

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

Bakalářská práce

**Perspektivy založení a financování projektové společnosti na  
výstavbu bytového domu**

**Prospects for the establishment and funding of the project  
company for the construction of residential house**

Petra Edelmannová

Plzeň 2018

ZADÁNÍ – SKEN

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Perspektivy založení a financování projektové společnosti na výstavbu bytového domu“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 17. dubna 2018

.....

podpis autora

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Zdeňkovi Hruškovi, Ph.D., za jeho vedení, odbornou pomoc, cenné rady a poskytnutý čas při zpracování této bakalářské práce.

## Obsah

ÚVOD.....	8
1 Cíl práce a metodika řešení.....	9
2 Malé a střední podniky (MSP).....	10
2.1 Definice malých a středních podniků.....	10
2.2 Význam malých a středních podniků v ekonomice .....	12
2.3 Výhody malých a středních podniků.....	15
2.4 Nevýhody malých a středních podniků.....	15
2.5 Podpora malých a středních podniků .....	16
3 Proces založení malých a středních podniků .....	18
3.1 Právní formy podnikání.....	18
3.1.1 Fyzická osoba podnikatel (OSVČ) .....	18
3.1.2 Právnícké osoby.....	21
3.2 Administrativní náročnost založení podniku .....	23
3.2.1 Proces založení společnosti s ručením omezeným v časové posloupnosti .....	23
3.3 Podnikatelský plán .....	25
3.3.1 Titulní list.....	26
3.3.2 Obsah .....	26
3.3.3 Úvod, účel a pozice dokumentu.....	26
3.3.4 Shrnutí.....	26
3.3.5 Popis podnikatelské příležitosti .....	27
3.3.6 Cíle firmy a vlastníků .....	27
3.3.7 Potenciální trhy .....	27
3.3.8 Analýza konkurence .....	28
3.3.9 Marketingová a obchodní strategie.....	28

3.3.10	Realizační projektový plán .....	28
3.3.11	Finanční plán.....	28
3.3.12	Hlavní předpoklady úspěšnosti projektu, rizika projektu .....	30
3.3.13	Přílohy.....	30
3.4	Možnosti financování podnikatelského plánu.....	30
3.4.1	Dluhové financování.....	31
3.4.1.1	Úvěry .....	31
3.4.1.2	Dluhopisy .....	32
3.4.1.3	Leasing .....	33
3.4.1.4	Faktoring a forfaiting.....	33
3.4.2	Financování se vstupem do základního kapitálu firmy .....	33
3.4.2.1	Vlastní zdroje financování .....	34
3.4.2.2	Venture capital .....	34
3.4.2.3	Business angel.....	34
3.4.2.4	Emise akcií.....	35
3.4.2.5	Tiché společenství.....	35
4	Podnikatelský plán společnosti JRD, s.r.o. ....	36
4.1	Představení společnosti JRD, s.r.o. ....	36
4.2	Vývoj na trhu s nemovitostmi .....	37
4.3	Projektová společnost.....	40
4.4	Představení developerského projektu.....	41
4.4.1	Charakteristika projektu.....	41
4.4.2	Lokalita a občanská vybavenost .....	41
4.4.3	Architektonické řešení .....	42
4.4.5	Standardy bytových jednotek.....	43
4.4.6	Cena bytů a příslušenství .....	43

4.4.7	Standardní platební kalendář pro klienty .....	44
4.4.8	Analýza konkurence .....	44
4.4.9	Plán prodeje, marketingová a obchodní strategie .....	46
4.4.10	Realizační projektový plán .....	46
4.4.11	Finanční plán projektu .....	47
4.4.12	Rizika developerského projektu.....	50
5	Možnosti financování developerského projektu .....	51
5.1	Financování z vlastních zdrojů developera .....	51
5.2	Financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek .....	51
5.2.1	Představení financování projektu Kratochvíle Stochovská .....	51
5.2.2	Zhodnocení financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek .....	53
5.3	Financování bankovním úvěrem .....	57
5.3.1	Vývoj v poskytování hypoték a úvěrů na bytovou výstavbu.....	57
5.3.2	Nabídka financování od Československé obchodní banky a.s. ....	58
5.3.2.1	Představení nabídky od ČSOB a.s. ....	58
5.3.2.2	Zhodnocení financování úvěrem od ČSOB a.s.....	60
5.3.3	Srovnání základních ukazatelů obou variant financování .....	63
6	ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ.....	65
	Seznam použité literatury .....	66
	Seznam použitých zkratk .....	71
	Seznam tabulek .....	72
	Seznam obrázků.....	73
	Seznam příloh .....	74
	Přílohy.....	75

## ÚVOD

Tématem mé bakalářské práce je perspektiva založení malého a středního podniku s ohledem na možnosti financování jeho podnikatelského záměru. Konkrétně je zaměřena na financování výstavby bytového domu developerskou společností v samostatné projektové společnosti.

Situace na trhu s nemovitostmi se neustále mění a v současné době konjunktury trhu, kdy Česká národní banka reaguje na rizika roztáčející se spirály mezi cenami nemovitostí a rostoucím objemem úvěrů na jejich pořízení [25, s. 12], je velmi aktuální téma.

První část práce je zaměřena na teoretické zpracování pojmů týkajících se podnikání, charakteristiku malého a středního podnikání, proces založení malých a středních podniků se zaměřením na společnost s ručením omezeným, popis podnikatelského plánu a možností jejího financování.

Ve druhé části je představena developerská společnost JRD s.r.o., její podnikatelský záměr na výstavbu bytového domu v Praze a dvě varianty financování tohoto projektu. Jednotlivé varianty jsou vyhodnoceny z pohledu developera a jeho klientů, kupujících bytových jednotek.

Závěrem této práce je návrh vhodnější alternativy financování a doporučení při prodeji bytů v době, kdy Česká národní banka doporučuje obezřetnost při poskytování hypotečních úvěrů [23] a dostupnost hypotéky se tak stává pro větší počet obyvatel ČR nejistá.



## 1 Cíl práce a metodika řešení

Cílem této práce je vyhodnocení dvou odlišných způsobů financování, které lze použít k získání finančních prostředků při realizaci developerského projektu na výstavbu bytového domu určeného k následnému prodeji, a formulování vývoje a perspektivy financování developerských projektů v České republice.

Teoretická část vychází z platných zákonů ČR, odborné literatury, časopisů a internetových článků pojednávajících o zpracovávaném tématu. Statistické údaje o vývoji v jednotlivých sledovaných oblastech jsou získány na internetových stránkách Českého statistického úřadu.

Vyhodnocení probíhá na základě komparace mezi financováním za spoluúčasti budoucích majitelů bytových jednotek a financováním bankovním úvěrem. Tato komparace vychází z výsledků analýzy nákladů na oba způsoby financování, jejich výnosnosti s ohledem na faktor času a nefinančních aspektů, které ovlivňují činnost developera.

Firma JRD s.r.o. poskytla pro vypracování této práce své interní materiály k projektu výstavby bytového domu v Praze 6 – Ruzyně s názvem Kratochvíle Stochovská. Tyto podklady včetně dispozičního řešení bytových jednotek byly získány od majitele firmy JRD s.r.o. v září roku 2017, kdy byl projekt ještě v přípravné fázi.

Na financování tohoto developerského projektu bankovním úvěrem byla poskytnuta nabídka od Československé obchodní banky a.s. včetně konzultace s odborníky na poli firemního bankovníctví.

V kapitole Závěry a doporučení jsou výsledky komparace vyhodnoceny. Hodnocení může developerská společnost využít při rozhodování o financování svých aktuálně připravovaných developerských projektů. Na základě analýzy konkurence, současného vývoje na nemovitostním trhu a dalšího zpřísňování podmínek při poskytování úvěrů ze strany ČNB vyplývají v této práci určitá doporučení, které by mohly společnosti JRD s.r.o. pomoci při realizaci prodeje bytových jednotek v následujícím období.

Cizojazyčná literatura je volně přeložena.

## 2 Malé a střední podniky (MSP)

Česká republika se jako člen Evropské unie přizpůsobila nové definici Evropské unie (EU) pro MSP, která vstoupila v platnost pro členské země EU od 1. ledna 2005.

### 2.1 Definice malých a středních podniků

Hlavní body definice jsou dány v příloze č. 1 Nařízení Komise (ES) č. 800/2008. Základním předpokladem ke způsobilosti být malým a středním podnikem je důležité splňovat novou definici podniku, tj. „Podnikem se rozumí každý subjekt vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na jeho právní formu.“ [15, s. 38]

Podniky jsou zde rozděleny podle třech základních kritérií:

- počet zaměstnanců,
- roční obrat,
- bilanční suma rozvahy.

Porovnáním těchto údajů s prahy danými pro tato tři kritéria je možné rozdělit podniky na mikropodnik, malý a střední podnik. Tyto prahy a rozřazení jednotlivých podniků znázorňuje Tabulka č. 1.

**Tabulka č. 1: Nové prahy pro rozdělení MSP**

Kategorie podniku	Počet zaměstnanců: Roční pracovní jednotka (RPJ)	Roční obrat	NEBO	Roční bilanční suma
střední	< 250	≤ 50 milionů € (v roce 1996 40 milionů €)	NEBO	≤ 43 milionů € (v roce 1996 27 milionů €)
malý	< 50	≤ 10 milionů € (v roce 1996 7 milionů €)	NEBO	≤ 10 milionů € (v roce 1996 5 milionů €)
mikropodnik	< 10	≤ 2 miliony € (dříve nedefinováno)	NEBO	≤ 2 miliony € (dříve nedefinováno)

Zdroj: vlastní zpracování dle přílohy č. 1 Nařízení Komise (ES) č. 800/2008

Pokud podnik v daném roce některý z prahů překročí, status MSP tento rok neztratí, pokud jsou podmínky v předchozích dvou letech splněny.

Nařízení Komise (ES) rozlišuje dále tři typy podniků:

- **Nezávislé podniky**

Tyto podniky nemají žádný podíl v jiných podnicích a naopak žádné podniky nemají podíly v nezávislém podniku. Nezávislý podnik vlastní méně než 25 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv v jednom nebo několika jiných podnicích a/nebo jiné podniky nevlastní více než 25 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv v nezávislém podniku. Podnik není partnerem a ani není propojen s jiným podnikem. [15, s. 35]

- **Partnerské podniky**

Představují podniky, které nejsou ani nezávislé, ani navzájem propojené. Vytváří určitá finanční partnerství, aniž by jeden podnik přímo či nepřímo ovládal druhý. Jedná se o podniky, které vlastní podíl rovnající se nebo převyšující 25 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv jiného podniku a/nebo jiný podnik vlastní podíl rovnající se nebo převyšující 25 %. Dále nesmí být propojen s jiným podnikem, tzn. výše hlasovacích práv v jiném podniku (nebo naopak) nepřesahují 50 %. [15, s. 23]

- **Propojené podniky**

Ve vztazích mezi těmito podniky dochází přímo nebo nepřímo k ovládnutí většiny hlasovacích práv nebo uplatňování rozhodujícího vlivu. Podniky jsou propojeny v případě, že mezi nimi existuje některý z níže popsaných vztahů:

- podnik vlastní většinu hlasovacích práv společníků nebo členů jiného podniku,
- podnik má právo jmenovat nebo odvolat většinu členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu v jiném podniku,
- podniku je umožněno uplatňovat rozhodující vliv na jiný podnik na základě smlouvy uzavřené s daným podnikem nebo na základě ustanovení v zakladatelské (společenské) smlouvě (listině),
- podnik může na základě dohody v jiném podniku výlučně ovládat většinu hlasovacích práv, náležejících společníkům nebo členům daného podniku. [15, s. 38-39]

## 2.2 Význam malých a středních podniků v ekonomice

Günter Verheugen, člen Evropské komise zodpovědný za podniky a průmysl, vystihl význam mikropodniků, malých a středních podniků takto: „*Mikropodniky, malé a střední podniky jsou motorem evropského hospodářství. Jsou základním zdrojem pracovních příležitostí, vytvářejí podnikatelského ducha a inovace v EU, a jsou tedy rozhodující pro posílení konkurenceschopnosti a zaměstnanosti.*“ [3, s. 1]

Úvodní slova na stránkách European Commission, Entrepreneurship and Small and medium-sized enterprises (SMEs) uvádí: „*Malé a střední podniky jsou páteří evropské ekonomiky.*“ [25]

Tyto věty vystihují zásadní význam MSP v ekonomice. Vzhledem k tomu, že vlastníci malých a středních podniků se častěji sami podílejí na jejich řízení, jsou nejbližší k vlastnímu smyslu podnikání, který je charakterizován především těmito rysy:

- do podnikání je **vkládán kapitál**, který může představovat vlastní prostředky podnikatele nebo prostředky vypůjčené,
- snaha o **zhodnocení vloženého kapitálu** – nejčastěji představuje snahu o dosažení zisku,
- zisk je dosahován zejména prostřednictvím **uspokojování potřeb zákazníků** – zákazník je proto ve středu pozornosti podniku,
- podnik musí v tržním prostředí čelit riziku a vede tak podnikatele ke sledování takových strategií, které tato **rizika minimalizují**. [12]

Podnikání MSP je hlavní hybnou silou hospodářského rozvoje, je zdrojem podnikatelských dovedností a přináší inovace v různých oborech. Pojem **podnikatel** je vymezen v novém občanském zákoníku, v § 420: „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“ [17]

Z tabulky č. 2, sestavenou společností DIW Econ na základě údajů z databáze strukturální statistiky podniků (Eurostat), můžeme pozorovat, že MSP tvoří 99,9 % podniků v „nefinanční podnikové ekonomice“ v České republice. Mikropodniky zde mají podíl 96,1 %, což přesahuje průměr v EU o 3,4 %.

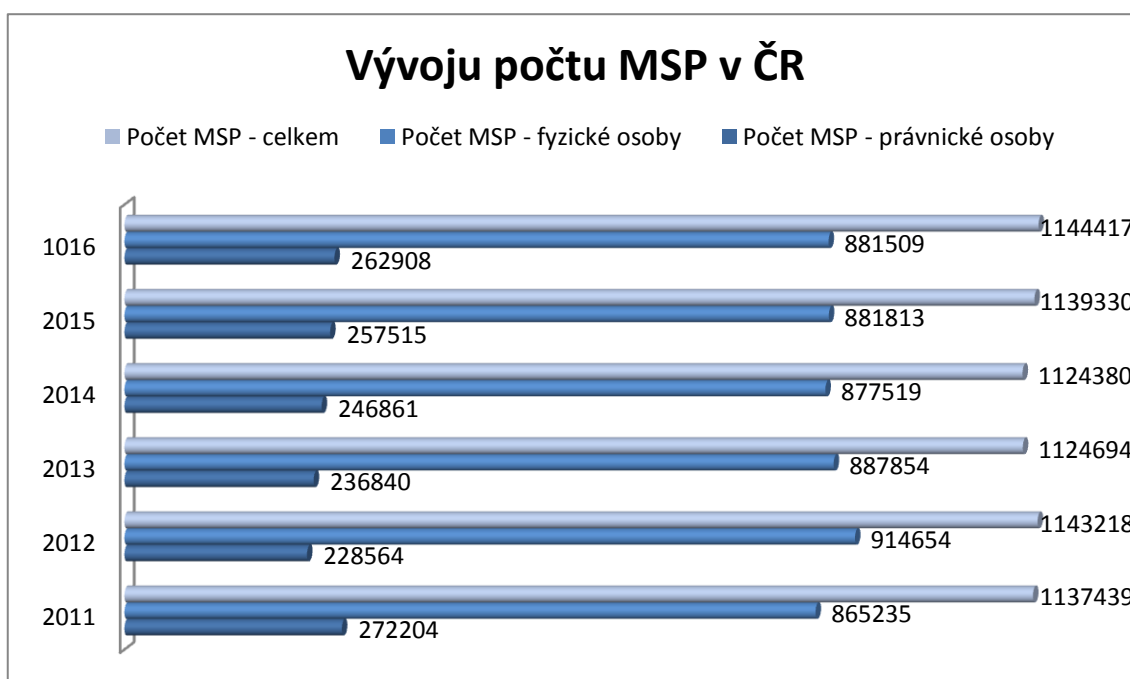
**Tabulka č. 2: Malé a střední podniky – základní údaje**

	Počet podniků			Počet zaměstnanců			Přidaná hodnota		
	Česká republika		EU-28	Česká republika		EU-28	Česká republika		EU-28
	Počet	Podíl	Podíl	Počet	Podíl	Podíl	Počet	Podíl	Podíl
Mikropodniky	957 062	96.1 %	92.7 %	1 137 984	32.6 %	29.2 %	16	19.2 %	21.1 %
Malé podniky	30 849	3.1 %	6.1 %	631 965	18.1 %	20.4 %	12	15.3 %	18.2 %
Střední podniky	6 231	0.6 %	1.0 %	658 710	18.9 %	17.3 %	17	21.0 %	18.5 %
MSP	994 142	99.9 %	99.8 %	2 428 659	69.6 %	66.9 %	45	55.5 %	57.8 %
Velké podniky	1 358	0.1 %	0.2 %	1 060 968	30.4 %	33.1 %	36	44.5 %	42.2 %
Celkem	995 500	100.0 %	100.0 %	3 489 627	100.0 %	100.0 %	82	100.0 %	100.0 %

Zdroj: Přehled údajů SBA (The Small Business Act) 2015, European Commission

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve své Zprávě o vývoji malého a středního podnikání a jeho podpoře v roce 2015 uvádí, že v roce 2015 vykonávalo podnikatelskou činnost v ČR (dle ČSÚ) celkem 1 139 330 právnických a fyzických osob. Oproti roku 2014 došlo k nárůstu o 5 280 podniků. Na celkovém počtu aktivních podnikatelských subjektů se MSP podílely 99,83 %. [34] Ve své zprávě publikované 24. 10. 2017 týkající se vývoje malého a středního podnikání v roce 2016 uvádí počet právnických a fyzických osob vykonávajících podnikatelskou činnost 1 144 417 a procento, kterým se MSP podílí na celkovém počtu aktivních podnikatelských subjektů, ve výši 99,8 %. [35]

**Obrázek č. 1: Vývoj počtu malých a středních podniků v ČR v letech 2011 - 2016**

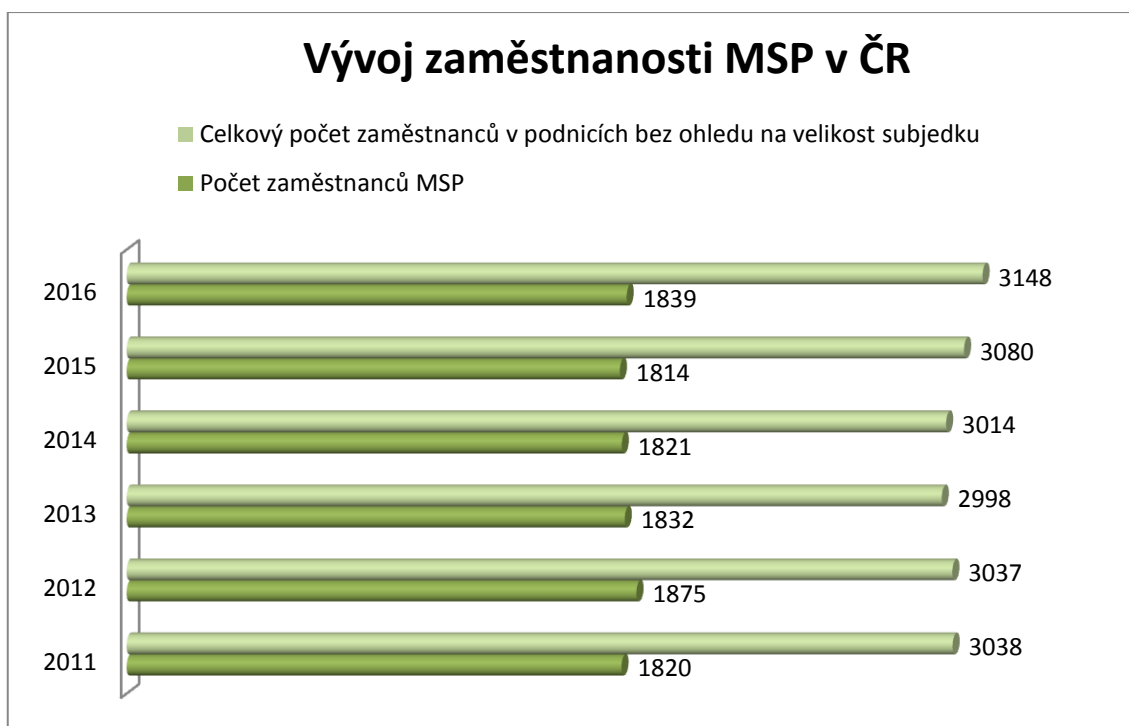


Zdroj: ČSÚ (2017)

Graf č. 1 znázorňuje vývoj počtu malých a středních podniků v České republice v letech 2011 až 2016. Jejich počet má stoupající tendenci kromě mírného poklesu v letech 2013 a 2014.

Důležitý je význam malých a středních podniků na stabilitě hospodářství v oblasti zaměstnanosti. V roce 2016 došlo oproti roku 2015 ke snížení počtu zaměstnanců o 1 000 na celkový počet 1 839 tis. Podíl zaměstnanosti v MSP v roce 2016 na celkovém počtu zaměstnanců v podnikatelské sféře oproti roku 2015 poklesl na 58,4 %. Vývoj počtu zaměstnanců v malých a středních podnicích v České republice v letech 2011 - 2016 je znázorněn v grafu č. 2 [35]

**Obrázek č. 2: Vývoj počtu zaměstnanců MSP v ČR v letech 2011 - 2016**



Zdroj: ČSÚ (2017)

Malé a střední podniky se nemalou částí podílí také na výši hrubého domácího produktu (HDP), dovozu i vývozu ČR.

Dallago a Guglielmetti ve své knize *The consequences of the international crisis for European SMEs: vulnerability and resilience* zmiňují: „...malé a střední podniky jsou klíčovým činitelem místního a regionálního hospodářského rozvoje – zejména v mnoha evropských zemích, kde mají mimořádný význam pro výkonnost trhu práce...“ [2, s. 78]

## 2.3 Výhody malých a středních podniků

Velikost podniku ovlivňuje jeho podnikání v mnoha sférách. Malé a střední podniky disponují výhodami oproti velkým korporacím především v následujících skutečnostech:

- jednoduchá řídicí struktura, na řízení podniků se často podílejí sami jejich majitelé nebo jejich rodiny a proto se zde projevuje větší osobní zájem na chodu a prosperování firmy,
- vyšší pružnost v reakci na vnější či vnitřní změny,
- vyšší citlivost na požadavky trhu,
- snazší proces při zavádění inovací. [12]

Silnou stránkou MSP je také vysoká motivace k výkonu, kvalitě výrobků a inovační potenciál. [14]

Existence malých a středních podniků přináší nemalé výhody i pro celé národní hospodářství. Projevují se především v následujících oblastech:

- vytváření nových pracovních míst, čímž přispívají k ekonomickému růstu hospodářství,
- působí svou činností jako dodavatelé velkých podniků,
- mají schopnost vyplnit oblasti trhu, o které nemají velké podniky zájem,
- podílejí se na zrychlování procesu rozvoje malých měst a obcí,
- podporují rozvoj ve strukturálně či hospodářsky slabých regionech,
- snižují záporný vliv strukturálních změn. [12]

## 2.4 Nevýhody malých a středních podniků

V konkurenčním prostředí se malé a střední podniky potýkají s mnoha problémy, které pro ně vzhledem k jejich velikosti představují značné nevýhody. Jsou to především:

- nedostatek manažerských zkušeností a dovedností majitelů,
- neznalost správních, legislativních a daňových zákonů, předpisů či vyhlášek, které jeho podnikání ovlivňují,
- nedostupnost finančních zdrojů z bankovního sektoru, kde jsou MSP považovány za rizikovou skupinu,
- nízký podíl na trhu a tím snížení schopnosti dosáhnout požadované rentability,

- omezenou možnost podílet se na veřejných dražbách,
- neznalost a omezené možnosti, jak proniknout na zahraniční trhy,
- vyšší náklady na dodržování různých technických a bezpečnostních předpisů,
- menší příležitost zapojit se do náročných výzkumných projektů. [12]

## 2.5 Podpora malých a středních podniků

V návaznosti na nevýhody, se kterými se malé a střední podniky potýkají, a význam pro rozvoj ekonomiky, je třeba se zmínit o podpoře MSP v České republice. Tomuto tématu je ve vyspělých ekonomikách věnována mimořádná pozornost. V ČR upravuje tuto problematiku Zákon č. 47/2002 o podpoře malého a středního podnikání.

Zákon stanovuje zásady poskytování podpory pro podniky, které začínají provozovat svou činnost, a pro upevnění jejich ekonomického postavení na trhu. Není zde zahrnuta podpora podniků zemědělské a lesnické prvovýroby. [16]

Obecně můžeme tuto podporu rozdělit na dvě části:

- finanční podpora,
- nefinanční podpory.

Při poskytování podpory musí být vždy zachována pravidla pro poskytování veřejné podpory, jinak by mohlo dojít k porušení rovnoměrných soutěžních podmínek na trhu. Výjimky jsou stanoveny v nařízení Komise (ES) č. 800/2008, kde jsou uvedeny přípustné podpory ve prospěch:

- malých a středních firem,
- výzkumu, vývoje a inovací,
- ochrany životního prostředí,
- zaměstnanosti a vzdělávání,
- zaostalých regionů. [13]

Zdrojem mohou být prostředky ze státního rozpočtu České republiky, strukturální fondy EU nebo Fond soudržnosti EU.

Forma jednotlivých podpor může mít následující podoby:

- návratné finanční výpomoci,



- dotace,
- finančního příspěvku,
- záruky,
- úvěru se sníženou úrokovou sazbou. [13]

Z veřejných prostředků jsou v České republice poskytovány přímé finanční podpory prostřednictvím těchto institucí:

- Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.,
- CzechInvest,
- Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství,
- hlavní město Praha,
- kraje

Nepřímé finanční podpory jsou poskytovány prostřednictvím:

- České exportní banky, a.s.,
- EGAP – Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

Tato podpora není vymahatelná, tzn., že na ní není právní nárok. [13]

### **3 Proces založení malých a středních podniků**

Založení podniku předchází uvažování o tom, co bude předmětem podnikání. Pokud budeme zakládat podnik v oblasti, ve které máme již nějaké předchozí zkušenosti či vzdělání v oboru, vždy je větší předpoklad jeho úspěšnosti. Mnohdy toto bývá i podmínkou k získání živnostenského oprávnění.

#### **3.1 Právní formy podnikání**

Jednou z nutných a důležitých rozhodnutí je volba právní formy podnikání. Před jejím výběrem je třeba se zamyslet nad několika aspekty, které budou ovlivňovat nejen proces založení, ale i budoucí chod firmy:

- kdo bude společnost zakládat (jedna nebo více osob fyzických či právnických),
- kdo bude společnost zastupovat navenek (statutární orgán),
- kdo bude podnik řídit (management podniku),
- kdo a v jakém rozsahu bude ručit za dluhy podniku,
- kdo a v jakém rozsahu se bude účastnit na zisku či ztrátě podniku,
- jaké jsou nároky na počáteční kapitál,
- jaké jsou možnosti pro získání cizího kapitálu,
- administrativní nároky na založení a provozování podniku,
- jaké je daňové zatížení u různých forem podnikání,
- jaké jsou povinnosti ke zveřejňování údajů o podnikání. [12]

Volba právní formy podnikání je důležitá také z pohledu vnějších subjektů, bude určovat vztah podniku s okolím a především bude ovlivňovat získání dalšího přístupu k externím finančním zdrojům. [12]

Podnikání můžeme realizovat jako fyzická osoba nebo právnická osoba.

##### **3.1.1 Fyzická osoba podnikatel (OSVČ)**

Jedná se o podnik jednotlivce. Pojem podnikatele, jak je vymezen v NOZ, jsem ve své práci zmínila již v kapitole 2.2. Důležitým hlediskem individuálního podnikání je ručení za závazky, což může být považováno za hlavní nevýhodu této formy podnikání.

Podnikatel totiž ručí za závazky celým svým majetkem. Dalšími nevýhodami mohou být omezené možnosti při získávání kapitálu či závislost životnosti firmy na trvání života majitele. [12]

Od 1. prosince 2016 musí podnikatelé sledovat, zda spadají do skupiny, která má povinnost podle zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb, povinnost evidovat své tržby elektronicky. Jedná se o evidenci, při které jsou veškeré záznamy o pohybech v tržbách zasílány online na státní správu. V první fázi nastala povinnost evidovat tržby za ubytovací a stravovací služby, od 1. března 2017 přibyla tato povinnost pro maloobchod a velkoobchod. Třetí a čtvrtá etapa evidence tržeb byla odložena a jejich předpokládaná platnost nastane nejdříve v 1. pololetí roku 2019. Tento zákon má mnoho odpůrců, kteří tvrdí, že zavedení tohoto zákona způsobuje zánik podnikání mnoha malých živností. [24]

Výhodami podniků jednotlivce mohou být:

- nižší sazba daně 15 %, příjmy právnických osob jsou zdaněny sazbou 19 %,
- nižší počáteční náklady podnikání – např. vydání živnostenského listu stojí 1.000,- Kč,
- nižší administrativní zatížení při zahájení podnikání – na jakémkoli živnostenském úřadě lze vyplnit jednotný registrační formulář, kde je možné provést najednou veškeré potřebné i volitelné registrace a ohlášení (zahájení živnosti, registraci k dani z příjmu, oznámení zdravotní pojišťovně i správě sociálního zabezpečení, popřípadě registraci k silniční dani), toto je možné zařídit i přes Portál veřejné správy elektronicky,
- snadné ukončení podnikání – je nutné pouze provést oznámení o přerušení nebo ukončení živnosti,
- nevyžaduje se vedení účetnictví (podvojně) – pokud splňuje podmínky uvedené v § 1f zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění platném od 1. 1. 2016,
- podnikatel nemusí být plátcem nemocenského pojištění,
- příjmy z podnikání lze libovolně vybírat (jako osobní spotřebu) a vkládat do podnikání (jako vklad podnikatele). [22]

Fyzická osoba může podnikat na základě živnostenského oprávnění nebo na základě jiných právních předpisů. Činnosti, které nevyžadují živnostenské oprávnění, jsou

uvedeny v § 7 odst. 1, 2 zákona o daních z příjmů a jedná se např. o lékaře, advokáty, hudebníky, znalce, daňové poradce, autory článků v novinách aj. [20]

Individuální podnikání má často formu **živnosti**. Upraveny jsou v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Živnosti jsou zde rozděleny na ohlašovací a koncesované. Přehled jednotlivých živností je zpracován v tabulce č. 3.

**Tabulka č. 3: Přehled a rozdělení živností**

Živnost	Druh živnosti	Požadavky k získání živnostenského oprávnění/koncese	Příklady
ohlašovací	volná	odborná způsobilost není stanovena	zprostředkování obchodu a služeb, ubytovací služby
	vázaná	odborná způsobilost je stanovena dle zákona pro každou činnost samostatně	projektová činnost ve výstavbě, opravy a revize tlakových zařízení
	řemeslná	odborná způsobilost je stanovena dle zákona vyučením v oboru a praxí	truhlářství, pekařství, řeznictví a uzenářství
koncesovaná		získání koncese (povolení), která vyžaduje požadované vzdělání, absolvování požadovaných kurzů apod.	silniční a motorová doprava, provozování cestovní kanceláře

*Zdroj: vlastní zpracování dle živnostenského zákona [19]*

Na živnostenský list může provozovat svoji činnost fyzická i právnická osoba. Kromě podmínek uvedených v tabulce č. 3. je nutné splňovat všeobecné podmínky, jako je např. dovršení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost. Živnostenský list i koncesní listinu vydává živnostenský úřad, který vede veřejně dostupný živnostenský rejstřík. [12]

Fyzické osoby se mohou sdružovat a založit **společnost** (dříve sdružení fyzických osob bez právní subjektivity). Nový občanský zákoník upravuje podmínky společnosti v § 2716 až § 2746. V základním ustanovení ji definuje takto: „Zaváže-li se smlouvou několik osob sdružit jako společníci za společným účelem činnosti nebo věci, vzniká společnost.“ [17]

Společnost dává možnost spojení prostředků, znalostí a schopností jednotlivých společníků. K založení společnosti není nutné sepsat smlouvu. Pokud však nekládají osoby do podnikání prostředky rovným dílem, je třeba toto smlouvou upravit. V případě, že není určen poměr, jakým se společníci podílejí na majetku, zisku a ztrátě,

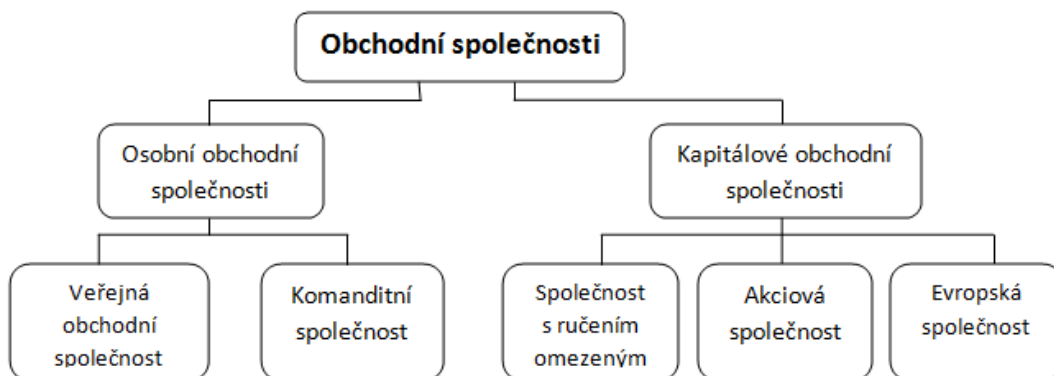
má se za to, že je toto rozděleno rovným dílem. Společníci ručí za ztráty celým svým majetkem. [9]

### 3.1.2 Právnícké osoby

Podnikání právnických osob je upravené v zákoně č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), dále též ZOK. Mezi obchodní korporace patří obchodní společnosti a družstva. [18]

Rozdělení obchodních společností znázorňuje obrázek č. 1.

**Obrázek č. 3: Obchodní společnosti**



*Zdroj: vlastní zpracování dle ZOK*

#### **Veřejná obchodní společnost**

Ve veřejné obchodní společnosti se sdružují nejméně dvě podnikající osoby, které podnikají pod společným jménem. Zakládá se podepsáním společenské smlouvy a zapsáním do obchodního rejstříku. Společníci se podílejí společně na vedení společnosti a taktéž ručí společně za závazky, pokud není ve smlouvě upraveno jinak. [12]

#### **Komanditní společnost**

Jedná se o osobní společnost, kterou mohou založit minimálně dvě osoby, a to komplementář a komanditista. Komanditisté ručí na závazky společnosti do výše svého vkladu a komplementáři ručí celým svým majetkem. Zisk a ztráta společnosti se dělí dle společenské smlouvy. [12]

## Společnost s ručením omezeným

Společnost s ručením omezeným si volí jako formu svého podnikání nejvíce MSP – viz tabulka č. 4.

**Tabulka č. 4: Obchodní společnosti podle právní formy podnikání**

Právní forma obchodních společností	2013	2014	2015	2016
<b>obchodní společnosti celkem</b>	399 571	419 444	440 757	462 099
<b>z toho:</b>				
veřejné obchodní společnosti	6 998	6 854	6 665	–
<b>společnosti s ručením omezeným</b>	<b>365 149</b>	<b>384 788</b>	<b>405 889</b>	–
akciové společnosti	25 255	25 439	25 710	26 005
evropské společnosti	1 409	1 598	1 748	–

*Zdroj: ČSU (2017)*

Společnost s ručením omezeným je kapitálová společnost, která je upravena částečně v ZOK a částečně v NOZ. V popředí zájmu je vložený kapitál nikoli osoba společníka. Hlavní výhodou a také důvodem, proč je s.r.o. často voleným typem společnosti, je skutečnost, že společníci ručí za dluhy společnosti pouze do výše nesplaceného vkladu do společnosti. V okamžiku, kdy všichni společníci splatili vklad v plné výši, a toto je zapsáno v obchodním rejstříku, za dluhy společnosti již neručí. [5]

Od nabytí účinnosti NOZ k datu 1. 1. 2014 došlo k některým změnám týkajícím se společnosti s ručením omezeným. Nejpodstatnější jsou:

- minimální výše vkladu jednoho společníka je zákonem stanovena na 1,- Kč (dříve činila výše základního kapitálu min. 200 000,- Kč),
- povoleno tzv. řetězení společností, to znamená, že společnost s jediným společníkem může být jediným společníkem v jiné společnosti s ručením omezeným,
- je možné vydat více druhů obchodních podílů, je-li toto povoleno ve společenské smlouvě, se kterými se mohou pojít různá práva a povinnosti,
- společnost může vydat tzv. kmenový list k podílu společnosti, který je cenným papírem na řad a je převoditelný,
- převody obchodních podílů společnosti lze provádět bez souhlasu valné hromady, pokud toto nebude upraveno ve společenské smlouvě,
- je zrušena povinnost vytvářet rezervní fond. [5]

Společnost s ručením omezeným může založit fyzická či právnická osoba na základě zakladatelské listiny nebo společenské smlouvy v případě více společníků. Vznik společnosti je datován dnem zápisu do obchodního rejstříku. [5]

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada tvořená všemi společníky. Statutárním orgánem je jednatel, který je zodpovědný za vedení společnosti. Má povinnost svolat valnou hromadu minimálně jednou ročně. Kontrolní činnost může provádět nepovinně vytvořený orgán společnosti dozorčí rada. [5]

### **Akciová společnost**

Základní kapitál akciové společnosti je rozdělen na určité množství akcií. Akcie je cenný papír, jehož majitelé jsou vlastníci určitého podílu ve společnosti. Vlastnictvím tohoto cenného papíru získávají právo podílet se na řízení společnosti a na zisku ve formě dividend.

Nejvyšším orgánem akciové společnosti je valná hromada, statutárním orgánem je představenstvo a dohled nad působností představenstva má dozorčí rada. [12]

## **3.2 Administrativní náročnost založení podniku**

Založení podniku v ČR je bohužel stále administrativně náročná záležitost, která může trvat i několik týdnů. Snižování administrativní zátěže podnikatelů je součástí programu Ministerstva průmyslu a obchodu, ale zatím v tomto ohledu nebylo učiněno dostatek kroků k tomu, aby se tato lhůta zkrátila.

Tato práce je zaměřena na podnikání malých a středních podniků, které nejčastěji volí jako svou právní formu společnost s ručením omezeným. Dále je proto podrobně popsán proces založení této společnosti.

### **3.2.1 Proces založení společnosti s ručením omezeným v časové posloupnosti**

Založení společnosti s ručením omezeným vyžaduje následující kroky:

- určení **názvu společnosti** – nesmí být lehce zaměnitelný s názvem jiných subjektů zapsaných v obchodním rejstříku ani nikterak klamavý (přesné vymezení najdeme v § 132 a nás. NOZ),

- určení **sídla společnosti** – nemovitost musí být zapsaná v Katastru nemovitostí a nutný je písemný souhlas vlastníků nemovitosti se sídlem společnosti, kde jsou jejich podpisy úředně ověřeny, zároveň doba od podpisu nesmí být delší než tři měsíce,
- určení **předmětu podnikání**,
- určení **jednatele** společnosti – jednatelem může být osoba starší 18 let, svéprávná a bezúhonná, která vyhovuje podmínkám živnostenského zákona dle § 6 zákona č. 455/1991 Sb., k prokázání bezúhonnosti dochází na základě výpisu z Rejstříku trestů (není nutno přikládat k Návrhu na zápis do OR, soud si jej obstará sám), tyto skutečnosti musí jednatel prohlásit v **Čestném prohlášení jednatele**, kde je třeba podpis notářsky ověřit,
- určení **společníků** – jedná se o vlastníky společnosti,
- určení **výše základního kapitálu** jednotlivých společníků – jeden ze společníků je určen jako správce vkladu společnosti, který toto pověření vykonává do doby vzniku společnosti a podepisuje dokument **Prohlášení správce vkladu**,
- **uskutečnění ustavující valné hromady u notáře**, kde bude sepsána **Zakladatelská listina**, pokud se jedná o jednoho společníka nebo **Společenská smlouva** v případě více společníků formou Notářského zápisu,
- zajištění **oprávnění k podnikání na Živnostenském úřadu** – oprávnění k podnikání může být na základě živnostenského nebo jiného oprávnění, za předpokladu, že bude podnikání v předmětech řemeslných, vázaných nebo koncesovaných, je nutnost mít **odpovědného zástupce**, který má v tomto oboru oprávnění podnikat (Výpis z Živnostenského úřadu obdržíme cca za týden, v případě koncesovaných společností se může tento termín protáhnout až na měsíc),
- **složení základního kapitálu společnosti** – na základě Notářského zápisu o založení společnosti můžeme otevřít v bance účet a složit výši základního kapitálu (v případě více společníků minimálně 30 % základního kapitálu) o čemž nám bankovní ústav vydá **Potvrzení o splacení základního kapitálu**,
- **zápis společnosti do obchodního rejstříku** – na místně příslušném obchodním soudu předkládáme tyto dokumenty:
  - Návrh na zápis společnosti do obchodního rejstříku,
  - Notářský zápis o založení společnosti,
  - Čestné prohlášení jednatele,



- Souhlas vlastníka nemovitosti,
- Prohlášení správce vkladu,
- Potvrzení o splacení základního kapitálu z banky,
- Výpis z živnostenského rejstříku. [30]

Pokud jsou veškeré dokumenty v pořádku, soud má povinnost provést zápis do obchodního rejstříku do pěti pracovních dnů. [30]

Pokud zakladatelé nechtějí obstarávat tyto dokumenty sami, je možné využít služeb firem, které nabízejí založení společnosti tzv. „na klíč“ nebo koupit ready made s.r.o. [30]

### **3.3 Podnikatelský plán**

Podnikatelský plán (jinde také nazýván podnikatelský záměr) je důležitým dokumentem, který má dvě roviny jeho využití. Na jedné straně slouží pro vnitřní potřebu podniku, např. při vedení a řízení činností podniku či při stanovování cílů podniku. Na straně druhé se jím firma prezentuje vůči vnějším subjektům a je důležitá zejména pokud chce podnik získat finanční zdroje od externích investorů. Může se jednat o různé podpory z fondů EU, z programů podpory Ministerstva průmyslu a obchodu nebo od bankovních institucí. Pro každý tento účel jsou vyžadovány jiné nároky na jeho zpracování a jeho kvalita může přímo ovlivnit úspěšnost získání požadovaného finančního kapitálu. [4]

V této práci se budu zabývat podnikatelským plánem společnosti, která chce získat finanční prostředky na výstavbu bytového domu. Struktura takového plánu by měla obsahovat tyto položky:

- titulní list,
- obsah,
- úvod, účel a pozice dokumentu,
- shrnutí,
- popis podnikatelské příležitosti,
- cíle firmy a vlastníků,
- potenciální trhy,
- analýza konkurence,
- marketingová a obchodní strategie,

- realizační projektový plán,
- finanční plán,
- hlavní předpoklady úspěšnosti projektu, rizika projektu,
- přílohy. [11]

### **3.3.1 Titulní list**

Titulní list zahrnuje obchodní název společnosti (případně logo), název podnikatelského plánu, jména zakladatelů společnosti a jiných klíčových osob v projektu, datum založení společnosti apod. Nemělo by chybět prohlášení, ve kterém je tento dokument považován za obchodní tajemství a není ho povoleno žádným způsobem reprodukovat či rozmnožovat bez souhlasu autora. [11]

### **3.3.2 Obsah**

Obsah je nezbytný pro rychlou orientaci a vyhledávání v dokumentu. Měl by být krátký, kde jsou nadpisy uvedeny maximálně ve třech úrovních. [11]

### **3.3.3 Úvod, účel a pozice dokumentu**

Tato část je důležitá pro správné pochopení dokumentu z pohledu čtenáře. Je vhodné uvést např., že dokument je určen pro účely financování. Důležité je také uvedení verze dokumentu, zda se jedná o finální verzi nebo zda budou její části ještě doplněny. Můžeme zde zaznamenat informace o rozsahu a dalších podrobnostech dokumentu. [11]

### **3.3.4 Shrnutí**

Shrnutí stručně popisuje jednotlivé části podnikatelského plánu. Zpracovává se až po dokončení celého dokumentu. Shrnují se zde informace např. o nabízených produktech, konkurenčních výhodách, komentářích k tržnímu prostředí, klíčových osobnostech a jejich dosavadních úspěších, důležitých finančních ukazatelích aj. [11]

### **3.3.5 Popis podnikatelské příležitosti**

V této části máme možnost vyjádřit všechny přednosti podnikatelského záměru. Je to důležité místo dokumentu, ve kterém můžeme přesvědčit čtenáře o tom, že právě tento projekt má smysl realizovat. Uvádíme zde podrobné informace o produktu (výrobku či službě), jejich vzhled, vlastnosti, jaké jsou jejich přednosti, v čem jsou jejich výhody oproti konkurenci, jaký užitek přinášejí pro zákazníka. Zajímavá může být také nabídka doplňujících služeb, které s produktem souvisí, např. oprava, údržba, servisní podpora či poradenské služby. Důležité je vyhnout se odborným či technickým výrazům, jelikož čtenáři většinou nejsou odborníci. [11]

### **3.3.6 Cíle firmy a vlastníků**

Zde je naším úkolem přesvědčit čtenáře, že právě naše společnost je v současné chvíli schopna zdárně realizovat předložený podnikatelský plán. Je nezbytná jasná definice cílů nejen vlastníků firmy, ale také jejich manažerů. Dobré vedení společnosti bývá základním klíčem k úspěchu. Investoři kladou mimořádný důraz na význam těchto osobností, především na jejich vzdělání a dosavadní praktické zkušenosti. Hodí se zde uvést také organizační strukturu společnosti, předpokládaný počet zaměstnanců a jejich kvalifikaci. Doporučením bývá zmínit se i o firemních poradcích, např. daňových, právních či reklamních agentur, což bývá považováno za profesionální přístup vedení společnosti. [11]

### **3.3.7 Potenciální trhy**

Stanovení trhu, na který se chceme zaměřit, je nezbytným předpokladem ke splnění stanovených cílů firmy. Znamená to určit skupinu zákazníků, kteří mají společné charakteristické znaky, např. podle požadavků zákazníků na cenu, jakost, podle oborů, regionů, oblastí použití, motivů k nákupu aj. Toto rozdělení se nazývá segmentace. Z nalezených tržných segmentů pak zvolíme jeden či více, které jsou nejvhodnější pro naše zacílení. O tomto trhu musíme získat dostatek informací, abychom mohli předložit konkrétní čísla a fakta. Některé informace jsou dostupné z veřejných zdrojů (jako např. materiály statistického úřadu, ročenky, zprávy z regionů, informační materiály ministerstev a jiných vládních institucí apod.), jiné je třeba získat např. průzkumem trhu. [11]

### **3.3.8 Analýza konkurence**

Při analýze konkurence určujeme naše hlavní a vedlejší konkurenty a to nejen současné, ale i potenciální, kteří by nám mohli konkurovat v budoucnosti. U našich hlavních konkurentů pak zkoumáme jejich přednosti a nedostatky, jejich podíl na trhu, výrobky, služby zákazníkům, ceny, prodejní cesty, dostupnost apod. Při tomto hodnocení je důležité si uvědomit, že nás zajímá především pohled zákazníka, proto bývá v některých případech vhodné provést vlastní průzkum. [11]

### **3.3.9 Marketingová a obchodní strategie**

Dobrá marketingová a obchodní strategie je základním článkem prosperující firmy a závisí na ní její další výsledky. Zabývá se především výběrem cílového trhu (tržního segmentu), určením tržní pozice produktu (postavení mezi produkty konkurence) a rozhodnutí o marketingovém mixu. Marketingový mix se skládá z nástrojů, jako je např. produkt, cena, distribuce a propagace (tzv. marketingový mix 4P), které se různě kombinují. Měli bychom čtenáře tohoto dokumentu přesvědčit, že známe dobře přednosti svého produktu, dokážeme určit dobře jeho cenu, stanovit úspornou a účelnou distribuci produktu k zákazníkovi, jeho vhodnou propagaci a organizaci prodeje. [11]

### **3.3.10 Realizační projektový plán**

Jedná se o časový harmonogram veškerých činností při realizaci projektu. Určením jednotlivých kroků, aktivit, milníků a termínů můžeme zjistit, kde nám může vzniknout kritický bod nebo období a můžeme se na ně připravit. Tento plán je také důležitý pro stanovení finančních výdajů a příjmů, na základě kterého můžeme predikovat cash flow firmy a nastavit finanční plán. [11]

### **3.3.11 Finanční plán**

Finanční plán je důležitým ukazatelem reálnosti našeho projektu z ekonomického pohledu. Zahrnuje především plán nákladů, výnosů, peněžních toků, plánovaný výkaz zisku a ztráty, plánovaná rozvaha, finanční analýzy, výpočet bodu zvratu, plán

financování a efektivnosti investic. Začínající firmy musí počítat se značnými výdaji na založení firmy a zahájení své činnosti ještě před tím, než obdrží první příjmy. Je nutné správně nahlížet na položky zisku a peněžních toků, výnosů a příjmů, nákladů a výdajů, proto se první výpočty provádějí ve většině případů z pohledu manažerského bez uvažování zásad finančního účetnictví.

**Výnosy** představují peněžně vyjádřené výsledky hospodaření. Nezohledňují, zda jsou tržby uhrazeny či ne. **Příjmy**, které představují skutečně získané peněžní prostředky, je třeba zajistit v dohodnutých termínech.

**Náklady** je nutné vynakládat účelně a hospodárně, proto se musíme dostatečně zabývat jejich strukturou a efektivně je řídit. Náklady členíme podle druhu (na úhradu energií, mezd, materiálu, odpisů apod.), účelu (pro vytváření rozpočtů a kalkulací), činností (provozní, finanční, mimořádné) a závislosti na změnách objemu výroby (variabilní a fixní). Poslední rozdělení je nezbytné pro získání informací ke stanovení  **bodu zvratu**. **Výdaje** představují úbytek peněžních prostředků v podniku, ale nemusí se vždy ztotožňovat s náklady firmy.

Banky a investoři předpokládají sestavení plánovaných finančních výkazů (**plán peněžních toků, plán výkazu zisků a ztrát a plánovanou rozvahu**), minimálně do doby splacení úvěru, vykázání zisku nebo životnosti investice. Doporučuje se rozpracovat tyto výkazy podrobně alespoň v prvních šesti měsících a následně v dalších letech vždy k 31. 12. Jednotlivé výkazy by měly být okomentovány a měly by vycházet z reálných podkladů.

Nezbytnou součástí této kapitoly jsou ukazatele finanční analýzy, na základě kterých bychom měli být schopni přesvědčit čtenáře o efektivnosti podnikatelského záměru. Mezi tyto základní poměrové ukazatele řadíme **ukazatele rentability, likvidity, aktivity a zadluženosti**.

Investiční projekty vyžadují také provedení hodnocení jejich efektivnosti, a to prostřednictvím výpočtu **doby návratnosti, čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta**.

Jsou-li potřebné cizí zdroje, je potřeba vypracovat také návrh na **financování projektu**.

[11]

### **3.3.12 Hlavní předpoklady úspěšnosti projektu, rizika projektu**

Tato kapitola by měla prokazovat znalost silných a slabých stránek našeho podnikatelského záměru a stejně tak i naše příležitosti a okolnosti, které náš plán mohou ohrozit. Nejznámější analýza, která zkoumá tyto parametry, se nazývá **SWOT analýza**. Výsledkem by měly být veškeré možnosti či eventuality, kterých můžeme využít nebo proti kterým můžeme připravit řešení. Nezbytnou součástí je vypracování **analýzy rizik a opatření ke snížení rizik**. [11]

### **3.3.13 Přílohy**

Skladba a množství příloh záleží na specifikaci každého projektu. Obecně by měly přílohy obsahovat:

- životopisy klíčových osob,
- výpis z obchodního rejstříku,
- analýzu trhu,
- články, zprávy či pojednání z novin nebo časopisů o produktu a trhu,
- finanční výkazy (jestliže má firma nějakou historii),
- obrázky výrobků či prospekty,
- technické výkresy,
- důležité smlouvy. [11]

## **3.4 Možnosti financování podnikatelského plánu**

Finančně i administrativně nejméně náročná je situace, kdy vlastníme dostatek svých zdrojů. Začínající podnikatelé bez předchozích zkušeností mají malou pravděpodobnost získání bankovního úvěru. Další nejjednodušší způsob je půjčka v rodinném kruhu či od přátel, avšak v případě, že se podnikatelský plán nezdaří naplnit a přijdeme o vložené prostředky, mohou se pak tyto vztahy narušit a řešení bývá zdlouhavé. Oslovení cizího investora pro nás znamená omezení v rozhodování a vedení podniku. [11]

Získání finančních prostředků bývá dostupnější v případě již existující firmy, která se použije do nového podnikatelského projektu nebo dalšího rozvoje svého podnikání. Důležitou roli v tomto případě představuje fakt, zda historie firmy, jejich zakladatelů i manažerského týmu je úspěšná. [11]

Zdroje financování můžeme členit z různých hledisek. Z pohledu vlastnického a právního postavení je dělíme na **vlastní** (vklady vlastníků, použití vlastního zisku, odpisy hmotného i nehmotného dlouhodobého majetku, prodej aktiv) a **cizí** (půjčky, úvěry, leasing, faktoring, forfaiting, dluhopisy, tiché společenství, business angel, venture capital). Dále je můžeme členit na **vnitřní** (ze zisku, z dlouhodobých rezerv) a **vnější** (vklady a podíly společníků). Z časového hlediska zdroje financování dělíme na krátkodobé (s dobou splatnosti do jednoho roku) a dlouhodobé (s dobou splatnosti delší než jeden rok). Zcela významným kritériem pro další členění finančních zdrojů je skutečnost, zda **vstupují do základního kapitálu firmy** (venture capital, soukromý kapitál nebo emise akcií) či nikoli (dluhové financování). [11]

Při založení nového podniku lze použít pouze zúžený výběr z popsaných způsobů financování, protože neexistuje žádná historie firmy.

### **3.4.1 Dluhové financování**

Dluhovým financováním rozumíme především úvěry, dluhopisy, leasing, faktoring a forfaiting. Firma si tak vytváří dluh vůči externím subjektům a většinou tím není ovlivněno její vlastnictví ani základní kapitál. [11]

#### **3.4.1.1 Úvěry**

Úvěry jsou častou formou financování a můžeme je rozdělit na úvěry finanční (poskytnuté např. bankami) a obchodní (poskytnuté účastníky obchodních vztahů).

#### **Bankovní úvěry**

Bankovními úvěry jsou velmi rozšířeným zdrojem finančních prostředků pro podnikání. Pro banky jsou úvěry rozhodující částí jejich aktiv. Jsou sice málo likvidní a relativně rizikové, ale cena za tuto službu ve formě **úroku** je jejich hlavním zdrojem příjmů. Výše těchto úroků se odvíjí právě od výše rizika s úvěrem spojeným, likvidnosti těchto prostředků a délkou splatnosti úvěru. Celkový objem poskytnutých bankovních úvěrů je sledována a regulována Českou národní bankou, přičemž se i tato skutečnost na výši úroku podílí. [7]

Chceme-li získat od banky úvěr, je nezbytné sepsat žádost o úvěr a vypracovat podnikatelský plán (viz kapitola 2.3). Na základě těchto podkladů banka zhodnotí reálnost projektu, provede hodnocení bonity klienta, posoudí hodnotu zajištění a rozhodne, zda úvěr poskytne, za jaký úrok a v jaké formě. Při analýze bonity klienta banka přihlíží na jeho schopnost splatit úvěr a na jeho důvěryhodnost. Vychází z vlastních informací, z informací od klienta a nahlíží do některých úvěrových registrů (BRKI, NRKI, CRÚ, SOLUS). Podnikatelské úvěry jsou posuzovány především podle výsledků analýzy jejich finančního hospodaření. Mimo jiné se používají ukazatele likvidity, rentability, solventnosti a cash flow podniku, analyzuje se struktura majetku, zdroje financování apod. Metody a specifické postupy při hodnocení bonity klientů jsou bankami považovány za jejich interní know-how. [7]

Banka poskytuje podnikatelské úvěry v mnoha formách jako krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé. Ke krytí provozních nákladů je vhodný **kontokorentní úvěr**, který může firma čerpat do určitého limitu v rámci svého běžného účtu (do debetu). Inkasováním pohledávek od odběratelů pak dochází k jeho splácení. Tento typ úvěru je však jeden z nejdražších forem financování. Podobné, o něco levnější, jsou **revolvingové úvěry**, které jsou poskytovány krátkodobě a opakovaně. [11]

Pokud vlastníme nemovitost, můžeme využít nabídky **hypotečních úvěrů**. [11]

### **Obchodní úvěry**

Tyto úvěry vznikají z obchodních vztahů s odběrateli a dodavateli. Častějším typem je **dodavatelský úvěr**, kde se jedná o odklad splátky přijaté faktury na určité sjednané období. Je poskytován bezplatně (zakalkulován do ceny výrobku nebo služby) nebo je sjednán úrok. Za platbu před splatností faktury je obvykle poskytována sleva z ceny, tzv. skonto. [8]

**Odběratelské úvěry vznikají zejména poskytnutím zálohy** a používají se pouze v určitých odvětvích, jako je např. **stavebnictví**, jedná-li se o dodání investičních celků apod. [11]

#### **3.4.1.2 Dluhopisy**

Dluhopisy se v České republice k financování firemních potřeb příliš nevyužívají. Jedná se o cenný papír, kde se dlužník zavazuje zaplatit po určitém časovém období (možno



i po částech) dlužnou částku společně s úrokem. Výhodou oproti akciím má dluhopis především v tom, že vlastníci firmy nejsou nikterak omezováni v rozhodování a řízení podniku a výše tohoto úroku bývá nižší než u dividend. [11]

#### 3.4.1.3 Leasing

Leasing je často využíván k pořízení dlouhodobého majetku firmy (movitého i nemovitého). Majetek je ve vlastnictví leasingové společnosti a firma ho má pronajatý na základě leasingové smlouvy. Na konci nájemního období má firma možnost pronajímáný předmět od leasingové společnosti odkoupit nebo ho vrátit. Rozeznáváme leasing operativní, finanční, prodej a zpětný leasing. U **operativního leasingu** majetek zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti a je možné ukončení smlouvy před dohodnutou dobou. Sjednává se na kratší období, než bývá životnost pronajímáných předmětů, a součástí leasingové smlouvy je i jejich servis. **Finanční leasing** má povahu půjčky, nelze ho předčasně vypovědět, na konci období musí být uhrazena celá hodnota majetku a není zde zajištěn jeho servis. **Prodej a zpětný odkup** je mnohdy využíván v situacích, kdy firmě chybí likvidní prostředky. Prodá leasingové společnosti svůj majetek a poté si ho od ní pronajme. Konečná cena majetku se tak navýší o ziskovou marži leasingové společnosti. [1]

#### 3.4.1.4 Faktoring a forfaiting

Oba způsoby financování jsou založeny na odkupu pohledávek a při založení společnosti se tento způsob financování nevyužívá.

### 3.4.2 Financování se vstupem do základního kapitálu firmy

S výjimkou vlastních zdrojů může tento způsob financování pro firmu představovat omezení v rozhodování a řízení podniku.

### 3.4.2.1 Vlastní zdroje financování

Mezi tyto zdroje patří vklady vlastníků, dary, dotace, vklad profesionálních investorů (business angels, venture capital), použití vlastního zisku, odpisy a rezervy. [10]

Minimální počáteční **vklad** podnikajících osob bývá u kapitálových společností jasně stanoven. Výše počátečního vkladu je symbolem nezávislosti společnosti a především pro externí investory je to známka ochoty podnikatelů nést riziko svého podnikání. Tento vklad se v případné likvidace firmy vypořádává naposledy a je zde tudíž možnost, že o něj podnikatel přijde. [11]

Jako tzv. samofinancování označujeme použití vlastního **zisku** firmy, tj. nerozdělený zisk minulých let či běžného období. [10]

**Odpisy** dlouhodobého majetku, které znamenají jejich opotřebenání za určitou dobu, patří ke stabilním finančním zdrojům podniku. Vstupují do nákladů, čímž snižují výsledek hospodaření firmy, proto bývají z pohledu hospodaření firmy výhodnější. [10]

### 3.4.2.2 Venture capital

Venture capital je často překládán jako rizikový kapitál. Investoři vstupují do projektů, kde není jistá jejich úspěšnost, proto očekávají i vysoký výnos. Navýšením základního kapitálu firma získává prostředky pro svůj podnikatelský záměr. Přináší však omezení pravomocí zakladatele, a to především v období, kdy podnik neprospívá. [6]

### 3.4.2.3 Business angel

Jedná se o individuálního investora, který vkládá svoje vlastní prostředky do financování malých a středních podniků s výhledem na výrazný růst, často ve fázi seed nebo start-up. Investor často nehledá pouze finanční výnos, ale také oblasti, ve kterých se mohou osobně angažovat, a z toho důvodu do takovýchto firem přinášejí i své know-how, své znalosti, zkušenosti a kontakty. [6]

#### **3.4.2.4 Emise akcií**

Tuto formu získávání kapitálu využívají akciové společnosti, jejíž základní kapitál je rozdělen do určitého počtu akcií. Uvedením akcií firmy na trh se podnik stává veřejně obchodovatelnou společností. [11]

#### **3.4.2.5 Tiché společenství**

Tichým společníkem může být fyzická i právnická osoba. Požaduje často vyšší zhodnocení svého vkladu do společnosti než je úrokové zatížení u úvěrů nebo dluhopisů. Výhodou pro majitele podniku je skutečnost, že tichý společník nezískává podíl na vedení společnosti. [11]

## **4 Podnikatelský plán společnosti JRD, s.r.o.**

### **4.1 Představení společnosti JRD, s.r.o.**

Obchodní firma:	JRD s.r.o.
Datum vzniku a zápisu:	30. dubna 2003
Sídlo:	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Identifikační číslo:	267 78 092
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodující předmět činnosti:	provádění staveb, jejich změn a odstraňování projektová činnost ve výstavbě
Základní kapitál:	1 000 000 Kč

Společnost byla založena jediným společníkem a jednatelem panem Ing. Janem Řežábem v roce 2003. Za své mnohaleté působení na trhu v České republice společnost upevnila své postavení jako lídra ve výstavbě nízkoenergetických a pasivních domů. Její vizí a strategií je především zaměření v oblasti environmentálně šetrného bydlení s ohledem na životní prostředí. Společnost si zakládá na zdokonalování svých postupů a technických řešení při výstavbě každého projektu. Lpí na kvalitě a vysokém standardu jeho provedení. Chce poskytovat svým zákazníkům byty se zdravým vnitřním prostředím a nízkými provozními náklady. Jejich energeticky úsporné stavby již dnes splňují veškeré podmínky evropské směrnice EPBD II (Energy Performance of Buildings Directive – 2010/31/EU), kde jsou stanoveny požadavky na energetickou náročnost budov od roku 2020. Společnost spolupracuje s organizacemi podporujícími rozvoj energeticky úsporných objektů, jako je například Centrum pasivního domu nebo Česká rada pro šetrné budovy. Její stavební projekty získaly ocenění v soutěžích TOP ENERGIE 2015 (2. místo v kategorii Nízkoenergetická a pasivní výstavba), Český energetický a ekologický projekt /stavba/ inovace 2011 nebo Realitní projekt roku 2012.

Společnost zrealizovala výstavbu mnoha projektů v Praze a okolí, např. Vila Velká Chuchle, Vila Štěrboholy, Viladomy Dolní Měcholupy, v Uhříněvsi Viladomy U Obory, luxusní bydlení Vily Diamantica, Vila Na Výsluní, Ecocity Malešice aj.

Připravuje a dokončuje několik dalších projektů, mezi něž patří například projekt U Perníkářky na Praze 5, projekty Zelená Libuš na Praze 4 či Červený dvůr ve Strašnicích. Společnost nově rozšiřuje své pole působnosti i v západních Čechách, kde připravuje development pozemků pro stavbu rodinných domů v Touškově u Plzně.

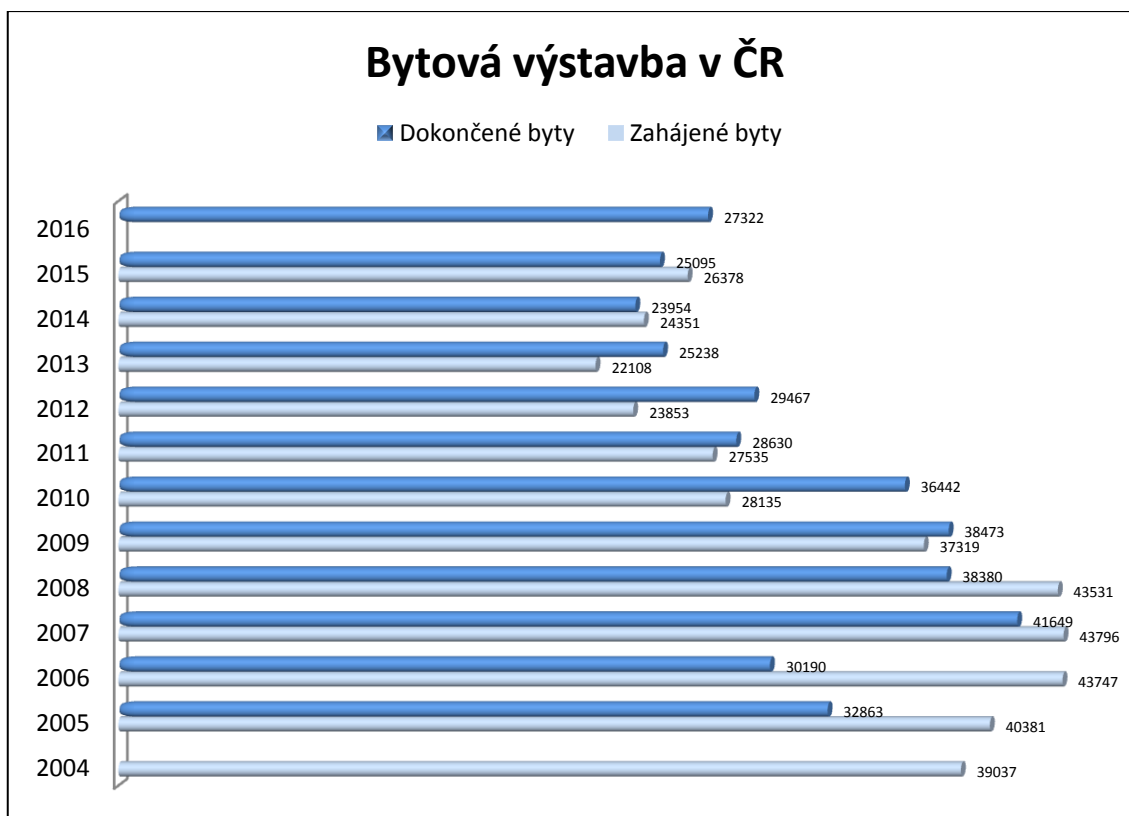
**Developer** zakládá za účelem každé výstavby novou projektovou společnost. Jako právní formu používá společnost s ručením omezeným. Tato společnost je účelově založena pro realizaci všech fází projektu (předinvestiční, investiční a provozní) od nákupu pozemků, zajištění projektové dokumentace, dokumentace pro územní rozhodnutí, stavební povolení, výstavby až k samotnému prodeji jednotlivých bytových jednotek. Důvodem je zajištění transparentnosti, umožnění jednoduché kontroly finančních toků a oddělení rizika daného projektu od mateřské společnosti.

**Developerské projekty** se vyznačují především vysokými náklady na jejich realizaci. Značnou část těchto nákladů je třeba vynaložit již na jejich počátku. Z tohoto důvodu je důležité již v předinvestiční fázi stanovit nejlepší způsob financování celého projektu. Prostředky mohou pocházet z vlastních či cizích zdrojů. Firma JRD standardně využívá vlastních finančních zdrojů zapůjčených od spoluinvestorů a dále zdrojů z prodeje bytů ve formě záloh od jejich budoucích majitelů. Jako cizí zdroj financování projektů může společnost využít i bankovní úvěr. Obě tyto možnosti je třeba posoudit z hlediska náročnosti na výši vlastních zdrojů, finančních nákladů, rizik a dalších podmínek financování, což je cílem této práce.

## 4.2 Vývoj na trhu s nemovitostmi

Dynamický vývoj bytové výstavby v České republice především v letech 2007 a 2008 se v roce 2009 zpomalil, a to především z důvodu hospodářské krize, která se k nám přenesla vlivem nemovitostní krize v USA. Následující graf nám ukazuje přehled zahájené bytové výstavby a dokončených bytů v ČR v průběhu let 2004 až 2017, kde je tento trend zřejmý.

Obrázek č. 4: Bytová výstavba v ČR v letech 2004 – 2016



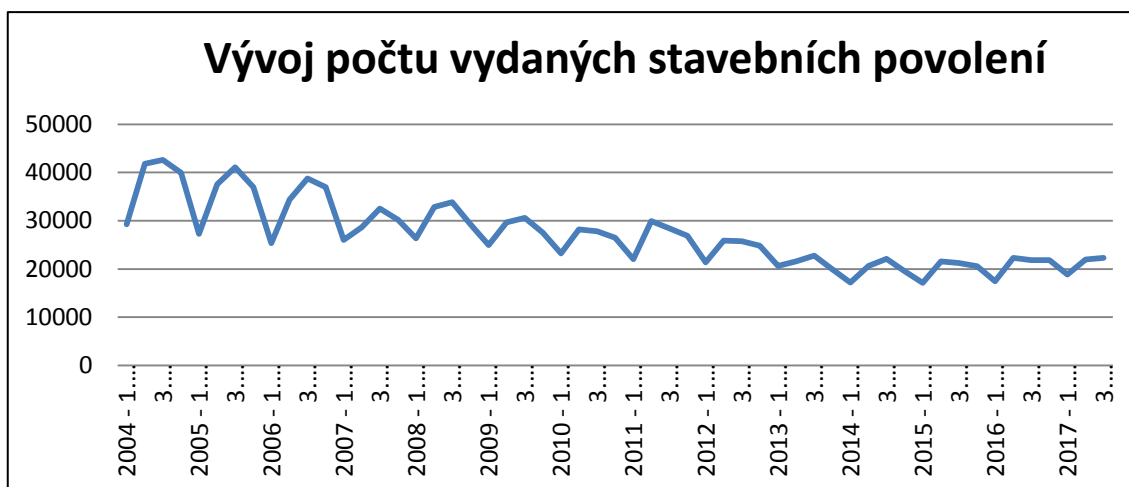
Zdroj: ČSÚ (datum zveřejnění: 8.1.2018)

Od roku 2013, jak lze z grafu vyčíst, dochází k mírnému nárůstu zahájené bytové výstavby a v údajích Českého statistického úřadu, zveřejněných dne 8. 1. 2018, je zmíněn meziroční nárůst za listopad 2017 o 1,9 %.

Bytová výstavba prochází před svým zahájením mnohými povolovacími procesy. Jedná se především o schválení územního plánu (nebo jeho změny), posouzení vlivů na životní prostředí (EIA), získání zvláštních povolení (např. výjimku ze zákona o ochraně přírody a krajiny), územní rozhodnutí, některé větší stavby musí získat integrované povolení (tzv. IPPC), stavební povolení a kolaudační souhlas. [29]

Počet vydaných stavebních povolení a jeho vývoj od roku 2004 do roku 2017 můžeme vysledovat v grafu č. 4.

Obrázek č. 5: Vývoj počtu vydaných stavebních povolení v letech 2004 - 2017



Zdroj: ČSÚ (datum zveřejnění: 6.11.2017)

Graf č. 4 jednoznačně ukazuje, že se počet vydaných stavebních povolení stále snižuje. I tento fakt má vliv na zvyšování cen nemovitostí v ČR. [25, s. 18] Extrémní navýšení cen bytů můžeme sledovat také v hlavním městě Praha, kde se společnost JRD s.r.o. dosud podílí svou výstavbou nejvíce.

Od roku 2015 se cena bytů v Praze zvýšila o 30% (dle analýzy IPR). Na navýšení cen bytů se podílí také služba Airbnb, přes kterou je pronajímáno již více než 18 tis. bytů. Ohledně vlastnictví bytů zde existují dva pohledy. Na jedné straně developéři apelují na skutečnost, že se Praha musí připravovat na nedostatek bytů spojených s přílivem nových obyvatel hlavního města (prognóza počítá s navýšením počtu obyvatel Prahy v roce 2050 o 300 tis. obyvatel) a naléhají na zkrácení povolovacích procesů pro novou výstavbu, které trvají v současné době až 10 let. Na druhé straně je zde názor, že vlastnictví bytů, a tedy i zadlužování domácností formou hypotéky, není vhodné pro každého, a tento trend by se mohl překloupat v krizi. [21]

Druhý názor zastává i guvernér České národní banky v rozhovoru pro Lidové noviny ze dne 22. ledna 2018, kde říká: „V Americe se také v jisté době říkalo, že bydlení je právo a není možné, aby někdo nedostal hypotéku“ a podotýká, že krize přicházely v posledních letech v obdobích hospodářského růstu a ve spojení s financováním bydlení. [31]

ČNB již v loňském roce dvakrát navýšovala sazby a v únoru letošního roku navýšila na současných 0,75 % dvoutýdenní repo sazbu a 1,5 % lombardní sazbu. Depozitní sazba zůstala na hodnotě 0,05 %. [32]

Jedním z důvodů vysoké poptávky po bytech jako investičním instrumentu byla v minulých letech až do současnosti právě i nízká sazba na depozitních účtech domácností. Podíl nakupovaných bytů za účelem pronájmu se odhaduje kolem 30 – 40 %. [26]

Nesporným faktem je, že v ČR je stále výhodné platit hypotéku než nájemné, a to především u menších bytů. Zvyšují se ceny hypoték i ceny nájemného. Zatímco v listopadu roku 2016, kdy se úrokové sazby u hypoték pohybovaly na svém historickém minimu na úrovni 1,77 %, v září roku 2017 již byla průměrná úroková sazba 2,04 %. Zvyšující se ceny nemovitostí jsou zase příčinou navyšování cen nájemného. Tento trend bude zřejmě pokračovat i v roce 2018, ale již v nižším rozsahu. [28]

Česká národní banka se snaží trh s nemovitostmi ochlazovat, a to nejen navyšováním sazeb, ale také dalším zpřísnováním podmínek pro získání hypotéky. Již v současné době ČNB nedoporučuje poskytovat hypotéky nad 90 % LTV a zároveň poskytovat více než 15 % z objemu nově poskytnutých úvěrů s LTV v rozmezí 80 % až 90 % za kalendářní čtvrtletí. Toto způsobuje navýšení cen hypoték nad 80 % LTV a tím menší dostupnost pro domácnosti s nižším příjmem. [33]

### **4.3 Projektová společnost**

Za účelem nákupu pozemku v ulici Stochovská, k. ú. Ruzyně, Praha 6, založil dne 5. srpna 2015 majitel společnosti JRD s.r.o. novou projektovou společnost s názvem JRD Gama s.r.o. K nákupu tohoto pozemku došlo v červenci 2016 od soukromého vlastníka.

23. srpna 2016 byla společnost přejmenována na Rezidence Stochovská s.r.o. a současně se změnila i vlastnická struktura. Společnost má šest společníků, kde 50% podíl vlastní společnost JRD s.r.o. a další část podílu je rozdělena rovnoměrně mezi pět soukromých osob, spoluinvestorů podílejících se na poskytnutí equity.



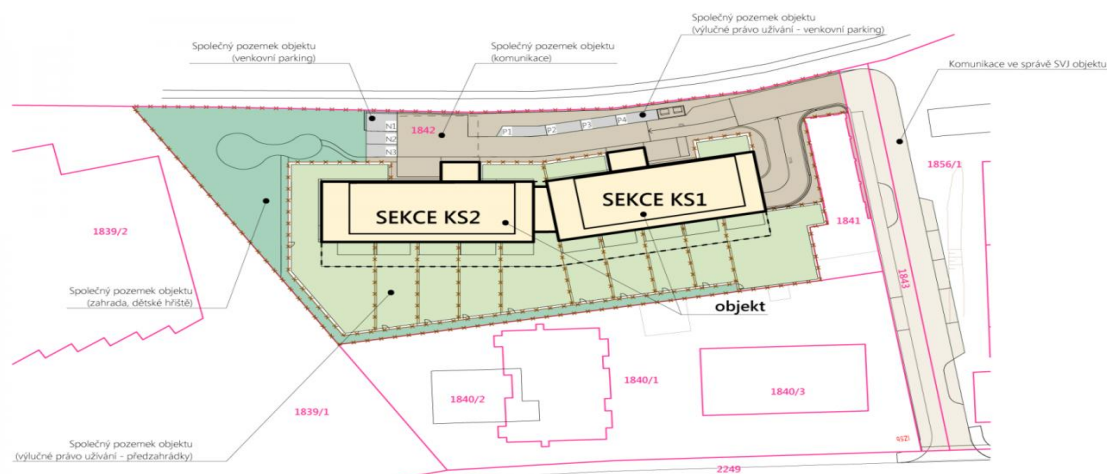
## 4.4 Představení developerského projektu

Projekt KRATOCHVÍLE STOCHOVSKÁ, jak je pojmenovaný na internetových stránkách společnosti JRD s.r.o., počítá s výstavbou bytového domu v Praze 6 - Ruzyně, se čtyřmi nadzemními podlažními, kde bude k dispozici 34 bytových jednotek.

### 4.4.1 Charakteristika projektu

Projekt je určen především pro rodiny s dětmi. Každý byt má svůj vlastní balkon, terasu nebo individuální předzahrádku. V návrhu jsou umístěny tak, aby poskytovaly svým vlastníkům dostatek soukromí. Rezidenci obklopuje uzavřený park, kde bude umístěné dětské hřiště, lezecká stěna, work out zóna a víceúčelová pergola pro dospělé. Areál bude poskytovat 39 parkovacích míst, 7 na povrchu a 32 v garážích. Nákres vizualizace bytového domu je v Příloze

### Obrázek č. 6: Vizualizace bytového domu - náčrt

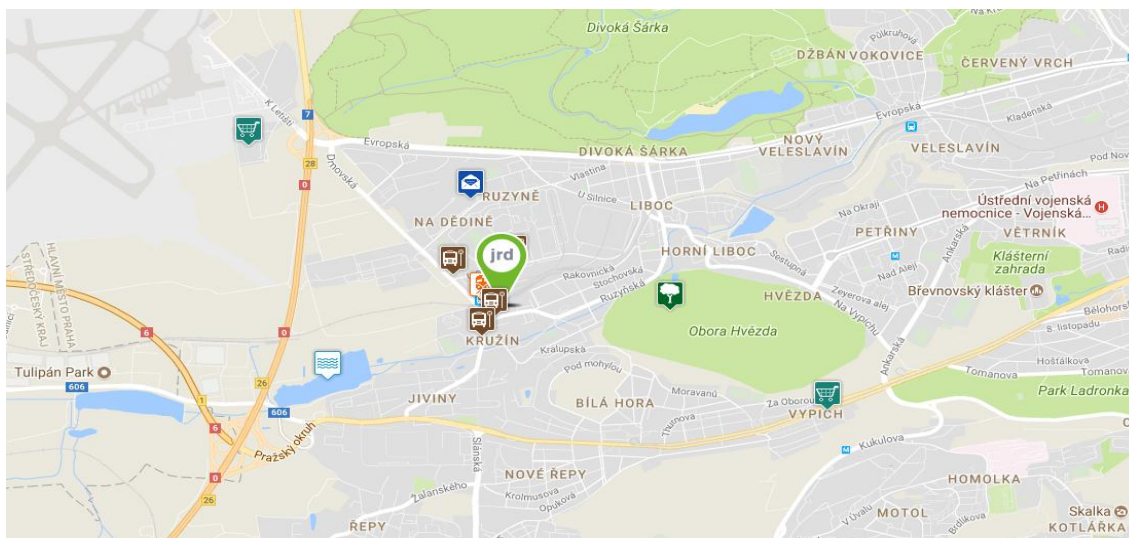


Zdroj: <http://www.jrd.cz/cs/kratochvile-stochovska.html>

### 4.4.2 Lokalita a občanská vybavenost

Obytný dům se nachází v prostředí blízko obory Hvězda a přírodní rezervace Šárka. Na nákupy lze zajet do nedalekého obchodního centra Šestka nebo prodejny Kaufland. Půl hodiny chůze nebo pět minut jízdy autem trvá cesta na vodní nádrž Jiviny, kde je možnost koupání, rybaření či procházek v místním parku. Pro děti je v dostupnosti několik mateřských a základních škol. Oblast je dostupná v rámci městské hromadné dopravy, v blízkosti se nachází několik zastávek – viz obrázek č. 3.

**Obrázek č. 7: Mapa lokality**



Zdroj: <http://www.jrd.cz/cs/kratochvile-stochovska.html>

#### 4.4.3 Architektonické řešení

Na architektonickém řešení stavby se podílela firma Podlipný Sladký architekti s.r.o., která navrhuje většinu projektů společnosti JRD již od roku 2003. Z toho důvodu odpovídá architektonický styl projektu vizi firmy JRD a nabízí byty, které jsou energeticky pasivní. K dispozici je celkem 34 bytových jednotek. Většina bytů má orientaci na jižní stranu. Dům je rozdělen do dvou oddělených částí a každá část má svůj vlastní vchod. Součástí každého bytu je předzahrádka, balkon nebo prostorná terasa. Každý byt má k dispozici parkovací stání, které je z části umístěno v podzemní části domu a z části v prostoru před hlavními vchody. V podzemní části jsou k dispozici sklepní prostory.

Dispoziční řešení bytových jednotek v jednotlivých podlažích je vyobrazeno ve studiích v přílohách A, B, C, D.

Tabulka č. 5 ukazuje přehled bytů v jednotlivých podlažích.

**Tabulka č. 5: Přehled bytů**

VARIANTA E	1KK	2KK	3KK	4KK	CELKEM
1NP	0	6	4	0	10
2NP	0	6	4	0	10
3NP	0	6	4	0	10
4NP	0	1	3	0	4
CELKEM	0	19	15	0	34

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

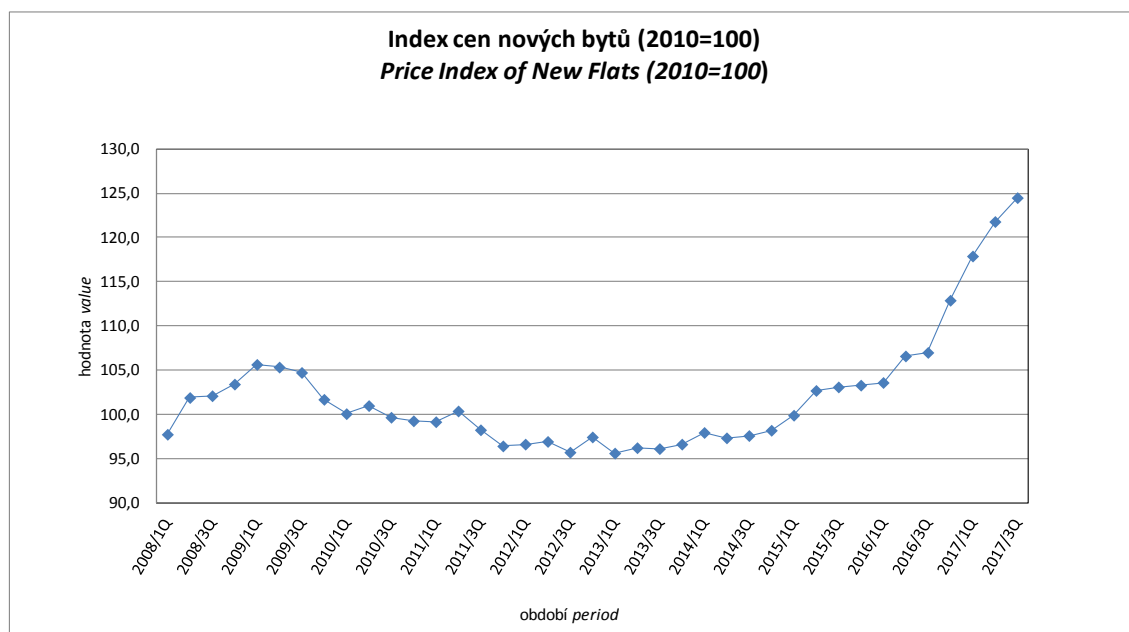
#### 4.4.5 Standardy bytových jednotek

Podrobné informace o standardech bytových jednotek jsou v příloze E tohoto dokumentu. Vizualizace bytů jsou vyobrazeny v přílohách F, G a H.

#### 4.4.6 Cena bytů a příslušenství

Prodejní cena bytů a příslušenství dle podkladů, které mám k dispozici, byla stanovena na základě průzkumu trhu v roce 2016. Od té doby se však ceny bytů v Praze zvýšily téměř o 30 %. V grafu níže je vidět vývoj těchto cen zpracovaný Českým statistickým úřadem.

**Obrázek č. 8: Index cen nových bytů (2008 – 2017)**



Zdroj: ČSÚ (zveřejněno dne: 14. 12. 2017)

Cenovou analýzu provádí společnost JRD s.r.o. na základě svého průzkumu. Zohledňuje ceny konkurence, lokalitu, typ bytu, jeho velikost, umístění (patro) a orientaci. Další sledovanou proměnnou je příslušenství k bytu, jako je například balkon, terasa, zahrada, nebo budoucí výhled přes okolní zástavbu.

Dle průzkumu trhu z roku 2016 a pro potřebu dalších kalkulací použitých v této práci byly ceny bytů a příslušenství stanoveny takto (ceny bez DPH):

Cena za bytovou jednotku	45 tis. Kč /m <sup>2</sup>
Cena balkonů a teras	18 tis. Kč /m <sup>2</sup>
Cena sklepů	80 tis. Kč /m <sup>2</sup>
Cena garáží	220 tis. Kč /m <sup>2</sup>
Cena za venkovní parkovací místo	80 tis. Kč /m <sup>2</sup>
Cena předzahrádky	2 tis. Kč /m <sup>2</sup>

Finální ceny prodávaných bytů jsou k dispozici na webových stránkách společnosti. V průměru byly navýšeny o 30%, což odpovídá současnému trendu.

#### **4.4.7 Standardní platební kalendář pro klienty**

Rezervační poplatek je splatný do 5 dnů od uzavření rezervační smlouvy, a to ve výši 2 % z ceny bytu.

V období před zahájením stavby dochází k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Do deseti dnů od uzavření této smlouvy je klient povinen zaplatit 23 % z ceny bytu.

Na základě oznámení o provedení hrubé stavby, zápisu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí a vkladu zástavní smlouvy ve prospěch financující banky klienta do katastru nemovitostí nastává pro klienty povinnost uhradit 40 % ceny bytu. Úhrada musí být provedena do 10 dnů od doručení tohoto oznámení.

Po provedení rozvodů instalací a omítek nastává termín pro platbu 25 % z ceny bytu, a to do 10 dnů od doručení oznámení. Doložení probíhá na základě zápisu ve stavebním deníku, případně fotodokumentací na vyžádání banky klienta či odhadce.

Doplatek ve výši 10 % ceny bytu, od kterého je odečten rezervační poplatek, je klient povinen zaplatit do 10 dnů od doručení oznámení o kolaudaci stavby, a to ještě před podpisem kupní smlouvy a předání bytu do užívání.

#### **4.4.8 Analýza konkurence**

Na pražském trhu s nemovitostmi se pohybuje mnoho developerských společností. Mezi největší konkurenty společnosti JRD na tomto trhu můžeme počítat firmy CENTRAL GROUP a.s., FINEP CZ a.s. a Skanska a.s. Výhodou společnosti JRD je stále její přední

místo a dlouholeté zkušenosti ve výstavbě pasivních a nízkoenergetických domů ve spojení se špičkovou architekturou a šetrným přístupem k okolnímu prostředí.

V současném období vysoké poptávky a nízké nabídky bytů v Praze nejsou konkurenční tlaky tak znatelné, nicméně při prohlídce webových stránek těchto developerských společností mě zaujala jejich nabídka pomoci klientům při financování koupě bytů, což webové stránky společnosti JRD s.r.o. neřeší.

**CENTRAL GROUP a.s.** má v nabídce několik typů financování, kterých mohou klienti využít podle toho, v jaké jsou zrovna finanční situaci. Kromě základního typu financování klienti mohou využít možnosti individuálního financování, kdy po zaplacení rezervačního poplatku do 7 dnů od podpisu smlouvy a min. 20 % ceny do předání dokončeného bytu, mohou zaplatit zbývající část ceny až do 12 měsíců po předání bytu. Mohou tedy využívat dokončený byt ještě před úhradou celé kupní ceny. Tato výhoda může být zásadní pro klienty, kteří si potřebují vyřešit prodej stávající nemovitosti, dědické vypořádání majetku, vypořádání majetkových vztahů mezi manželi po rozvodu nebo mezi společníky při prodeji společnosti. Novinkou v nabízených typech financování je kombinované financování s hypotékou 80 %, kde firma Central Group řeší v současné době pro některé klienty velmi aktuální téma vlastních prostředků. Tento typ financování je vhodný pro klienty, kteří dostatek vlastních prostředků nemají, a přesto chtějí využít výhod 80 % hypotéky. Samozřejmostí je úvěrové financování, kde klient zaplatí rezervační poplatek a min. 10 % ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy a další část ceny hradí ze sjednané hypotéky v dohodnutých splátkách. V současné chvíli Central Groupe garantuje u svých hypoték max. sazbu 2,39 % p. a. Využití individuálního či kombinovaného typu financování však přináší pro klienty navýšení kupní ceny bytu.

Společnost **FINEP CZ a.s.** nabízí svým klientům své dobré vztahy napříč finančními institucemi prostřednictvím svých zkušených konzultantů. Slibuje vyjednání nejvýhodnější a nejjednodušší cesty k financování nákupu nemovitosti. Do svých finančních služeb zahrnuje kromě úvěrů, stavebního spoření a hypoték také sjednání různých druhů pojištění, penzijní připojištění či daňové úlevy. Tyto služby poskytuje zdarma.

**Skanska a.s.** nabízí finanční služby přes svého exkluzivního partnera finančně-poradenskou společnost HypoSka s.r.o. Tato společnost prezentuje na svých webových stránkách spolupráci s největšími českými bankami a nabízí pro své klienty hypotéky na

míru s vysoce nadstandardními úrokovými sazbami a dalšími výhodnými parametry úvěru. Nedílnou součástí jejich služeb je i pojištění pořizované nemovitosti.

#### 4.4.9 Plán prodeje, marketingová a obchodní strategie

Prodejní plán byl pro účely kalkulací poskytnut ve variantě, kterou firma JRD s.r.o. považuje za reálnou. Reálná varianta předpokládá prodej 3 % z celkového počtu prodáváných bytů měsíčně, což představuje jeden byt za měsíc po dobu 33 měsíců. Se zahájením prodeje se počítá v říjnu 2017 a poslední dva byty by se měly prodat v červnu roku 2020, v době kolaudace.

**Tabulka č. 6: Reálný prodejní plán**

	Datum	Počet prodaných bytů	Reálný prodejní plán (v %)
zahájení prodeje	1.10.2017	0	0%
zahájení stavebních prací	1.1.2019	15	44%
hrubá stavba	31.8.2019	23	68%
omítky	31.1.2020	28	82%
kolaudace	31.6.2020	34	100%

*Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.*

Prodej bytů společnost realizuje prostřednictvím širokého portfolia marketingových kanálů (např. realitní servery). Interní prodej provádí vlastní tým makléřů, výjimečně je doplněn externími realitními kanceláři.

Z vlastního marketingového průzkumu firma zjistila, že největší procento prodeje je uskutečněno prostřednictvím internetu (42 %) a na základě referencí od spokojených zákazníků (27 %). V menším měřítku se pak na prodeji podílí externí síť (13 %), outdoor (8 %) a realitní servery (5 %).

#### 4.4.10 Realizační projektový plán

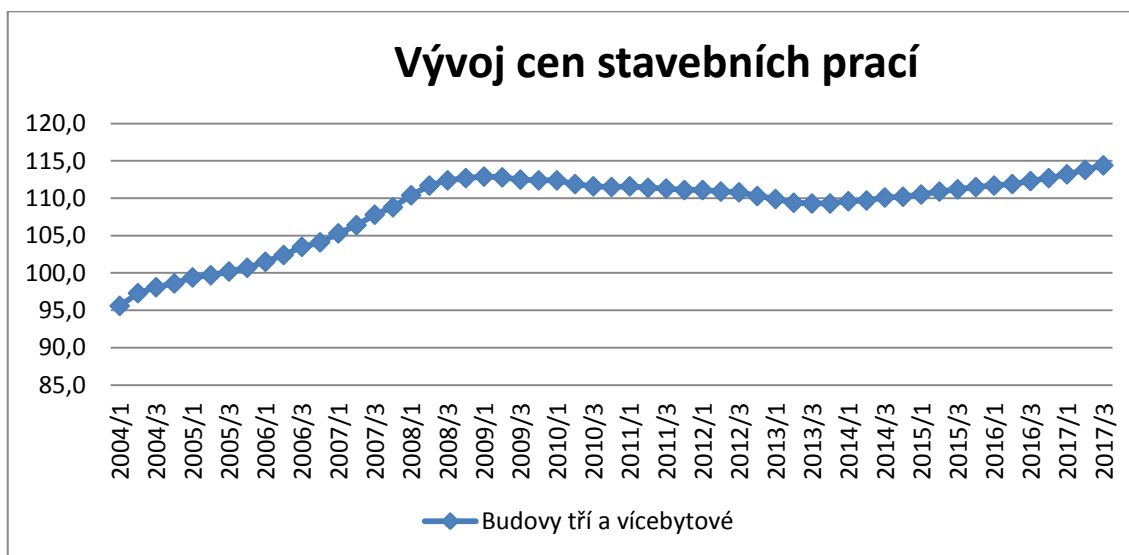
Společnost realizuje veškeré své činnosti na základě časového harmonogramu vypracovaného v přípravné fázi projektu. Jakékoli časové zpoždění některé činnosti znamená pro firmu kromě organizačních komplikací i další finanční náklady. Nejdůležitější milník v tomto projektu je získání právní moci územního rozhodnutí, kde často nastává největší zpoždění oproti původním plánům.



aby do projektu prostředky přicházely v termínech, kdy je třeba platit za jednotlivé fáze projektu dodavatelům. Na začátku projektu jsou příjmy tvořeny půjčkami od investorů, v průběhu výstavby pak dodavatelskými půjčkami od stavební společnosti. Výkyvy v cash flow jsou průběžně vyrovnávány půjčkami od mateřské společnosti JRD s.r.o.

Výdaje projektu zahrnují platby za pozemek, projektovou dokumentaci, inženýrskou činnost, projektové řízení, marketingové služby, náklady na prodej, akvizici, stavební práce, finanční náklady na projektové činnosti, na půjčky a provoz společnosti. Největší položkou výdajů jsou náklady na stavbu. Graf č. 6 ukazuje vývoj cen od roku 2004 až do konce roku 2017. Je zde vidět i zrychlující se rostoucí trend od začátku roku 2016, kdy byl rozpočet sestaven.

**Obrázek č. 9: Vývoj cen stavebních prací (2004 – 2017)**



Zdroj: ČSÚ (zveřejněno dne: 28. 02. 2018)

Několikakolové výběrové řízení na stavební firmu probíhá po obdržení stavebního povolení. Ceny stavebních prací od ukončení tohoto výběrového řízení k samotné realizaci výstavby mohou dle současného trendu narůst cca o 5-10 %.

Daň z nabytí nemovitosti od roku 2016 platí kupující. U novostaveb je však tato povinnost placení daně osvobozena.

Celkový přehled dílčích nákladů a výnosů projektu je zaznamenán v následující tabulce finančního plánu č. 8, kde je sestaven rozpočet na celý projekt, vypočítán předpokládaný zisk v Kč a v procentech.



**Tabulka č. 8: Finanční plán (ceny bez DPH)**

<b>ROZPOČET - KRATOCHVÍLE STOCHOVSKÁ</b>			
<b>položka rozpočtu</b>	<b>množství</b>	<b>jednotková cena Kč</b>	<b>celkem</b>
Náklady stavby			74 870 500 Kč
- byty	2 387	21 500	51 320 500 Kč
- balkony	450	12 000	5 400 000 Kč
- sklepy	34	45 000	1 530 000 Kč
- garáže podzemní	32	220 000	7 040 000 Kč
- parking venkovní	8	40 000	320 000 Kč
- úpravy pozemku	2 000	600	1 200 000 Kč
- zpevněné plochy	1 300	1 800	2 340 000 Kč
- výtah	2	850 000	1 700 000 Kč
- vybavení v území	1	500 000	500 000 Kč
- napojení IS	1	1 850 000	1 850 000 Kč
- průzkum	1	150 000	150 000 Kč
- rezerva	2%	76 000 000	1 520 000 Kč
Projektová dokumentace	5,0%	z nákladů stavby	3 743 525 Kč
Inženýrská činnost	0,5%	z nákladů stavby	374 353 Kč
Projektové řízení	4,0%	z celkových výnosů	5 144 520 Kč
Marketing	3,5%	z celkových výnosů	4 501 455 Kč
Prodej	1,5%	z celkových výnosů	1 929 195 Kč
Akvizice	1,0%	z celkových výnosů	1 286 130 Kč
Finanční náklady na projektové činnosti	6,0%		878 250 Kč
Finanční náklady na půjčku od investorů	6,0%		2 322 070 Kč
Finanční náklady na hrubou stavbu	6,0%		117 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	4,0%	0	- Kč
Provoz projektové společnosti	33	8 000	265 000 Kč
Pozemek (p. Ženíšek)	3 898	2 500	9 745 000 Kč
Pozemek (Věžeňská služba)	300	3 300	990 000 Kč
<b>SUMA NÁKLADY</b>			<b>Kč 106 166 998</b>
Výnosy byty	2 387	45 000	107 415 000 Kč
Výnosy nebytové prostory	0	36 000	- Kč
Výnosy balkony, terasy	450	18 000	8 100 000 Kč
Výnosy sklepy	34	80 000	2 720 000 Kč
Výnosy garáže	32	220 000	7 040 000 Kč
Výnosy parking venkovní	8	80 000	640 000 Kč
Výnosy předzahrádky	1 349	2 000	2 698 000 Kč
Rezerva na slevy			- Kč
<b>SUMA VÝNOSY</b>			<b>Kč 128 613 000</b>
<b>Zisk projektu</b>			<b>Kč 22 446 002</b>
			<b>17,5%</b>

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

#### 4.4.12 Rizika developerského projektu

Rizika developerského projektu vznikají v průběhu celé životnosti projektu a jsou to především:

- protažení doby získání územního rozhodnutí
  - doba trvání schvalovacího procesu může trvat několik let (2-10 let)
  - nemusí být schválen projekt navrhovaný developerskou společností (např. počet nadzemních či podzemních podlaží, počet bytů apod.)
  
- cenová rizika
  - na straně nákladů - navýšení cen stavebních prací dané špatně řízeným návrhem projektu nebo obecným navýšením cen stavebních prací
  - na straně výnosů – snížení cen bytů dané chybným nastavením prodejních cen, hůře zrealizovaný projekt než bylo očekáváno nebo volatilitou cen bytů na trhu
  
- rizika financování
  - nezajištění dostatku vlastních či cizích zdrojů
  - problémy s platební morálkou klientů
  - nedostatečná rychlost prodeje bytů
  
- právní rizika
  - legislativní změny
  - nejasnosti ve vlastnictví pozemku
  - nátlaky třetích stran (občanská sdružení apod.)
  
- nedostatek stavebních kapacit
  - problémy stavebních firem – nedostatek zaměstnanců

## **5 Možnosti financování developerského projektu**

Developerské společnosti organizují celý projekt, zajišťují realizaci výstavby a najímají si jednotlivé subdodavatele tak, aby dosáhli svého zisku z prodeje či pronájmu této nemovitosti. Mohou být investory či mít spoluinvestory nebo pro projektové společnosti působit jako servisní organizace. Finálními investory bývají kupující jednotlivých bytových jednotek. Na základě této skutečnosti se developerům otevírají různé možnosti či kombinace těchto možností pro financování své činnosti

### **5.1 Financování z vlastních zdrojů developera**

Tato možnost je pro developerské společnosti často nejméně výhodná. Snaží se přirozeně snížit své vlastní zdroje v projektu na minimum, a to především z důvodu možnosti použití svých prostředků k další akviziční činnosti, která bude zdrojem jejich dalších příjmů v budoucnosti.

### **5.2 Financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek**

Kombinace vlastních prostředků a prostředků získaných z poskytnutých záloh od budoucích vlastníků bytů často používají společnosti, které nesplňují podmínky bank při poskytování úvěrů na developerské projekty.

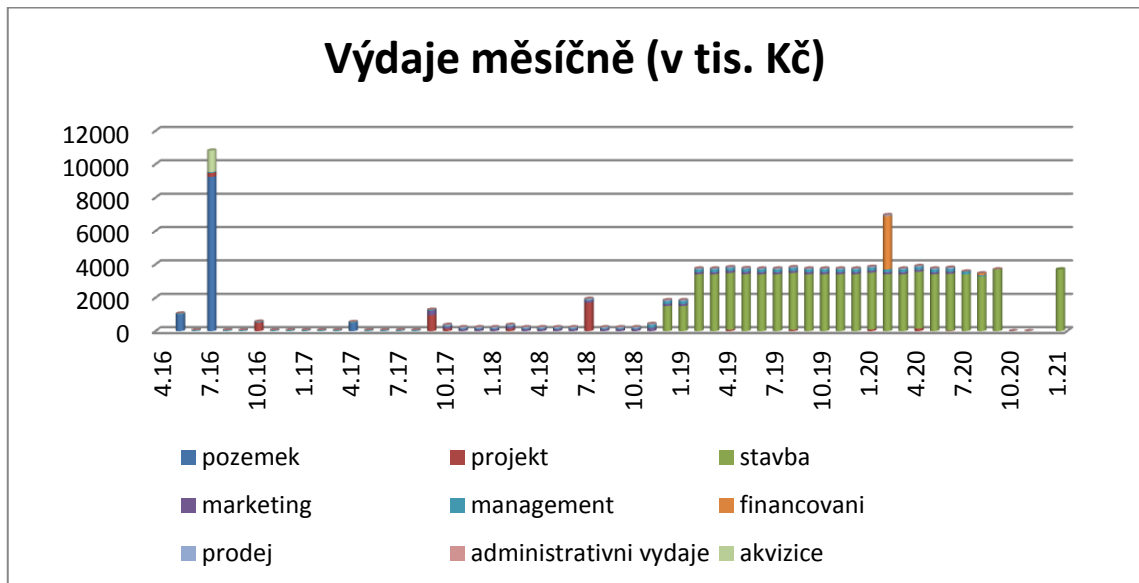
#### **5.2.1 Představení financování projektu Kratochvíle Stochovská**

Společnost Rezidence Stochovská s.r.o. využívá kombinaci vlastních zdrojů, které zahrnují zdroje od společníků (investorů), a zdrojů ze záloh od budoucích kupujících bytů.

Největší položkou výdajů jsou hned na začátku projektu náklady na nákup pozemků. Dalšími položkami, ještě než začnou do společnosti plynout příjmy z prodeje bytů, jsou náklady na projektovou dokumentaci, dokumentaci k územnímu plánování a stavebnímu povolení. Po celou dobu prodeje vznikají náklady na administrativu a management projektu. S termínem zahájení prodeje se pak pojí nezbytné výdaje na marketing a samotný prodej bytů. Jednotlivé položky výdajů, jak jsou uvedeny

v kapitole 4.4.11, jsou v následujícím grafu znázorněny dle časového harmonogramu projektu v termínech, kdy vznikají.

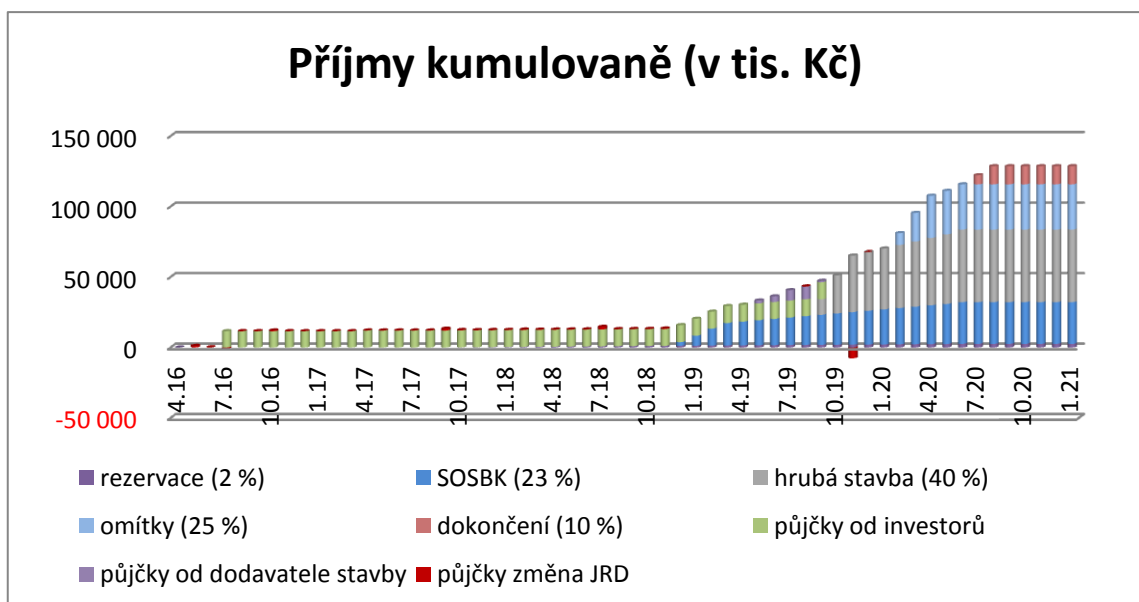
**Obrázek č. 10: Výdaje na projekt dle položek měsíčně (v tis. Kč)**



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

Jak je již uvedeno v kapitole 4.4.11, příjmy z prodeje bytových jednotek, které přicházejí do firmy dle standardního platebního kalendáře, jsou doplněny půjčkami od investorů (spolumajitelů 50 % projektové společnosti), dodavatelů stavby a mateřské společnosti JRD s.r.o. Následující graf zobrazuje kumulované příjmy dle časové posloupnosti.

**Obrázek č. 11: Příjmy projektu dle položek kumulovaně (v tis. Kč)**

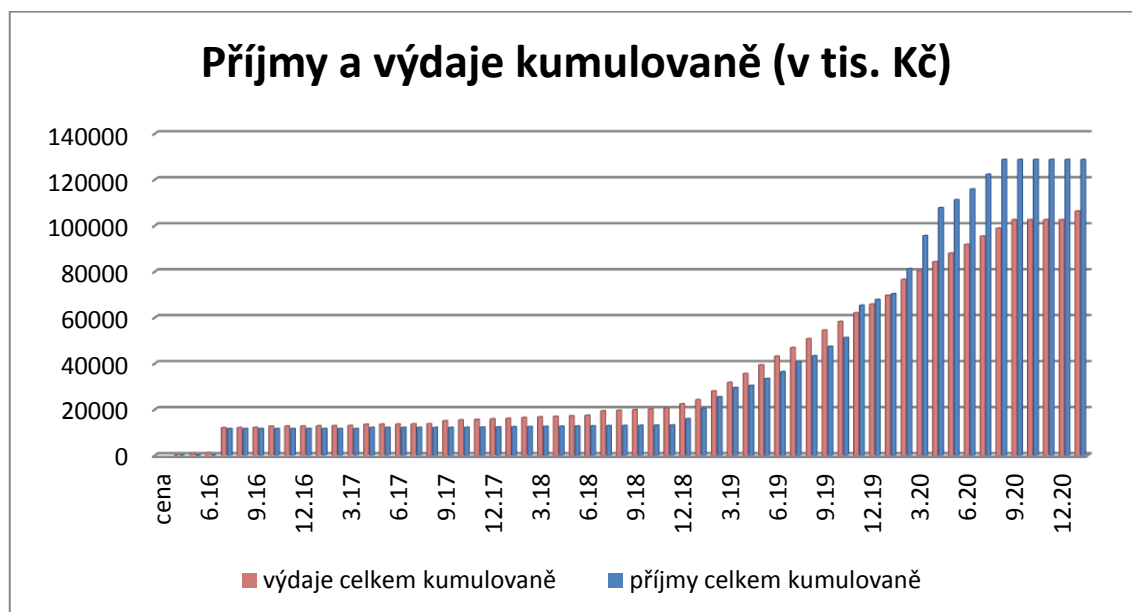


Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

Z grafu je vidět, že půjčky spoluinvestorů a JRD s.r.o. by se měly splatit již po dokončení hrubé stavby, kdy je kupující povinen zaplatit 40 % ceny bytu.

Přehled kumulovaných příjmů a výdajů v jednotlivých měsících projektu je vyobrazen v grafu č. 9.

**Obrázek č. 12: Příjmy a výdaje kumulovaně (v tis. Kč)**



*Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.*

V tomto grafu nejsou zahrnuty půjčky od společnosti JRD, které jsou nezbytné k vyrovnávání nedostatku finančních prostředků v průběhu projektu, jak je z grafu patrné.

### 5.2.2 Zhodnocení financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek

#### Finanční náklady úvěrů od investora a dodavatele stavby:

- **úroky – úvěr od investora: 6 % p. a. z poskytnuté částky**
  - červenec 2016 – březen 2017 (9 měsíců) 1.531.000,- Kč
    - náklady za jeden měsíc: 58.000,- Kč
  - duben 2017 – září 2019 (30 měsíců) 12.021.000,- Kč
    - náklady za jeden měsíc: 60.000,- Kč

$$(58.000 * 9) + (60.000 * 30) = 2.322.000,- \text{ Kč}$$

▪ <b>úroky – úvěr od stavební firmy: 6 % p. a. z poskytnuté částky</b>	
květen 2019	2.000.000,- Kč
○ náklady na měsíc:	10.000,- Kč
červen 2019	4.000.000,- Kč
○ náklady na měsíc:	20.000,- Kč
červenec 2019	7.400.000,- Kč
○ náklady na měsíc:	37.000,- Kč
srpen 2019	9.000.000,- Kč
○ náklady na měsíc:	45.000,- Kč
září 2019	1.000.000,- Kč
○ náklady na měsíc:	5.000,- Kč
10.000 + 20.000 + 37.000 + 45.000 + 5.000 =	<b>117.000,- Kč</b>

- **úroky – úvěr od firmy JRD s.r.o.:** 6 % p. a. z poskytnuté částky

Půjčky jsou poskytovány v průběhu celého projektu podle potřeby k vyrovnávání cash flow a jsou téměř každý měsíc v jiné výši.

Úroky jsou počítány měsíčně a v součtu činí částku: **878.000,- Kč**

**FINANČNÍ NÁKLADY CELKEM (pro projektovou společnost): 3.317.000,- Kč**

**VLASTNÍ ZDROJE CELKEM (investor + JRD s.r.o.): 19.571.000,- Kč**

Pro mateřskou developerskou firmu je důležitým faktorem při rozhodování o výběru způsobu financování ziskovost projektu při každé variantě. V tomto projektu jsou nákladové položky v první části projektu a poté následují položky kladné, které představují návrat investovaných částek (půjček), úroky a zisk z projektu. Pro výpočet

je tedy možné použít dynamické metody vnitřní výnosové procento (IRR – Internal Rate of Return), které zvažuje časovou hodnotu peněz. Matematické vyjádření je znázorněno v následujícím vzorci:

$$\sum_1^t \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - IN = 0$$

kde:  $IN$  ..... vstupní investice  
 $CF_t$  ..... součet peněžních toků v určitém časovém období  
 $r$  ..... diskont  
 $t$  ..... pořadí časového období

Při výpočtu je použita funkce MÍRA VÝNOSNOSTI v tabulkovém procesoru Microsoft Excel, která vychází z následujícího přehledu výdajů a příjmů firmy JRD s.r.o. v jednotlivých měsících projektu.

**Tabulka č. 9: Příjmy a výdaje firmy JRD s.r.o. - financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek**

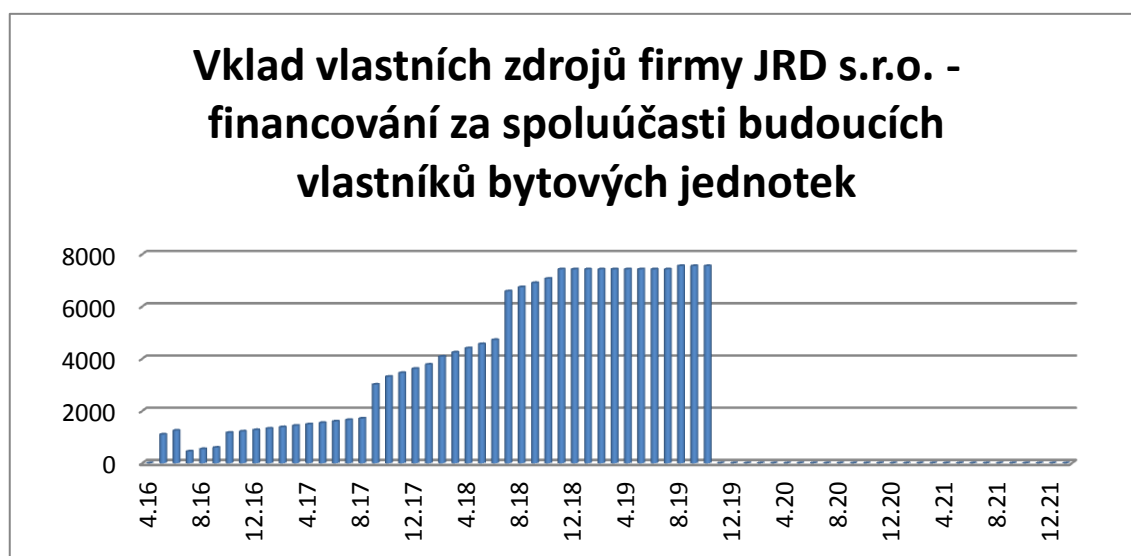
Období	Částka	Období	Částka	Období	Částka
4.16	0 Kč	1.18	-160 Kč	1.20	0 Kč
5.16	-1 100 Kč	2.18	-305 Kč	2.20	878 Kč
6.16	-150 Kč	3.18	-160 Kč	3.20	0 Kč
7.16	800 Kč	4.18	-160 Kč	4.20	0 Kč
8.16	-90 Kč	5.18	-160 Kč	5.20	0 Kč
9.16	-55 Kč	6.18	-160 Kč	6.20	0 Kč
10.16	-570 Kč	7.18	-1 860 Kč	7.20	0 Kč
11.16	-50 Kč	8.18	-160 Kč	8.20	0 Kč
12.16	-55 Kč	9.18	-160 Kč	9.20	0 Kč
1.17	-55 Kč	10.18	-165 Kč	10.20	0 Kč
2.17	-55 Kč	11.18	-360 Kč	11.20	11 223 Kč
3.17	-55 Kč	12.18	0 Kč	12.20	0 Kč
4.17	-55 Kč	1.19	0 Kč	1.21	0 Kč
5.17	-55 Kč	2.19	0 Kč		
6.17	-55 Kč	3.19	0 Kč		
7.17	-55 Kč	4.19	0 Kč		
8.17	-55 Kč	5.19	0 Kč		
9.17	-1 300 Kč	6.19	0 Kč		
10.17	-300 Kč	7.19	0 Kč		
11.17	-145 Kč	8.19	-125 Kč		
12.17	-160 Kč	9.19	0 Kč		
		10.19	0 Kč		
		11.19	7 550 Kč		
		12.19	0 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

Na základě výpočtu nabývá IRR hodnoty 3,1 %, což představuje **roční výnosnost 37,4 %**.

Pro developerskou společnost představuje tento způsob financování nízkou náročnost na vlastní zdroje, míněno zdroje mateřské společnosti. Největší objem vložených prostředků firmy JRD s.r.o. v průběhu projektu představuje částka ve výši 7,55 mil. Kč v období po dokončení hrubé stavby. Průběh těchto vložených prostředků znázorňuje graf č. 10.

**Obrázek č. 13: Vklad vlastních zdrojů firmy JRD s.r.o. - financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek**



*Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.*

Vrácení těchto zdrojů a zdrojů od spoluinvestorů může proběhnout již po dokončení hrubé stavby. Ze záloh od budoucích majitelů bytů se rychleji umořují půjčky od investorů či dodavatelů a tím se snižují finanční náklady projektu. Při využití tohoto způsobu financování může být pro developerskou společnost dříve k dispozici zisk z projektu.

Při tomto způsobu financování veškerá rizika neplacení, pozdního placení či pomalejšího prodeje bytů nese developerská společnost. Nevýhodou je skutečnost, že neumožňuje kupujícím zaplacení kupní ceny bytu až po kolaudaci. Kupující musí mít dostatek vlastních prostředků, konkrétně minimálně 25 % z ceny bytu, což představuje např. u bytu za 4,5 mil. Kč částku 1.125.000,- Kč. Pokud chce klient získat na nákup bytu hypotéku, první čerpání je možné až po kolaudaci.



### **5.3 Financování bankovním úvěrem**

Podmínky bank při poskytování úvěrů na bytovou výstavbu se neustále mění na základě regulací ze strany ČNB, působení konkurence a situace na trhu.

#### **5.3.1 Vývoj v poskytování hypoték a úvěrů na bytovou výstavbu**

Období krize po roce 2007, kdy se realizovalo nejvíce developerských projektů, způsobilo otřes v poskytování úvěrů na bytovou výstavbu. Banky byly ovlivněny množstvím neúspěšných projektů, které pro ně představovaly značné ztráty. Podmínky pro poskytování těchto půjček se natolik zpřísnily, že začaly být pro mnohé firmy nedostupné. Některé banky dokonce financování developerských projektů pozastavily.

Od roku 2010 se podmínky začaly postupně uvolňovat a současně se snižovaly úrokové sazby. Bylo to období postupné konjunktury naší ekonomiky. Tato tendence byla podporována ze strany ČNB, která snižovala své sazby a dávala tím prostor ke snižování sazeb pro konečné zákazníky. Působením konkurenčního prostředí pak docházelo ke zmírňování podmínek pro poskytování těchto úvěrů na trhu.

Tento trend se zastavil na konci roku 2017, po zásazích ČNB, jak jsem se již zmínila v kapitole 5.2. Banky jsou nuceny opět své podmínky pro poskytování hypoték zpřísnovat, což se již odráží na úrokových sazbách i na počtu poskytnutých hypoték v posledních měsících.

Graf v Příloze E ukazuje vývoj průměrných úrokových sazeb na trhu hypoték v ČR od roku 2003 do ledna 2018, kdy se průměrná sazba hypotečních úvěrů pohybuje na úrovni 2,28 %. [27]

Z informací poskytnutých firemním bankéřem ČSOB a.s. vyplývá, že Československá obchodní banka a.s. nikdy developerské projekty nepřestala financovat. Bylo pouze krátké období, kdy banka prováděla revizi svých portfolií. Na bázi portfolií si banka také řídí svá rizika, kdy určuje maximální výši kapitálu, kterou chce alokovat do určitého segmentu trhu. Aktuálně banka financuje developerské projekty jak na prodej, tak na pronájem. Požadavky na podíl vlastních zdrojů se pohybují v rozmezí 20-30 % a požadavek na předprodej/předpronájem bytových jednotek cca 30 %. Banka dále vyhodnocuje riziko podle lokalit, zkušeností mateřské společnosti a jejího managementu v developerské činnosti.

### 5.3.2 Nabídka financování od Československé obchodní banky a.s.

Tato nabídka byla zpracována dne 10. března 2018 na základě podobného projektu, který banka realizovala v listopadu 2017. Dle sdělení firemního bankéře ČSOB a.s. by podmínky financování v březnu roku 2018 byly poměrně přísnější, a to jak v požadavku na vlastní zdroje developera (cca. 25 %), tak v požadavku na výši tzv. „předprodeje“ bytových jednotek (cca. 35 %). Banka v současné době zpřísňuje i posouzení ratingu projektu. Důležitým aspektem jsou zkušenosti klienta s developerskými projekty, což firma JRD s.r.o. se svým patnáctiletým působením na developerském trhu splňuje.

#### 5.3.2.1 Představení nabídky od ČSOB a.s.

Na základě předloženého podnikatelského plánu poskytla banka následující návrh podmínek (tzv. term-sheed), za kterých by byla ochotna tento developerský projekt financovat.

**Celkový rozpočet: 106.167.000,- Kč bez DPH**

- z toho:                      vlastní zdroje                      **21.233.400,- Kč (20%)**
- výše úvěru                      **84.933.600,- Kč (80%)**

**Cenové parametry: 84.933.600,- Kč (80%)**

- úroková sazba:                      **1,9% p. a. marže + 1M PRIBOR**  
(k 15. 02. 2018 = 0,82%)
- závazková provize:                      **0,2% p. a. z nečerpané části úvěru**
- poplatek za zpracování úvěru:                      **0,2% z výše úvěru**  
(poplatek obsahuje interní ocenění nemovitosti včetně následných dohlídek znalce banky při čerpání úvěru)
- poplatek za vedení úvěrového účtu                      **800 Kč/měsíc**
- čerpání úvěru                      do data očekávané kolaudace (07/2020) + 2 měsíce
- splatnost úvěru                      do 18 měsíců po konci období čerpání

### **Zajištění úvěru:**

- pozemek (+ nemovitost)
- zástava obchodních podílů Klienta
- vinkulace pojistné smlouvy
- podřízený dluh (ve výši půjčky majitelů)

### **Podmínky čerpání – mimo jiné (vše po odsouhlasení Bankou):**

- 1) předložení **platného územního rozhodnutí a stavebního povolení** k projektu (verifikuje Interní expert banky),
- 2) předložení **nabývacích titulů** k pozemkům odsouhlasených právníky banky,
- 3) předložení **výpisu z katastru nemovitosti** týkající se předmětných nemovitostí (pozemků), s vyznačením klienta jako jediného,
- 4) doložení **proinvestování vlastních zdrojů** ve výši min. 21.233.400,- Kč, výši proinvestování ověří Interní expert banky,
- 5) předložení **pojistné smlouvy** na předmětnou nemovitost zahrnující vše-rizikové stavebně-montážní pojištění, včetně odpovědnosti za škodu, uzavřené v obvyklém rozsahu,
- 6) předložení **Rezervačních smluv / Smluv o smlouvách budoucích kupních / Kupních smluv** na jednotlivé jednotky ve formě a obsahu akceptovatelných pro banku a to v celkové hodnotě **min. 30%** z klientem očekávaných prodejních cen projektu bez DPH, tzn. 38.583.900 Kč, kde kupujícím musí být uhrazeno min. 10% kupní ceny na zvláštní účet, tzv. projektový účet,
- 7) předložení **smlouvy o dílo** s firmou akceptovatelnou pro banku (zajišťující zejména fixní maximální cenu díla a termín dokončení), její odsouhlasení Interním expertem banky,

- 8) **závazek vlastníka klienta** poskytnout v případě zvýšených nákladů projektu dodatečné peněžní prostředky klientovi k pokrytí těchto nákladů,
- 9) prostřednictvím **Interního experta** banky musí být schválen celkový rozpočet projektu a harmonogram projektu, ověřena výše nákladů účelně profinancovaných klientem z vlastních zdrojů a odsouhlaseny smlouvy o dílo,
- 10) uzavření **smlouvy o podřízení dluhu** mezi bankou, klientem a vlastníkem klienta, podřízený dluh na minimální částku 21.233.400 Kč,
- 11) předložení **plánu prodeje** projektu
- 12) zřízení zvláštního účtu klienta u banky, tzv. „**Projektový účet**“, na který budou směřovány zálohy budoucích kupujících na úhradu kupních cen za jednotky i doplatky kupních cen, prostředky na tomto účtu budou blokovány a disponovat s nimi bude klient výhradně se souhlasem banky (klient k němu nebude mít dispoziční oprávnění). Uvolňování prostředků z tohoto účtu za účelem úhrady stavebních prací a souvisejících nákladů projektu bude provedeno pouze po předchozím souhlasném vyjádření interního experta banky.

### 5.3.2.2 Zhodnocení financování úvěrem od ČSOB a.s.

#### Finanční náklady na vlastní zdroje:

- **Půjčka od spoluinvestorů:** 6 % p. a. z poskytnuté částky
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| červenec 2016 – březen 2017 (9 měsíců) | 11.531.000,- Kč         |
| ○ náklady za jeden měsíc:              | 58.000,- Kč             |
| duben 2017 – září 2020 (42 měsíců)     | 12.021.000,- Kč         |
| ○ náklady za jeden měsíc:              | 60.000,- Kč             |
| (58.000 * 9) + (60.000 * 42)           | = <b>3.042.000,- Kč</b> |

- **Půjčka od firmy JRD s.r.o.:** 6 % p. a. z poskytnuté částky

Půjčky jsou poskytovány v průběhu celého projektu podle potřeby k vyrovnávání cash flow a jsou téměř každý měsíc v jiné výši. Největší částka je poskytnuta ve výši 9,22 mil. Kč a je splacena po termínu splátky bankovního úvěru, tj. dva měsíce po kolaudaci.

Úroky jsou počítány měsíčně a v součtu činí částku: **1.517.000,- Kč**

#### **Finanční náklady na bankovní úvěr:**

- úroky: 1,9% p. a. marže + 1M PRIBOR (k 15. 02. 2018 = 0,82%)  
čerpání postupné, celkem 22 měsíců = 1.987.000,- Kč

- závazková provize: 0,2% p. a. z nečerpané části úvěru  
účtuje se od podpisu smlouvy (22 měsíců) = 165.000,- Kč

- poplatek za zpracování úvěru: 0,2% z výše úvěru  
 $0,002 * 84.933.600$  = 170.000,- Kč

- poplatek za vedení úvěrového účtu (22 měsíců) 800 Kč/měsíc  
 $22 * 800$  = 18.000,- Kč

Celkové náklady na bankovní úvěr: **2.340.000,- Kč**

**FINANČNÍ NÁKLADY CELKEM (pro projektovou společnost): 6.900.000,- Kč**

**VLASTNÍ ZROJE CELKEM (investor + JRD s.r.o.): 21.241.000,- Kč**

Výpočet IRR v Microsoft Excelu vychází z následující tabulky.

**Tabulka č. 10: Příjmy a výdaje firmy JRD s.r.o. - financování bankovním úvěrem**

Období	Částka	Období	Částka	Období	Částka
4.16	0 Kč	1.18	-230 Kč	1.20	0 Kč
5.16	-1 100 Kč	2.18	-385 Kč	2.20	1 517 Kč
6.16	-150 Kč	3.18	-230 Kč	3.20	0 Kč
7.16	800 Kč	4.18	-240 Kč	4.20	0 Kč
8.16	-90 Kč	5.18	-240 Kč	5.20	0 Kč
9.16	-55 Kč	6.18	-240 Kč	6.20	0 Kč
10.16	-570 Kč	7.18	-1 940 Kč	7.20	0 Kč
11.16	-50 Kč	8.18	-230 Kč	8.20	0 Kč
12.16	-55 Kč	9.18	-240 Kč	9.20	0 Kč
1.17	-55 Kč	10.18	-240 Kč	10.20	9 220 Kč
2.17	-55 Kč	11.18	-430 Kč	11.20	9 432 Kč
3.17	-55 Kč	12.18	-800 Kč	12.20	0 Kč
4.17	-55 Kč	1.19	0 Kč	1.21	0 Kč
5.17	-55 Kč	2.19	0 Kč		
6.17	-55 Kč	3.19	0 Kč		
7.17	-55 Kč	4.19	0 Kč		
8.17	-55 Kč	5.19	0 Kč		
9.17	-1 300 Kč	6.19	0 Kč		
10.17	-300 Kč	7.19	0 Kč		
11.17	-225 Kč	8.19	0 Kč		
12.17	-240 Kč	9.19	0 Kč		
		10.19	0 Kč		
		11.19	0 Kč		
		12.19	0 Kč		

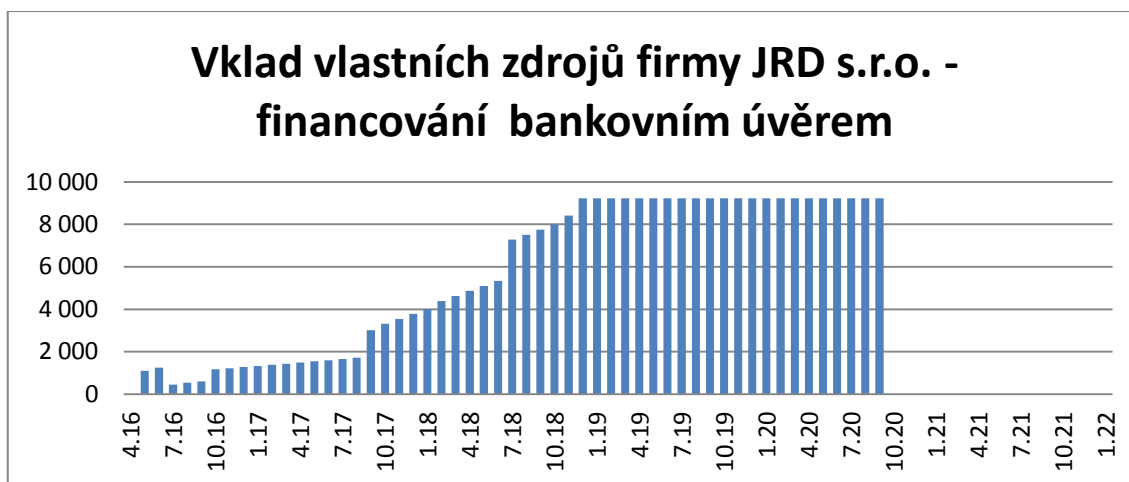
*Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.*

Na základě výpočtu nabývá IRR hodnoty 2,3 %, což představuje **roční výnosnost 28,2 %**.

Povinností společnosti je založení Projektového účtu, na který jsou směřovány veškeré příjmy z projektu. Společnost nemá možnost s těmito prostředky disponovat a uvolňování těchto prostředků je možné pouze se souhlasem experta banky. Obvykle jsou prostředky k dispozici až po splacení celého úvěru, tj. dva měsíce po kolaudaci, s čímž jsem také počítala při kalkulaci nákladů.

Při tomto způsobu financování je vyšší požadavek na vlastní zdroje mateřské společnosti, které v projektu zůstávají až do splacení úvěru, což navyšuje finanční náklady projektu. Firma JRD s.r.o. musí do projektu vložit celkem 9,22 mil. Kč, které v projektu zůstávají až do splacení úvěru. Průběh vkládání vlastních zdrojů mateřské společnosti do projektu ukazuje graf č. 12.

Obrázek č. 14: Vklad vlastních zdrojů firmy JRD s.r.o. - financování bank. úvěrem



Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů z JRD s.r.o.

Výhodou tohoto financování je, že banka umožňuje splacení úvěru až 18 měsíců po konci čerpání úvěru (tj. dva měsíce po kolaudaci). Riziko neplacení, pozdního placení či pozdějšího prodeje bytů tak nenese zcela projektová společnost. Kupujícím bytových jednotek je umožněno doplatit kupní cenu do celkové výše až po kolaudaci.

### 5.3.3 Srovnání základních ukazatelů obou variant financování

V následující tabulce jsou shrnuty výsledky hodnocení obou variant financování z pohledu mateřské developerské společnosti JRD s.r.o.

Tabulka č. 11: Komparace základních ukazatelů obou variant financování

Základní hodnotící ukazatele		Financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek	Financování bankovním úvěrem
Výše vlastních zdrojů JRD s.r.o.		7 550 000	9 220 000
Finanční náklady		2 439 000	5 382 000
Z toho:	investor	2 322 000	3 042 000
	dodavatel	117 000	
	banka		2 340 000
Termín vrácení vložených vlastních zdrojů JRD s.r.o.		listopad 2019	říjen 2020
Výnosnost projektu (IRR) - roční		37%	28%

<b>Nefinanční aspekty projektu:</b>	<b>Výhody</b>	pružnost při změnách v projektu	nižší rizika při prodeji bytů (platební morálka klientů, pomalejší prodej bytů)
		okamžitá dostupnost prostředků od klientů - nižší finanční náklady	firma může prodávat delší období (20 měsíců po kolaudaci) - není tlak na snižování cen bytů
			klientům stačí nižší množství vlastních prostředků (10 % z ceny bytu)
			klientům je umožněno zaplatit doplatek kupní ceny až po kolaudaci
	nižší nároky na administrativu		
	<b>Nevýhody</b>	vyšší rizika při prodeji bytů	nedostupnost příjmů od klientů - přichází na projektový účet u banky
		firma musí zajistit průběžný prodej bytů - tlak na snižování prodejních cen bytů	nepružnost při změnách v projektu - nutné schválení experta banky
		klienti musí mít dostatek vlastních prostředků (25 % z ceny bytu)	
		vyšší nároky na kvalitu řízení projektu	
		vyšší nároky na administrativu (zálohové platby)	

*Zdroj: vlastní zpracování*



## 6 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

V současné době se Česká republika nachází v období ekonomického růstu. Česká národní banka však spatřuje riziko v pokračování růstu cen nemovitostí a růstu objemu úvěrů na jejich financování. Z tohoto důvodu začala situaci ovlivňovat navyšováním svých sazeb a doporučeními na poli poskytování úvěrů na bydlení. Regulace se již promítla v množství poskytovaných úvěrů a dostupnost těchto úvěrů se pro mnoho domácností ztížila. Na základě těchto skutečností doporučuji společnosti JRD s.r.o. zařadit finanční poradenství při nákupu bytů do nabízených služeb na svých internetových stránkách.

Působením regulací se změní i trh s byty a tím i činnost developerských společností. Přestože se zdá, že je na trhu bytů stále nedostatek, poptávka po bytech se působením regulací postupně sníží a prodej nemusí probíhat v plánovaných termínech či cenách.

V souvislosti s regulacemi ČNB se zhoršuje situace v poskytování financování developerských projektů bankami. Banky vyžadují vyšší podíl vlastních prostředků a vyšší procento předprodaných bytů. Zásadní je pro banky dlouholetá zkušenost developera a jejího managementu. Pro nově vznikající společnosti je tedy projektové financování téměř nedostupné.

Z hodnocení dvou variant financování konkrétního developerského projektu vyplývá, že způsob financování ze záloh od budoucích kupujících bytů oproti financování bankovním úvěrem je z pohledu mateřské společnosti jednoznačně výhodnější, a to především ve výši finančních nákladů na projekt, celkové výnosnosti projektu a náročnosti na výši vlastních zdrojů.

Z pohledu rizik se jeví pro developerskou společnost výhodnější financování bankovním úvěrem, který jej chrání pro případ prodeje po plánovaných termínech či špatné platební morálky svých klientů.

Pro kupující bytových jednotek je jednoznačně výhodnější varianta, kdy mohou zaplatit zálohu 10 % z ceny bytu a zbytek doplatit až po kolaudaci. Může pro ně být také zásadní vidět stavbu již hotovou, než za ní zaplatí. Tyto výhody může firma kupujícím poskytnout pouze při variantě financování bankovním úvěrem.

## Seznam použité literatury

### Literatura

- [1] ČIŽINSKÁ, Romana a Pavel MARINIČ. *Finanční řízení podniku: moderní metody a trendy*. Praha: Grada, 2010. Prosperita firmy. ISBN 978-802-4731-582.
- [2] DALLAGO, Bruno a Chiara. GUGLIELMETTI. *The consequences of the international crisis for European SMEs: vulnerability and resilience*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-041-5680-851.
- [3] EU a Evropská KOMISE. *Nová definice malých a středních podniků: Uživatelská příručka a vzor prohlášení*. Lucemburk: EUR-OP, 2006. ISBN 92-894-7917-5.
- [4] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-0939-2.
- [5] JOSKOVÁ, Lucie. *Nová společnost s ručením omezeným: právo - účetnictví - daně*. Praha: Grada Publishing, 2014. Právo pro praxi. ISBN 978-80-247-4445-2.
- [6] NÝVLTOVÁ, Romana. *Mezinárodní kapitálové trhy: zdroj financování*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-802-4719-221.
- [7] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.
- [8] REŽŇÁKOVÁ, Mária a Chiara. GUGLIELMETTI. *Efektivní financování rozvoje podnikání: vulnerability and resilience*. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-802-4718-354.
- [9] RYDVALOVÁ, Petra. *Malé a střední podnikání v podmínkách České republiky od 1.1.2014*. Vyd. 2., aktualiz. Liberec: VÚTS, 2014. ISBN 978-80-87184-43-1.
- [10] ŘEŽŇÁKOVÁ, Mária. *Efektivní financování rozvoje podnikání*. 1. Praha: Grada Publishing a.s, 2012. ISBN 9788024780924.

- [11] SRPOVÁ, Jitka. *Podnikatelský plán a strategie*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4103-1.
- [12] SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. *Podniková ekonomika*. 6., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-274-8.
- [13] VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. *Podnikání malé a střední firmy*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2008. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-2409-6.
- [14] VOCHOZKA, Marek a Petr MULAČ. *Podniková ekonomika*. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4372-1.

### **Legislativa**

- [15] NAŘÍZENÍ KOMISE (ES) č. 800/2008 ze dne 6. srpna 2008
- [16] Zákon č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání.
- [17] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [18] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- [19] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [20] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

### **Internetové zdroje**

- [21] BAJTLER, Martin. *V Praze je nejméně volných bytů od roku 2009. A těžko dostupných*. [online]. 22. prosince 2017 [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: [https://praha.idnes.cz/krize-volnych-bytu-v-praze-je-jich-nejmene-od-roku-2009-praha-byt-p64-/praha-zpravy.aspx?c=A171222\\_372369\\_praha-zpravy\\_nuc](https://praha.idnes.cz/krize-volnych-bytu-v-praze-je-jich-nejmene-od-roku-2009-praha-byt-p64-/praha-zpravy.aspx?c=A171222_372369_praha-zpravy_nuc)
- [22] BARTUŠKOVÁ, Zuzana. Právní formy podnikání. *Portál.POHODA* [online]. Jihlava: STORMWARE, 2013 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z:

<https://portal.pohoda.cz/pro-podnikatele/chci-zacit-podnikat/pravni-formy-podnikani/>

- [23] Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA* [online]. Praha: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2017 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/makroobezretnostni\\_politika/doporuceni\\_k\\_rizeni\\_rizik/index.html](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makroobezretnostni_politika/doporuceni_k_rizeni_rizik/index.html)
- [24] Elektronická evidence tržeb. *Wikipedie* [online]. [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Elektronick%C3%A1\\_evidence\\_tr%C5%BEEb](https://cs.wikipedia.org/wiki/Elektronick%C3%A1_evidence_tr%C5%BEEb)
- [25] *Entrepreneurship and Small and medium-sized enterprises (SMEs)* [online]. Brussels: European Commission, 2018 [cit. 2018-04-15]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/growth/smes>
- [26] LINHART, Miroslav. Bytový trh v Praze trpí slabou nabídkou. *STAVEBNÍ FÓRUM* [online]. Stavební fórum, 2017 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/miroslav-linhart-bytovy-trh-v-praze-trpi-slabou-nabidkou/>
- [27] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex leden 2018: Hypotéky zdražují, zájem klesá. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum a. s, 2018 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2018-hypoteky-zdrazuji-zajem-klesa/>
- [28] LUKEŠOVÁ, Monika. Na vážkách: co je výhodnější, hypotéka, nebo nájem. *IDNES.CZ/Finance* [online]. Prana: MAFRA, 2018 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: [https://finance.idnes.cz/finance-hypoteka-najem-penize-bydleni-d87-/viteze.aspx?c=A180102\\_121327\\_viteze\\_kho](https://finance.idnes.cz/finance-hypoteka-najem-penize-bydleni-d87-/viteze.aspx?c=A180102_121327_viteze_kho)
- [29] PAVLORKOVÁ, Eva. Jak probíhá povolování stavby? (jaká řízení). *Ekoporadna.cz - Wiki* [online]. San Francisco: Wikimedia Foundation, 2014 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: [http://wiki.ekoporadna.cz/index.php?title=Jak\\_prob%C3%ADh%C3%A1\\_povolov%C3%A1n%C3%AD\\_stavby%3F\\_\(jak%C3%A1\\_%C5%99%C3%ADzen%C3%AD\)](http://wiki.ekoporadna.cz/index.php?title=Jak_prob%C3%ADh%C3%A1_povolov%C3%A1n%C3%AD_stavby%3F_(jak%C3%A1_%C5%99%C3%ADzen%C3%AD))

- [30] Postup založení s.r.o. - společnosti s ručením omezeným - platný od 1.1.2014. *EASY SUPPORT* [online]. Moravská Ostrava: EASY SUPPORT, 2017 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: <http://www.easysupport.cz/zalozeni-sro-postup>
- [31] WOLF, Vojtěch a Petr KAMBERSKÝ. Hypotéky jsou obrovská část trhu. *Lidové noviny: Ekonomika* [online]. 22. 1. 2018 [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/clanky\\_rozhovory/media\\_2018/cl\\_18\\_180122\\_rusnok\\_lidove\\_noviny.html](http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2018/cl_18_180122_rusnok_lidove_noviny.html)
- [32] ZEMAN, Marek. ČNB zvyšuje úrokové sazby. In: *ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA* [online]. Praha: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/tiskove\\_zpravy\\_cnb/2018/20180201\\_menove\\_rozhodnuti.html](http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html)
- [33] Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. In: *Česká národní banka: Samostatný odbor finanční stability* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017, 13. červen 2017 [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/obecne/rozsirene-vyhledavani.jsp?cnb-search-area=czech-version&cnb-folder=%2Fcs%2F&cnb-search-action-block=search&cnb-search-query=Doporu%C4%8Den%C3%AD+k+%C5%99%C3%ADzen%C3%AD+rizi k+spojen%C3%BDch+s+poskytov%C3%A1n%C3%ADm+retailov%C3%BDch +%C3%BAv%C4%9Br%C5%AF+zaji%C5%A1t%C4%9Bn%C3%BDch+rezid en%C4%8Dn%C3%AD+nemovitost%C3%AD>
- [34] Zpráva o vývoji malého a středního podnikání a jeho podpoře v roce 2015. *MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU* [online]. Praha: MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2016 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/male-a-stredni-podnikani/studie-a-strategicke-dokumenty/zprava-o-vyvoji-maleho-a-stredniho-podnikani-a-jeho-podpore-v-roce-2015--221710/>
- [35] Zpráva o vývoji malého a středního podnikání a jeho podpoře v roce 2016. *MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU* [online]. Praha: MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2017 [cit. 2018-04-17]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/male-a-stredni-podnikani/studie-a-strategicke->

dokumenty/zprava-o-vyvoji-maleho-a-stredniho-podnikani-a-jeho-podpore-v-roce-2016--232792/

## Seznam použitých zkratk

MSP	Malé a střední podniky
EU	Evropská unie
ČSÚ	Český statistický úřad
HDP	Hrubý domácí produkt
NOZ	Nový občanský zákoník
ZOK	Zákon o obchodních korporacích
OR	Obchodní rejstřík
IPR	Institut plánování a rozvoje
LTV	Loan to value
HZS	Hasičský záchranný sbor
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1:	Nové prahy pro rozdělení MSP
Tabulka č. 2:	Malé a střední podniky – základní údaje
Tabulka č. 3:	Přehled a rozdělení živností
Tabulka č. 4:	Obchodní společnosti podle právní formy podnikání
Tabulka č. 5:	Přehled bytů
Tabulka č. 6:	Reálný prodejní plán
Tabulka č. 7:	Časový harmonogram činností projektu
Tabulka č. 8:	Finanční plán
Tabulka č. 9:	Příjmy a výdaje firmy JRD s.r.o. - financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek
Tabulka č. 10:	Příjmy a výdaje firmy JRD s.r.o. - financování bankovním úvěrem
Tabulka č. 11:	Komparace základních ukazatelů obou variant financování



## Seznam obrázků

- Obrázek č. 1: Vývoj počtu malých a středních podniků v ČR v letech 2011 – 2016
- Obrázek č. 2: Vývoj počtu zaměstnanců MSP v ČR v letech 2011 – 2016
- Obrázek č. 3: Obchodní společnosti
- Obrázek č. 4: Bytová výstavba v ČR v letech 2004 - 2016
- Obrázek č. 5: Vývoj počtu vydaných stavebních povolení v letech 2004 – 2017
- Obrázek č. 6: Vizualizace bytového domu – nákres
- Obrázek č. 7: Mapa lokality
- Obrázek č. 8: Index cen nových bytů (2008 – 2017)
- Obrázek č. 9: Vývoj cen stavebních prací (2004 – 2017)
- Obrázek č. 10: Výdaje na projekt dle položek měsíčně (v tis. Kč)
- Obrázek č. 11: Příjmy projektu dle položek kumulovaně (v tis. Kč)
- Obrázek č. 12: Příjmy a výdaje kumulovaně (v tis. Kč)
- Obrázek č. 13: Vklad vlastních zdrojů firmy JRD s.r.o. - financování za spoluúčasti budoucích vlastníků bytových jednotek
- Obrázek č. 14: Vklad vlastních zdrojů firmy JRD s.r.o. - financování bankovním úvěrem

## Seznam příloh

Příloha A:	Objemová studie – půdorys 1 NP
Příloha B:	Objemová studie – půdorys 2-3 NP
Příloha C:	Objemová studie – půdorys 4 NP
Příloha D:	Objemová studie – půdorys PP
Příloha E:	Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR (2003 – 2018)
Příloha F:	Vizualizace bytového domu - předzahrádka
Příloha G:	Interiér – obývací pokoj s terasou
Příloha H:	Interiér – kuchyňský kout
Příloha I:	Standard Kratochvíle Stochovská

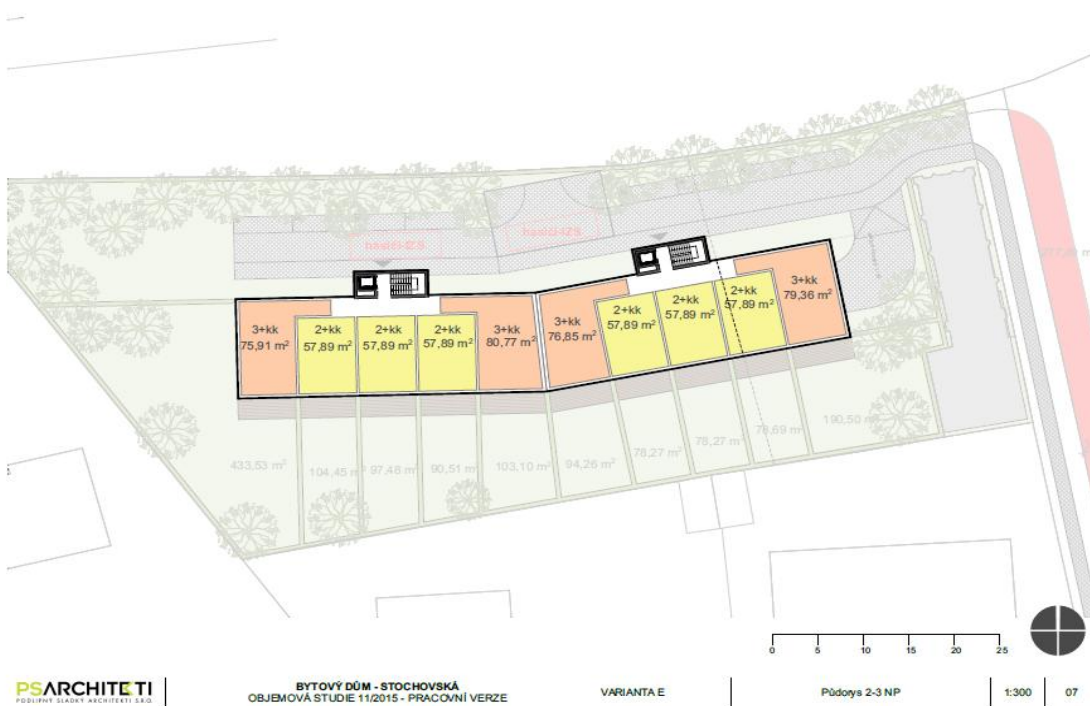
## Přílohy

### Příloha A: Objemová studie – půdorys 1 NP



Zdroj: JRD s.r.o.

### Příloha B: Objemová studie – půdorys 2-3 NP



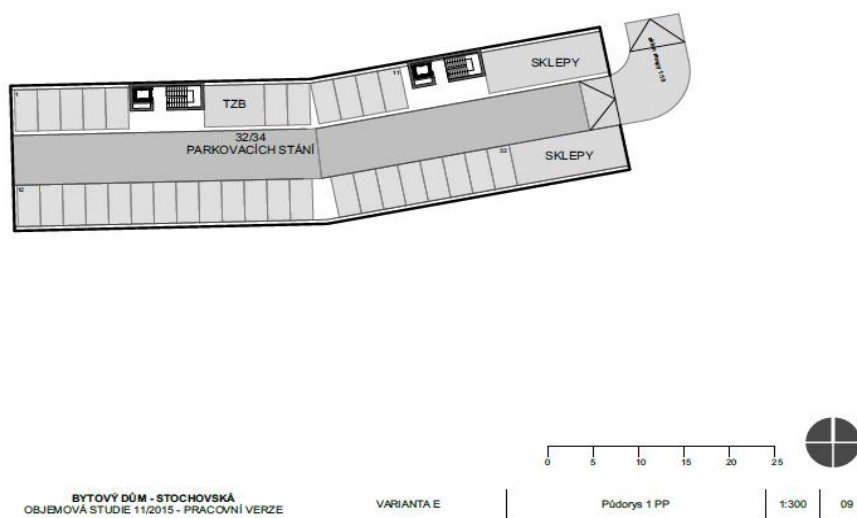
Zdroj: JRD s.r.o.

**Příloha C: Objemová studie – půdorys 4 NP**



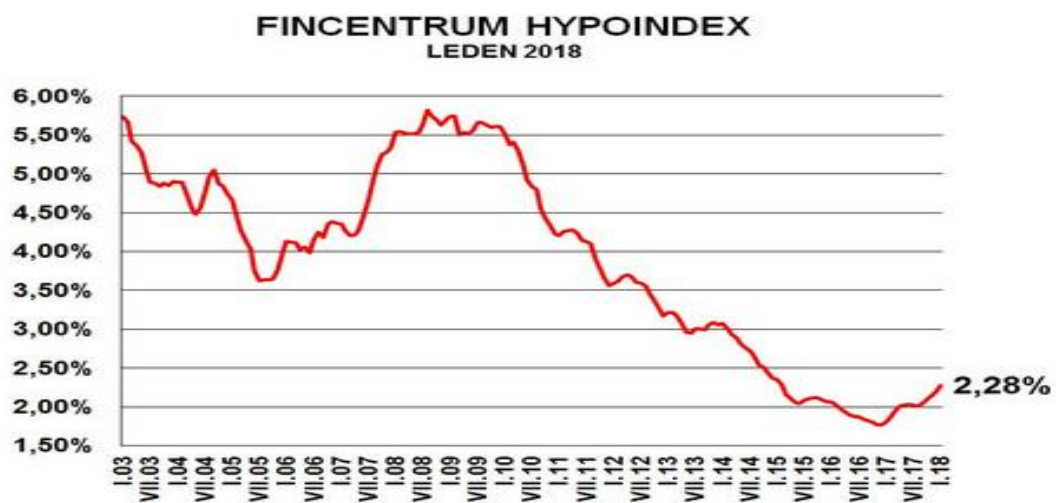
Zdroj: JRD s.r.o.

**Příloha D: Objemová studie – půdorys PP**



Zdroj: JRD s.r.o.

**Příloha E: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR (2003 – 2018)**



Zdroj: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-leden-2018-hypoteky-zdrazuji-zajem-klesa/>

**Příloha F: Vizualizace bytového domu - předzahrádky**



Zdroj: <http://www.jrd.cz/cs/kratochvile-stochovska.html>

**Příloha G: Interiér – obývací pokoj s terasou**



*Zdroj: <http://www.jrd.cz/cs/kratochvile-stochovska.html>*

**Příloha H: Interiér – kuchyňský kout**



*Zdroj: <http://www.jrd.cz/cs/kratochvile-stochovska.html>*

## STANDARD KRATOCHVÍLE STOCHOVSKÁ

### 1. BYTY

#### KOUPELNY, TOALETY – ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY, DLAŽBY A OBKLADY

##### ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- WC mísa závěsná keramická
- WC sedátko
- splachovací systém ..... ovládací tlačítko plast/chrom, barva ....
- umývatko na toaletě keramické ..... cm značky.....
- umyvadlo keramické ..... cm značky.....
- umyvadlové stojánkové baterie pákové značky ..... , chrom lesklý
- vana akrylátová 1700x700 mm značky.....; pouze ve vybraných jednotkách
- vanová baterie páková značky ..... , chrom lesklý + vanový set zn...; pouze ve vybraných jednotkách
- vanička sprchová čtvercová/čtvrkruhová značky. .... , rozměry dle dispozice min. 900x900 mm nebo 800x1000 mm (dle dispozice bytu); pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová zástěna značky ..... , čiré sklo (polykarbonát), profil stříbrný; pouze ve vybraných jednotkách
- sprchová baterie páková značky ..... , chrom lesklý ..... + sprchový set zn...; pouze ve vybraných jednotkách

##### OBKLADY A DLAŽBY

- velkoformátové rektifikované obklady značky ..... , ..... cm, ... odstínů
- velkoformátová rektifikovaná dlažba značky ..... , ..... cm, ... odstínů

##### DVEŘE A PODLAHY

##### VSTUPNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- bezpečnostní tř. 3 s normovou protipožární odolností s bezpečnostním zámkem, kování koule-klika, výška 2100 mm , barva vnější .... , barva vnitřní ....

##### VNITŘNÍ BYTOVÉ DVEŘE

- plné, s povrchovou úpravou folie (CPL), obložkové zárubně, rozetové kování, světlá výška 2100 mm;
- dveře do obývacího pokoje s prosklením

##### NÁŠLAPNÉ VRSTVY PODLAH

- chodba – velkoformátové rektifikované obklady značky ..... , ..... cm, ... odstínů
- technická místnost/komora – velkoformátové rektifikované obklady značky ..... , ..... cm, ... odstínů
- obývací pokoj, ložnice, pokoje – plovoucí laminátová podlaha značky ..... vč. obvodových lišt, ...odstínů

##### PRVKY A TECHNOLOGIE

##### OKNA,

- okna plastová s izolačním trojsklem, barva rámu ....
- vnitřní parapetní desky laminované, v barvě oken
- byty v přízemí s bezpečnostní folií a kováním

## VENKOVNÍ SOUKROMÉ PROSTORY

### BALKÓNY

- nášlapná vrstva ze skládané betonové dlažby na terče
- zabudované květináče do zábradlí balkonů osázeny zelení dle projektu

### TERASY

- nášlapná vrstva ze skládané betonové dlažby do kamenné drti
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici u střešních teras

### PŘEDZAHŘÁDKY

- zatravnění dle arch. návrhu, výsadba zelených plotů
- zahrady odděleny nízkými plotovými dílci, jedny vrátka
- mrazuvzdorné výtokové armatury s připojením na hadici

### STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- železobetonový konstrukční systém kombinovaný ze zdíciemi prvky z vápenopískových bloků, železobetonové monolitické stropy,
- mezibytové stěny vyzdívané z vápenopískových bloků místy železobetonové
- obvodový plášť z vápenopískových bloků s tepelnou izolací tl. 150 -200 mm
- anhydridová samonivelační plovoucí podlaha na tepelné a kročejové izolaci, jako podklad pro nášlapnou vrstvu
- příčky ze zděných sádrových bloků, případně zděné vápenopískové
- hladké sádrové omítky, na sádrových blocích stěrky
- dvojnásobná malba v bílém tónu
- podhledy sádrokartonové konstrukce – koupelny, wc, chodby, komory v nutném rozsahu určeném projektem (světlá výška 2400 mm)

## 2. SPOLEČNÉ PROSTORY

### SPOLEČNÉ PROSTORY

- železobetonová konstrukce schodiště, akusticky oddělená od ostatních konstrukcí domu
- nášlapná vrstva keramická protiskluzová dlažba
- stěny a stropy bílá malba
- vnitřní svítidla s úspornými LED zdroji
- bezstrojovný výtah s tichým chodem
- zvonkové tablo nerezové, poštovní schránky, čistící zóny
- společné vnější plochy zatravněné plochy + sadové úpravy (keře, stromy), zpevněné plochy a cesty ze zámkových či kamenných dlažeb, oplocení ze svařovaného pletiva
- prostor na komunální odpad a tříděný odpad
- relaxační část s hřištěm
- myčka kol

### SKLEPY

- podlaha s epoxidovou stěrkou
- příčky zděné nebo monolitické
- dveře jednokřídlé, plné, falcové



#### **STÍNĚNÍ**

- příprava (kastlíky) pro osazení vnějších žaluzií na všech oknech jižní a západní fasády vč. přípravy na dálkové ovládání
- příprava (kastlíky) pro osazení vnějších žaluzií i v místnostech s okny na východní a severní fasádě vč. přípravy na dálkové ovládání, má-li daná místnost zároveň okna na jih/západ
- příprava k osazení markýz/pergol ve 4.NP v rozsahu dle projektové dokumentace

#### **VZDUCHOTECHNIKA**

- řízené větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu s dohřevem vzduchu na teplotu 20°C v každé jednotce, rozvody větracího vzduchu v podhledech bytu
- semicentrální jednotka pro několik bytů na stoupacím potrubí; jednozónový systém
- hlídání koncentrace CO<sub>2</sub>
- příprava na dodatečné osazení jednotky pro lokální dohřev vzduchu
- ovládání přes webovou aplikaci

#### **VYTÁPĚNÍ**

- teplovodní systém s otopnými tělesy typu PLAN včetně termohlavic v obytných místnostech případně nízká podokenní otopná tělesa, barva bílá
- samostatné měření tepla v každém bytě, vlastní nastavení a ovládání, regulovatelné a programovatelné termostaty
- ovládání přes mobilní aplikaci

#### **CHLAZENÍ**

- příprava na osazení chladících jednotek pro byty ve 4.NP

#### **MÉDIA**

- centrální příprava teplé užitkové vody
- plynový kondenzační kotel
- samostatné měření všech médií (vody, elektřiny a tepla) pro každý byt

#### **SLABOPROUD**

- zásuvka STA v každém obytném pokoji, 1x datová zásuvka v komoře (případně chodbě), 1x datová zásuvka v obývacím pokoji, digitální domovní telefon umístěný u vstupních dveří do bytu,
- zajištěn příjem pozemního digitálního signálu
- datový rozvod z centrálního rozvaděče do každého bytu, rozvod telefonní linky z centrálního rozvaděče

#### **SILNOPROUD**

- vypínače a zásuvky v rozsahu dle projektové dokumentace
- svítidla v bytech nejsou součástí standardní dodávky, pouze připravenost pro osazení svítidel
- osvětlení předzahrádek a teras včetně dodaných svítidel s úspornými LED zdroji

#### **INTELIGENTNÍ OVLÁDÁNÍ**

- základní balíček obsahuje ovládání vzduchotechniky a topení

#### **INSTALACE**

- příprava pro napojení automatické pračky a sušičky dle projektové dokumentace (komora, případně koupelna)
- v prostoru kuchyňské linky zaslepené vývody teplé a studené vody, kanalizace, pro možnost napojení rozvodu pro dřez a myčku

**GARÁŽE/VENKOVNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ**

- podlahy epoxidová stěrka
- vjezd do společných garáží bude uzavřen sekčními garážovými vraty s dálkovým ovládním, stání budou vyznačena a číslována;
- venkovní parkovací stání zámková dlažba, stání budou vyznačena a číslována;

**ZABEZPEČENÍ**

- bezpečnostní dveře do sklepů ze společných prostor (tř. 2)
- vstupní dveře do objektu bezpečnostní třída 3, tří bodový zámek
- bezpečnostní sklo v dalších okenních výplních
- příprava na domácí videotelefon
- kamery (autonomní se záznamem na SD kartu) umístěné u vstupů do objektu, v garáži u výjezdu

**UPOZORNĚNÍ:** Prodávající si vyhrazuje právo nahradit výše uvedené materiály a zařizovací předměty (typy, série, apod.) jinými, které budou mít obdobné nebo lepší technické parametry. Jedná se například o případy, kdy uvedené materiály nebo zařizovací předměty budou v době realizace stavby vyřazeny z výroby nebo nebudou k dispozici z jiného důvodu.

## **Abstrakt**

EDELMANNOVÁ, Petra. *Perspektivy založení a financování projektové společnosti na výstavbu bytového domu*. Plzeň, 2018. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta ekonomická.

Klíčová slova: malé a střední podniky, financování, komparace

Předložená bakalářská práce je zaměřena na perspektivu založení projektové společnosti za účelem výstavby bytového domu a následném prodeji bytových jednotek. Cílem práce je vyhodnocení dvou variant financování konkrétního projektu a návrhu lepší varianty z pohledu developerské společnosti a jejích klientů. Při komparaci je kladen důraz na stěžejní ukazatele, jako jsou finanční náklady developera, výnosnost projektu, výši vlastních zdrojů developera a dobu, po kterou musí prostředky setrvat v projektu. Z nefinančních aspektů jsou hodnoceny rizika developera, nároky na kvalitu řízení, administrativní náročnost a finanční podmínky kupujících. Pozornost je věnována i vývoji a současným podmínkám na trhu s byty a podmínkám při poskytování úvěrů na bydlení.

## **Abstract**

EDELMANNOVÁ, Petra. *Prospects for the establishment and funding of the project company for the construction of residential house*. Plzeň, 2018. Bachelor Thesis. University of West Bohemia. Faculty of Economics.

Keywords: small and medium-sized enterprises, financing, comparisons

This thesis is focused on the perspective of establishing a project company for the construction of a residential building and the subsequent sale of housing units. The aim of the thesis is to evaluate two variants of financing a particular project and to recommend the better variant from the point of view of the development company and its clients. When comparing, the emphasis is placed on key indicators, such as the developer's financial costs, the profitability of the project, the amount of the developer's own resources and the period that the funds must remain in the project. The non-financial aspects taken into consideration are developer's risks, quality management requirements, administrative demands and buyer financial conditions. Attention is also paid to the development and current conditions in the housing market and the housing loan conditions.