá, ale je nutno započítat výdaje na provoz digitálních elektroměrů. Díky automatickému generování faktur se celkové roční náklady na rozúčtování výdajů za elektřinu sníží (cca $1/4 \text{ hod}\cdot\text{měsíc}^{-1}$), avšak na úkor veliké počáteční investice do MU a do softwaru. Předpokládejme hodinovou sazbu technického pracovníka $150 \text{ Kč}\cdot\text{hod}^{-1}$ a hodinovou sazbou administrativního pracovníka $200 \text{ Kč}\cdot\text{hod}^{-1}$, vč. zákonných odvodů.

Tab. 3: Kapitálové náklady rozpočítané na nájemní jednotku za rok

Varianta		A	B	C
Položka	M.j.			
M		1	1	1
\mathcal{O}_{MU}	Kč	1 000	1 000	5 000
t_{wl}	rok	15	15	15
$C_{SW,cap}$	Kč			100 000
$t_{wl,SW}$	rok			15
$C_{mng,E,cap,j}$ (dle (3))	Kč·rok⁻¹	1,4	68,1	479,2

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 4: Roční provozní a celkové náklady na zajištění služeb

Varianta		A	B	C
Položka	M.j.			
$C_{MU,op}$	Kč·rok ⁻¹	0	0	175,2
P_{tech}	Kč·hod ⁻¹	150	150	150
$t_{tech,k}$	hod·rok ⁻¹	2,4	26,4	0
P_{adm}	Kč·hod ⁻¹	200	200	200
t_{adm}	hod·rok ⁻¹	12	60	3
$C_{o,op}$	Kč·rok ⁻¹	6	30	1,5
$C_{SW,maint}$	Kč·rok ⁻¹	0	0	1 500
$C_{mngE,op,j}$ (dle (4))	Kč·rok⁻¹	417,6	4 293,1	222,6
$C_{Tot,mng,j}$ (dle (5))	Kč·rok⁻¹	419	4361	702

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k výše uvedenému příkladu by byl výpočet celkových ročních nákladů nájemní jednotky na elektrickou energii čistě hypotetický. Bude-li nájemník spořit energií, uspoří finance. Při porovnávání variant A, B a C je podstatná částka celkových provozních nákladů rozpočítaných na nájemní jednotku, která musí převýšit částku úspor, tj. rozdíl $\Delta C_{E,j}$ variant II až VI proti původnímu stavu (varianta I) dle vzorce (6). Tuto podmínku splňují kombinace variant B-VI a C-III až C-VI.

Z předchozích tabulek je zřejmé, že pro „úsporného“ nájemníka je přímé měření spotřeby výhodnější. V opačném případě nadprůměrné spotřeby energie (tedy „plýtvavého“ nájemníka) se jako nejvýhodnější varianta jeví měření celkové spotřeby. Z pohledu nájemce v části provozních nákladů je nejvýhodnější varianta měření dílčí spotřeby s automatickým odečtem, a to jak z finančního, tak i z časového hlediska.

4 Diskuze

K řešení rozúčtování elektrické energie jsme si uvedli několik možných postupů.

Varianta A (měření celkové spotřeby), je jednoduše aplikovatelná, ale její aplikace je spojena s vyššími provozními náklady, což je nevýhodou v dlouhodobé perspektivě. Nájemník musí být srozuměn, že nemá přímý vliv na jemu účtované poplatky za služby a schází mu tedy i motivace k úsporným opatřením.

Varianta B s manuálním odečtem měření dílčí spotřeby je při poměrně nízkých investičních nákladech, ale vyšších provozních nákladech nejdražší variantou, která proti variantě A v daném příkladu přináší skutečnou finanční úsporu až při snížení spotřeby energie o cca 15 %.

Varianta C, předpokládající měření dílčí spotřeby s automatickým odečtem, předpokládá vyšší investiční (kapitálové náklady), ovšem spojené s nižšími provozními náklady. K finanční úspoře by v našem příkladu došlo již při snížení spotřeby energie o 2,5 %.

Lze očekávat, že investice do varianty C zvýší konkurenceschopnost pronajímaných prostor, neboť energie (na příkladu elektřiny) budou rozúčtovány podle skutečné spotřeby, nikoliv rovným dílem dle podlahové plochy. Z hlediska nákladů je lepší než varianta B a zároveň chyba lidského faktoru je omezena na minimum. Monitoring spotřeby může být pro nájemce zajímavým nástrojem, jak sledovat špičkové odběry a vyjednat nižší poplatky za dodávku energie nebo odhalit problematická místa či nájemníky, což může ve svém důsledku vést ke snížení poplatku nájemníkům.

Na základě výpočtů, uvedených v předchozích kapitolách, lze zformulovat odpovědi na výzkumné otázky, stanovené v podkapitole 2.2:

- Způsob rozúčtování poplatků za služby ovlivní výši poplatků.
- Při rozdělení nákladů je z dlouhodobého hlediska výhodnější přímé rozdělení nákladů na služby než rovnoměrné rozdělení. Přehledné, jasné a transparentní rozúčtování může ovlivnit zodpovědné nájemníky k nižší spotřebě (např. energie), nižším poplatkům za služby a vyšší spokojenosti. Aby bylo tohoto efektu dosaženo, musí se nájemce i nájemníci vzdělávat v možnostech úsporných opatření nebo tato konzultovat s odborníky. Očekávané navýšení konkurenceschopnosti pak může přinést navýšení poptávky a tedy i obsazenosti pronajímané nemovitosti.

Závěr

Hlavním cílem zpracování tohoto článku byla analýza možnosti navýšení konkurenceschopnosti v oblasti optimalizace nákladů na energii pro společnosti, provozující pronájem komerčních prostor, zejména kancelářských. V rámci zpracování článku byla provedena analýza finančního dopadu třech možných variant rozdělení nákladů na energii. Kromě finanční náročnosti jednotlivých variant byla popsána jejich předpokládaná časová náročnost a specifika variant.

V rámci splnění jednotlivých dílčích cílů stanovených v abstraktu tohoto článku autoři dospěli k dílčím závěrům:

1. Popis charakteristických rysů podnikání v oblasti pronájmu komerčních prostor: Trh komerčních prostor je turbulentní a vysoce konkurenční prostředí. Řešení dělení poplatků za služby je v dnešním prostředí aktuální otázkou.
2. Popis současného stavu rozdělení poplatků za služby mezi nájemníky komerčních prostor: V současné době se poplatky často dělí rovnoměrně mezi nájemci. Tato situace vede k nadbytečné spotřebě a finančním ztrátám na jedné straně a nižší konkurenceschopnost majitele komerčních nemovitosti na druhé straně.
3. Stanovení návrhu možnosti navýšení konkurenceschopnosti pro majitele komerčních prostor: Možné varianty řešení vidí autoři v měření přímé dílčí spotřeby, která zajistí větší přehled pro nájemce prostor i pro jeho nájemníky.
4. Předběžné ohodnocení navrženého řešení, stanovení potenciálních výhod a nevýhod, včetně porovnání předpokládaných dopadů aplikace v porovnání se současnou praxí: Při srovnání jednotlivých variant autoři dospěli k názoru, že nejvýhodnější variantou je měření dílčí spotřeby s automatickým odečtem.

Reference

- [1] COLLIERS INTERNATIONAL. *Komerční reality: Poptávka po kancelářských prostorech klesne do roku 2050 o pětinu* [online]. 2011 [cit. 2012-08-29] Dostupné z WWW: <<http://www.investicniweb.cz/alternativy/nemovitosti/2011/12/6/clanky/komerční-reality-poptavka-po-kancelarskych-prostorach-klesne-do-roku-2050-o-petinu/>>
- [2] KLAPALOVÁ, Z. *Trh nemovitostí* [online]. 2006 [cit. 2012-08-29]. Prezentace k přednášce: Realitní trh. Dostupné z WWW: <http://www.stavebni-forum.cz/rem2009/winter/prezentace/3_klapalova.pdf>
- [3] SKANSKA PROPERTY CZECH REPUBLIC. *Průzkum trhu Skanska office index: „budeme potřebovat více kancelářských ploch,“ uvádí třetina respondentů* [online]. Tisková zpráva. 2008 [cit. 2012-08-29]. Dostupné z WWW: <http://www.crestcom.cz/tiskove_stredisko/presscenter.php?p=text_detail&idfirmy=23&idslozky=125&idtextu=4324>
- [4] SKANSKA. Skanska Office Index 2009 research results (CEE). [online] 2010. [cit. 2012-08-29] Dostupné z WWW: <<http://www.europe-re.com/system/main.php?pageid=2616&articleid=15505>>
- [5] BÍLÁ K., Strategie podnikových nemovitostí – cesta k efektivnímu snížení nákladů pomocí facility managementu. In *Nehnutelnosti a Bývanie*, 2010, č. 02, s. 47-53. ISSN 1336-944X.

- [6] DRAŠNAR, J. *Kritická analýza kancelářských prostor a jeho vývoje*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 65 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
- [7] Česko. Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 25, s. 515-516. Dostupné z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1990/sb025-90.pdf>>
- [8] DTZ. *Obligations of Occupation 2009 – EMEA* [online]. DTZ, 2009 [cit. 2012-08-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.dtz.com/Global/Research/Obligations+of+Occupation+2009+-+EMEA>>
- [9] Royal Institution of Chartered Surveyors. *Service charges in commercial property*. 2. vyd. Coventry: RICS, 2011. ISBN 978-1-84219-668-7.
- [10] IPD Occupiers. *International Total Occupancy Cost Code* [online]. 4. vyd. London: IPD Occupiers, 2011 [cit. 2012-08-13]. Dostupné z WWW: <http://www.ipd.com/portals/7/downloads/IPD_Cost_Code_v4_Deutsch_Englisch.pdf>
- [11] WOODWORF, K. et al. *DTZ Occupier Perspective Global Occupancy Costs – Offices* [online]. DTZ, 2012 [cit. 2012-08-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.dtz.com/Global/Research/GOCO+2012>>
- [12] Colliers International. 2011 New Europe Real Estate Review [online]. KPMG: Warsaw, 2011 [cit. 2012-08-21]. Dostupné z WWW: <<http://content.yudu.com/Library/A1rcvf/2011NewEuropeRealEst/resources/50.htm>>
- [13] JOHÁNEK, T. Kancelářský trh zpomaluje tempo svého rozvoje [online]. In *Realit*, 2009, č. 2 [cit. 2012-08-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/kancelarsky-trh-zpomaluje-tempo-sveho-rozvoje>>
- [14] NĚMEČEK, R. Není metr jako metr aneb Různé metody vedou k různým výsledkům [online]. In *Realit*, 2010, č. 5 [cit. 2012-08-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/neni-metr-jako-metr-aneb-ruzne-metody-vedou-k-ruzny-m-vysledkum>>
- [15] ECONOMIDOU, M et al. *Europe's Buildings Under the Microscope*. Brusel: Buildings Performance Institute Europe, 2011. ISBN 9789491143014.
- [16] CYGNI SOFTWARE, a.s. *Energetický regulační úřad - Cenový kalkulátor* [online]. 2012 [cit. 2012-08-28]. Dostupné z WWW: <<http://kalkulator.eru.cz/>>

Kontaktní adresa

Ekaterina Khitilova, Ing. Marek Mihola, Ph.D., Ing. Ladislav Chmela

Moravská vysoká škola Olomouc, Ústav managementu a marketingu

Jeremenkova 1142/42, 772 00 Olomouc, Česká republika

E-mail: ekaterina.khitilova@mvso.cz, marek.mihola@mvso.cz, ladislav.chmela@mvso.cz

Tel. číslo: +420 587 332 364, +420 587 332 382, +420 587 332 384

Received: 31. 08. 2012

Reviewed: 28. 10. 2012

Approved for publication: 04. 04. 2013