



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZHODNOCENÍ OBECNÍHO MAJETKU V ČASE

APPRECIATION IN MUNICIPAL PROPERTY OVER TIME

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Ondřej Sýkora

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Ing. Ondřej Sýkora**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Eva Vítková, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zhodnocení obecního majetku v čase

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Každou nemovitost je nutné zhodnocovat z pohledu její ceny. Diplomová práce bude zaměřena na zhodnocení vybraného obecního majetku s ohledem na použité finanční zdroje.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je zmapovat historii vybrané obecní nemovitosti v časové ose. Popsat její zhodnocení a navrhnout variantní řešení v rámci použitých finančních zdrojů. Výstupem diplomové práce bude zhodnocení obecního majetku vyjádřené v absolutních částkách při respektování času a porovnání variantních řešení v rámci použitých finančních zdrojů s ohledem na nájemné.

Seznam doporučené literatury:

FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan: Investiční rozhodování a řízení projektů, Praha: GRADA Publishing, 2011, ISBN 978-80-247-3293-0

KORYTÁROVÁ, Jana, FRIDRICH Jaroslav a PUCHÝŘ Bohumil: Ekonomika investic, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004

PROVAZNÍKOVÁ, Romana: Financování měst, obcí a regionů - teorie a praxe, Praha: GRADA Publishing, 2015, ISBN 978-80-247-5608-0

KORYTÁROVÁ, Jana a HROMÁDKA, Vít: Veřejné stavební investice, Brno: VUT FAST Brno, 2007

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Předmětem diplomové práce „Zhodnocení obecního majetku v čase“ je zvolení nejvhodnější varianty financování investičního projektu. Projekt řeší přestavbu stávajícího nevyužívaného Domu služeb na Komunitní dům seniorů. V teoretické části práce je řešeno fungování veřejné správy a územní samosprávy, veřejné a smíšené statky. Rozpočet obce a příjmy územních rozpočtů. Dále je zmíněno financování projektů, dotační tituly a příprava a realizace projektu. V praktické části jsou řešeny způsoby financování investičního projektu s využitím bankovních produktů, kde je v jednom případě využito i čerpání státní dotace. Ve výpočtech je zohledněn příjem z regulovaného a tržního nájemného. Varianty jsou porovnány za účelem zjištění nejvhodnější varianty financování pro tento projekt.

Abstract

The aim of thesis "Appreciation in municipal property over time" is the selection of the most suitable variant of financing the investment project. The project solves the reconstruction of the existing unused House of Services at the Community House of Seniors. The theoretical part of the thesis deals with the functioning of public administration and territorial self-government, public and mixed goods. Municipal budget and revenues of territorial budgets. Furthermore, project funding, grant titles and project preparation and implementation are mentioned. The practical part deals with ways of financing an investment project using bank products, where the use of state subsidy is also used. The calculations take into account income from regulated and market rents. Variants are compared to find the most appropriate funding option for this project.

Klíčová slova

Veřejná správa, územní samospráva, obec, rozpočet obce, příjmy územních rozpočtů, financování projektu, zdroje financování, dotační tituly, úvěr, regulované nájemné, tržní nájemné, investiční projekt, Komunitní dům seniorů.

Keywords

Public administration, local government, municipality, municipal budget, revenue of territorial budgets, project financing, sources of financing, subsidy titles, loan, regulated rent, market rent, investment project, Community House of Seniors.

Bibliografická citace

SÝKORA, O. *Zhodnocení obecního majetku v čase*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 66 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Řečanech nad Labem dne 25. 5. 2018

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce za odborné vedení, věcné rady a připomínky poskytnuté v průběhu zpracování práce. Tyto rady a připomínky pro mne byly velkým přínosem. Děkuji také paní starostce Ing. Michaele Matouškové, MPA z obce Řečany nad Labem za poskytnutý projekt a informace ke Komunitnímu domu seniorů. Poděkování patří i panu Ing. Aleši Vokálovi z České spořitelny a.s. za zpracování modelových návrhů úvěrových produktů. Děkuji také mé přítelkyni a celé mé rodině za projevenou podporu, a že po celou dobu mého studia stáli po mém boku.

OBSAH

OBSAH.....	9
ÚVOD.....	12
1 VEŘEJNÁ SPRÁVA A JEJÍ ČLENĚNÍ.....	13
2 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA.....	15
2.1 VZNIK ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁV	15
2.1.1 <i>Přirozené utváření</i>	15
2.1.2 <i>Umělé utváření</i>	15
2.2 FUNGOVÁNÍ ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVY	15
2.3 VEŘEJNÉ A SMÍŠENÉ STATKY	16
2.3.1 <i>Čistý veřejný statek</i>	16
2.3.2 <i>Smíšené statky</i>	17
2.3.3 <i>Tržní selhání</i>	18
2.3.4 <i>Černý pasažér</i>	18
2.4 STRUKTURA VEŘEJNÉ SPRÁVY	18
2.5 ÚZEMNÍ STÁTNÍ SPRÁVA	19
2.6 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA	19
2.7 ORGÁNY OBCE	20
2.8 PŮSOBNOST OBCE	20
3 ROZPOČET OBCE	23
3.1 ROZPOČTOVÝ VÝHLED.....	24
3.2 MIMOROZPOČTOVÉ FONDY	24
4 PŘÍJMY ÚZEMNÍCH ROZPOČTŮ	26
4.1 DAŇOVÉ PŘÍJMY	26
4.2 NEDAŇOVÉ PŘÍJMY.....	26
4.3 KAPITÁLOVÉ PŘÍJMY	27
4.4 PENĚŽNÍ TRANSFERY A DOTACE	27
4.4.1 <i>Zmírnění vertikální fiskální nerovnováhy</i>	27
4.4.2 <i>Zabezpečení horizontální fiskální rovnováhy</i>	27
4.5 ÚVĚRY A PŮJČKY	28
5 FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ.....	29
5.1 VLASTNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ	30
5.2 CIZÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ.....	30
6 DOTAČNÍ TITULY	31

6.1	NÁRODNÍ DOTACE	31
6.2	EVROPSKÉ DOTACE	31
7	FINANČNÍ KRITÉRIA INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....	32
7.1	ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA	34
7.2	DOBA NÁVRATNOSTI	34
7.3	EKONOMICKÁ PŘIDANÁ HODNOTA	35
7.4	VNITŘNÍ MÍRA VÝNOSU	35
8	PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU.....	36
9	CENA A HODNOTA.....	38
9.1	DRUHY CEN.....	38
9.1.1	<i>Cena zjištěná (úřední či administrativní)</i>	38
9.1.2	<i>Cena pořizovací (cena historická)</i>	38
9.1.3	<i>Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)</i>	38
9.1.4	<i>Cena obecná (tržní cena)</i>	39
9.1.5	<i>Výchozí cena</i>	39
9.1.6	<i>Stopcena</i>	39
10	NÁJEMNÉ.....	40
10.1	TRŽNÍ NÁJEMNÉ.....	40
10.2	REGULOVANÉ NÁJEMNÉ	40
11	INVESTIČNÍ ZÁMĚR PRO PŘESTAVBU OBJEKTU OBČANSKÉ VYBAVENOSTI NA KOMUNITNÍ DŮM PRO SENIORY	41
11.1	OBEC ŘEČANY NAD LABEM	41
11.2	SVĚDECTVÍ DOBY	42
11.3	INVESTIČNÍ ZÁMĚR.....	44
12	VARIANTY FINANCOVÁNÍ.....	47
12.1	VLASTNÍ ZDROJE OBCE	47
12.2	POSKYTNUTÝ ÚVĚR	48
12.3	DOTAČNÍ TITULY.....	48
12.3.1	<i>Programy pro bydlení</i>	48
12.3.2	<i>Program Podporované byty</i>	48
13	FINANCOVÁNÍ PROJEKTU.....	51
13.1	ANALÝZA ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ.....	52
13.2	POROVNÁNÍ ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ INVESTICE.....	54
13.3	POROVNÁNÍ FINANČNÍ PROVEDITELNOSTI INVESTICE	55
13.4	POROVNÁNÍ METOD FINANCOVÁNÍ INVESTICE.....	57

13.5 POSOUZENÍ VARIANT	58
14 ZÁVĚR	59
15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	60
PŘÍLOHY	66

ÚVOD

Pro mou diplomovou práci jsem si zvolil téma "Zhodnocení obecního majetku v čase" v obci Řečany nad Labem. Jedná se o bývalý nevyužívaný Dům služeb, který byl vystavěn v roce 1981 v akci "Z". Dům služeb několikrát ve své historii změnil majitele. Protože soukromí vlastníci řádně nemovitost nespravovali, tak se obec rozhodla tento chátrající objekt opět získat do svého vlastnictví. Vzhledem k tomu, že v této obci žiji od svého narození a sleduji její rozvoj, projekty, které se zde realizují, jsou mi blízké. Projekt je pro mě zajímavý a vybral jsem si ho především díky dobré dostupnosti informací a spolupráci s obecním úřadem.

Prvotní cíl diplomové práce řeší porovnání variant financování projektu s přihlédnutím k nájemnému jako k užítku generujícímu zisk.

Dílčím cílem práce bylo jednotlivé varianty porovnat a vyhodnotit efektivnost a finanční proveditelnost. U variant se přihlíželo k poskytnuté dotaci, stanovenému nájemnému a k finančním možnostem obce Řečany nad Labem. V úvahu byly brány i sociální aspekty projektu.

V teoretické části práce je popsáno fungování veřejné správy a územní samosprávy, veřejné a smíšené statky, rozpočet obce a příjmy územních rozpočtů. Dále je zmíněno financování projektů, dotační tituly a příprava a realizace projektu. V praktické části jsou řešeny způsoby financování investičního projektu za účelem zhodnocení dané nemovitosti v čase na základě porovnání variant financování.

1 VEŘEJNÁ SPRÁVA A JEJÍ ČLENĚNÍ

Veřejná správa poskytuje veřejné služby a spravuje stát. V České republice (dále jen ČR) podléhá veřejná správa státu a samosprávným územním celkům jako jsou kraje a obce. (9, s. 11)

Na veřejnou správu a její členění můžeme pohlížet ze dvou hledisek. Z prvního hlediska, zda je veřejná správa vykonávána státními orgány, nebo zdali stát postupuje danou oblast zájmů nestátním veřejnoprávním korporacím spravujícím je na samosprávném principu. Z hlediska druhého, neboli dle geografického rozdělení, v tomto případě zda se jedná o ústřední, územní či případně místní zprávu. (9, s. 11)

V prvním případě je možné veřejné správě rozumět jako systému, tvořenému dvěma hlavními subsystémy. První subsystém znázorňuje **státní správu**, následný subsystém znázorňuje samosprávu, tedy **veřejnou samosprávu**. (9, s. 11)

Státní správa je vykonávána státem skrze soubor institucí a to dvěma způsoby, přímo nebo zprostředkovaně. Na veřejnou samosprávu může být pohlíženo jako na výsledek delegování správy na nestátní subjekty. Význam slova samospráva může být chápán jako decentralizace a demokracie. Samosprávě přísluší výkon svých záležitostí samostatně, svým jménem a prostředky v rámci zákonem stanovených předpisů. Může mít podobu **územní a zájmové samosprávy**. V prvním případě se jedná o zastupování zájmů daného území, v druhém případě se jedná o zastupování zájmů osob spojených především s určitými zájmy. (9, s. 11)

Územní samospráva

Na stanoveném principu působnosti a ekonomických podmínek vykonává veřejnou správu na malém území, jako jsou obce, kraje a země, která jsou menší než stát. (9, s. 12)

Územní veřejná správa

Část veřejné správy, jež je vykonávána v rozsahu příslušných územně administrativních jednotek, na které se stát dělí. Díky tomuto vymezení je možné tvrdit, že územní veřejnou správu tvoří instituce mající charakter ústředních orgánů. V rámci této úrovně je zapotřebí rozlišovat o jaké orgány se jedná:

- územní orgány veřejné správy se všeobecnou působností a specializovanou působností,
- orgány samosprávy a státní moci.

Díky podobám daných uspořádání určitých států se lze setkat ve stejné územně administrativní jednotce s vykonávanou státní správou i samosprávou dvěma způsoby. První způsob, jedním orgánem, druhý způsob dvěma oddělenými orgány nebo pouze samostatně zřízenou státní správou či samosprávou. Lze se také setkat s překrytím veřejné správy s obvodem dané administrativní jednotky, toto překrytí může být širší nebo ve výjimečných případech užší. (9, s. 12)

V některých případech se u územní samosprávy můžeme setkat s pojmem místní správa. Jedná se o označení nejnižší úrovně veřejné správy. Pokud je ale veřejná správa zřízena jedné úrovni, významy těchto pojmů splývají. (9, s. 12)

Strukturu územní samosprávy dělíme na tři základní typy, prvním z nich je Angloamerický systém, v nižších správních jednotkách mají výlučné postavení územní samosprávné orgány. Druhým z nich je Francouzský systém, na nižší správní úrovni funguje víceúrovňová územní samospráva a decentralizované orgány státní správy zajišťující na místní úrovni státní správu. A třetím z nich je Smíšený systém (středoevropský systém), obce společně s ostatními jednotkami územní samosprávy vykonávají vlastní samosprávu a zároveň v mezích zákona i státní správu v rozsahu přenesené působnosti. (9, s. 12)

2 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA

Formování územní samosprávy se odvíjí od vývoje a úlohy státu. V rámci státu se utvářely geograficky menší celky a to buď z potřeby lepší a bližší komunikace či z důvodů kulturních a jazykových faktorů nebo také díky ekonomickým vlivům, kdy se na křižovatkách obchodních cest tvořily sídelní útvary. Tyto útvary postupem času nabývaly v určitých oblastech stupně nezávislosti na státu. Geografická poloha začala sídla společně s jazykovými, etnickými nebo ekonomickými důvody propojovat. To vedlo ke vzniku prvních regionů, které se postupem času staly základem pro dnešní typ samospráv. (9, s. 13)

2.1 VZNIK ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁV

2.1.1 Přirozené utváření

Obce, města, municipality s větším nebo menším počtem obyvatel. Obec je do dnešních dob základem naší společnosti. Své občany sdružuje díky udržování a vývoji společenských akcí, takzvaně díky ekonomickým aktivitám. V novodobé historii je obec základním stupněm samosprávy a svým občanům zajišťuje některé služby a statky. (9, s. 14)

2.1.2 Umělé utváření

Vznik zajišťuje stát a jedná se o vyšší stupeň územní samosprávy na regionální úrovni. Působí na území, které je menší než stát, ale větší než je obec. To znamená, že tento typ samosprávy zahrnuje v dané oblasti více obcí spojující stejné zájmy na střední úrovni. Stejně jako u obcí zajišťují regiony svým občanům některé druhy služeb. Díky rostoucí úloze regionů se do popředí dostává i regionální politika, která je nedílnou součástí hospodářské politiky státu. (9, s. 14)

2.2 FUNGOVÁNÍ ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVY

Územní samospráva je obdobou veřejné vlády a veřejné správy. Zajišťuje možnost samostatně spravovat věci veřejné na regionální úrovni. Všechny samosprávné celky mají definované hranice své působnosti, žijí zde občané a realizuje se zde správa veřejných záležitostí dotýkající se daného společenství občanů. Je tedy možné říci, že územní samospráva reprezentuje zájmy a preference daného společenství občanů. Každá územní samospráva je představitelem pluralitního demokratického systému dané obce či regionu. (9, s. 15)

Základem pro rozhodování je veřejná volba a ta se realizuje dvěma způsoby. Prvním je přímá volba, kdy rozhodují přímo občané o konkrétních bodech v daném regionu nebo obci. Druhým je nepřímá volba, neboli rozhodující forma, která se využívá prostřednictvím volených zastupitelů. (9, s. 15)

U zastupitelských demokracií mají rozhodovací pravomoc volené orgány krajů a obcí. Lze zapojit i běžné občany v iniciativních a poradních orgánech. To vede k lepší komunikaci mezi občany a volenými zástupci. Mimo to lze díky této možnosti i lépe realizovat programy jednotlivých volebních programů a lze projevovat preference a potřeby statků a služeb na regionální úrovni. (9, s. 15)

Pro správné fungování a existenci územní samosprávy je zapotřebí k výkonu své funkce vytvořit vhodné legislativní a ekonomické předpoklady. Legislativa vymezuje prostřednictvím zákonů vznik a postavení jednotlivých stupňů samosprávy. Mimo to také určuje pravomoci, působnost, odpovědnost nebo případnou autonomii. Modifikuje vnitřní členění a organizaci, určuje rozsah přenesené a samostatné působnosti, vzájemné vztahy mezi jednotlivými stupni územní samosprávy a vztahy státu a územních samospráv. Příslušnými zákony se také vymezují fungování a ekonomické předpoklady fungování územních samospráv. (9, s. 15)

Mezi ekonomické předpoklady řadíme především vlastnictví majetku a právo s ním hospodařit v souladu s vlastnickým právem. K tomu se řadí také možnost získávat vlastní finanční prostředky a sestavování vlastního rozpočtu a na základě něj hospodařit. (9, s. 16)

2.3 VEŘEJNÉ A SMÍŠENÉ STATKY

Úkolem všech územních samospráv je vytváření podmínek pro sociálně ekonomický rozvoj jednotlivých území. Především by územní samosprávy měly zajišťovat pro své občany celou řadu statků a veřejných služeb a to pomocí vlastních neziskových organizací či jinými způsoby za předpokladu maximální hospodárnosti a efektivnosti. (9, s. 16)

2.3.1 Čistý veřejný statek

Poskytovatelem těchto statků je stát, poskytovány jsou bezplatně a prostředky na ně jsou získávány z výběru daní. Spotřeba nelze rozdělit na jednotky a spotřebovávají ho všichni občané.

Lze ho charakterizovat těmito vlastnostmi:

- nevyloučitelnost,
- neodmítnutelnost,
- nerivalitnost. (5, s. 11, 12)

Nevyloučitelnost veřejného statku ze spotřeby lze vysvětlit tak, že je poskytován všem občanům bez stanovených podmínek jeho užívání. U poskytování tohoto statku nemůže distributor zabránit jednotlivcům v jeho spotřebě, protože to není z technického hlediska možné. Např. nelze vyloučit z obrany státu, z ochrany životního prostředí nebo využívání pouličního osvětlení. V případě pokusu o vyloučení by náklady s tím spojené převýšily veškeré užitky, které tím byly získány. (5, s. 11, 12)

Neodmítnutelnost veřejného statku znamená, že jsou poskytovány bez okamžitého nároku na ně. V případě armády je pacifista neustále chráněn, i když s tím nebude souhlasit. Dalším příkladem je skutečnost, že veřejné pouliční osvětlení je provozováno v konkrétní denní dobu bez ohledu na požadavky jednotlivých občanů. (5, s. 11, 12)

Nerivalitnost veřejného statku vysvětlujeme tak, že spotřeba jednotlivce neomezuje nabídku ostatním jednotlivcům. Všichni spotřebitelé mají k dispozici kompletní poskytovaný objem služeb. Nárůst nákladů s přistoupením dalších osob jsou nulové. Jedná se většinou o volně průchodné mosty nebo společná kupé ve vlaku. Jedna nebo více osob nezvyšují variabilní náklady a ani nesnižují prospěch jiným osobám. V případě, že je statek vyroben, nemůžeme nikoho vyloučit ze spotřeby a ani mu tím nelze účtovat cenu. (5, s. 11, 12)

2.3.2 Smíšené statky

V reálné ekonomice definici čistého veřejného statku vyhovuje minimum statků. Jedná se o statky, které úplně nesplňují charakter veřejného a ani soukromého statku. Setkáváme se se smíšenými statky, které jsou soukromé, nebo veřejné a připojují se k nim produkční a spotřební externality. (5, s. 15)

J. Bérnard definuje smíšené statky takto: „*smíšený statek je ve své spotřebě dělitelný, kvantita může být rozdělena mezi individuální spotřebitele, avšak kvalita zůstává nedělitelná až po kapacitní omezení. Za daného stavu spotřebované kvantity je kvalita poskytovaného statku pro všechny spotřebitele stejná*“. (1, s. 46)

2.3.3 Tržní selhání

Poskytování veřejných statků je jedním z ukazatelů selhání trhu. Pro konkurenční prostředí je charakteristické, že jednotlivci, právnické osoby nebo fyzické osoby určují produkci, spotřebu i alokaci soukromých finančních prostředků. Pokud soukromý sektor nedokáže některé služby zajistit, protože pro něj nejsou rentabilní, přichází s poskytováním takových služeb na řadu stát nebo územní samospráva, tedy veřejná správa. Zajišťování takových veřejných statků se nazývá čisté nebo smíšené. Míru kompetencí orgánů veřejné správy na národní, regionální i lokální úrovni určují zákony. Bavíme se o veřejné správě, zdravotnictví, školství, sociálních službách, justici, policii, armádě, kulturní a památkové péči, věda a výzkum a další. (4, s. 13, 14)

2.3.4 Černý pasažér

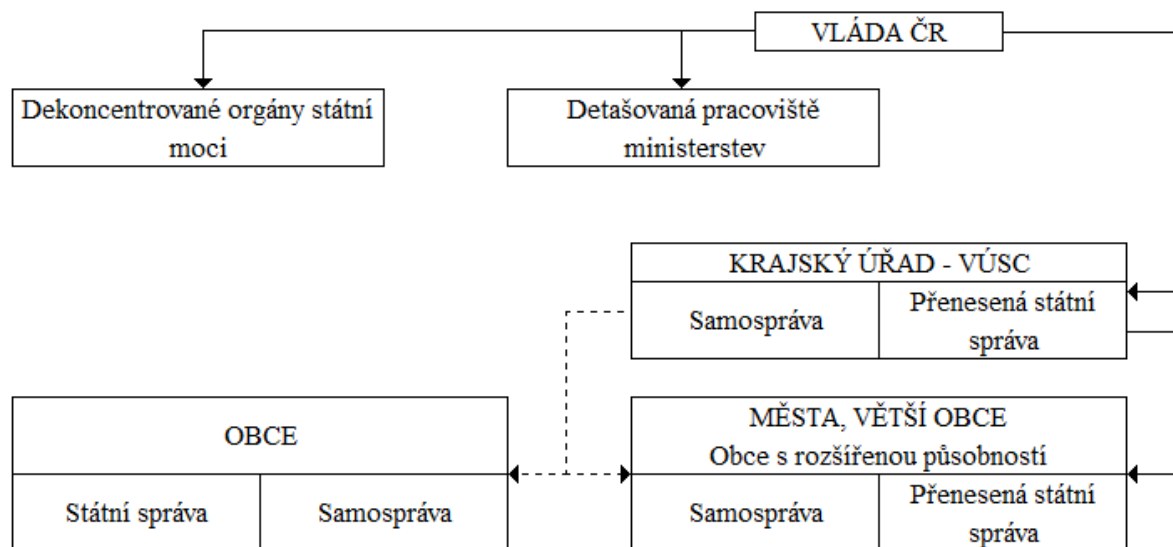
„Černý pasažér“ se dá definovat jako uživatel dané služby nebo statku, který ji využívá, aniž by za ni platil. Není možné jej vyloučit ze spotřeby, existuje totiž takzvaná nevyloučitelnost ze spotřeby. Jako příklad lze uvést nemožné vyloučení jedince z obrany státu či mu zamezit vstup do veřejného parku vybudováním oplocení, které by bylo velmi nákladné a pro praxi neřešitelné. (4, s. 14)

2.4 STRUKTURA VEŘEJNÉ SPRÁVY

Po obnově samosprávného postavení obcí z roku 1990 a po vzniku krajů veřejnou správu utváří soustava orgánů státní správy a územní samosprávy s navázanými vazbami. (9, s. 24)

Ústřední vláda řídí přímo nebo zprostředkovaně státní správu. Je také představitelem nejvyšší moci výkonné a politické. Jedná se o orgán se všeobecnou působností, v oblasti správy kontroluje, sjednocuje a koordinuje činnost jednotlivých ministerstev a ostatních ústředních orgánů státní správy a tak dále. Ministerstva a ostatní ústřední orgány se řadí mezi další ústřední orgány, jako jsou například Český úřad zeměměřický a katastrální nebo Český statistický úřad. Charakteristickým rysem státní správy je zákonem daná jednotná úprava výkonu pro celou ČR. Je zde omezena autonomie rozhodování, vertikální hierarchická struktura a podřízenost nižších orgánů státní správy vyšším orgánům. Ustavování orgánů státní správy se provádí především jmenováním a převažuje zde monokratický způsob rozhodování. (9, s. 24)

V rámci ČR existuje na úrovni územní veřejné správy tak zvaný smíšený model. Na úrovni obcí a krajů je státní správa a územní samospráva vykonávána v rámci jedné územně administrativní jednotky. Hovoříme-li o tom, že státní správu zastávají orgány samosprávy, jedná se o přenesenou státní správu nebo státní správu vykonávanou v přenesené působnosti. Strukturu veřejné správy ČR můžeme vidět na obr. č. 1. (9, s. 24)



Obr. č. 1 - Struktura veřejné správy v ČR od roku 2003 (9, s. 28)

2.5 ÚZEMNÍ STÁTNÍ SPRÁVA

ČR má nastaven dvoustupňový systém územní samosprávy. První stupeň reprezentují obecní úřady, nebo pověřené obecní úřady či úřady s rozšířenou působností, které vykonávají úkoly státní správy v rámci přenesené působnosti. Druhý stupeň reprezentují krajské úřady, ty plní úkoly v samostatné působnosti, kterou jim ukládá zákon, krajské zastupitelstvo a rada kraje a je nápomocen činnostem výborů a komisí. Mimo to vykonává v přenesené působnosti zákonem stanovenou státní správu. (9, s. 24)

2.6 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA

Z pohledu samosprávy existuje v ČR také dvoustupňový systém. Dle Ústavy ČR, ústavního zákona č.1/1993 hlava VII čl. 99, je základní jednotkou územní samosprávy obec. Někdy se pojem obec zaměňuje za výraz místní samospráva. Podle ústavy jsou druhým vyšším stupněm vyšší územní správní celky, nazývané kraje. (9, s. 26)

2.7 ORGÁNY OBCE

Orgán spravující obec je zastupitelstvo. To ze svých členů volí starostu, který je nejvyšším obecním představitelem a obec zastupuje navenek. Za výkon své funkce starosta odpovídá zastupitelstvu a místostarostovi, který starostu zastupuje v jeho nepřítomnosti. (9, s. 28)

Výkonným orgánem obce je rada obce, tu tvoří starosta a zvolení členové z řad zastupitelstva. V čele obecního úřadu nalezneme starostu, kde po jeho boku jsou místostarosta či místostarostové, tajemník společně se zaměstnanci obecního úřadu. (9, s. 28)

Obecní úřad je zodpovědný za plnění úkolů, které plynou z výkonu přenesené působnosti, uložené v samotné působnosti zastupitelstvem obce či radou obce. Mohou být zřízeny výbory z vlastních iniciativních a kontrolních orgánů. Všechny obce musí mít zřízeny finanční a kontrolní výbor. Mohou být zřizovány i jiné výbory, například pro národnostní menšiny, osadní či místní výbory. Mohou být zřízeny ze své iniciativní a poradní orgány komise. Komise lze zřídit pro výkon přenesené působnosti obce. (9, s. 28, 29)

2.8 PŮSOBNOST OBCE

Samostatnou působnost obcí vymezuje zákon, který ukládá vytváření vhodných podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svým občanům, aby byly v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi. Především se jedná o potřeby bydlení, ochranu a rozvoj zdraví, dopravu a napojení spojů, sdílení informací, výchovu a vzdělání s kulturním rozvojem a ochrany veřejného pořádku. Do samostatné působnosti patří:

- hospodaření obce,
- rozpočet a závěrečný účet obce,
- peněžní fondy obce,
- právnické osoby obce, obecní organizační složky a účast na v právnických osobách,
- věcné a osobní výdaje spojené s činností obecního úřadu a zvláštních orgánů obce,
- vydávání obecně platných vyhlášek obce,
- místní referendum,
- obecní policie,
- ukládání pokut za správní delikty,
- program rozvoje územního obvodu obce,

- územní plán obce a regulační plán, vyhlášení jejich závazné části obecně platnou vyhláškou,
- spolupráce s jinými obcemi,
- a atd. (9, s. 29)

Zvláštní zákony přikládají samostatné působnosti obcí:

- místní poplatky,
- zřizování jednotky dobrovolných hasičů se zabezpečením úkolů požární ochrany obce,
- zabezpečovat připravenost obce pro mimořádné události s podílením se na záchranných a likvidačních pracích a také ochraňovat obyvatelstvo,
- zřizování a správa předškolních zařízení, jako jsou základní školy, základní umělecké školy a zařízení k nim sloužící,
- zřizování zdravotních středisek a ochrana veřejného zdraví,
- ochrana před alkoholismem a jinými toxikomaniemi. (9, s. 29)

Obec se stará samostatně o záležitosti, které jsou v zájmu obce a jejích občanů v případě, že nejsou svěřeny krajům či se nejedná o přenesenou působnost orgánů obce nebo působnost určenou zvláštním zákonem svěřenou správním orgánům společně se záležitostmi, které jsou do samostatné působnosti obce svěřeny zákonem. V případě, že zákon neurčí, zda se jedná o samostatnou či přenesenou působnost, vždy se jedná o samostatnou působnost. Takovéto rozlišení je zapotřebí z finančních a procesních důvodů. (9, s. 29)

Veškeré orgány obcí vykonávají přenesenou působnost u záležitostí, které jsou stanoveny zvláštními zákony, v základním rozsahu a pro vlastní správní obvod, totožný s územním obvodem dané obce. Orgány obce, které mají pověřený obecní úřad společně s obcemi s rozšířenou působností, vykonávají přenesenou působnost v základním rozsahu svěřeném obcím. K tomuto také vykonávají v daném správním obvodu i přenesenou působnost jim svěřenou zvláštními zákony. Obce, které mají rozšířenou působnost, jsou zároveň i obce s pověřeným obecním úřadem. (9, s. 29)

U přenesené působnosti obce vykonávají tyto činnosti:

- vydávání nařízení obce,
- rozhodování o místních a účelových komunikacích,
- projednávání přestupků,

- jsou vodoprávním úřadem a spravují drobné toky,
- jsou povodňovým orgánem,
- a atd. (9, s. 29, 30)

Při výkonu státní správy v přenesené působnosti jsou obce s pověřeným obecním úřadem oprávněny vykonávat:

- rozhodovat v prvním stupni ve správním řízení o právech nebo o právem chráněných zájmech a povinnostech osob, pokud není zvláštním zákonem stanovena jiná příslušnost,
- rozhodují o poskytování peněžité či věcné dávky nebo půjčky,
- zajišťují volby do Parlamentu ČR, do zastupitelstev krajů, do zastupitelstev obcí a do Evropského parlamentu. (9, s. 30)

Obce s rozšířenou působností mají v přenesené působnosti tyto kompetence:

- evidence obyvatel a vedení registru obyvatel,
- vydávání občanských průkazů společně s cestovními doklady,
- vydávání řidičských průkazů,
- živnostenský úřad,
- ochrana životního prostředí,
- a atd. (9, s. 30)

3 ROZPOČET OBCE

Obce zpravidla sestavují rozpočet ve dvojím průřezu, to znamená **běžný rozpočet a kapitálový rozpočet**. Odděluje se běžné hospodaření od investičního hospodaření. Díky tomu lze snadno analyzovat, na co jsou vynakládány daňové a nedaňové příjmy obce. Mimo to lze analyzovat potřebu využívání návratných příjmů na financování investic a hlídat únosnou výši dluhové sazby.

Běžný neboli provozní rozpočet je bilance běžných příjmů a běžných výdajů. U těchto příjmů a výdajů se dá předpokládat, že se každoročně opakují. Běžné příjmy jsou využívány k financování provozních potřeb obce.

Běžný rozpočet lze sestavit jako vyrovnaný, to znamená, že příjmy obce by se měly rovnat jejím výdajům. Můžeme se, ale také setkat s deficitním rozpočtem, zde jsou příjmy menší než výdaje a územní samosprávný celek tak není schopen vlastními provozními příjmy financovat provozní výdaje. Schéma běžného rozpočtu znázorňuje tab. č. 1. (9, s. 60)

Tab. č. 1 - Schéma běžného rozpočtu obce (9, s. 61)

Příjmy obce	Výdaje obce
• Daňové příjmy: - svěřené daně - sdílené daně - místní daně (i regionální) - správní poplatky	• všeobecné veřejné služby (veřejná správa a podobně) • veřejný pořádek (policie, hasiči a podobně) • vzdělání • péče o zdraví (veřejné zdravotnictví a tak podobně) • bydlení • komunální služby • ostatní běžné výdaje (nahodilé, placené pokuty a podobně) • placené úroky • běžné dotace jiným rozpočtům
• Nedaňové příjmy: - uživatelské poplatky za služby - příjmy z pronájmu majetku - příjmy od vlastních neziskových organizací - zisk z podnikání - ostatní	
• Přijaté transfery: - běžné dotace ze státního rozpočtu - běžné dotace ze státních fondů - od územních rozpočtů - ostatní běžné příjmy (přijaté dary, nahodilé transfery, sankce a podobně)	
(Saldo - přebytek)	(Saldo - schodek)

Kapitálový rozpočet zachycuje příjmy, které se vztahují k financování investičních potřeb. Tyto potřeby zpravidla přesahují jedno rozpočtové období. V tomto rozpočtu jsou příjmy a výdaje především jednorázové a neopakovatelné. Kapitálový rozpočet je určen ke kumulaci zdrojů pro získávání dlouhodobých aktiv, a to z důvodu velkých výdajů na investiční projekty. Schéma kapitálového rozpočtu je uvedeno v tab. č. 2. (9, s. 61)

Tab. č. 2 - Schéma kapitálového rozpočtu obce (9, s. 62)

Příjmy obce	Výdaje obce
• z prodeje majetku • kapitálové přijaté dotace z rozpočtové soustavy • příjmy z půjček a podobně • příjmy z emise vlastních obligací • přebytek běžného rozpočtu • - dary na investice a podobně	• na investice • kapitálové dotace jiným rozpočtům • na nákup obligací a akcií • poskytované střednědobé a dlouhodobé půjčky • splátky dříve přijatých půjček • - krytí deficitu běžného rozpočtu

Je-li kapitálový rozpočet vyrovnaný, jeho výdaje se rovnají příjmům. V případě, že je rozpočet deficitní, kapitálové výdaje převyšují příjmy, pokud je tomu naopak, jedná se o přebytkový rozpočet. Ve většině případů se ale setkáváme s chybějícími příjmy a ty jsou doplňovány návratnými příjmy. (9, s. 62)

3.1 ROZPOČTOVÝ VÝHLED

Je určen pro střednědobé plánování. Zákon umožňuje volbu podrobnosti členění rozpočtového výhledu. Ale většinou se sestavuje ve čtyřech základních ukazatelích. Těmi jsou celkové příjmy, celkové výdaje, celkové pohledávky a celkové závazky. Sestavení rozpočtového výhledu umožňuje obcím uvažovat o vlastních zdrojích a potřebách v delším časovém horizontu než je jeden kalendářní rok. To je důležité z pohledu investičních potřeb a využívání návratných finančních prostředků určených k jejich financování. (9, s. 66, 67)

3.2 MIMOROZPOČTOVÉ FONDY

Zákon č. 250/2000 Sb. umožňuje zastupitelstvům obcí a krajům zřizovat účelové a neúčelové mimorozpočtové peněžní fondy. Většinou se setkáváme s účelovými fondy, sledujícími přímou vazbu s financováním konkrétních potřeb, jako je např. komunální bydlení nebo opravy památek. Výhodou je, že naspořené prostředky na mimorozpočtových

fondech na konci rozpočtového období nepropadají a mohou se převádět do příštího roku. Jedním ze specifických fondů, s kterým se lze setkat nejčastěji je fond rezerv a rozvoje. V tomto fondu lze vytvářet rezervy pro investice, případně jej lze použít pro vyrovnaní schodku rozpočtu či na financování neplánovaných potřeb. (9, s. 69)

4 PŘÍJMY ÚZEMNÍCH ROZPOČTŮ

4.1 DAŇOVÉ PŘÍJMY

Správce daně neboli finanční orgán spravuje daně, které nejsou příjmem státního rozpočtu a jejich výnosy jsou pak převáděny dle zákona o rozpočtovém určení daní krajům a obcím. (16)

V zákoně č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rozpočtovém určení daní“) je uvedena právní úprava daňových příjmů. Konkrétně upravuje rozpočtové určení daně z přidané hodnoty, daně z příjmů a daně z nemovitých věcí. Daňové příjmy obcí a krajů neuvedené v tomto zákoně upravují zvláštní zákony. (16)

Dle zákona o rozpočtovém určení daní se obcím rozděluje od 1. 1. 2018:

- 23,58 % z celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty,
- 23,58 % z celostátního hrubého výnosu daní z příjmů,
 - daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti,
 - daň z příjmů fyzických osob vybírané srážkou podle zvláštní sazby,
 - daň z příjmů fyzických osob,
 - daň z příjmů právnických osob vyvírané srážkou podle zvláštní sazby,
 - daň z příjmů právnických osob,
- 1,5 % z celostátního hrubého výnosu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti,
- daň z přidané hodnoty,
- daň z nemovitých věcí,
- daň z hazardu,
- místní a správní poplatky,
- další typy poplatků. (16)

4.2 NEDAŇOVÉ PŘÍJMY

Jedná se o všechny opětovné příjmy, které jsou především spojeny s prodejem neinvestičního majetku, příjmy z prodeje zboží a služeb, příjmy sankční povahy, které nejsou spjaty s daňovou podstatou a přijaté splátky z půjček za účelem rozpočtové politiky. (9, s. 105)

Tato kategorie příjmů je ovlivnitelná územními samosprávami. Patří sem příjmy:

- z vlastního podnikání,
- uživatelské poplatky,
- příjmy z vlastní správní činnosti,
- pokuty,
- příjmy z mimorozpočtových fondů,
- ze sdružování finančních prostředků,
- ze sbírek,
- z darů. (9, s. 89)

4.3 KAPITÁLOVÉ PŘÍJMY

Jedná se o příjmy z prodeje investičního majetku a finančních aktiv, které mají povahu majetkových podílů za účelem rozpočtové politiky. Mimo to sem patří přijaté dary pro investiční účely, vyjma darů poskytnutých zahraničními vládami a transferů z jiných úrovní vlády. (9, s. 105)

4.4 PENĚŽNÍ TRANSFERY A DOTACE

4.4.1 Zmírnění vertikální fiskální nerovnováhy

Stát si ve většině případů ponechává daně s velkou daňovou základnou, elasticitou a velkým výnosem. Naopak na územní samosprávy zbývají nedostatečné daňové příjmy. Ty zpravidla nevytvářejí dostatek zdrojů na pokrytí jejich výdajů. Prostřednictvím dotací je zapotřebí zajistit rovnováhu územních rozpočtů. Jedná se o velikost společné částky, která je určená k rozdělení mezi jednotlivé úrovně veřejné správy. (9, s. 84)

4.4.2 Zabezpečení horizontální fiskální rovnováhy

V různých obcích nebo regionech jsou poskytovány dotace obyvatelstvu, které platí daně z toho důvodu, aby obce a regiony byly schopny zabezpečit shodnou skladbu statků a služeb při zajištění daného standardu. Distribuce se zakládá na rovnosti výstupů, neboli na stejné výši výdajů na obyvatele. (9, s. 84)

Rozlišují se dvě základní formy dotací. První z nich jsou specifické účelové dotace, ty se poskytují na předem stanovený účel. Druhou z nich jsou všeobecné neúčelové dotace, které jsou obcím či krajům přidělována na základě stanovených kritérií a nemají předem

stanovený účel užití. Tyto dva typy dotací lze využít pro financování běžných i kapitálových výdajů. (9, s. 86)

4.5 ÚVĚRY A PŮJČKY

Mimo výše uvedené příjmy využívají územní samosprávy také příjmy návratného charakteru. Ty musí obec vždy vrátit všem věřitelům. Návratné příjmy tvoří podstatnou část zdrojů obce, které jsou určeny především pro financování dlouhodobých investic. (9, s. 95)

Půjčky jsou přirozeným a zároveň nejlepším způsobem financování kapitálových výdajů. Investice mohou vytvářet příjmy, například z prodeje služeb, které zvládnou pokrýt provozní náklady, ale i financování splátek půjčky. Přebytek běžného rozpočtu lze použít k financování dluhové služby, bohužel nemůže být využit k přímému financování kapitálových výdajů a díky tomu dochází k zrychlení investic. (9, s. 95)

U návratných příjmů se setkáváme se třemi základními typy:

- úvěry od komerčních bank a institucí zaměřených na územní samosprávy,
- emise komunálních obligací a akcií,
- návratné půjčky a finanční výpomoci od jiných subjektů. (9, s. 95)

I přes možnost půjček na finančních trzích, může obcím, které na tyto půjčky nedosáhnou půjčit vyšší úroveň vlády za obvyklou úrokovou míru jinde. Většinou se jedná o podporu kapitálových investic, které nejsou financovány z dotačních titulů. Jedná se o podporu lokalit s potřebou nových investic. (9, s. 95)

5 FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ

V rámci příprav a realizace projektu hraje financování zásadní roli. Na základě financování projektů se také určují tyto kritéria:

- doba realizace projektu,
- doba splácení případného úvěru, popřípadě náklady spojené s financováním projektu,
- podmínky realizace projektu. (3, s. 44)

Potřeba realizovat projekty a jejich financování přichází jak ze strany podnikové sféry, tak i ze strany neziskových organizací. V obou případech je potřeba věnovat pozornost všem přípravným krokům, pro zdárnou realizaci a řízení projektů. (3, s. 44)

Financování investic lze charakterizovat jako činnost, která se zabývá získáváním finančních zdrojů - kapitálu a peněz pro jeho založení. Soustředí se a optimalizuje složení různých zdrojů financování pro úhradu reálné investice. Nedílnou součástí projektu je i vyhotovení dokumentace nezbytné pro zajištění financování ze strany bankovního sektoru, či od vlastníků popřípadě partnerů poskytujících kapitál pro investici. (3, s. 45)

Vyhotovení dokumentace pro zajištění financování se skládá z několika fází. První fází je prezentace investičního záměru vlastníkům, bankám a popřípadě dalším partnerům. Zde je potřeba nad předloženým návrhem najít shodu popřípadě ho upřesnit. Ve druhé fázi se investiční záměr prověřuje a investice se strukturuje a zpracovávají se konkrétní projektová řešení. Cílem je analyzovat finanční a technickou proveditelnost a rizika. Řeší se objem, časové rozložení, smluvní podmínky a zajištění finančních prostředků. V případě odsouhlasení investičního záměru přichází na řadu třetí fáze, kde probíhá definitivní smluvní ujednání o financování a následném zajištění finančních zdrojů. (3, s. 45)

Zdroje financování můžeme kategorizovat dle několika předpokladů. Těmi nejdůležitějšími jsou:

- zdroje z pohledu místa odkud jsou zdroje získány (vlastní a cizí),
- zdroje z pohledu tvorby (interní a externí). (3, s. 45)

Ve fázi rozhodování, jaký způsob financování bude zvolen, musí být vzaty v potaz i náklady spojené s pořízením daného typu financování. Musíme také zvažovat daňové úspory, úrokové sazby u dlouhodobých úvěrů, sazby daňových odpisů a metodu odepisování dluhového majetku po dobu jeho životnosti, leasingové splátky, faktor času vyjádřený diskontní sazbou a také požadavky na dotační zdroje. (6, s. 110)

5.1 VLASTNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

K financování projektů může obec využít tyto zdroje:

- vlastní rozpočtové zdroje,
- volné zdroje na bankovních účtech,
- odpisy,
- dlouhodobé finanční rezervy. (6, s. 110)

5.2 CIZÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Nejčastějším způsobem financování jsou bankovní a dodavatelské úvěry, emise cenných papírů, finanční leasing, granty a dotace. Cizí zdroje financování se dělí na návratné a nenávratné, příkladem návratných jsou úvěry. Mezi nenávratné cizí zdroje financování patří účelové a neúčelové dotace. (6, s. 115)

6 DOTAČNÍ TITULY

6.1 NÁRODNÍ DOTACE

ČR podporuje potřebné aktivity především z národních zdrojů množstvím zaměřených programů. Těmito dotačními tituly přispívá stát k udržitelnému rozvoji našeho území. Prostřednictvím daného ministerstva jsou uspořádány do sekcí dle činností v oblastech regionální politiky, bytové politiky, podpory nestátních neziskových organizací a v oblasti strukturálních fondů, v neposlední řadě pak u operačních programů, u kterých je řídicí orgán ministerstvo. (17)

6.2 EVROPSKÉ DOTACE

Strukturální Fondy Evropské unie tvoří jeden z nejvýznamnějších nástrojů pro realizaci evropské politiky hospodářské a sociální soudružnosti. Díky nim se finanční prostředky přerozdělují za účelem snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi jednotlivými členskými státy a jejich regiony.

Finanční prostředky jsou přerozdělovány v programovacích obdobích. Každé toto období trvá 7 let a stanovuje se pro ně rozpočet, nové cíle a priority, kterých by žadatelé měli dosáhnout. (26)

7 FINANČNÍ KRITÉRIA INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ

Investice jsou neoddělitelným dílem národního hospodářství. Ekonomický růst společnosti spočívá v tom, jakým způsobem organizace hospodaří s vlastními vzácnými zdroji. Podle toho jak velký podíl vyčlení pro okamžitou spotřebu a jak velký podíl investuje do budoucí spotřeby. (6, s. 9)

„Význam slova investice lze definovat jako obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty.“ (6, s. 9)

Z makroekonomického hlediska lze investice považovat za velmi důležité ze dvou důvodů. V prvním případě mohou prudké změny ovlivnit celkovou poptávku s vlivem na národní produkt a zaměstnanost. V druhém případě pobízí k akumulaci kapitálu. Rozšířením souhrnu majetku využitelných budov a zařízení zajišťuje růst potencionálního národního produktu a v dlouhodobém horizontu podporuje ekonomický růst. Investice v krátkém horizontu mají vliv na výrobu skrze vliv na celkovou poptávku, dlouhodobě pak mají vliv na růst produktu následky kapitálové tvorby na potencionální produkt. (6, s. 9)

Investiční rozhodování se řadí mezi ty nejvýznamnější druhy rozhodování. Potřeba, rozsah, úroveň poskytovaných služeb a očekávání každé investice musí být racionálně zvážena. Náplní investičního rozhodování je, zda daný investiční projekt bude přijat či nikoliv. Čím větší projekty jsou, tím větší mohou mít vliv na své okolí a podle toho zda je projekt úspěšný nebo naopak neúspěšný ovlivní výrazně strategii investora. Protože neúspěšný projekt může investorovi způsobit značné potíže. (3, s. 16)

Investiční činnost nefinančních podniků tvoří určitou část celkové aktivity se zaměřením zejména na obnovu a rozšíření hmotného a nehmotného investičního majetku. Rozhodování o investicích je charakteristické tím, že se jedná o dlouhodobé rozhodování. Je nutné uvažovat s faktorem času, s riziky změn, které mohou nastat v průběhu přípravy a realizace projektu. To má značný dlouhodobý vliv na efektivnost celé činnosti. (7, s. 9)

Nefinanční podniky, jedná se o sektor, který tvoří všechny institucionální jednotky, u kterých jsou rozdělovací a finanční transakce odlišné od transakcí jejich vlastníků. Hlavní ekonomickou funkcí těchto podniků je produkce statků a nefinančních tržních služeb. (12)

Finanční stránkou investičního rozhodování se věnuje dlouhodobé financování a kapitálové plánování, které obsahuje tyto oblasti:

- plánování peněžních toků z investice (kapitálové a peněžní příjmy),
- finanční kritéria efektivnosti investičních projektů,
- zohledňování rizik v kapitálovém plánování a investičním rozhodování,
- dlouhodobé financování investiční činnosti podniku. (7, s. 9,10)

V kapitálovém plánování a investičním rozhodování hraje důležitou roli čas a riziko. Protože se jedná o kapitálově náročné operace, kde je horizont rozhodování delší než jeden rok, v průměru se jedná o 5 až 10 let, provozní výsledky hospodaření jsou značně ovlivňovány investicemi na několik let dopředu. (7, s. 9,10)

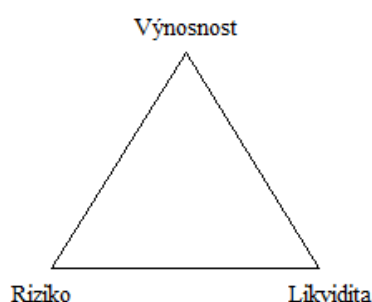
Značná většina případů investičního plánování ovlivňuje množství a také druhy produkovaných výkonů. V případě rozhodnutí zrealizovat investici, je většinou k dispozici možné vybírat z více variant. Rozdíly u jednotlivých variant jsou především v rozdílných technických a technologických parametrech. Celková analýza technické výkonnosti, ale není dostačující a je potřeba zohlednit rozhodující finanční veličiny jako jsou náklady a výnosy, jinak řečeno cash flow. (7, s. 9,10)

Všechny investice chápeme jako kapitálové výdaje, u kterých by měla být zajištěna návratnost investovaných peněžních prostředků. Existují kritéria efektivnosti investičních projektů, která hodnotí návratnost vložených finančních prostředků. Investici lze považovat za výhodnou při předpokladu, že přebytek finančních příjmů pokryje amortizaci a přiměřené zúročení vloženého kapitálu. Proto je cílem pro každý zvolený investiční projekt, aby byl schopen zajistit výnosnost. V případě, že podnik uskuteční konkrétní investici na úkor své likvidity, následně musí zajistit návratnost peněžních prostředků spojených s pořízením. S každou investicí se nese vyšší riziko než s vypůjčením potřebných finančních prostředků na kapitálovém trhu. Proto investor předpokládá, že daná investice přinese peněžní výnos oproti úrokům na kapitálovém trhu. Očekává se dodatečné zúročení, které zohledňuje vyšší hodnotu rizika ve finančních kritériích efektivnosti. (7, s. 9,10)

Rozhodujícími faktory pro porovnávání investic jsou výnosnost, riziko a v neposlední řadě likvidita. Rozumně uvažující investor se snaží u investice dosáhnout co nejvyššího výnosu s co nejnižším rizikem a s dosažením co nejvyšší likvidity. Bohužel maximalizovat výnos při minimálním riziku a maximální likviditě v reálném případě není možné. U dosažení

maximálního výnosu je zapotřebí počítat s vyšším rizikem a sníženou likviditou na minimu. (7, s. 9,10)

Tato skutečnost je znázorněna na obr. č. 2, který zobrazuje „investorský trojúhelník“ vystihující skutečnost, kdy je nutné se na úkor naplnění jednoho vrcholu vzdát zbylých vrcholů. Proto je investor nucen vybírat z optimálních kombinací výnosnosti, rizika a likvidity. V případě dosažení maxima u jednoho z kritérií, se musíme vzdát naplnění ostatních kritérií, hovoříme zde o „vzájemné výměně mezi investičními kritérii“. Ve skutečnosti investor vybírá investiční příležitost, která při únosné míře rizika a udržení dostatečné likvidity dosáhne na požadovanou míru výnosnosti. (7, s. 9,10)



Obr. č. 2 - Investorský trojúhelník (7, s. 9,10)

7.1 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA

Tato metoda se využívá pro testování výnosnosti na základě současné hodnoty hotovostních toků. Vyjadřuje absolutní výši a rozdíl mezi současnou a diskontovanou hodnotou peněžních příjmů z investice. Zároveň vyjadřuje aktualizovanou hodnotu kapitálových výdajů vynaložených na investici. Investice s vyšší aktualizovanou hodnotou je vždy považována za výhodnější investici. Varianty, které dosahují vyšší, než nulovou čistou současnou hodnotu jsou přípustné a to z důvodu zajištění požadované výnosnosti. (7, s. 12, 13)

7.2 DOBA NÁVRATNOSTI

Doba návratnosti představuje počet let, ve kterých dochází ke splácení kapitálových výdajů z příjmů investice. Investice, které představují kratší dobu splácení, se považují za výhodnější, protože zvyšuje reálné dosažení očekávané výnosnosti. Tím je myšlena likvidita a současně zvyšuje bezpečnost investice. (7, s. 12)

7.3 EKONOMICKÁ PŘIDANÁ HODNOTA

Hodnotící kritérium vychází z předpokladu, že daná investice svým investorům přináší hodnotu pouze tehdy, když očekávaná výnosnost přesahuje jejich kapitálovou nákladovost. Ekonomická přidaná hodnota se rovná provozním příjmům z projektu, které jsou zdaněné a odečítají se výdaje na náklady alternativní příležitosti použitého vlastního kapitálu, kde jejich výše odráží riziko projektu. Projekt vytváří hodnotu jen tehdy, když jeho provozní výnos převyšuje náklady na použitý kapitál. (7, s. 15)

7.4 VNITŘNÍ MÍRA VÝNOSU

Jedná se o metodu využívající se k hodnocení projektů. Vnitřní výnosové procento můžeme definovat jako úrokovou míru, při které se současná hodnota peněžních příjmů z investice rovná současné hodnotě kapitálových výdajů na investice. Z pohledu matematiky je vnitřní výnosové procento čistou současnou hodnotou, kde je taková úroková míra, při které se čistá současná hodnota rovná nule. (7, s. 15)

8 PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU

Příprava projektu a jeho realizace od prvotního záměru až po ukončení provozu a následnou likvidaci lze charakterizovat ve čtyřech bodech:

- předinvestiční fáze (předprojektová příprava),
- investiční fáze (projektová příprava a realizace výstavby),
- provozní fáze (operační),
- ukončení provozu a likvidace. (3, s. 23)

Všechny tyto fáze jsou nedílnou součástí úspěšnosti projektu. Měl by být kladen důraz na předinvestiční fázi, protože úspěch či neúspěch daného projektu především závisí na informacích, marketingových znalostech, technicko-technologických přípravách, finančních a ekonomických povahách získaných v průběhu předprojektových analýz. I přes to, že zpracovat tyto analýzy není levná záležitost, nemělo by nás to odradit od pečlivých důkladných příprav projektu. To nám může pomoci zamezit případným ztrátám u vložených finančních prostředků do nevhodného projektu, který by mohl skončit neúspěchem. Z předinvestiční fáze se zhotoví výstup, tím je investiční rozhodnutí a to pojednává o tom, zda bude či nebude projekt realizován. Na to navazuje i způsob financování, popřípadě účtování nákladů na vyhotovení kompletní dokumentace související s předinvestiční fází. (3, s. 23)

Investiční fáze se dělí do dvou fází, první fáze se nazývá projekční a druhá se nazývá realizační fáze, tedy fáze výstavby. Přesto, že náklady realizační fáze většinou značně převyšují náklady projekční přípravy, nebývají ani tyto náklady nijak zanedbatelné. Ve fázi, kdy se dokončuje projektová příprava, lze ještě investorem projekt přezkoumat, popřípadě ho i zastavit. V průběhu investiční fáze probíhá výstavba projektu, dokončení této fáze je považováno okamžikem předání projektu do zkušebního nebo trvalého provozu. Tomu předchází zaškolení uživatelů, kolaudační řízení nebo povolení ke zkušebnímu provozu a provedení garančních testů. (3, s. 23)

Provozní fáze je zahájena zkušebním provozem a postupným náběhem instalovaných zařízení a objektu na projektovanou kapacitu. Provozní fázi není chápán pouze běžný provoz objektu, ale také jeho vylepšování a především řádná údržba. Údržba většinou tvoří značný náklad, který se většinou pohybuje mezi 2-3,5 % celkových investičních nákladů ročně. Údržba zajišťuje dostatečně dlouhý životní cyklus projektu lépe řečeno spolehlivé a bezpečné užívání projektu po celou jeho dobu životnosti. (3, s. 24)

V konečné fázi životnosti projektu je zapotřebí vyhotovený objekt odstranit. Přecházíme tak do fáze ukončení projektu a následné likvidace. Ani v této části projektu nesmíme opomenout náklady spojení s likvidací objektu a sanací původně zastavěných ploch apod. Můžeme, ale také kalkulovat s možným výnosem z prodeje likvidovaného vybavení popřípadě např. s výnosem z odprodeje ušlechtilých materiálů. (3, s. 24)

9 CENA A HODNOTA

Pod pojem **cena** si lze představit požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za službu nebo zboží. Cena, kterou věci přisuzují lidé, může být vztažena k dané hodnotě, ale také nemusí. Částka se stává historickým faktem a je možné ji zveřejnit. Cena je peněžní částka. (2, s. 46)

V ČR se cena stanovuje dvěma způsoby a to dohodou nebo oceněním, to vyplývá ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a ve znění zákonů č. 135/1994 Sb., zákon, kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, a mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. (2, s. 46)

Pod pojmem **hodnota** se vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit. Jde čistě o odhad. Hodnota totiž není skutečně zaplacenou, nabízenou či požadovanou cenou. Ekonomické pojetí vyjadřuje hodnotu jako užitek nebo prospěch vlastníka služby či zboží k datu prováděného odhadu hodnoty. Například jsou definovány hodnoty věcné, výnosové, střední, tržní a další. V případě oceňování se musí pokaždé přesně uvádět, jaká hodnota byla zjišťována. (2, s. 47)

9.1 DRUHY CEN

9.1.1 Cena zjištěná (úřední či administrativní)

Tento typ ceny je podle zákona cena upravující oceňování majetku. Nejčastější upotřebením této ceny je u zajišťování daňové spravedlnosti, aby plátce daně nebyl vůči ostatním zvýhodněn či znevýhodněn. Nebo se také může využívat pro účely určování náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu. (2, s. 44; 13)

9.1.2 Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo možné danou věc pořídit v době jejího pořízení. Setkáme se s ní v účetní evidenci, v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. (2, s. 50)

9.1.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Je to věcná hodnota, za kterou bychom byli schopni pořídit stejnou, či obdobnou věc ke dni jejího ocenění bez odpočtu opotřebení. Stanovuje se u staveb s vyhotovením podrobného položkového rozpočtu nebo sdružených položek, využívají se pomocné technickohospodářské

ukazatele, jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy a 1 m³ za obestavěný prostor apod. (2, s. 51)

9.1.4 Cena obecná (tržní cena)

Většinou se cena obecná, neboli tržní zjišťuje pomocí porovnání s již realizovaným prodejem a koupí podobných věcí v daném místě i čase za předpokladu, že jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nepocházejí od statisticky významného souboru dostatečně srovnatelných nemovitostí, je zapotřebí využít náhradní metodiku. (2, s. 52, 53)

Klíčovou hodnotou jsou reprodukční náklady, v tržním hospodářství jsou totiž síly, jež v dlouhodobém průměru směřují hodnotu k reprodukční ceně. (2, s. 52, 53)

V případě, že je daný typ nemovitostí značně ziskový, na trhu po takovém to typu vznikne poptávka a ve velkém množství se začne stavět. To vytvoří nadbytek a jejich výnosová hodnota klesne. To potrvá do té doby, než na trhu vznikne rovnováha popřípadě opět nedostatek. (2, s. 52, 53)

9.1.5 Výchozí cena

Tato cena se používá pro cenu nové stavby, a to bez odpočtu opotřebení. (2, s. 54)

9.1.6 Stopcena

Stopcena byla cena, která vycházela z nařízení předsedy vlády č. 175/1937 Sb., a zákazu zvyšování cen. Toto nařízení zakázalo zvyšovat ceny ke dni 20. 6. 1939. Toto nařízení platilo i pro nemovitosti, které již k 20. 6. 1939 existovaly, to znamená pozemky a stavby do tohoto data postavené. (2, s. 54)

Pro stopceny nebyla vydána žádná oficiální metodika. U pozemků se vycházelo z cenových map, v případě, že pro danou oblast cenové mapy nebyly, musela se zvolit náhradní metodika. Náhradní metodika byla velice propracovaná a existovala také pro stavby. (2, s. 54)

10 NÁJEMNÉ

Nájemné a jiné platby upravuje Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájem je druh závazku, který vzniká ujednáním pevné částky a sjednává se na jeden měsíc. Pronajímatel a nájemce si mezi sebou ujednají plnění spojená s užíváním bytu. Pronajímatel zajistí dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor apod. Strany si mezi sebou mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc, zároveň platí zálohy a náklady za poskytované služby pronajímateli. (15)

10.1 TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Tržní nájemné neboli nájemné vzniká na základě vzájemného ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem. Výše tržního nájemného se určuje tržně. Odráží vztah nabídky a poptávky místního trhu s byty v různých lokalitách. (15)

10.2 REGULOVANÉ NÁJEMNÉ

Na našem území sahá regulace nájemného až do období první světové války. Bylo zavedeno z důvodů nízkých příjmů v době války. Za první republiky proběhla prakticky kompletní deregulace. V průběhu let za protektorátu a v dobách komunistického režimu proběhl několikrát zavedení regulovaného nájemného a opětovné deregulace. V roce 2006 byl přijat deregulační zákon. Deregulace trvala až do roku 2012. (26)

V současné době regulované nájemné slouží k přímému usměrnění ceny. Je zaváděno státními orgány za účelem ochrany finančně slabších občanů nebo rodin a můžeme se s ním setkat například u Komunitních domů seniorů. (26)

11 INVESTIČNÍ ZÁMĚR PRO PŘESTAVBU OBJEKTU OBČANSKÉ VYBAVENOSTI NA KOMUNITNÍ DŮM PRO SENIORY

Předmětem investičního záměru je objekt v obci Řečany nad Labem, který v minulosti sloužil občanské vybavenosti. Nové využití objektu změnil účel stavby a bude sloužit jako Komunitní dům pro seniory s bytovými jednotkami. Obec je velice vstřícná se sdílením informací a poskytnutím podkladů a vzhledem k tomu, že se jedná o velice zajímavý projekt, rozhodl jsem se zpracovat jeho přínos pro obec.

11.1 OBEC ŘEČANY NAD LABEM

Obec Řečany nad Labem se nachází ve východních Čechách v Pardubickém kraji a je to obec s rozšířenou působností. Podle Českého statistického úřadu žije v Řečanech nad Labem k 1. 1. 2018 1364 obyvatel. Podle počtu obyvatel se řadí v Pardubickém kraji na 56. místo z celkem 451 obcí. Obec se rozprostírá na ploše 7,87 km² a skládá se ze dvou místních částí, mezi které patří Řečany nad Labem a Labětín. (11, 25)

Jedná se o obec se zajímavou historií, první písemná zmínka pochází z roku 1289. Díky své poloze a řece Labi, která zde vytvářela nespočet ramen a tůní, a díky okolím lesům se zde začali usazovat první lidé. Nejstarší dochovaná stavení v místní části „v koutě“ byly rozestavěny do tvaru podkovy kolem vladyckého dvora a kostela. Tento způsob výstavby patří v Řečanech nad Labem k nejzachovalejším z této oblasti. V obci se mimo jiné nachází románský kostel, který byl vysvěcen Panně Marii pražským biskupem Danielem I. dne 14. Listopadu 1165. Této události se účastnil český král Vladislav II. a jeho manželka Judita Durynská společně s dvořany z Čech, Bavor, Durynska a mnichů. Tímto okamžikem se datuje založení obce a tuto událost dokládá nalezená listina roku 1737, která byla uložena v oltáři. (24)

V obci je dobrá dopravní obslužnost, do Řečan nad Labem jezdí několik autobusů, protože leží na hlavním železničním koridoru Praha - Pardubice, je zde dobré pravidelné spojení s většími centry především po železnici. Centra měst jako Pardubice a Kolín jsou od Řečan nad Labem vzdáleny kolem 25 km. Není zde proto špatná ani dojezdová vzdálenost pro automobily. Cesta autem zabere do Pardubic zhruba 30 min. Vzhledem k tomu, že obcí neprochází přímo hlavní silniční síť, ta je vedena jižním katastrem obce a nezasahuje do zástavby, proto se jedná o poklidnou obec.

Díky své velikosti, poloze a okolním obcím je v obci soustředěna veškerá občanská vybavenost. Nachází se zde zdravotnické středisko, ve kterém je obvodní a dětský lékař, zubař, lékárna a rehabilitace. Pro děti předškolního věku je zde Mateřská škola, na kterou navazuje Základní devítiletá škola, školní jídelna, tělocvična a školní hřiště. V obci je pošta, obecní knihovna, park, kostel, dvě dětská hřiště, víceúčelové sportoviště, dvě fotbalová hřiště, hřiště pro volejbal nebo tenis a další projekty pro rekreační sportovce se připravují. Na nákupy není potřeba jezdit nikam daleko, obchodní středisko, dva mini markety a dva menší obchody, smíšené zboží, drogerie, obuv, masna, zelenina a zahradnictví s textilem umožňují obyvatelům uspokojit veškeré své nejnnutnější potřeby. V obci se také nachází masážní salón, pro muže holičství, pro dámy kadeřnictví a salóny pro modeláže nehtů. Pohostinství nabízí jeden zájezdní hostinec, dvě stálé a dvě sezónní hospody, letní parket. Polabská nížina, příroda a kulturní památky, které se kolem Řečan nad Labem nacházejí, jsou vhodná pro nespočet aktivit, procházky, běh, turistiku a cykloturistiku. Např. Národní hřebčín v Kladruzech nad Labem je od obce vzdálen 3 km, je možné zde nahlédnout do zázemí hřebčína, jsou zde výběhy pro koně a veliký anglický park s bažantnicí. Dalším zajímavým místem v blízkém okolí obce je město Kutná Hora, jež je vzdáleno od obce asi 20 km. Ve městě se nacházejí památky, které jsou zapsány do kulturního a přírodního dědictví UNESCO, proto patří mezi často vyhledávaný cíl pro trávení volného času.

11.2 SVĚDECTVÍ DOBY

Obecní kronika popisuje postupný rozvoj obce, jsou v ní uvedeny informace o událostech před rokem 1980, ale především po. Pro potřeby obyvatelstva se opravovalo obecní kino, přiváděla se do obce tekoucí voda otevřeným příkopem pro rybáře a pro zřízení přírodního koupaliště na rybníce Tišina, stavělo se pouliční osvětlení a spousta dalšího. (10)

Kronika se také zmiňuje o potřebě zřídit Dům služeb. První zmínka pochází z roku 1976, kde byl potvrzen projekt a smlouva s Projekčním střediskem Přelouč - Břehy. Projekt byl určen pro šestou pětiletku se zahájením výstavby v roce 1980. Předpokládaný náklad na Dům služeb byl uváděn 2 000 000 Kčs. (10)

O rok později se v kronice uvádějí potvrzující informace k projektu. Dále bylo doplněno, jaké provozovny se v Domě služeb budou nacházet. V prvním patře bude umístěno holičství, kadeřnictví, pedikúra, mandl, sběrna prádla, sběrna obuvi, sběrna opravující elektro. Ve druhém patře bude umístěna vývařovna a jídelna sloužící občanům obce a členům místního JZD. (10)

V roce 1979 je zaznamenáno zajištění podkladů, probíhají schvalovací řízení a je provedena registrace projektového úkolu. Zahájení výstavby je naplánováno v druhé polovině roku 1980. Z důvodů problematického shánění stavitele bylo nakonec zahájení výstavby odsunuto do první poloviny roku 1981. Projekt se dostává do skluzu. Skluz je nakonec dohnán v polovině roku 1982 díky místním občanům. Při výstavbě Domu služeb lidé odpracovali 86 000 brigádnických hodin. Obr. č. 3 a 4 znázorňují Dům služeb při výstavbě. Projekt byl dokončen v roce 1983, slavnostní předání občanům proběhlo 19. března a ostrý provoz byl zahájen 1. června téhož roku. Konečná hodnota projektu vystoupala na 2 600 000 Kčs. (10)



Obr. č. 3 - Dům služeb při stavbě (8)



Obr. č. 4 - Dům služeb – stavba (8)

Na začátku roku 1993 se obec rozhodla prodat Dům služeb panu Budinskému za 2 000 000 Kč. Pan Budinský přislíbil rozšířit stávající služby, ale to se nakonec neuskutečnilo, protože v roce 2006 byl objekt předán správci konkurzní podstaty. Nemovitost byla obci nabídnuta k zakoupení, ale zastupitelstvo obce tuto nabídku odmítlo. Až nové zastupitelstvo v roce 2013 rozhodlo o koupi Domu služeb do svého vlastnictví za 1 600 000 Kč. (8, s. 145, 146)

11.3 INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Obec Řečany nad Labem se rozhodla v roce 2013 ke zpětnému odkupu Domu služeb v ulici 1. máje, č. p. 44 včetně přilehlého pozemku za 1 600 000 Kč. V jakém stavu byla budova Domu služeb v době odkupu, znázorňuje obr. č. 5.



Obr. č. 5 – Dům služeb v roce 2013 (8)

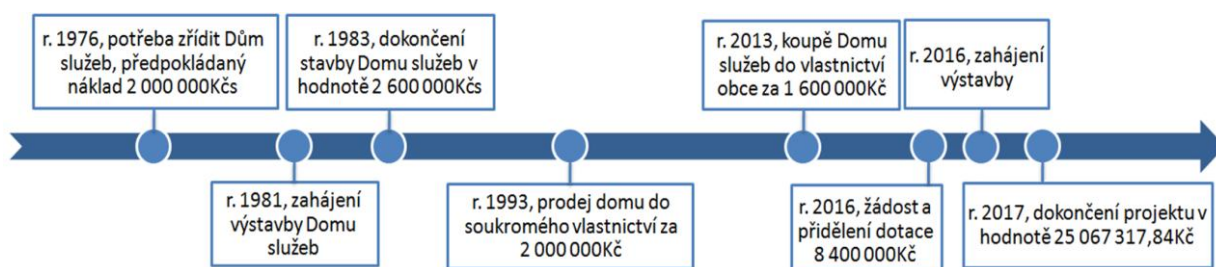
V plánu obce bylo opuštěnou a chátrající budovu zrekonstruovat a přestavět na Komunitní dům pro seniory. Obec si nejprve nechala zpracovat statické posudky pro posouzení stavu objektu. Posudky nezjistily žádné závady, tak v roce 2015 obec nechala zpracovat projektovou dokumentaci a v roce 2016 zažádala o dotaci u ministerstva pro místní rozvoj.

Cílem projektu je vznik podporovaných bytů, celkem vznikne 14 bytových jednotek pro maximální počet 28 obyvatel. Jedná se o stavební úpravy a přístavbu. Objekt je bezbariérový a obsahuje výtahovou šachtu. V objektu se bude nacházet mimo podporované byty také společenská místnost, sociální zařízení, sklad nábytku a vozíků, sklad zahradního nábytku, úklidová místnost, hobby dílna se skladem pro nářadí, sušárna prádla, technická místnost a fyzioterapeutická tělocvična. U objektu se bude nacházet zahradní altán a přístřešek pro kola.

Účelem Komunitního domu je zajistit sociální nájemné bydlení osobám spadajících do věkové kategorie 60 let a starší, jejich čistý průměrný příjem prokazatelně v daném roce před uzavřením smlouvy nepřesáhne 1 násobek průměrné mzdy u jednotlivce a v případě dvoučlenné domácnosti nepřesáhne 1,2 násobek průměrné mzdy v daném roce. Za účelem uchování a prodloužení soběstačnosti a nezávislosti s možností využít komunitní způsob života založeného na principu sousedské výpomoci. (19)

Žádaná dotace byla obci schválena Ministerstvem pro místní rozvoj 31. 8. 2016, ve stejný rok, ve kterém byla žádost podána. Výše dotace je u Komunitního domu seniorů 600 000 Kč na jeden byt. Vzhledem k tomu, že projekt počítá s výstavbou 14 bytů, byla přidělena dotace ve výši 8 400 000 Kč. Jedná se o nevratnou dotaci.

Výstavba byla zahájena na podzim roku 2016. Dle výkazu výměr v položkového rozpočtu zpracovaného pomocí cenové soustavy ÚRS Praha je stanovena hodnota díla na 21 798 841,60 Kč bez DPH, tedy 25 067 317,84 Kč s DPH. Stavba byla zdárně ukončena v srpnu roku 2017. Časová osa historie Domu služeb je patrná z obr. č. 6. Současný vzhled budovy bývalého Domu služeb z roku 2018 je zobrazený na obr. č. 7.



Obr. č. 6 - Historie Domu služeb na časové ose (Vlastní zpracování)



Obr. č. 7- Komunitní dům v květnu 2018 (vlastní zpracování)

Tab. č. 3 znázorňuje přepočtení původní hodnoty Československé koruny a Koruny české na současnou hodnotu Koruny české v roce 2017. Přepočtení počítá s průměrnou inflací, která byla před rokem 1989 podle Českého statistického úřadu 3,3 % i přes to, že v této době

inflace oficiálně neexistovala. Dále počítá s průměrnou inflací od roku 1989 až po rok 2017, mezi těmito roky je uváděna hodnota 5,59 %.

Tab. č. 3 - Přepočet hodnot Kčs na Kč

Přepočet původní hodnoty Koruny na hodnotu v roce 2017		
Rok	Původní hodnota v Kč	Přepočítaná hodnota v Kč
1981	2 000 000	14 161 552
1983	2 600 000	18 410 018
1993	2 000 000	4 737 278
2013	1 600 000	1 663 060

12 VARIANTY FINANCOVÁNÍ

Před zahájením jakéhokoliv investičního projektu musí obec zajistit finanční prostředky pro jeho financování. Bez finančních prostředků by nebylo možné realizovat žádné projekty.

Obec má na výběr z několika variant financování:

- vlastní zdroje obce,
- překlenovací úvěr,
- investiční úvěr,
- kombinace vlastních zdrojů a investičního úvěru,
- dotace.

Celkové stanovené výdaje projektu Komunitního domu pro seniory jsou 25 067 317,84 Kč s DPH. Případná dotace z fondu Podporované byty 2016 Ministerstva pro místní rozvoj je ve výši 8 400 000,00 Kč. Tato informace je důležitá pro výběr vhodné varianty financování projektu.

12.1 VLASTNÍ ZDROJE OBCE

Je důležité, aby obec počítala i s vlastními zdroji a to z důvodu, že poskytovaný úvěr a případná dotace nepokryje veškeré náklady celého projektu.

Jak již bylo popsáno v kapitole č. 4, dle Zákona o rozpočtovém určení daní se obcím přerazují výnosy z daní, které nejsou příjmem státního rozpočtu, to jsou tedy daňové příjmy. Dalšími zdroji jsou nedaňové příjmy, které jsou především spojené s prodejem majetku, zboží či služeb a dalšími příjmy. V neposlední řadě obec může mít kapitálové příjmy, peněžní transfery a dotace.

Proto je nutné, aby toto vše bylo zohledněno v rozpočtu obce. Rozpočet musí být transparentní a musí v něm být zobrazeny všechny příjmy a výdaje daného kalendářního roku. Rozpočet by měl být použit pouze na účely, na které byl schválen. V rozpočtu mohou být využívány rezervy kapitálových výdajů. Po specifikování konkrétní akce je nutné provést rozpočtové opatření, v rámci kterého budou rezervy převedeny na konkrétní výdajovou položku. V příloze č. 1 je k nahlédnutí rozpočet obce Řečany nad Labem pro rok 2017.

12.2 POSKYTNUTÝ ÚVĚR

Česká spořitelna, a.s. nabízí tyto varianty financování projektu:

- Úvěr na částku 13 398 841,60 Kč, v případě získání dotace a spoluúčasti obce,
- Úvěr na částku 21 798 841,60 Kč a spoluúčast obce.

Detailní modelování – úplný plán splátek obou variant je přiložen jako přílohy č. 2 a 3.

12.3 DOTAČNÍ TITULY

Vypsání dotačních titulů jsou pro žadatele velmi zajímavé a druh této podpory je velmi žádaný. V první řadě tento druh podpory šetří vlastní finanční prostředky, které mohou být určený pro další investiční projekty.

12.3.1 Programy pro bydlení

Na základě rozhodnutí ministryně pro místní rozvoj č. 143/2015 ze dne 30. 10. 2015, byla vyhlášena výzva pro předložení žádostí do programu Podpora bydlení, podprogramů Regenerace sídlišť, Podporované byty, Olověné rozvody a Bytové domy bez bariér. (21)

12.3.2 Program Podporované byty

Tento program vznikl za účelem poskytování sociálního bydlení osobám se ztíženým přístupem k bydlení z důvodů zvláštních potřeb. Ty vznikly na základě nepříznivé sociální situace, jako jsou zdravotní stav, věk nebo sociální okolnosti jejich života. (19)

Komunitní dům seniorů

Cílem výstavby takovýchto zařízení je za účelem zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby v ekonomicky neaktivním věku, tedy pro seniory nebo osoby, které mají ztížený přístup k bydlení z důvodu zvláštních potřeb vyplývajících z nepříznivé sociální situace. Jako nepříznivá sociální situace může být chápán věk, zdravotní stav a sociální okolnosti života. Pomocí tohoto programu by měla být zachována a prodloužena soběstačnost a nezávislost těchto osob s umožněním sousedského komunitního života, kde by měl fungovat princip sousedské výpomoci. Klade se důraz na zachování osobní nezávislosti a na mezilidské vztahy každého jedince. (18)

V případě Komunitního domu seniorů se na jeden byt přispívá částkou 600 000,00 Kč. Žádosti jsou předkládány do 15. 1. 2016 na podatelnu Ministerstva pro místní rozvoj. Dotace

se musí předkládat na vyplněném formuláři, který je uveřejněn na webových stránkách ministerstva. (18)

Specifické podmínky, pro poskytnutí a použití dotace a pro nakládání s byty v Komunitním domě pro seniory jsou vypsány v těchto bodech.

- Oprávněným žadatelem jsou právnické osoby včetně obcí.
- Příjemce dotace nesmí bez souhlasu poskytovatele dotace měnit vlastnická práva k podporovaným bytům či bytovému domu, kde podporované byty vznikly na jinou osobu po dobu 20 let od dokončení stavby.
- Sjednané nájemné bytu za 1m² podlahové plochy je sjednané uzavřením nájemní smlouvy a po dobu trvání nájemního vztahu musí být dodržen limit 57,20 Kč.
- Minimální počet bytů v komunitním domě seniorů je 10 a maximální počet je 25.
- Musí být splněny bezbariérové požadavky.
- Stavebně technické uspořádání všech bytů musí splňovat technické požadavky upravitelného bytu.
- Podlahová plocha bytu nesmí přesáhnout 45 m².
- Plocha sdílených prostor, které jsou centrem společných aktivit, musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Komunitního domu seniorů, minimálně musí být 40m².
- Projektová dokumentace Komunitního domu seniorů musí obsahovat jasné vymezení sdílených prostor.
- V obci je dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39,40,41 a 43 zákona o sociálních službách.
- V Komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby.
- Příjemce spadající do cílové skupiny uzavře nájemní smlouvu k bytu v komunitním domě seniorů na dobu dvou let; nájemní smlouva musí obsahovat ujednání o obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat; nájem se prodlouží vždy o dva roky.
- Pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 o obnovování nájmu; taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dní od uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán; v případě přechodu nájmu na osobu mladší 18 let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději po uplynutí dvou let ode dne, kdy nájem přešel.

- V případě, že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a následně Občanského zákona a nájem bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 Občanského zákona; to znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo spravuje pozůstalost.
- Z dotace lze financovat výstavbu celého objektu Komunitního domu seniorů včetně sdílených prostor.
- Sdílené prostory nesmí být po dobu platnosti podmínek, za kterých byla poskytnuta dotace komerčně využívány. (18)

13 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Na základě možností obce byly uvažovány dvě varianty financování projektu Komunitního domu seniorů. V případě první varianty udržitelnost projektu, kterou určuje přidělení dotace, musí objekt sloužit svému účelu po dobu 20 let, jak stanoví podmínky a nesmí být komerčně využíván. Po dobu udržitelnosti projektu musí být dodržena podmínka regulovaného nájemného. V druhém případě, který nepočítá s přidělením dotace, může obec nemovitost využívat dle aktuálních potřeb.

U porovnávaných variant řešící rámcové propočty efektivnosti bylo sledované období 40 let. Na konci tohoto období nám diskontované kumulované čisté peněžní toky zobrazí, jestli dané varianty vychází kladně nebo záporně. Dále i finanční proveditelnost zobrazí, za jak dlouho se daná investice obci vrátí, k tomu slouží příjmy a užitky z investice. V neposlední řadě je zobrazeno financování investice, kde jsou čtvrtletně sledovány výdaje. Varianty financování k porovnání.

- Běžný bankovní úvěr, který počítá se spoluúčastí obce a příjmu dotace z programu Podporované byty 2016, doba splatnosti úvěru je 6 let.
- Běžný bankovní úvěr, který počítá se spoluúčastí obce a nepočítá s příjmem dotace z programu Podporované byty 2016, doba splatnosti úvěru je 9 let.

Varianty financování jsou zpracovány v tabulkách, kde je zobrazen průběh financování investice, splácení bankovních úvěrů a příjmy z nájemného. Varianty budou následně porovnány a to nám umožní zhodnotit, jak se která varianta vyplatí využít pro financování daného projektu.

V rámci Komunitního domu seniorů, který je částečně financován pomocí dotace je stanoveno regulované nájemné ve výši 57,20 Kč/m². K nájemnému za plochu bytu lze připočítat i část nájemného za sdílené prostory, stejným dílem, ale maximálně 10m² na jeden byt. Celková plocha všech bytů s připočtenou plochou za sdílené prostory pro výpočet celkového nájemného činí 607,31m². (18)

Celkové nájemné za jeden měsíc činí: $607,31\text{m}^2 \times 57,20 \text{ Kč} = 34\,738,13 \text{ Kč}$, za jeden rok je to 416 857,58 Kč.

V případě, že by obec zvolila druhou variantu financování projektu, má obec možnosti objekt komerčně využívat a může zde určit tržní nájemné pro jednotlivé byty. To by obci

zajistilo vyšší příjem finančních prostředků do rozpočtu obce než v případě regulovaného nájemného.

V Pardubickém kraji podle Malého lexikonu obcí České republiky, vydávaného Českým statistickým úřadem, srovnatelně velké obce s obdobnou občanskou vybaveností jako jsou Řečany nad Labem, nenabízejí na internetu pronájmy srovnatelných bytů, jako jsou v Kunitním domě seniorů. Proto se tržní nájemné určuje hůře. Byty 1+kk jsou v Pardubickém kraji především nabízeny v Pardubicích. Vzhledem k tomu, že se jedná o krajské město, jsou zde ceny za 1m² v průměru za 250 Kč, což je na obec Řečany nad Labem vysoká cena za 1m². Nejbližší obci Řečany nad Labem je vzdáleno 4 km menší město Chvaletice s 3006 obyvateli, jak uvádí tab. č. 4, zde se pohybuje cena za 1m² 128 Kč. Jedná se, ale o starší nerekonstruované činžovní byty. Toto město má srovnatelnou občanskou vybavenost jako Řečany nad Labem. Dalo by se tedy říci, že v obci Řečany nad Labem by mohlo být nájemné za 1m² obdobné. Tedy 2,3 násobek regulovaného nájemného. (11)

Tab. č. 4 - Tržní nájemné bytů 1+kk Pardubického Kraje.

Lokalita	Pronájem bytu 1+kk (Kč/m ² /měsíc)
Pardubice, Bílé předměstí	234 – 283
Pardubice, Zelené předměstí	206
Pardubice – Polabiny	200
Pardubice	269
Hlinsko	160
Chrudim – Chrudim I	162
Chvaletice	128

V obou případech je nájemné kladným peněžním tokem, vytvářející obci užitek. Ale výhodnost daných variant je nutné porovnat. U porovnávaných variant je v grafu a tabulce znázorněn průběh financování investice, jak v průběhu let splácení úvěrů odchází finanční prostředky z rozpočtu obce po ročních čtvrtletích.

13.1 ANALÝZA ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ

U investičních projektů je důležité, aby byly zvoleny správné způsoby financování investice. Obec se musí rozhodnout, zda k financování investice využije služeb bankovních sektorů nebo vlastní zdroje. Tyto způsoby lze kombinovat, ale to záleží na daných podmínkách, co se obcím vyplatí. V případě, že je na daný projekt možnost čerpat dotace,

jako v případě Komunitního domu seniorů, lze tomu rozumět jako peněžitý dar za účelem snížení ceny investice.

Varianta financování č. 1 počítá s financováním investice část z bankovního úvěru ve výši 13 398 841,60 Kč, který má dobu splatnosti 6 let a část z dotačního titulu „Podporované byty 2016“, ve výši 8 400 000,00 Kč. Splácení úvěru je rovnoměrné. Zbytek finančních prostředků bude obec financovat z vlastních zdrojů a to ve výši 3 269 826,24 Kč.

Varianta financování č. 2 počítá s financováním investice z bankovního úvěru ve výši 21 798 841,60 Kč s dobou splatnosti 9 let, zbytek finančních prostředků bude obec financovat z vlastních zdrojů to ve výši 3 269 826,24 Kč.

V prvním případě úvěru s dobou splatností 6 let je celková splatná částka s úroky ve výši 13 896 921,75 Kč a v druhém případě úvěru s dobou splatností 9 let činí celková splatná částka s úroky 23 233 834,58 Kč.

Zda se obec rozhodne daný projekt realizovat, záleží na tom, zda daný projekt bude pro obec přínosem. V případě Komunitního domu seniorů, který není určen pro tvorbu zisku nelze počítat s návratností investice v nejbližších letech. V případě využití objektu pro nájemní byty bude vzhledem k výši nastaveného nájemného doba návratnosti investice vzhledem k vysokému úvěru několik let. Nájemné z bytů je jediným kladným příjmem po dobu provozní fáze objektu.

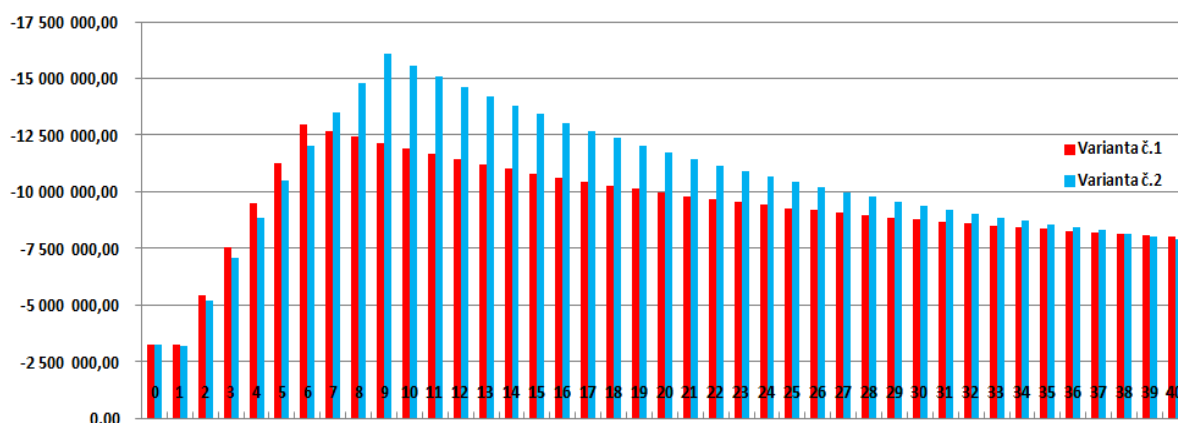
V případě veřejných investic existuje možnost hodnocení efektivnosti. U této metody se považuje za efekt z investice peněžní příjem z investice. Očekává se zisk z investice v podobě nájemného. Provádí se rozbor nákladů a přínosů. Doba, po kterou se takovéto projekty hodnotí, bývá 20 let, ale v tomto případě je uvažována doba 40 let.

Jiným důležitý činitel hodnotící varianty financování projektu v před investiční fázi je propočet finanční proveditelnosti. Je to důležitý výpočet z pohledu úspěšnosti projektu a znázornění výnosu z užitku a změny hodnoty vzhledem k investovanému kapitálu. V rámci sledovaného období 40 let lze sledovat, jak kumulované užítky splácí vložené investované finanční prostředky.

Nesmí se opomenout vzhledem k bankovním úvěrům ani řešení financování investice. Úvěry jsou zpravidla spláceny čtvrtletně, v případě, že nejsou sjednány jiné podmínky. Proto je vhodné sledovat odchozí platby, které splácí úvěry.

Pokud by, ale obec neobdržela výše uvedené varianty úvěrů nebo dotaci, se kterou počítá první varianta, musela by se rozhodnout, zda vůbec takovýto investiční projekt řešit. Přicházely by v úvahu jiné varianty financování, které by musela společně s bankovními domy nastavit tak, aby to pro ni bylo výhodné. Nebo by obec mohla řešit financování investičního projektu z vlastních zdrojů.

13.2 POROVNÁNÍ ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ INVESTICE



Obr. č. 8 - Grafické znázornění porovnání propočtu efektivity

Na obr. č. 8 je graficky znázorněn propočet efektivity porovnávaných variant financování. Tab. č. 5 a 6 řeší propočty efektivity, z důvodu velikosti jsou zjednodušeny a plné varianty jsou přiloženy do příloh, jako příloha č. 4 a 5.

Tab. č. 5 - Propočet efektivity varianty financování č. 1

Rok:	0	1	2	3	4	5	35	36	37	38	39	40
Investiční fáze:												
- Příjmy (dotace)	8 400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Příjmy (úvěr)	13 398 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (investice)	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:												
- Příjmy (regulované nájemné)	0,00	104 214,40	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58
- Výdaje (splátka)	0,00	0,00	2 679 780,00	2 679 780,00	2 679 780,00	2 679 780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (úrok)	0,00	49 701,54	160 241,91	125 299,89	89 599,94	54 278,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	0,00	17 012,86	-2 429 020,33	-2 394 078,31	-2 358 378,36	-2 323 057,33	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58
DF	1,00	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,1813	0,1727	0,1644	0,1566	0,1491	0,1420
DNCF	0,00	16 202,72	-2 203 193,04	-2 068 094,86	-1 940 243,71	-1 820 176,20	74 510,59	70 962,47	67 583,30	64 365,05	61 300,05	58 381,00
KDNCF	-3 269 826,24	-3 253 623,52	-5 456 816,56	-7 524 911,42	-9 465 155,13	-11 285 331,34	-8 348 729,60	-8 277 767,13	-8 210 183,83	-8 145 818,78	-8 084 518,73	-8 026 137,73

Tab. č. 6 - Propočet efektivity varianty financování č. 2

Rok:	0	1	2	3	4	5	35	36	37	38	39	40
Investiční fáze:												
- Příjmy (dotace)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Příjmy (úvěr)	21 798 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (investice)	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:												
- Příjmy (nájemné)	0,00	239 693,11	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44
- Výdaje (splátka)	0,00	0,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (úrok)	0,00	95 458,00	308 162,51	286 049,26	226 386,30	185 498,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	0,00	106 735,11	-2 224 254,07	-2 202 140,82	-2 142 477,86	-2 101 589,82	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44
DF	1,00	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,1813	0,1727	0,1644	0,1566	0,1491	0,1420
DNCF	0,00	101 652,49	-2 017 464,01	-1 902 292,04	-1 762 621,84	-1 646 650,62	146 622,59	139 640,56	132 991,01	126 658,10	120 626,76	114 882,63
KDNCF	-3 269 826,24	-3 168 173,75	-5 185 637,76	-7 087 929,80	-8 850 551,64	-10 497 202,25	-8 564 864,27	-8 425 223,71	-8 292 232,70	-8 165 574,60	-8 044 947,83	-7 930 065,20

U porovnávaných variant, které jsou zobrazeny na obr. č. 8 je vidět, že po celou dobu udržitelnosti projektu 20 let a ani po 40 letech se kumulované diskontované čisté peněžní toky

nedostanou do kladných hodnot. Z toho vyplývá, že pro nás tyto varianty nejsou výhodné. Na řadu přichází možnost změnit způsob financování nebo navýšit spoluúčast obce při financování tohoto investičního projektu. V případě, kdyby se objekt nevyužil pro K komunitní dům seniorů a byty by se nabídly k pronájmu, muselo by se regulované nájemné zvětšit 5 krát, tak aby se kumulované diskontované čisté peněžní toky dostaly v 19. roce do kladných hodnot. Jak je znázorněno v tab. č. 7. Takto navýšené nájemné by činilo 286 Kč za 1m². To by prakticky odpovídalo průměrné ceně nájemného v krajském městě Pardubicích. To, je ale pro obec Řečany nad Labem velice vysoká cena.

Tab. č. 7 - Propočet efektivnosti varianty financování č. 2 se zvýšením nájemného

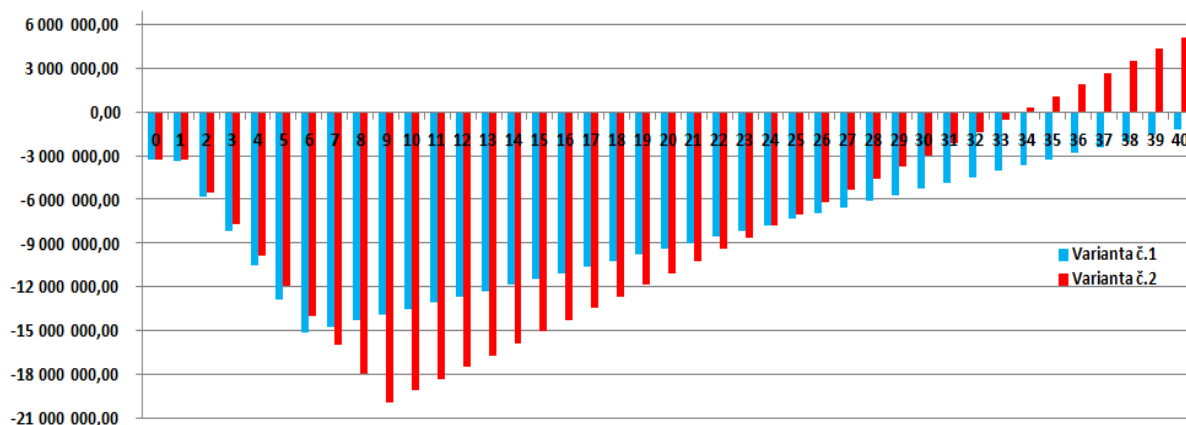
Rok:	0	1	2	3	4	5	16	17	18	19	20
Investiční fáze:											
- Příjmy (dotace)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Příjmy (úvěr)	21 798 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (investice)	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:											
- Příjmy (nájemné)	0,00	521 071,98	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92
- Výdaje (splátka)	0,00	0,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (úrok)	0,00	95 458,00	308 162,51	286 049,26	226 386,30	185 498,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	0,00	388 113,98	-1 098 738,59	-1 076 625,34	-1 016 962,38	-976 074,34	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92
DF	1,00	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,4581	0,4363	0,4155	0,3957	0,3769
DNCF	0,00	369 632,36	-996 588,29	-930 029,45	-836 657,47	-764 779,79	886 119,58	843 923,41	803 736,58	765 463,41	729 012,77
KDNCF	-3 269 826,24	-2 900 193,88	-3 896 782,17	-4 826 811,62	-5 663 469,08	-6 428 248,87	-1 648 434,23	-804 510,81	-774,23	764 689,18	1 493 701,96

Na tento investiční projekt musíme pohlížet primárně z hlediska neocenitelných benefitů, důležitý je v tomto případě celospolečenský efekt. Díky projektu vzniknou nová pracovní místa, díky komunitnímu způsobu života nová přátelství, čímž se zvýší kvalita života těchto lidí, kteří byli doposud většinou osamoceni a nyní mají kolem sebe nové sousedy. Může vznikat vzájemná výpomoc. Zvýší se jistota a kontrola nad vlastním životem, nájemci se mohou znovu zapojit do společnosti. V obyvatelích Komunitního domu seniorů se posílí pocit důležitosti a především pocit významnosti a jedinečnosti. Tito lidé budou mít zájem o své okolí a podílet se na činnostech kolem svého domu. Záměrem obce nebylo generovat zisk z tohoto investičního projektu.

13.3 POROVNÁNÍ FINANČNÍ PROVEDITELNOSTI INVESTICE

Finanční proveditelnost investičního projektu znázorněná v grafu na obr. č. 9 zobrazuje hledisko výnosů z užitku nájemného dvou variant. Po dobu udržitelnosti 20 let se kumulované čisté peněžní toky nedostanou do kladných hodnot. V případě druhé varianty se kumulované čisté peněžní toky dostávají do kladných hodnot až ve 34 roku u první varianty je to až po 40 letech. V případě, že by se výše nájemného zvýšila 5 krát, jak bylo uvedeno v kapitole č. 13.2, kumulované čisté peněžní toky by se u druhé varianty

dostaly do kladných hodnot v 15 roce, názorně je to ukázáno v tab. č. 10. Detailní tabulky jsou k dispozici v přílohách č. 6, 7.



Obr. č. 9 - Grafické znázornění finanční proveditelnosti variant

Tab. č. 8 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 1

Rok:	0	1	2	3	4	5	35	36	37	38	39	40
Investiční fáze:												
Zdroje (vlastní)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (dotace)	8 400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (úvěr)	13 398 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investice	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:												
Příjmy (regulované nájemné)	0,00	104 214,40	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58	561 001,58
Výdaje (splátka)	0,00	0,00	2 679 780,00	2 679 780,00	2 679 780,00	2 679 780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (úrok)	0,00	49 701,54	160 241,91	125 299,89	89 599,94	54 278,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	-3 269 826,24	17 012,86	-2 429 020,33	-2 394 078,31	-2 358 378,36	-2 323 057,33	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58	411 001,58
KNCF	-3 269 826,24	-3 252 813,38	-5 681 833,71	-8 075 912,02	-10 434 290,37	-12 757 347,70	-3 125 979,74	-2 714 978,15	-2 303 976,57	-1 892 974,99	-1 481 973,40	-1 070 971,82

Tab. č. 9 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 2

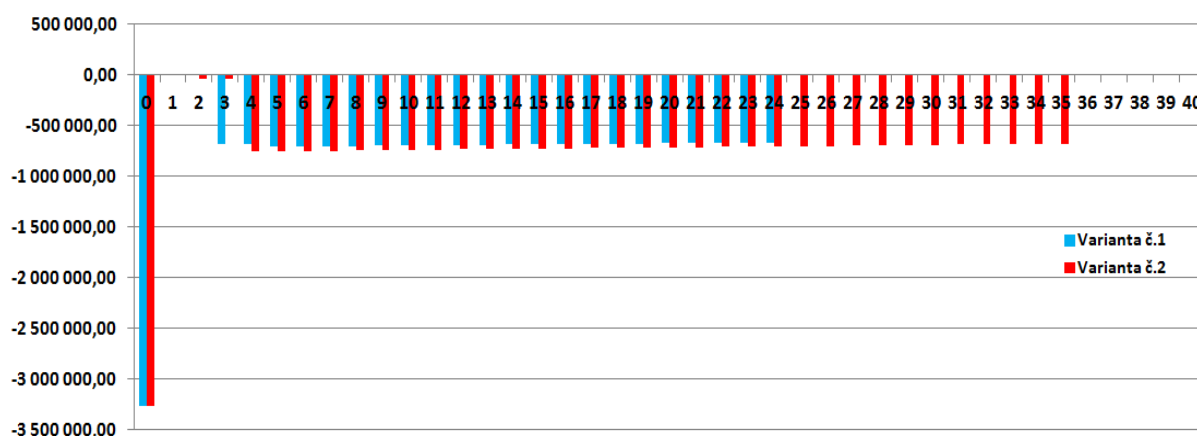
Rok:	0	1	2	3	4	5	35	36	37	38	39	40
Investiční fáze:												
Zdroje (vlastní)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (dotace)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (úvěr)	21 798 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investice	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:												
Příjmy (nájemné)		239 693,11	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44	958 772,44
Výdaje (splátka)	0,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (úrok)	0,00	95 458,00	308 162,51	286 049,26	226 386,30	185 498,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	-3 269 826,24	106 735,11	-2 224 254,07	-2 202 140,82	-2 142 477,86	-2 101 589,82	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44	808 772,44
KNCF	-3 269 826,24	-3 163 091,13	-5 387 345,20	-7 589 486,02	-9 731 963,88	-11 833 553,70	1 196 795,25	2 005 567,69	2 814 340,13	3 623 112,57	4 431 885,01	5 240 657,45

Tab. č. 10 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 2 se zvýšením nájemného

Rok:	0	1	2	3	4	14	15	16	17	18	19	20
Investiční fáze:												
Zdroje (vlastní)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (dotace)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zdroje (úvěr)	21 798 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investice	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní fáze:												
Příjmy (nájemné)		521 071,98	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92	2 084 287,92
Výdaje (splátka)	0,00	0,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	2 724 864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (úrok)	0,00	95 458,00	308 162,51	286 049,26	226 386,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje (údržba budovy)	0,00	37 500,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
NCF	-3 269 826,24	388 113,98	-1 098 738,59	-1 076 625,34	-1 016 962,38	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92	1 934 287,92
KNCF	-3 269 826,24	-2 881 712,26	-3 980 450,85	-5 057 076,19	-6 074 038,57	-874 345,88	1 059 942,04	2 994 229,96	4 928 517,88	6 862 805,80	8 797 093,72	10 731 381,64

13.4 POROVNÁNÍ METOD FINANCOVÁNÍ INVESTICE

V případě, že se obec rozhodne realizovat investiční projekt i přes to, že jeho efektivnost a finanční proveditelnost nejsou výhodné a bude přihlížet k neocenitelným benefitům dané investice, je důležité sledovat, jak velké a po jakou dobu budou vynakládány částky na splacení investice. Sledování je důležité z důvodů plánování budoucích rozpočtů obce a to proto, aby po dobu splacení úvěru nebyly výdaje obce vyšší, než její plánované příjmy. Průběh financování investice je znázorněn na obr. č. 10, kde jsou zobrazeny dvě varianty financování. Splacení úvěrů je prováděno v průběhu let každé čtvrtletí. Varianta č. 1, která počítá s přidělením dotace, zatíží obecní rozpočet méně, protože doba splatnosti úvěru je po 6 letech. Druhá varianta zatíží obecní rozpočet na delší dobu, protože splatnost druhého úvěru je 9 let. Čisté peněžní toky z průběhu financování jednotlivých variant jsou znázorněny v tab. č. 11 kde je znázorněn průběh financování první varianty a v tab. č. 12, kde je znázorněn průběh druhé varianty. Podrobnější tabulky jsou přiloženy v příloze č. 8, 9.



Obr. č. 10 - Grafické znázornění průběhu financování jednotlivých variant

Tab. č. 11 - Financování investice první varianta

Čtvrtletně	0	1	2	3	4	5	19	20	21	22	23	24
Příjmy:												
Vlastní zdroje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěr	13 398 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace	8 400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje:												
Investice	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úrok z běžného úvěru	0,00	0,00	6 932,07	21 258,31	21 511,12	42 796,24	12 595,98	10 362,21	7 959,10	5 846,30	3 693,16	1 459,40
Splátka běžného úvěru	0,00	0,00	0,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 945,00	669 886,60
Poplatky běžný úvěr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NCF	-3 269 826,24	0,00	-6 932,07	-691 203,31	-691 456,12	-712 741,24	-682 540,98	-680 307,21	-677 904,10	-675 791,30	-673 638,16	-671 346,00

Tab. č. 12 - Financování investice druhá varianta

Čtvrtletně	0	1	2	3	4	5	30	31	32	33	34	35
Příjmy:												
Vlastní zdroje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěr	21 798 841,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotace	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdaje:												
Investice	-25 068 667,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úrok z běžného úvěru	0,00	13 318,57	40 843,61	41 295,83	79 787,50	78 125,85	14 581,27	11 995,41	9 213,53	6 767,70	4 275,22	1 689,37
Splátka běžného úvěru	0,00	0,00	0,00	0,00	681 216,00	681 216,00	681 216,00	681 216,00	681 216,00	681 216,00	681 216,00	681 145,60
Poplatky běžný úvěr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NCF	-3 269 826,24	-13 318,57	-40 843,61	-41 295,83	-761 003,50	-759 341,85	-695 797,27	-693 211,41	-690 429,53	-687 983,70	-685 491,22	-682 834,97

13.5 POSOUZENÍ VARIANT

Pro tento investiční projekt byly zpracovány dvě varianty financování. Byla propočítána efektivnost a finanční proveditelnost dané investice, to slouží pro výběr nejvhodnější varianty financování. Vzhledem k tomu, že efektivnost a finanční proveditelnost nevyšla po dobu udržitelnosti projektu 20 let v kladných číslech, musíme brát v potaz celospolečenské užitky tohoto projektu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole č. 13.2, tento projekt vytváří pro společnost neocenitelné benefity. Když se podíváme na dnešní společnost, tak se na seniory zapomíná. Nejzajímavější skupinou jsou lidé ve středním věku, kteří jsou neustále aktivní. Senioři již svůj přínos společnosti předali. A proto je potřeba seniory opět navrátit do aktivního života, který jim může zajistit právě komunitní bydlení.

14 ZÁVĚR

V diplomové práci „Zhodnocení obecního majetku v čase“ byly v teoretické části popsány veřejná správa a její členění, jaké jsou její podoby a jak lze státní správu vykonávat, fungování územních samospráv, sestavování rozpočtu a jaké jsou příjmy územních rozpočtů. Byly popsány způsoby financování projektů společně s dotačními tituly.

Praktická část práce je zaměřena na variantní způsoby financování investice, které měly za úkol zvýšit hodnotu rekonstruované nemovitosti. Vzhledem k tomu, že ani jedna z posuzovaných variant nevychází pro obec výhodně z důvodů dlouhodobé návratnosti investice, je potřeba se na tento projekt dívat z pohledu finančně neocenitelných benefitů. Přihlíženo je především k celospolečenskému efektu.

Díky správnému hospodaření obce Řečany nad Labem a dostatku vlastních finančních prostředků se obec ve skutečnosti rozhodla financovat projekt z vlastních zdrojů a bankovní úvěr pro financování investice nevyužila. Obec získala od Ministerstva pro místní rozvoj dotaci v programu „Podpora bydlení 2016“ ve výši 8 400 000,00 Kč. Díky získané dotaci obec investovala do projektu z vlastních zdrojů 16 668 667,84 Kč.

V případě, že by se nejednalo o veřejný projekt, dá se předpokládat, že generovaný zisk by byl větší, což by zajistilo dřívější návratnost investice. Bylo by, ale potřeba zvážit i využití ostatních prostorů v objektu, které by také mohly vygenerovat příjmy.

Tato práce poukazuje, že je nutné podporovat i takové projekty, které nepřinášejí pouze zisk, ale jsou z lidského hlediska také velmi důležité, neboť pomáhají určitým skupinám lidí v jejich nelehké životní situaci.

15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BÉNARD, J. *Veřejná ekonomika I*. 1. vyd. Praha: EÚ ČSAV, 1989.
- (2) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) FOTR, J., SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert. 408 s. ISBN 978-80-247-3293-0.
- (4) KOCIÁNOVÁ, I. *Veřejné statky v ČR*. 2011. 47 s. Bakalářské práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, Katedra finančního práva a národního hospodářství. Vedoucí práce Eva Tomášková.
- (5) KORYTÁROVÁ, J., HROMÁDKA, V. *Veřejné stavební investice I*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2007. 226 s.
- (6) KORYTÁROVÁ, J. *Ekonomika investic*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2006. 170 s.
- (7) MÁČE, M. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. Praha: Grada, 2006. Finanční řízení. 77 s. ISBN 80-247-1557-0.
- (8) Obec Řečany nad Labem. *Řečany nad Labem a Labětín kdysi a dnes*. Havlíčkův Brod, 2015. 224 s. ISBN 978-80-87332-99-3.
- (9) PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Finance. 232 s. ISBN 978-80-247-5608-0.
- (10) Státní okresní archiv Pardubice. *Kronika obce Řečany nad Labem*. Číslo fondu 329, původce: místní národní výbor Řečany nad Labem, 1945-1990.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- (11) Český statistický úřad. *Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2018* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018, 119 s. ISBN 978-80-250-2843-8. [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/61546986/13007218.pdf/1d52a859-3564-48e4-a816-45352d519a59?version=1.0>>.
- (12) Český statistický úřad. *Sektor nefinančních podniků* [online], 1 s. [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/17363162+501312t07.pdf/eff873d9-01d4-41f6-9003-54257bc8655b?version=1.0>>.
- (13) e15.cz *Cena zjištěná a cena obvyklá není totéž* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://magazin.e15.cz/bydleni/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410>>. 8
- (14) Eagri. *Národní dotace* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/narodni-dotace/>>.
- (15) Finance.cz *Tržní nájemné* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/trzni-najemne/>>.
- (16) Finanční zpráva. *Daňové příjmy rozpočtů krajů a obcí dle zákona o rozpočtovém určení daní* [online], 1. 1. 2018 [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.financnisprava.cz/cs/dane/kraje-a-obce/danove-prijmy-kraju-a-obci/danove-prijmy-rozpocet-kraju-a-obci-3736>>.
- (17) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Národní dotace* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace>>.
- (18) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Podporované byty 2016* [online], 11 s. [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/1111596f-c67f-4481-afb8-225ae311c616/podporovane-byty-2016.pdf?ext=.pdf>>.
- (19) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Podprogram Podporované byty* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Archiv/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Podporovane-byty>>.
- (20) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Podprogram Podporované byty* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni/archiv/programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/podprogram-podporovane-byty>>.

- (21) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Programy podpory bydlení pro rok 2016* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Archiv/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016>>.
- (22) Penize.cz. *Kalkulačka inflace: jak se znehodnocuje česká koruna?* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.penize.cz/kalkulacky/znehodnoceni-koruny-inflace#inflace>>.
- (23) *Portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR* www.strukturalni-fondy.cz/ [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Migrace/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU>>.
- (24) Řečany nad Labem. *Historie obce* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.recanynadlabem.cz/obec-1/informace-o-obci-soucasnost/historie-obce>>.
- (25) Řečany nad Labem. *Kontakty* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <<https://www.recanynadlabem.cz/kontakty/>>.
- (26) Wikipedia. *Regulace nájemného* [online], [cit. 2018-05-03]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Regulace_n%C3%A1jemn%C3%A9ho>.

Seznam obrázků

Obr. č. 1 - Struktura veřejné správy v ČR od roku 2003	19
Obr. č. 2 - Investorský trojúhelník	34
Obr. č. 3 - Dům služeb při stavbě	43
Obr. č. 4 - Dům služeb - stavba	43
Obr. č. 5 – Dům služeb v roce 2013	44
Obr. č. 6 - Historie Domu služeb na časové ose	45
Obr. č. 7 - Komunitní dům v květnu 2018	45
Obr. č. 8 - Grafické znázornění porovnání propočtu efektivnosti	54
Obr. č. 9 - Grafické znázornění finanční proveditelnosti variant	56
Obr. č. 10 - Grafické znázornění průběhu financování jednotlivých variant	57

Seznam tabulek

Tab. č. 1 - Schéma běžného rozpočtu obce	23
Tab. č. 2 - Schéma kapitálového rozpočtu obce	24
Tab. č. 3 - Přepočet hodnot Kčs na Kč	46
Tab. č. 4 - Tržní nájemné bytů 1+kk Pardubického Kraje.	52
Tab. č. 5 - Propočet efektivnosti varianty financování č. 1	54
Tab. č. 6 - Propočet efektivnosti varianty financování č. 2	54
Tab. č. 7 - Propočet efektivnosti varianty financování č. 2 se zvýšením nájemného.....	55
Tab. č. 8 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 1	56
Tab. č. 9 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 2.....	56
Tab. č. 10 - Propočet finanční proveditelnosti varianty č. 2 se zvýšením nájemného	56
Tab. č. 11 - Financování investice první varianta	57
Tab. č. 12 - Financování investice druhá varianta	58

Seznam zkratek

apod. - a podobně

atd. - a tak dále

č. - číslo

čl. - článek

ČR - Česká republika

Kč - Koruna česká

Kčs - Koruna československá

např. - například

Sb. - Sbírka

PŘÍLOHY

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 - Rozpočet obce Řečany nad Labem na rok 2017 část 1
- Příloha č. 1 - Rozpočet obce Řečany nad Labem na rok 2017 část 2
- Příloha č. 2 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 1, str. 1
- Příloha č. 2 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 1, str. 2
- Příloha č. 2 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 1, str. 3
- Příloha č. 2 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 1, str. 4
- Příloha č. 3 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 2, str. 1
- Příloha č. 3 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 2, str. 2
- Příloha č. 3 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 2, str. 3
- Příloha č. 3 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 2, str. 4
- Příloha č. 3 - Modelový návrh bankovního úvěru varianta č. 2, str. 5
- Příloha č. 4 - Propočet efektivnosti varianta č. 1
- Příloha č. 5 - Propočet efektivnosti varianta č. 2
- Příloha č. 6 - Finanční proveditelnost varianta č. 1
- Příloha č. 7 - Finanční proveditelnost varianta č. 2
- Příloha č. 8 - Financování investice varianta č. 1
- Příloha č. 9 - Financování investice varianta č. 2