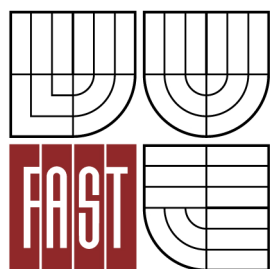




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANČNÍ PLÁN STAVEBNÍ ZAKÁZKY

FINANCIAL PLAN OF BUILDING ORDER

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

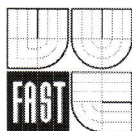
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Michaela Kašová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. AMÁLIE HEJDUKOVÁ

BRNO 2013



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Michaela Kašová

Název Finanční plán stavební zakázky

Vedoucí bakalářské práce Ing. Amálie Hejduková

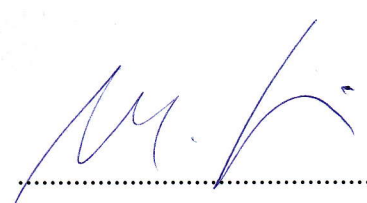
Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2012

Datum odevzdání bakalářské práce 24. 5. 2013

V Brně dne 30. 11. 2012


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Synek M. a kol.: Manažerská ekonomika

Valach J. a kol.: Financování stavebního podniku

Kislinegerová E. a kol.: Manažerské financování

Hejduková A., Hroníková M.: Financování stavení zakázky

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cíl bakalářské práce:

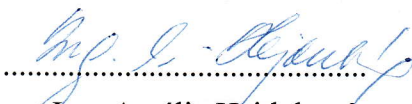
Pro konkrétní stavební zakázku sestavit plán financování a jeho následnou kontrolu.

1. Definování stavební zakázky
2. Zdroje pro financování stavební zakázky z pohledu investora
3. Charakteristika investora a konkrétní stavební zakázky
4. Plán financování a kontrola průběhu financování na dané st. zakázce
5. Vyhodnocení a závěr

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Amálie Hejduková
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Téma bakalářské práce je finanční plán stavební zakázky. Práce je rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy stavební zakázka, vlastní zdroje financování, cizí zdroje financování, dotace, příprava stavební zakázky, finanční plánování a realizace stavební zakázky. V praktické části je popsána stavební zakázka, investor a hlavní dodavatel. Dále je zde sestaven časový harmonogram, měsíční náklady, zdroje financování a finanční plán, který je cílem práce.

Klíčová slova

Stavební zakázka, zdroje financování, finanční plánování, časový harmonogram.

Abstract

The theme of bachelor's thesis is financial plan of building order. This thesis is dividend into two parts - theoretical and practical. In the theoretical section explains the concepts of construction contract, own sources of funding, foreign sources of funding, grants, preparation of construction contracts, financial planning and implementing the project. The practical part describes the construction contract, investor and main contractor. There is also time schedule, monthly costs, sources of funding and financing plan is to work .

Keywords

Construction contract, sources of funding, financial planning, time schedule.

Bibliografická citace VŠKP

KAŠOVÁ, Michaela. *Finanční plán stavební zakázky*. Brno, 2013. 65 s., 24 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Amálie Hejduková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 9.5.2013

.....

Michaela Kašová
Autorka práce

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

Prohlášení

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 9.5.2013

.....

Michaela Kašová
Autorka práce

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí bakalářské práce paní Ing. Amálii Hejdukové za vždy příjemně strávený čas při konzultacích, za rady, připomínky a korekci práce. Dále bych ráda poděkovala panu Ing. Karlu Nippertovi za poskytnutí materiálů, které jsem potřebovala ke zpracování mé práce. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat rodině, že mě podporovala a pomáhala po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD	- 10 -
2	STAVEBNÍ ZAKÁZKA	- 11 -
2.1	ROZDĚLENÍ STAVEBNÍCH ZAKÁZEK Z POHLEDU INVESTORA.....	- 11 -
2.1.1	<i>Soukromá stavební zakázka.....</i>	<i>- 11 -</i>
2.1.2	<i>Veřejná stavební zakázka</i>	<i>- 11 -</i>
3	ZDROJE FINANCOVÁNÍ.....	- 14 -
3.1	VLASTNÍ FINANČNÍ ZDROJE	- 14 -
3.1.1	<i>Vlastní finanční zdroje firmy.....</i>	<i>- 14 -</i>
3.1.2	<i>Vlastní finanční zdroje obce.....</i>	<i>- 15 -</i>
3.2	CIZÍ FINANČNÍ ZDROJE.....	- 16 -
3.2.1	<i>Cizí finanční zdroje firmy.....</i>	<i>- 17 -</i>
3.2.2	<i>Cizí finanční zdroje obce.....</i>	<i>- 19 -</i>
4	PŘÍPRAVA STAVEBNÍ ZAKÁZKY	- 22 -
4.1	STANOVENÍ OBCHODNÍCH PODMÍNEK.....	- 22 -
4.2	HARMONOGRAM STAVBY	- 23 -
5	FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ	- 24 -
5.1	CÍLE A FINANČNÍ PLÁN	- 24 -
5.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ PLÁN	- 24 -
5.3	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ PLÁN	- 25 -
5.3.1	<i>Plánování výnosů a nákladů</i>	<i>- 25 -</i>
5.3.2	<i>Cash flow.....</i>	<i>- 26 -</i>
6	REALIZACE STAVEBNÍ ZAKÁZKY	- 28 -
6.1	FAKTURACE	- 28 -
6.1.1	<i>Měsíční fakturace</i>	<i>- 28 -</i>
6.1.2	<i>Fakturace po ukončení technologické etapy nebo díla.....</i>	<i>- 28 -</i>
6.1.3	<i>Obecné zásady.....</i>	<i>- 28 -</i>
6.1.4	<i>Pozastávky.....</i>	<i>- 29 -</i>
7	POPIS STAVEBNÍ ZAKÁZKY	- 30 -
7.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	- 30 -

7.1.1	Investor.....	- 30 -
7.1.2	Charakteristika stavby	- 32 -
7.1.3	Hlavní dodavatel	- 33 -
8	STAVEBNÍ ZAKÁZKA BYTOVÉHO DOMU	- 34 -
8.1	ROZDĚLENÍ NA STAVEBNÍ OBJEKTY	- 34 -
8.2	ROZDĚLENÍ NA TECHNOLOGICKÉ ETAPY SO 01	- 34 -
8.2.1	Hrubá stavební výstavba (HSV).....	- 35 -
8.2.2	Přidružená stavební výroba	- 35 -
8.3	ČASOVÝ HARMONOGRAM VÝSTAVBY	- 36 -
8.4	STANOVENÍ NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU	- 38 -
8.4.1	Stavební náklady SO 01	- 39 -
8.5	STANOVENÍ MĚSÍČNÍCH NÁKLADŮ	- 40 -
8.6	VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY.....	- 40 -
8.7	POUŽITÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ.....	- 43 -
8.7.1	Dotace	- 43 -
8.7.2	Investiční úvěr	- 45 -
8.7.3	Vlastní zdroj financování z rozpočtu obce	- 46 -
8.8	FAKTURACE	- 47 -
8.8.1	Měsíční fakturace	- 47 -
8.8.2	Fakturace po etapách.....	- 48 -
8.9	FINANČNÍ PLÁN	- 50 -
8.9.1	Finanční plán při měsíční fakturaci.....	- 50 -
8.9.2	Finanční plán při fakturaci po technologických etapách	- 52 -
8.9.3	Vyhodnocení.....	- 54 -
9	ZÁVĚR.....	- 59 -
10	SEZNAM ZKRATEK.....	- 60 -
11	POUŽITÉ ZDROJE	- 61 -
12	SEZNAM TABULEK	- 63 -
13	SEZNAM GRAFŮ	- 64 -
14	SEZNAM PŘÍLOH.....	- 65 -

1 ÚVOD

Za téma své bakalářské práce jsme si zvolila finanční plán stavební zakázky, protože podle mého názoru je to zajímavé a v dnešní době aktuální téma.

Finanční plán stanoví budoucí toky peněz, což slouží k dosažení určených finančních cílů. Finančním plánem se získá kontrola nad financemi, řízením rizik a lze jím předvídat pravděpodobnou finanční situaci. Obsahuje dvě složky, příjmovou a výdajovou.

V první polovině své práce se budu zabývat teoretickou částí, která bude rozdělena do pěti kapitol. V první kapitole se budu věnovat pojmu stavební zakázka, její definici a rozdělení z pohledu investora. Ve druhé kapitole budu rozebírat zdroje financování, které rozdělím na vlastní a cizí zdroje a zdroje. Ve třetí kapitole se budu zabývat přípravou stavební zakázky. Ve čtvrté kapitole budu psát o finančním plánování. V poslední kapitole bude popsána realizace stavební zakázky.

Ve druhé polovině práce se budu zabývat praktickou částí, která bude rozdělena do dvou hlavních kapitol. Nejdříve definuji stavební zakázku, jedná se o novostavbu bytového domu ve Svitávce, dále investora a dodavatele. Pak vytvořím časový harmonogram a podle něj stanovím měsíční náklady. Dále rozeberu zdroje financování, na výstavbu bytového domu ve Svitávce, kde byly využity tři zdroje financování, dotace, úvěr a rezervy obce. Následně sestavím finanční plán pro dvě varianty, což je cílem mé práce. První varianta bude finanční plán pro měsíční fakturaci a druhá pro fakturaci po technologických etapách. Na závěr tyto dvě varianty porovnám a vyberu vhodnější.

2 STAVEBNÍ ZAKÁZKA

Konečným produktem stavební zakázky je nový objekt nebo rekonstrukce, modernizace, opravy či údržby objektů. Stavební výroba je zakázkového typu. Je dána konkrétní objednávkou, která vychází z projektové dokumentace.

Stavební výroba je organizačně náročná, protože se musí přesunout pracovníci a stroje na místo stavby, technologické postupy jsou složité, výstavba trvá delší časové období a je nutné řídit finanční toky. [9; 12]

2.1 Rozdělení stavebních zakázek z pohledu investora

2.1.1 Soukromá stavební zakázka

Investorem stavební zakázky je fyzická nebo právnická osoba. Smlouvy mezi investorem a dodavatelem jsou upraveny podle občanského nebo obchodního zákoníku.

2.1.2 Veřejná stavební zakázka

Veřejné zakázky upravuje zákon č. 55/2012 Sb. (novela zákona č. 137/2006 Sb.), který platí od 1. dubna 2012, s výjimkou ustanovení čl. I bodů 9, 61, 113 a 185, které nabývají účinnosti od 1. ledna 2014.

Veřejná zakázka je objednání díla nebo služby, nákup zboží či zadání práce veřejným subjektem. Mezi veřejné subjekty patří stát, obce, samosprávné celky nebo subjekty, které hospodaří se státními penězi nebo veřejnými statky. Mezi zadavatelem a jedním nebo více dodavateli musí být ujednána písemná smlouva. Předmětem smlouvy je úplné poskytnutí dodávek, služeb nebo prací. [9; 10]

Veřejné zakázky se dělí:

- podle předmětu
 - veřejné zakázky na služby
 - veřejné zakázky na dodávky
 - veřejné zakázky na stavební práce
- podle předpokládané hodnoty
 - nadlimitní veřejné zakázky
 - podlimitní veřejné zakázky
 - veřejné zakázky malého rozsahu.

Zakázky malého rozsahu jsou ty, které nedosáhnou částky jednoho milion korun u služeb a dodávek. U stavebních prací jsou limitní částkou tři miliony korun. Od 1. ledna 2014 bude limit stavebních prací snížen na jeden milion korun.

Podlimitní zakázky jsou minimálně jeden milion u služeb a dodávek, u stavebních prací jsou to tři miliony.

Nadlimitní veřejná zakázka je ta, jejíž hodnota dosáhne nejméně částky, která je uvedena v zákoně o veřejných zakázkách, kde jsou stanoveny limity pro jednotlivé kategorie zadavatelů, oblasti a druhu zakázek. Všechny hodnoty jsou uvedeny bez DPH.

Veřejnou stavební zakázkou se rozumí, že budou provedeny stavební práce včetně projektové a inženýrské činnosti, která se stavbou souvisí a dále zhotovení stavby, což je výsledek stavebních a montážních prací. Do veřejné stavební zakázky patří i dodávky a služby, které jsou nutné pro provedení zakázky.

Zadavatel veřejné stavební zakázky může být:

- veřejný
- dotovaný
- sektorový
- centrální.

Veřejným zadavatelem je Česká republika, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace (zřizovatel musí být samosprávný celek) a právnická osoba, pokud byla založena pro uspokojování veřejných potřeb a nesmí mít průmyslový nebo obchodní charakter anebo když je z velké části financována státem nebo je státem či veřejným činitelem ovládána nebo stát či veřejný činitel jmenuje více než polovinu členů ve statutárním, správním, dozorčím či kontrolním orgánu ¹.

Dotovaným zadavatelem se rozumí právnická nebo fyzická osoba, která bude hradit veřejnou zakázku z více než 50 % peněžními prostředky z veřejných zdrojů nebo pokud peněžní prostředky poskytnuté z veřejných zdrojů přesáhnou částku 200 milionů korun.

Sektorový zadavatel je osoba, která vykonává některou z relevantních činností. Mezi relevantní činnosti patří odvětví plynárenství, teplárenství, elektroenergetika, vodárenství, poskytování či provozování dopravních sítí, poštovní služby a geografie.

Centrální zadavatel zprostředkovává zadávací řízení na služby, zboží nebo stavební práce. Mezi zadavatelem a centrálním zadavatelem musí být sepsána smlouva, ve které se stanoví podmínky související s centralizovaným zadáváním. Jsou dva druhy centrálního zadávání. První je na nákup zboží a služeb, které centrální zadavatel v zadávacím řízení pořídí a pak prodá zadavateli za nákupní cenu. Druhý je na nákup zboží, služeb i stavebních prací. Zadavatel pověří centrálního zadavatele k realizaci zadávacího řízení. Centrální zadavatel je zodpovědný za správný průběh zadávacího řízení. [1; 2]

¹ Zákon č. 55/2012 Sb., Zákon o veřejných zakázkách, ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.4.2012, část I – obecná ustanovení, § 2, odst. 2

3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Projekt musí být finančně zajištěn, je tedy zapotřebí stanovit zdroje financování. U stavební zakázky jde o:

- výstavbu nového objektu
- rekonstrukci
- modernizaci
- opravu
- údržbu dlouhodobého hmotného majetku.

Dlouhodobý majetek by měl být financován dlouhodobými zdroji. Financováním krátkodobými zdroji může způsobit finanční tísní. Financovat lze dvěma způsoby, a to buď vlastními, nebo cizími zdroji.

3.1 Vlastní finanční zdroje

Vlastní zdroje jsou finanční prostředky, které si firma či obec našetří. Mezi vlastní zdroje firmy patří:

- nerozdělený zisk
- odpisy
- sdílené daně
- vlastní podnikání.

3.1.1 Vlastní finanční zdroje firmy

3.1.1.1 Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk je část zisku po zdanění, který nebyl rozdělen na výplatu dividend či na tvorbu fondů. Může být použit na financování projektů s vyšším rizikem, na které bychom nedosáhli cizích zdrojů. Je málo stabilní a může být i drahý.

3.1.1.2 Odpisy

Odpisy vyjadřují peněžní opotřebení dlouhodobého majetku. Nepředstavují finanční tok, ale jen náklady. Rozlišují se dva druhy odpisů:

- *účetní* - postupně se přenáší pořízení majetku do nákladů
- *daňové* - snižují základ daně z příjmů.

Odpisy mohou být použity na obnovu dlouhodobého majetku, krytí pohledávek, ke splátkám úvěru atd. Vstupují do kalkulace ceny výrobku, čím se objeví v tržbách. Jsou relativně stabilním zdrojem financování, nejsou moc ovlivněné proměnnými ekonomickými faktory.

3.1.2 Vlastní finanční zdroje obce

3.1.2.1 Daňové příjmy

Mezi daňové příjmy obce patří:

- daň z nemovitostí
- daň z příjmu fyzických osob (DPFO)
- daň z příjmu právnických osob (DPPO)
- daň z přidané hodnoty (DPH)

Rozpočtové určení daní je upraveno zákonem č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých samosprávních celků a některých státních fondů (zákon o rozpočtovém určení daní), který byl novelizován předpisem č. 295/2012 Sb.

Daň z nemovitosti přináleží celá obci, na jejímž katastrálním území se nemovitost nachází. DPFO, DPPO a DPH jsou daně sdílené. Obec se na těchto daních podílí procentuální částí z celostátního hrubého výnosu daní.

Procentní část se vypočte jako součet:

- poměru výměry katastrálních území obce k celkové výměře všech katastrálních území obcí (vyjádřeno v procentech a vynásobeno 0,03)

- poměru počtu obyvatel k celkovému počtu obyvatel všech obcí (vyjádřeno v procentech a vynásobeno 0,1)
- poměru dětí a žáků navštěvující školu, jejímž zřizovatelem je obec k celkovému počtu dětí a žáků všech obcí (vyjádřeno v procentech a vynásobeno 0,07)
- poměru násobku postupných přechodů k součtu všech postupných přechodů obcí (vyjádřeno v procentech, vynásobeno 0,08 a celkovým procentem celostátního hrubého výnosu daní). [6]

3.1.2.2 Vlastní podnikání

Vlastní podnikání je nedaňový příjem obce. Mezi tyto příjmy patří:

- veřejné podnikání – příjmy z činnosti veřejných podniků a institucí, jsou to hmotné statky a služby
- podnikání s majetkem – příjmy z prodeje a pronájmu majetku obce, poplatky za úkony – jsou to jednorázové platby za určité úkony (výpis z matriky, zápis do katastru nemovitostí apod.). [9; 12]

3.2 Cizí finanční zdroje

Možnosti a dostupnosti cizích finančních zdrojů záleží na velikosti a právní formě firmy. Cizí zdroje jsou dobré pro financování dlouhodobého majetku, protože nejsou vázány vlastními zdroji, které mohou být investovány jinak. Avšak cizí zdroje zvyšují náklady spojené s pořízením, jako jsou například úroky. Mezi cizími zdroji patří:

- základní kapitál
- úvěry
- obligace
- akcie
- leasing
- rezervy
- dotace.

3.2.1 Cizí finanční zdroje firmy

3.2.1.1 Základní kapitál

Základní kapitál je peněžní i nepeněžní vklad společníků, jehož minimální výše je dána obchodním zákoníkem.

3.2.1.2 Úvěr

Úvěr je nejčastějším zdrojem financování. Mohou být úvěry:

- bankovní – věřitelem je banka
- dodavatelské – jedná se o opožděnou platbu dodavateli.

Z hlediska času jsou děleny na:

- krátkodobé – splatnost do jednoho roku
- střednědobé – splatnost od jednoho do pěti let
- dlouhodobé – splatnost delší jak pět let.

Pro financování stavební zakázky se používají střednědobé nebo dlouhodobé úvěry. Při výběru úvěru je nutné brát v úvahu úrokovou sazbu, ručení, účelnost úvěru, způsob poskytnutí a splácení.

Střednědobý úvěr je poskytován na jeden rok až pět let. Splatnost je většinou po dokončení stavby. Může být poskytnut v celé výši nebo jen na část neboli spoluúčast. Výše spoluúčasti je individuální. Doba, na kterou je úvěr poskytnut, spoluúčast, splácení a úrok jsou dány úvěrovou smlouvou.

Dlouhodobý úvěr je poskytován na více než pět let. Důležité je u dlouhodobého úvěru řešit úrok, zda bude fixní nebo pohyblivý, měnu, ručení a způsob čerpání. Nejdříve by měla být odůvodněna ekonomická potřeba úvěru, která by měla být podložena záměry podniku a potřeba finančního krytí. Na základě toho banka určí bonitu dlužníka, která může ovlivnit dostupnost úvěru. Pro získání úvěru je kromě bonity také důležitá analýza zisku a rentability, majetková a finanční struktura, likvidita a zadluženost. Dostupnost úvěru je spjata se situací na kapitálovém trhu a na nabídce a poptávce. Na základě těchto podkladů se sjedná smlouva, kde je ujednáno čerpání, používání a splácení úvěru.

S úvěrem jsou spojeny náklady a rizika. Mezi náklady patří úroky a náklady spojené s poskytnutím. Rizika pro firmu představuje jištění a zabezpečení splácení, aby podnik byl schopen včas zaplatit úvěr a úroky, proto je zapotřebí důkladně zvážit všechny rizika a vyhodnotit je.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr poskytovaný na pořízení nemovitosti k bydlení fyzických osob. Lze jej využít na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, vypořádání dědictví nebo splacení úvěru, který byl použit na nemovitost.

3.2.1.3 Obligace

Obligace je dlouhodobý cenný papír, který je vydáván na menší částky, na které se rozkládá půjčka. Emisi schvaluje Česká národní banka na základě auditu a prověření projektu, který má být realizován. Emitentem je stát, obec, banka nebo velký podnik. Obligace má pevnou dobu splatnosti s předem daným úrokem a emise je velmi náročná. Majitel obligace se nemůže podílet na rozhodování podniku.

3.2.1.4 Akcie

Akcie je cenný papír s vlastnickým právem majitele. Akcie jsou rozděleny na:

- kmenové
- prioritní.

Kmenové akcie jsou stálé zdroje externího financování, protože nejsou splatné. Nevztahují se k nim pevné závazky na výplatu dividend. Jsou rizikovější z pohledu akcionářů, z toho plyne, že je pro akcionáře výnos vyšší než u obligací a úvěrů. Emise akcií je velmi nákladná a dividendy nejsou daňově uznatelné výdaje. Majitel této akcie je společník akciové společnosti.

Prioritní akcie zajišťují stálý příjem a mají stabilní dividendu. Majiteli jsou většinou zaměstnanci akciové společnosti, nemají hlasovací právo na valné hromadě.

3.2.1.5 Leasing

Leasing je náročný jak po právní stránce, tak i po účetní a daňové. Vlastníkem majetku je leasingová společnost a ten kdo majetek užívá je nájemce. Po uplynutí doby splácení majetek přechází do vlastnictví nájemce. Leasing je dlouhodobý, upravený smlouvou.

Toto financování je výhodné, protože stačí malá část vlastního kapitálu. Splátky jsou daňově uznatelným nákladem. Majetek neodepisujeme, čímž hodnotu majetku dostaneme dříve do daňových nákladů. Nevýhodou je, že nájemce není majitelem, takže při opravách, rekonstrukcích či jiných úpravách majetku, musí být souhlas vlastníka.

3.2.1.6 Rezervy

Rezervy jsou cizími zdroji podniku. Jsou tvořeny náklady, snižují základ daně z příjmu, ale nedochází k toku peněz. Jsou levným finančním zdrojem podniku. Rezervy jsou rozděleny:

- podle závaznosti
 - zákonné – vytvářejí se zejména na opravy dlouhodobého majetku, jsou daňově uznatelné, čímž snižují základ daně z příjmu, tvoří se podle zákona o rezervách
 - ostatní – používají se na krytí rizik a ztrát, nejsou daňově uznatelné a tvoření rezervy je dáno jen směrnicí, tvorba vyplývá ze zásady opatrnosti
- podle určení
 - účelové – přímo určený účel
 - obecné – na rizika a ztráty. [9; 12]

3.2.2 Cizí finanční zdroje obce

3.2.2.1 Dotace

Dotace jsou peněžní prostředky určené na konkrétní projekt, který splňuje dané podmínky. Mohou být poskytovány Evropskou unií, státem nebo samosprávnými celky.

Dotace jsou rozděleny na:

- provozní
- investiční.

Provozní dotace jsou udělovány na provoz nebo jako kompenzace (například u dopravců, kdy jim stát dává dataci, aby mohli prodávat zlevněné jízdné).

Investiční dotace jsou poskytovány na pořízení dlouhodobého majetku.

Dotace se většinou poskytují se spoluúčastí příjemce. Příjemce musí nejprve složit určitý stanovený podíl a potom může čerpat dotaci, nebo s příslibem poskytovatele, kdy příjemce musí celý projekt financovat po dobu výstavby sám a až po splnění daných podmínek dotaci dostane.

Dotace z EÚ

Evropská unie má dotační programy v různých odvětvích:

- nemovitosti (rekonstrukce, přístavba, koupě, výstavba výrobních hal)
- inovace
- ekoenergie
- školicí střediska
- rozvoj technologií
- marketing
- na školení a vzdělávání (EDUCA). [3]

Dotace poskytované státem

Státní dotace jsou financovány z rozpočtu státu, podporují zejména malé a střední podniky, regionální rozvoj, cestovní ruch a bydlení.

Dotace na podporu bydlení schvaluje Ministerstvo pro místní rozvoj. O dotaci můžou žádat města, obce i soukromí investoři (fyzické nebo právnické osoby). Tato dotace je určena na výstavbu sociálních bytů a k rekonstrukci nemovitosti za vzniku nových sociálních bytů. Tyto byty musí být nejméně 10 let pronajímány sociálně slabším lidem, po uplynutí doby může být s byty naleženo jakkoliv. Dotace se vztahuje k jedné bytové jednotce, takže nemusí být celý bytový dům určený k danému účelu.

Aby investor dosáhl na dotaci, musí splnit následující podmínky:

- předložit finanční plán (musí být prokázány další zdroje financování)
- nesmí sdružit finanční prostředky s žádnou fyzickou nebo právnickou osobou, jen s jinou obcí
- předložit výpis z katastru nemovitostí – pozemek i budova musí být ve vlastnictví obce

- předložit územní rozhodnutí (u rekonstrukcí posudek statika)
- žadatel nesmí mít závazek vůči státu nebo zdravotní pojišťovně
- žadatel nesmí být v úpadku nebo likvidaci
- doložit stavební povolení
- doložit technické zprávy a výkresové dokumentace
- výběr nejvýhodnější nabídky od zhotovitele, smlouvu se zhotovitelem a v případě kdy má zakázka více než 12 sociálních bytů, musí být doložen doklad, že zhotovitel má zaveden systém řízení jakosti
- stavba musí být dokončena nejpozději do tří let. [4]

Obec může využít další cizí zdroje, jako jsou úvěry, obligace, popřípadě i leasing.

4 PŘÍPRAVA STAVEBNÍ ZAKÁZKY

4.1 Stanovení obchodních podmínek

Forma smlouvy je dána občanským nebo obchodním zákoníkem. Ve smlouvě se zhotovitel zavazuje, že provede sjednaný úkon a objednatel se zavazuje k zaplacení úkonu.

Ve stavebnictví se nejčastěji používá smlouva o dílo. Ve smlouvě musí být:

- identifikační údaje zhotovitele
- identifikační údaje objednatele
- co je předmětem smlouvy
- cena, za kterou bude projekt zhotoven
- podmínky provedení
- ukončení projektu
- reklamace
- záruky
- odstoupení od smlouvy
- předání smlouvy
- způsob placení.

Pokud není ve smlouvě jinak uvedeno, zhotovitel provádí sjednané dílo samostatně a vše financuje na vlastní náklady a nebezpečí po sjednanou dobu. Zhotovitel je povinen předat dílo ve sjednanou dobu a na sjednaném místě, jak je ujednáno ve smlouvě. Případné nedodržení smlouvy může být penalizováno (opět musí být uvedeno ve smlouvě). Dále zodpovídá za vady díla při předání a je povinen je odstranit.

Objednatel je povinen zaplatit sjednanou cenu zhotoviteli, a to buď po dokončení díla, nebo po částech během provádění díla, popřípadě složení zálohy před zahájení činnosti, záleží na smluvních podmínkách. [5; 9]

4.2 Harmonogram stavby

Harmonogram stavby je jedním z dokumentů výstavby, který by měl být u všech zakázek. Rozlišují se dva druhy harmonogramů:

- časový – je uspořádání jednotlivých kroků přípravy a realizace, jsou zde znázorněny návaznosti jednotlivých činností, některé činnosti se mohou překrývat
- organizační – zahrnuje počty potřebných pracovníků, množství materiálu, strojů, energie a náklady.

Pro přehled a kontrolu se harmonogram vytváří graficky. Hned lze vidět začátky a konce prací. Některé práce mohou probíhat souběžně. Z organizačního harmonogramu se zjistí počet pracovníků, materiálu a nákladů v určitém časovém období.

Před zpracováním harmonogramu musíme stavbu rozdělit na jednotlivé technologické celky:

- zemní práce
- základy
- svislé konstrukce
- vodorovné konstrukce
- krov a střecha
- zdravotně-technické instalace, topení
- úpravy povrchů, podlahy
- úprava terénu. [12]

5 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ

Pro plánování musí být k dispozici informace o cílech a realizaci cílů. Plánování spolu s kontrolou jsou systémem plánování. Kontrola poskytuje informace o výsledcích projektu.

Nejdříve se musí sesbírat informace, včetně rizik, vše se vyhodnotí a vytvoří se analýza. Z výsledků analýzy se vybere nejlepší varianta.

5.1 Cíle a finanční plán

Cílem je dosažení co nejlepšího hospodářského výsledku, proto je důležité sestavit kvalitní finanční plán.

Finanční plán představuje budoucí finanční stavy a toky včetně případných rizik. Slouží k rozhodnutí pro zdroje financování a k investování kapitálu. Finanční plán je buď dlouhodobý, nebo krátkodobý.

5.2 Dlouhodobý finanční plán

Dlouhodobým finančním plánem rozumíme plánování v horizontu pěti a více let. Součástí dlouhodobého finančního plánu je detailně zpracovaný roční finanční plán. Pro sestavení dlouhodobého plánu je zapotřebí:

- analýza finanční situace
- plán tržeb na základě prognózy a plánu prodeje
- plán peněžních toků
- plánová rozvaha
- plánová výsledovka
- rozpočet investičních výdajů
- rozpočet dlouhodobého externího financování.

Před sestavením finančního plánu musí být hotová finanční analýza. Cílem analýzy je odhalit silné a slabé stránky firmy, využít příležitostí a vyhnout se hrozbám. Tyto informace se vyhodnocují, čímž se zjistí, co podnikové finance vydrží v budoucnu. Dlouhodobý finanční plán je jedním z nástrojů řízení firmy.

U finanční analýzy zkoumáme interní a externí vlivy. Mezi interní vlivy patří situace a schopnost řízení firmy. Mezi externí patří hospodářská situace na trhu – poptávka a nabídka, daně, úroková míra, inflace atd.

5.3 Krátkodobý finanční plán

Krátkodobý finanční plán se vytváří zpřesněním a zkonkretizováním daného roku v dlouhodobém finančním plánu. Lze stanovit přesnější vizi vnějších podmínek a tím zpřesnit riziko. Krátkodobý finanční plán má tyto specifika:

- plán je sestavován na následující období
- sníží se riziko chyb
- lze stanovit optimální výkon, za kterého je dosaženo maximálního zisku, toho ale nemusí být dosaženo.

5.3.1 Plánování výnosů a nákladů

Hlavním úkolem je zabezpečení krátkodobé likvidity. Jsou přesněji známé výnosy a náklady, na základě tohoto se sestaví přesnější peněžní toky, kde musí být předvídáno nebezpečí a způsoby opatření.

Prvním krokem finančního plánování je výsledovka, ve které jsou předběžně stanoveny náklady, výnosy a zisk. Druhý krok zahrnuje plán peněžních toků.

Pro výnosy se stanoví odhad, ve kterém se musí brát ohled na změny ovlivňující vývoj tržeb.

U nákladů se musí, stejně jako u výnosů, brát ohled na možné změny. Náklady dělíme na fixní a variabilní.

Fixní náklady se nemění v závislosti na objemu produkce, ale pokud je objem produkce malý, vznikají tzv. volné fixní náklady.

Variabilní náklady se mění při změně produkce a lze je snižovat hospodárností. Jsou tři druhy:

- *proporcionální* - výše nákladů je přímo úměrná produkci
- *progresivní* – náklady rostou rychleji než objem produkce
- *degresivní* – náklady rostou pomaleji než objem produkce.

5.3.2 Cash flow

Cash flow představuje peněžní toky (příjmy a výdaje) za určité období. CF ovlivňuje platební schopnost. Zjišťuje se dvěma způsoby – přímou a nepřímou metodou.

- přímá metoda - zahrnuje celkové příjmy a výdaje.
- nepřímá metoda - představuje provozní zisk upravený o položky výnosů a nákladů, které nepředstavují pohyb peněz, tento způsob je více využíván a doporučován.

Obě metody rozlišují tři oblasti podniku:

- CF provozní
- CF investiční
- CF finanční.

5.3.2.1 Řízení cash flow

Správné řízení peněžních toků je důležité pro dobré fungování podniku a to zejména ze tří důvodů:

- zabezpečení platební schopnosti
- vytvoření rezervy pro případ náhlého nedostatku peněžních prostředků
- při příznivé situaci okamžitý nákup a investice.

Čím je více peněžních prostředků, tím stoupá likvidita podniku a zvyšuje se riziko ztráty těchto peněžních prostředků. Proto by měl podnik mít tolik peněz, tak aby byly

zajištěny předchozí tři podmínky, ale minimalizovány náklady spojené s držením peněžních prostředků.

K optimálnímu řízení se používají dvě metody:

- řízení na základě sledování stavu a vývoje příjmů a výdajů
- řízení na základě modelů peněžních prostředků.

Řízení na základě sledování stavu a vývoje příjmů a výdajů je definováno vztahem – konečný stav peněžních prostředků se rovná součtu peněžních prostředků na počátku a příjmů a od toho se odečtou výdaje. Využívá se hlavně k sestavování platebních kalendářů, které slouží k minimalizaci rizika u platební neschopnosti.

Řízení na základě modelů peněžních prostředků je zjednodušená představa o peněžních prostředcích, je spíše teoretická. Nezahrnují se sem rezervy, změna úrokových sazeb, jednorázové výdaje atd., ale lze sem zařadit jiné okolnosti, které model přiblíží k realitě.

[11]

6 REALIZACE STAVEBNÍ ZAKÁZKY

6.1 Fakturace

Způsob fakturace stavební zakázky je sjednán ve smlouvě o dílo. Fakturovat lze:

- měsíčně
- po dokončení technologické etapy.

6.1.1 Měsíční fakturace

Měsíční fakturace se používá u větších technologických celků. Vyfakturují se provedené práce a dodávky. Faktury jsou splatné ve lhůtě, která je daná smlouvou o dílo. Součástí faktury je zjišťovací protokol a soupis provedených prací, tyto přílohy musí být podepsány oběma stranami. Cena je určena buď za provedené práce, nebo procentem z ceny díla, to je ujednáno ve smlouvě. Po zhotovení díla se vystaví konečná faktura, součástí konečné faktury je předávací protokol podepsaný oběma stranami.

6.1.2 Fakturace po ukončení technologické etapy nebo díla

Faktura se vystavuje buď po dokončení technologické etapy, nebo celého objektu. Stejně jako u měsíční konečné fakturace musí být součástí vyplněná a podepsaná příloha a předávací protokol podepsaný oběma oprávněnými osobami.

6.1.3 Obecné zásady

Faktura musí mít náležitosti, které jsou v souladu se zákonem o účetnictví a zákonem o DPH. Nutné náležitosti faktury:

- identifikační údaje objednatele
- identifikační údaje zhotovitele, včetně DIČ
- číslo dokladu
- předmět plnění

- množství
- jednotkovou cenu
- cenu bez DPH
- sazbu DPH
- DPH vyčíslenou v Kč
- cenu celkem včetně DPH
- datum vystavení dokladu
- datum uskutečnění plnění
- podpisy.

Za správnost a úplnost faktury odpovídá ten, kdo jí vystavil. Způsob předání faktury zákon neřeší, v praxi se posílá v papírové podobě nebo e-mailem. Pokud zhotovitel zašle fakturu e-mailem, tak ji příjemce vytiskne a podepíše, čímž údaje na faktuře odsouhlasí.

Pokud příjemce najde na faktuře nesprávné údaje, může fakturu vrátit. Mezi nesprávné údaje patří chybějící povinné náležitosti, nesprávně stanovená cena, sazba DPH, špatně stanovená doba splatnosti atd. Na opravném dokladu jsou uvedeny rozdíly oproti původnímu dokladu.

Objednatel může fakturu vrátit i v případě, že dílo mělo závady nebo může zdržet platbu až do té doby, než budou závady odstraněny.

6.1.4 Pozastávky

Ve smlouvě můžou být sjednány tzv. pozastávky. Pozastávky jsou vyjádřeny procentem z ceny díla. Tato částka bude vyfakturována, ale proplacena bude až po předání stavby a odstranění závad nebo po záruční době. [9; 12]

7 POPIS STAVEBNÍ ZAKÁZKY

7.1 Základní údaje

7.1.1 Investor

Investorem stavební zakázky je městys Svitávka, která je na území jihomoravském kraje, okres Blansko. Obec se rozkládá na ploše 826 ha a má v současné době 1 691 obyvatel. Dělí se na dvě části, a to Sasina a Svitávka. Obcí protéká řeka Svitava.

Městys Svitávka má dobrou občanskou vybavenost:

- mateřskou školu
- základní školu
- zdravotní péči – praktický lékař a zubní lékař
- kostel a hřbitov
- knihovnu
- sportovní areál
- železniční stanici
- plynovod, vodovod, kanalizaci, elektřinu.

Obec v posledních letech měla několik investičních projektů. Mezi největší patří:

- zateplení základní školy – celková cena 7 319 716 Kč, z toho 85 % hrazeno z dotace EU, 5 % z dotace SFŽP a 10 % z vlastních zdrojů, dodavatel DIRS Brno, s.r.o., zahájení výstavby v roce 2010 a dokončení 2011
- výstavba bytového domu – celková cena 21 307 073, z toho 8 190 000 hrazeno z dotací MMR, 8 500 000 úvěrem a 4 614 298 z vlastních zdrojů, dodavatel Skanska a.s., zahájení výstavby v roce 2010 a dokončení 2011
- vybudování nové kanalizace a čističky odpadních vod – celková cena 115 921 749 Kč, hrazeno z dotací SFŽP a JMK i vlastními zdroji, dodavatel STRABAG a.s., ZIPP Bratislava spol. s r.o., zahájení v roce 2010 a ukončení 2018.

Obec měla v letech 2008 až 2010 rozpočtové příjmy okolo 20ti milionů korun a v letech 2011 a 2012 se příjmy výrazně zvýšily, protože obec obdržela dotace, které v roce 2011 činily 41 milionů korun a v roce 2012 57 milionů korun. Daňové příjmy jsou poměrně stálé a pohybují se v rozmezí od 12,4 mil. do 12,8 mil. korun. U příjmů z bytového hospodářství se částky v jednotlivých letech liší, a je to způsobeno odprodejem obecních bytů do vlastnictví občanů.

Stejně jako u příjmů v letech 2008 až 2010 byly rozpočtové výdaje stabilní, pohybovaly se okolo 20ti milionů korun. V letech 2011 a 2012 bylo realizováno několik investičních akcí, čímž se výdaje zvýšily. V roce 2011 byly výrazné výdaje v bytovém hospodářství, protože probíhala výstavba bytového domu se sociálními byty, některé výdaje výstavby byly zahrnuty do této oblasti. V roce 2012 byly vysoké provozní náklady, které činily 74 mil. korun, z toho 67 mil. korun bylo na odvod a čištění odpadních vod. [13]

Rozpočtové příjmy a výdaje jednotlivých let obce Svitávka jsou zobrazeny v tabulkách 1 - Příjmy obce Svitávka v jednotlivých letech a 2 - Výdaje obce Svitávka v jednotlivých letech.

Rok	Příjmy				
	Celkem	Daňové	Bytové hospodářství	Úvěry	Dotace
2008	18 614 300	12 724 000	1 824 700	0	0
2009	21 747 500	12 764 000	1 939 700	0	0
2010	21 577 400	14 174 400	968 900	0	0
2011	85 698 500	12 581 000	1 570 000	10 079 700	41 279 800
2012	100 499 400	12 455 700	1 550 000	20 549 000	57 225 100

Tab. 1 – Příjmy obce Svitávka v jednotlivých letech

Rok	Výdaje			
	Celkem	Provozní	Investiční	Bytové hospodářství
2008	18 614 300	10 791 500	1 508 500	1 077 900
2009	21 747 500	10 693 800	0	1 464 500
2010	21 577 400	11 189 000	0	1 099 000
2011	84 417 100	11 890 500	51 023 300	12 175 600
2012	77 548 000	73 976 100	20 549 000	947 400

Tab. 2 – Výdaje obce Svitávka v jednotlivých letech

7.1.2 Charakteristika stavby

Stavba nového bytového domu se nachází v obci Svitávka. Je umístěna na parcele v blízkosti ulice Školní. Inženýrské sítě jsou napojeny na stávající sítě. Příjezdová komunikace je připojena z ulice Školní. K bytovému domu je navrženo 26 parkovacích míst.

Novostavba bytového domu je navržena jako čtyřpodlažní budova s plochou střechou. Půdorys objektu je obdélníkový. Na jižní stranu jsou orientovány obytné místnosti, na severní stranu je umístěno schodiště a koupelny jednotlivých bytů. Vstup do objektu je ze severní strany.

V 1. nadzemním podlaží jsou dva byty a technické zázemí, kočárkárna a sklady. Ve 2. NP a 3. NP jsou čtyři byty. Ve 4. NP jsou tři byty.

Nosný systém objektu je v systému Porotherm. Stropy jsou železobetonové deskové. Schodiště je dvouramenné z prefabrikovaných schodišťových ramen. Fasáda je řešena kontaktním zateplovacím systémem, omítka je silikátová bílé barvy. Okna jsou šedá z dřevěných profilů. V budově je výtah, který je navržen i pro přepravu osob s omezenou pohyblivostí.

Obec zřizuje tento bytovým jako sociální bydlení. Tyto byty jsou určeny pro osoby se sníženou pohyblivostí, lidi ve finanční tísní a seniory.

7.1.3 Hlavní dodavatel

Ve výběrovém řízení byla obcí vybrána firma Skanska, a.s., která se stala hlavním dodavatelem stavební zakázky. Skanska je stavební a developerská skupina, která působí v České i Slovenské republice. Je součástí světového koncernu, jehož sídlo je ve Švédsku.

Skanska se dělí na jednotlivé divize:

- pozemní stavitelství
- silniční stavitelství
- železniční stavitelství
- betonové konstrukce
- reality.

Skanska patří mezi největší světové společnosti poskytující služby ve stavebnictví a projektovém developmentu. Vznikla roku 1887 ve Švédsku jako společnost AB Skanska Cementgjuteriet vyrábějící betonové dekorační dílce a postupem času se zaměřila na poskytování komplexních služeb ve stavebnictví. Od roku 1984 se používá jen Skanska.

Společnost zaměstnává 53 000 zaměstnanců v Evropě, Spojených státech amerických a v Latinské Americe.

Zákazníky Skansky jsou velké a malé soukromé společnosti, veřejný sektor, investiční společnosti i jednotliví občané. Mezi významné zákazníky patří ČSOB, Letiště Václava Havla, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa železnic a dopravní cesty apod. [14]

8 STAVEBNÍ ZAKÁZKA BYTOVÉHO DOMU

8.1 Rozdělení na stavební objekty

Stavební celek je nutno roztrždit na prostorově ucelené, nebo technicky samostatné části stavby neboli na jednotlivé stavební objekty.

SO 01	Bytový dům
SO 02	Přípojka vody
SO 03	Přípojka kanalizace dešťová
SO 04	Přípojka kanalizace splašková
SO 05	Přípojka NN
SO 06	Čistička odpadních vod
SO 07	Kanalizace splašková
SO 08	Kanalizace dešťová
SO 09	Plynovod
SO 10	Vodovod
SO 11	Rozvod NN
SO 12	Rozvody veřejného osvětlení
SO 13	Komunikace a dopravní řešení
SO 14	Sadbové úpravy

8.2 Rozdělení na technologické etapy SO 01

Technologické etapy se dělí na dvě základní fáze:

- hrubá stavební výstavba (HSV)
- přidružená stavební výroba (PSV).

8.2.1 Hrubá stavební výstavba (HSV)

TE 01	Demolice
TE 02	Zemní práce
TE 03	Základy
TE 04	Svislé a kompletní konstrukce
TE 05	Sádkartonové konstrukce
TE 06	Vodorovné konstrukce
TE 07	Komunikace
TE 08	Úpravy povrchů vnitřní
TE 09	Úpravy povrchů vnější
TE 10	Podlahy a podlahové konstrukce
TE 11	Různé
TE 12	Dokončovací práce inženýrských staveb
TE 13	Lešení a stavební výtahy
TE 14	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách
TE 15	Staveništní přesun hmot

8.2.2 Přidružená stavební výroba

TE 16	Izolace proti vodě
TE 17	Živičné krytiny
TE 18	Izolace tepelné
TE 19	Zdravotechnická instalace
TE 20	Ústřední vytápění
TE 21	Konstrukce tesařské
TE 22	Konstrukce klempířské
TE 23	Konstrukce truhlářské
TE 24	Konstrukce zámečnické
TE 25	Podlahy z dlaždic a obklady
TE 26	Podlahy vlysové a parketové
TE 27	Obklady keramické
TE 28	Nátěry

TE 29	Malby
TE 30	Elektromontáž
TE 31	Montáže vzduchotechnických zařízení
TE 32	Montáže dopravních zařízení a výtahy

8.3 Časový harmonogram výstavby

Výstavba bytového domu probíhala od března 2010 a ukončena byla v květnu 2011.

Od dubna do června 2010 probíhaly zemní práce a základy. V tomto období byly také vybudovány potřebné inženýrské sítě a následně přípojky k objektu. V červnu byla započata výstavba svislých a vodorovných konstrukcí a ukončena byla v říjnu 2010. Po dokončení svislých a vodorovných konstrukcí byly realizovány truhlářské konstrukce, které probíhaly až do února 2011. Od září 2010 do května 2011 probíhaly montáže, nejdříve zdravotníky, následně vzduchotechniky a dopravních zařízení (výtahů) a poslední čtyři měsíce byla prováděna elektromontáž. Od listopadu 2010 po dobu sedmi měsíců probíhaly dokončovací práce. V posledním měsíci bylo upraveno okolí objektu.

Podrobný časový harmonogram je v tabulce 3 - *Harmonogram stavebních prací*.

SO	Název objektu	TE	Název technologické etapy	03/10	04/10	05/10	06/10	07/10	08/10	09/10	10/10	11/10	12/10	01/11	02/11	03/11	04/11	05/11
01	Bytový dům	01	Demolice															
		02	Zemní práce															
		03	Základy															
		04	Svislé a kompletní konstrukce															
		05	Sádkartonové konstrukce															
		06	Vodorovné konstrukce															
		07	Komunikace															
		08	Úpravy povrchů vnitřní															
		09	Úpravy povrchů vnější															
		10	Podlahy a podlahové konstrukce															
		11	Různé															
		12	Dokončovací práce inženýrských staveb															
		13	Lešení a stavební výtahy															
		14	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách															
		15	Staveništní přesun hmot															
		16	Izolace proti vodě															
		17	Živičné krytiny															
		18	Izolace tepelné															
		19	Zdravotechnická instalace															
		20	Ústřední vytápění															
		21	Konstrukce truhlářské															
		22	Konstrukce klempířské															
		23	Konstrukce tesařské															
		24	Konstrukce zámečnické															
		25	Podlahy z dlaždic a obklady															
		26	Podlahy vlysové a praketové															
		27	Obklady keramické															
		28	Nátěry															
		29	Malby															
		30	Elektromontáž															
		31	Montáže vzduchotechnických zařízení															
		32	Montáže dopravních zařízení a výtahy															
02	Přípojka vody																	
03	Přípojka kanalizace dešťová																	
04	Přípojka kanalizace splašková																	
05	Přípojka NN																	
06	Čistička odpadních vod																	
07	Kanalizace splašková																	
08	Kanalizace dešťová																	
09	Plynovod																	
10	Vodovod																	
11	Rozvod NN																	
12	Rozvody veřejného osvětlení																	
13	Sadbové úpravy																	

Tab. 3 - Harmonogram stavebních prací

8.4 Stanovení nákladů na výstavbu

Náklady na výstavbu byly stanoveny podle rozpočtu, který zpracovala firma Makovský&partneři, s. r. o. Rozpočet zahrnoval náklady na jednotlivé stavební objekty. Nejnákladnější byly svislé, vodorovné a tesařské konstrukce. V prvních dvou měsících výstavby byly náklady okolo 350 tisíc korun. V květnu 2010, kdy započala výstavba svislých konstrukcí, vzrostly náklady na 1,2 mil. korun. V období realizace stavby, od května 2010 do února 2011, se náklady pohybovaly v rozmezí 1,0 až 1,8 milionu korun. Nejvyšší náklady byly v listopadu 2010, kde byly realizovány montáže vzduchotechniky a dopravních zařízení, započata technologická etapa tesařských konstrukcí a úpravy vnitřních povrchů. V posledních třech měsících náklady klesly na 420 tisíc korun, protože byly dodělávány drobné dokončovací práce – malby, obklady, dlažby, podlahy a také komunikace, chodníky a zeď v okolí domu.

Výše nákladů stavebních objektů jsou uvedeny v tabulce 4 - *Náklady na jednotlivé stavební objekty*.

SO	Název stavebního objektu	Náklady
01	Bytový dům	15 019 341
02	Přípojka vody	19 082
03	Přípojka kanalizace dešťová	21 130
04	Přípojka kanalizace splašková	55 700
05	Přípojka NN	64 560
06	Čistička odpadních vod	269 300
07	Kanalizace splašková	166 594
08	Kanalizace dešťová	190 222
09	Plynovod	125 655
10	Vodovod	317 851
11	Rozvod NN	222 150
12	Rozvody veřejného osvětlení	179 950
13	Sadbové úpravy	41 240
	Celkem	16 692 775

Tab. 4 – Náklady na jednotlivé stavební objekty

8.4.1 Stavební náklady SO 01

Nejnákladnějším stavebním objektem je samotný bytový dům. Pro realizaci tohoto stavebního objektu je zapotřebí spousta činností, proto se musí roztrždit na jednotlivé činnosti, které se nazývají technologické etapy. U každé etapy jsou stanoveny náklady.

Detailní náklady objektu SO 01 jsou zobrazeny v tabulce 5 - *Náklady jednotlivých technologických etap SO 01*.

TE	Název technologické etapy	Náklady
01	Demolice	205 756
02	Zemní práce	326 870
03	Základy	659 486
04	Svislé a kompletní konstrukce	1 887 060
05	Sádkartonové konstrukce	48 615
06	Vodorovné konstrukce	2 569 600
07	Komunikace	31 330
08	Úpravy povrchů vnitřní	1 134 078
09	Úpravy povrchů vnější	652 462
10	Podlahy a podlahové konstrukce	520 592
11	Různé	22 546
12	Dokončovací práce inženýrských staveb	7 215
13	Lešení a stavební výtahy	274 176
14	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	48 250
15	Staveništní přesun hmot	287 958
16	Izolace proti vodě	74 273
17	Živičné krytiny	69 417
18	Izolace tepelné	342 074
19	Zdravotechnická instalace	771 618
20	Ústřední vytápění	726 048
21	Konstrukce tesařské	2 765
22	Konstrukce klempířské	75 101
23	Konstrukce truhlářské	1 364 548
24	Konstrukce zámečnické	372 516
25	Podlahy z dlaždic a obklady	164 270
26	Podlahy vlysové a parketové	464 617
27	Obklady keramické	209 167
28	Nátěry	11 264
29	Malby	126 711
30	Elektromontáž	848 928
31	Montáže vzduchotechnických zařízení	113 630
32	Montáže dopravních zařízení a výtahy	606 400
	Celkem	15 019 341

Tab. 5 – Náklady jednotlivých technologických etap SO 01

8.5 Stanovení měsíčních nákladů

Měsíční náklady se stanoví z celkových nákladů jednotlivých stavebních objektů a technologických etap a podělí se délkou trvání, jednotkou je zvolen měsíc. Měsíční prostavěnost je v tabulce 6 - *Měsíční náklady jednotlivých SO a TE*.

Takto stanovené měsíční náklady jednotlivých stavebních objektů a technologických etap přiřadíme k jednotlivým etapám v časovém harmonogramu. Sečteme všechny náklady vzniklé v jednotlivých měsících, čímž zjistíme měsíční prostavěnost, tyto náklady jsou zachyceny v tabulce 7 - *Měsíční náklady*.

8.6 Vedlejší rozpočtové náklady

Mezi vedlejší rozpočtové náklady patří:

- příprava staveniště
- zařízení staveniště
- inženýrská činnost
- finanční náklady
- územní vlivy
- provozní vlivy
- ostatní náklady.

U bytového domu ve Svitávce byly následující vedlejší rozpočtové náklady:

• projektová dokumentace	500 783 Kč
• geologické práce	25 039 Kč
• geodetické práce	16 693 Kč
• zřízení staveniště	333 856 Kč
Celkové VRN	876 371 Kč

Označení	Název	Celkové náklady [Kč]	Doba trvání [měsíc]	Měsíční náklady [Kč/měsíc]
SO 01	Bytový dům	15 019 341		
TE 01	Demolice	205 756	1	205 756
TE 02	Zemní práce	326 870	2	163 435
TE 03	Základy	659 486	2	329 743
TE 04	Svislé a kompletní konstrukce	1 887 060	5	377 412
TE 05	Sádkartonové konstrukce	48 615	1	48 615
TE 06	Vodorovné konstrukce	2 569 600	4	642 400
TE 07	Komunikace	31 330	1	31 330
TE 08	Úpravy povrchů vnitřní	1 134 078	2	567 039
TE 09	Úpravy povrchů vnější	652 462	2	326 231
TE 10	Podlahy a podlahové konstrukce	520 592	2	260 296
TE 11	Různé	22 546	1	22 546
TE 12	Dokončovací práce inženýrských staveb	7 215	1	7 215
TE 13	Lešení a stavební výtahy	274 176	2	137 088
TE 14	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	48 250	1	48 250
TE 15	Staveništní přesun hmot	287 958	11	26 178
TE 16	Izolace proti vodě	74 273	1	74 273
TE 17	Živičné krytiny	69 417	1	69 417
TE 18	Izolace tepelné	342 074	2	171 037
TE 19	Zdravotechnická instalace	771 618	2	385 809
TE 20	Ústřední vytápění	726 048	2	363 024
TE 21	Konstrukce tesařské	2 765	1	2 765
TE 22	Konstrukce klempířské	75 101	1	75 101
TE 23	Konstrukce truhlářské	1 364 548	4	341 137
TE 24	Konstrukce zámečnické	372 516	2	186 258
TE 25	Podlahy z dlaždic a obklady	164 270	1	164 270
TE 26	Podlahy vlysové a parketové	464 617	1	464 617
TE 27	Obklady keramické	209 167	1	209 167
TE 28	Nátěry	11 264	1	11 264
TE 29	Malby	126 711	1	126 711
TE 30	Elektromontáž	848 928	4	212 232
TE 31	Montáže vzduchotechnických zařízení	113 630	2	56 815
TE 32	Montáže dopravních zařízení a výtahy	606 400	1	606 400
SO02	Přípojka vody	19 082	1	19 082
SO03	Přípojka kanalizace dešťová	21 130	1	21 130
SO04	Přípojka kanalizace splašková	55 700	1	55 700
SO05	Přípojka NN	64 560	1	64 560
SO06	Čistička odpadních vod	269 300	1	269 300
SO07	Kanalizace splašková	166 594	2	83 297
SO08	Kanalizace dešťová	190 222	2	95 111
SO09	Plynovod	125 655	1	125 655
SO10	Vodovod	317 851	1	317 851
SO11	Rozvod NN	222 150	1	222 150
SO12	Rozvody veřejného osvětlení	179 950	1	179 950
SO13	Sadbové úpravy	41 240	1	41 240

Tab. 6 - Měsíční náklady jednotlivých SO a TE

SO	Název objektu	TE	Název technologické etapy	03/10	04/10	05/10	06/10	07/10	08/10	09/10	10/10	11/10	12/10	01/11	02/11	03/11	04/11	05/11
01	Bytový dům	01	Demolice	205 756														
		02	Zemní práce		163 435	163 435												
		03	Základy			329 743	329 743											
		04	Svislé a kompletní konstrukce				377 412	377 412	377 412	377 412	377 412							
		05	Sádkartonové konstrukce								48 615							
		06	Vodorovné konstrukce					642 400	642 400	642 400	642 400							
		07	Komunikace														31 330	
		08	Úpravy povrchů vnitřní									567 039	567 039					
		09	Úpravy povrchů vnější										326 231	326 231				
		10	Podlahy a podlahové konstrukce											260 296	260 296			
		11	Různé												22 546			
		12	Dokončovací práce inženýrských staveb									7 215						
		13	Lešení a stavební výtahy				137 088	137 088										
		14	Dokončovací konstrukce na poz. stavbách															48 250
		15	Staveništní přesun hmot			26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178	26 178		
		16	Izolace proti vodě					74 273										
		17	Živičné krytiny										69 417					
		18	Izolace tepelné									171 037	171 037					
		19	Zdravotechnická instalace							385 809	385 809							
		20	Ústřední vytápění											363 024	363 024			
		21	Konstrukce truhlářské									2 765						
		22	Konstrukce klempířské										75 101					
		23	Konstrukce tesařské									341 137	341 137	341 137	341 137			
		24	Konstrukce zámečnické												186 258	186 258		
		25	Podlahy z dlaždic a obklady														164 270	
		26	Podlahy vlysové a praketové														464 617	
		27	Obklady keramické															209 167
		28	Nátěry														11 264	
		29	Malby															126 711
		30	Elektromontáž											212 232	212 232	212 232	212 232	
		31	Montáže vzduchotechnických zařízení									56 815	56 815					
		32	Montáže dopravních zařízení a výtahy									606 400						
02	Přípojka vody						19 082											
03	Přípojka kanalizace dešťová						21 130											
04	Přípojka kanalizace splašková						55 700											
05	Přípojka NN						64 560											
06	Čistička odpadních vod							269 300										
07	Kanalizace splašková			83 297	83 297													
08	Kanalizace dešťová			95 111	95 111													
09	Plynovod					125 655												
10	Vodovod					317 851												
11	Rozvod NN					222 150												
12	Rozvody veřejného osvětlení													179 950				
13	Sadbové úpravy																	41 240
	Celkové náklady			384 164	341 843	1 185 012	1 030 893	1 526 651	1 045 990	1 431 799	1 480 414	1 778 586	1 632 955	1 709 048	1 411 671	424 668	883 713	425 368

Tab. 7 - Měsíční náklady

8.7 Použité zdroje financování

Bytový dům ve Svitávce byl financován ze tří zdrojů:

- dotací z Ministerstva pro místní rozvoj
- úvěrem od České spořitelny
- z rozpočtu obce.

Celkové náklady stavby činí 21 307 073 Kč (cena včetně projektové dokumentace, geodetických prací a inženýrské činnosti).

8.7.1 Dotace

Bytový dům ve Svitávce je určen pro sociální bydlení. Dotaci schválilo ministerstvo pro místní rozvoj podle nařízení vlády č. 146/2003 sb., nyní je v platnosti nařízení vlády č. 228/2010 sb.

Celková výše dotace činila 8 190 000 Kč. Na jednu bytovou jednotku byla udělena dotace ve výši 630 000 Kč, jelikož musely být vybudovány místní komunikace III. a IV. třídy. [4; 7]

Nařízení vlády č.	
146/2003	228/2010
Příjmově vymezená osoba - nesmí přesáhnout v období 12ti kalendářních měsíců tyto hodnoty	
• samostatně žijící osoba 0,8násobek průměrné mzdy • více členů v domácnosti 1,5násobek průměrné mzdy	• samostatně žijící osoba 0,8násobek průměrné mzdy • dva členové domácnosti průměrnou mzdu • tři členové domácnosti 1,2násobek průměrné mzdy • čtyři členové domácnosti 1,5násobek průměrné mzdy • pět a více členů domácnosti 1,8násobek průměrné mzdy
Délka nájemní smlouvy	
• maximálně 2 roky	• maximálně 2 roky

Plocha bytové jednotky	
• 80 % bytových jednotek s maximální rozlohou 60 m² • 20 % bytových jednotek s maximální rozlohou 80 m²	• maximální plocha bytové jednotky 120 m²
Měsíční výše nájemného	
• maximálně 0,00333násobek z pořizovací ceny sníženou o dotaci	• maximálně 0,00333násobek z pořizovací ceny sníženou o dotaci
Výše dotace	
• 550 000 Kč na jednu bytovou jednotku • 630 000 Kč na jednu bytovou jednotku v případě kdy je zapotřebí vybudovat místní komunikace III. a IV. třídy	• 6 500 Kč/m² u novostavby nebo přístavby, maximálně 500 000 Kč na jednu bytovou jednotku • 5 500 Kč/m² u stavebních úprav maximálně 420 000 Kč na jednu bytovou jednotku • u upravitelného bytu se dotace zvýší o 50 000 Kč na jednu bytovou jednotku • u energetické náročnosti budovy třídy A se dotace zvýší o 100 000 Kč na jednu bytovou jednotku • u energetické náročnosti budovy třídy B se dotace zvýší o 50 000 Kč na jednu bytovou jednotku • celková dotace nesmí přesáhnout 30ti % z celkových investičních nákladů

Tab. 8 – Nařízení vlády

8.7.2 Investiční úvěr

Obec Svitávka bytovým dům částečně financovala úvěrem. Ve výběrovém řízení vyhrála nabídka Českomoravské stavební spořitelny a.s.

8.7.2.1 Popis úvěru

Úvěr, který vyhrál výběrové řízení, je určen pro společenství vlastníků bytových jednotek, bytová družstva a obce.

Tímto úvěrem lze financovat:

- stavby na bydlení
 - výstavba bytových domů, bytů a rodinných domů
 - úprava nebytových prostor na bytové prostory
 - rekonstrukce a údržba budov určených na bydlení
- infrastruktura
 - plynofikace a elektrifikace obcí a přípojky
 - výstavba či rekonstrukce přivaděčů pitné vody
 - vybudování nebo rekonstrukce kanalizace nebo čističky odpadních vod

Charakteristika úvěru:

- úvěrem lze financovat zakázku až do výše 100 % investice
- do výše 500 000 Kč není zapotřebí ručení, nad tuto částku je nutné ručit nemovitostí, bankovní zárukou nebo vinkulací vkladu
- zpracování žádosti o úvěr je zdarma
- úroková sazba již od 3,4 % p. a.
- zdarma vyřízení úvěru
- splacení úvěru předčasně zdarma
- dlouhodobý úvěr až na 30 let. [8]

Obec uzavřela smlouvu s Českomoravskou stavební spořitelnou na úvěr pro obce s úrokovou sazbou 3,4 % p. a., úrok bude konstantní po celou dobu splácení. Výše úvěru je přibližně 4,1 mil. Kč. Úvěr je dlouhodobý, na dobu 10ti let. Část splátky bude financováno z vybraného nájemného. Měsíční nájemné pro jednotlivé byty je uvedeno v tabulce 9 - *Měsíční nájemné jednotlivých bytových jednotek*. Celkem obec vybere na nájemném nově vystavěného bytového domu 272 904 Kč.

Byt č.	Plocha bytu [m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]
11	59,65	1 870
12	59,65	1 870
21	57,99	1 818
22	46,18	1 448
23	46,18	1 448
24	57,99	1 818
31	57,99	1 818
32	46,18	1 448
33	46,18	1 448
34	57,99	1 818
41	58,15	1 823
42	72,96	2 288
43	58,15	1 823
Celkem [Kč/měsíc]		22 742

Tab. 9 - Měsíční nájemné jednotlivých bytových jednotek

8.7.3 Vlastní zdroj financování z rozpočtu obce

Vlastním finančním zdrojem obce jsou rezervy. Obec dělí rezervy na:

- rezervu z let minulých
- rezerva daného roku – vypočte se jako rozdíl příjmů a výdajů obce
- rezerva pro budoucí období – je to suma rezerv let minulých a daného roku.

Z rezerv byla financována část nákladů na výstavbu, v roce 2010 byla uvolněna částka 2 792 403 Kč a v roce 2011 to bylo 4 188 527 Kč. Tento finanční zdroj byl použit hlavně na financování prvotních nákladů, jako je projektová dokumentace, inženýrské a geodetické práce a další.

Přehled rezerv a jejich čerpání v jednotlivých letech je uvedeno v tabulce 10 - *Rezervy obce Svitávka*.

Rok	Rezerva z minulých let [Kč]	Rerezrva daného roku [Kč]	Rezerva pro budoucí období [Kč]
2008	6 856 216	- 1 103 900	5 752 316
2009	9 630 082	- 4 412 000	5 218 082
2010	8 750 005	- 4 561 403	4 188 602
2011	6 397 513	- 2 907 127	3 490 386

Tab. 10 - Rezervy obce Svitávka

8.8 Fakturace

Fakturace byla udělána ve dvou variantách:

- s měsíční fakturací
- s fakturací po etapách.

Faktury jsou se standardní splatností 30ti dnů.

8.8.1 Měsíční fakturace

Při měsíční fakturaci se vyfakturují všechny práce, které byly provedeny v daném měsíci. Částky vycházejí z tabulky 7 - *Měsíční náklady*, kde jsou uvedeny částky bez DPH. Při fakturaci se počítá s cenou včetně DPH. Daň z přidané hodnoty pro roky 2010 a 2011, tedy pro období kdy se uskutečnila stavba, byla základní sazba 20 % a snížená 10 %. Pro stavebnictví se používá snížená sazba daně. Finanční potřeba v jednotlivých měsících je uvedena v tabulce 11 - *Reálná finanční potřeba při měsíční fakturaci*.

Měsíc/rok	Cena bez DPH	DPH 10 %	Cena s DPH
03/10	876 371	87 637	964 008
04/10	384 164	38 416	422 580
05/10	341 843	34 184	376 027
06/10	1 185 012	118 501	1 303 513
07/10	1 030 893	103 089	1 133 982
08/10	1 526 651	152 665	1 679 316
09/10	1 045 990	104 599	1 150 589
10/10	1 431 799	143 180	1 574 979
11/10	1 480 414	148 041	1 628 455
12/10	1 778 568	177 857	1 956 425
Reálná finanční potřeba pro rok 2010			12 189 876
01/11	1 632 955	163 296	1 796 251
02/11	1 709 048	170 905	1 879 953
03/11	1 411 671	141 167	1 552 838
04/11	424 668	42 467	467 135
05/11	883 713	88 371	972 084
06/11	425 368	42 537	467 905
Reálná finanční potřeba pro rok 2011			7 136 165
Celková reálná finanční potřeba			19 326 041

Tab. 11 - Reálná finanční potřeba při měsíční fakturaci

8.8.2 Fakturace po etapách

Při fakturaci po etapách se fakturuje až po dokončení jednotlivých technologických etap nebo stavebních objektů. Stejně jako při měsíční fakturaci se vychází z tabulky 7 - *Měsíční náklady*. Vyfakturovaná cena bude včetně 10ti% DPH. V některých měsících bylo dokončeno zároveň několik technologických etap. Ceny za jednotlivé etapy byly sečteny a fakturovány v jednom měsíci. Finanční potřeba v jednotlivých měsících je uvedena v tabulce 12 - *Reálná finanční potřeba při fakturaci po etapách*.

Stavební objekt	Technologická etapa	03/10	04/10	05/10	06/10	07/10	08/10	09/10	10/10	11/10	12/10	01/11	02/11	03/11	04/11	05/11	06/11
01	01		205 756														
	02				326 870												
	03					659 486											
	04									1 887 060							
	05									48 615							
	06									2 569 600							
	07															31 330	
	08											1 134 078					
	09												652 462				
	10													520 592			
	11													22 546			
	12										7 125						
	13						274 176										
	14																48 250
	15														287 958		
	16						74 273										
	17											69 417					
	18											342 074					
	19									771 618							
	20													726 048			
	21										2 765						
	22											75 101					
	23													1 364 548			
	24														372 516		
	25															164 270	
	26															464 617	
	27																209 167
	28															11 264	
	29																126 711
	30															848 928	
	31											113 630					
	32										606 400						
02						19 082											
03						21 130											
04						55 700											
05						64 560											
06							269 300										
07				166 594													
08				190 222													
09					125 655												
10					317 851												
11					222 150												
12													179 950				
13																	41 240
Celková cena za měsíc bez DPH		876 371	205 756	356 816	992 526	819 958	617 749	0	0	5 276 893	616 290	1 734 300	832 412	2 633 734	660 474	1 520 409	425 368
DPH 10 %		87 637	20 576	35 682	99 253	81 996	61 775	0	0	527 689	61 629	173 430	83 241	263 373	66 047	152 041	42 537
Celková cena za měsíc s DPH		964 008	226 332	392 498	1 091 779	901 954	679 524	0	0	5 804 582	677 919	1 907 730	915 653	2 897 107	726 521	1 672 450	467 905
Reálná finanční potřeba pro rok 2010											10 738 595	Reální finanční potřeba pro rok 2011					8 587 367
Celková reální finanční potřeba																19 325 962	

Tab. 12 - Reálná finanční potřeba při fakturaci po etapách

8.9 Finanční plán

Finanční plán bude sestaven ve dvou variantách, které se porovnají, a vybere se varianta. Za prvé budou sledovány toky peněz při měsíční fakturaci a ve druhé variantě budou sledovány toky peněz při fakturaci po etapách.

8.9.1 Finanční plán při měsíční fakturaci

Finanční plán při měsíční fakturaci je zobrazen v tabulce 13 – *Finanční plán-měsíční fakturace* (částky jsou uvedeny včetně DPH). V roce 2010 je uvolněna rezerva ve výši 2 796 189 Kč a v roce 2011 4 188 527 Kč. Dotace bude v obou letech stejná, a to 4 095 000 Kč.

Fakturované částky v prvních třech měsících jsou celé financovány z rezerv obce. V červnu 2010 bylo 1 029 787 Kč uhrazeno vlastními zdroji a zbytek, tedy 273 726 Kč cizími zdroji - úvěrem. Od července do října byly celé částky hrazeny úvěrem. Na začátku listopadu přišlo 50 % přislíbené dotace, čímž se uhradily faktury za listopad a prosinec roku 2010 a v roce 2011 bylo touto dotací ještě uhrazeno 510 120 Kč v měsíci lednu, zbytek částky bylo uhrazeno vytvořenou rezervou. Vlastním zdrojem byly hrazeny faktury až do května, kdy byla uhrazena jen část. Jelikož na začátku května přišla zbývající část dotace, uhradil se tímto příjmem zbytek květnové faktury a celá červnová faktura. Z těchto skutečností vyplývá, že dotace nebyla celá vyčerpána a bude jím snížen úvěr, který činí 5 812 592 Kč. Čerpání úvěru je zobrazeno v tabulce 14 – *Čerpání úvěru-měsíční fakturace*.

Měsíc/rok	Částka
06/10	1 303 513
07/10	1 133 982
08/10	1 679 316
09/10	1 150 589
10/10	1 574 979
Celkem	6 842 380

Měsíc/rok	Sníženo
07/11	2 718 271

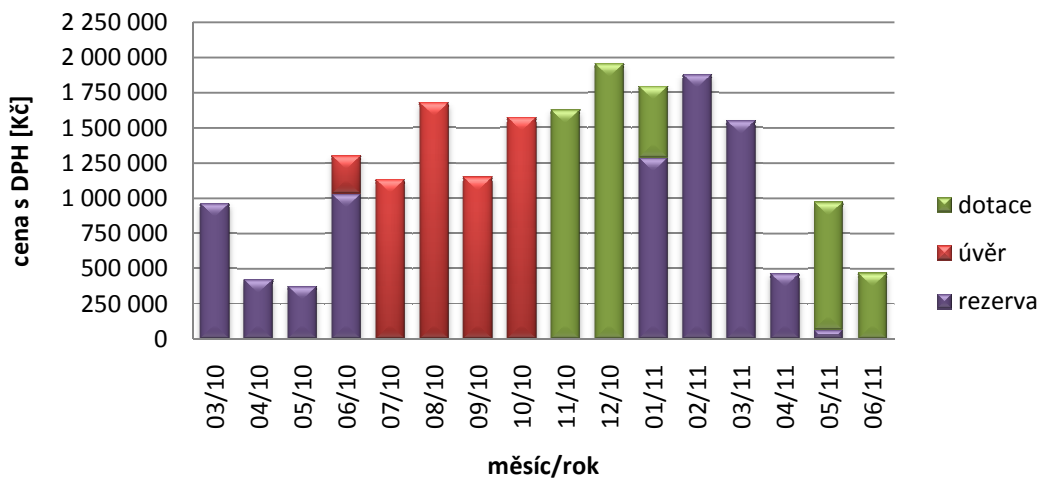
Celková výše úvěru	4 124 109
--------------------	-----------

Tab. 14 - Čerpání úvěru-měsíční fakturace

Měsíc/rok	Cena s DPH	Zdroj	Zbývajících částka
03/10	964 008	rezerva	1 828 395
04/10	422 580	rezerva	1 405 815
05/10	376 027	rezerva	1 029 787
06/10	1 029 787	rezerva	0
06/10	273 726	úvěr	
07/10	1 133 982	úvěr	
08/10	1 679 316	úvěr	
09/10	1 150 589	úvěr	
10/10	1 574 979	úvěr	
11/10	1 628 455	dotace	2 466 545
12/10	1 956 425	dotace	510 120
Reálná finanční potřeba pro rok 2010	12 189 876		
01/11	510 120	dotace	0
01/11	1 286 131	rezerva	2 902 396
02/11	1 879 953	rezerva	1 022 444
03/11	1 552 838	rezerva	530 395
04/11	467 135	rezerva	63 260
05/11	63 260	rezerva	0
05/11	908 825	dotace	3 186 176
06/11	467 905	dotace	2 718 271
Reálná finanční potřeba pro rok 2011	7 136 165		
Celková reálná finanční potřeba	19 326 041		

Tab. 13 - Finanční plán-měsíční fakturace

Měsíční fakturace



Graf 1 – Měsíční fakturace – zdroje financování

8.9.2 Finanční plán při fakturaci po technologických etapách

Měsíční plán při fakturaci po technologických etapách je zobrazen v tabulce 15 - *Finanční plán-technologické etapy* (částky jsou uvedeny včetně DPH). V roce 2010, stejně jako u finančního plánu při měsíční fakturaci, je uvolněna rezerva ve výši 2 796 189 Kč a v roce 2011 4 188 527 Kč. Dotace bude v obou letech stejná, a to 4 095 000 Kč.

Fakturované částky v prvních čtyřech měsících jsou hrazeny z rezerv obce. V červnu 2010 je 121 573 Kč uhrazeno ještě ze zbývajících rezervy a 780 381 Kč je hrazeno z úvěru, v srpnu bude celá částka zaplacená z úvěru. V září a říjnu 2010 nebyla dokončena žádná technologická etapa, tudíž nebude žádný finanční tok. V listopadu bude dokončeno naopak více technologických etap, proto bude k fakturaci vysoká částka, a to 5 804 582 Kč. Z toho 4 095 000 bude uhrazeno celou dotací, která byla přijata na začátku měsíce. Zbývajících částka 1 709 582 bude zaplacená úvěrem, stejně jako celá fakturovaná částka v měsíci prosinci. V prvních dvou měsících roku 2011 budou faktury uhrazeny rezervou obce. V březnu část výdajů pokryje rezerva a zbývajících fakturovaná částka 1 531 964 Kč se zaplatí úvěrem. Na začátku měsíce dubna přijde zbývajících část dotace a budou jí hrazeny všechny faktury až do konce výstavby.

Dotace se nevyčerpá celá, zbude 1 228 124 Kč. Touto částkou se sníží čerpaný úvěr. Čerpání úvěru je zobrazeno v tabulce 16 – *Čerpání úvěru-technologické etapy*.

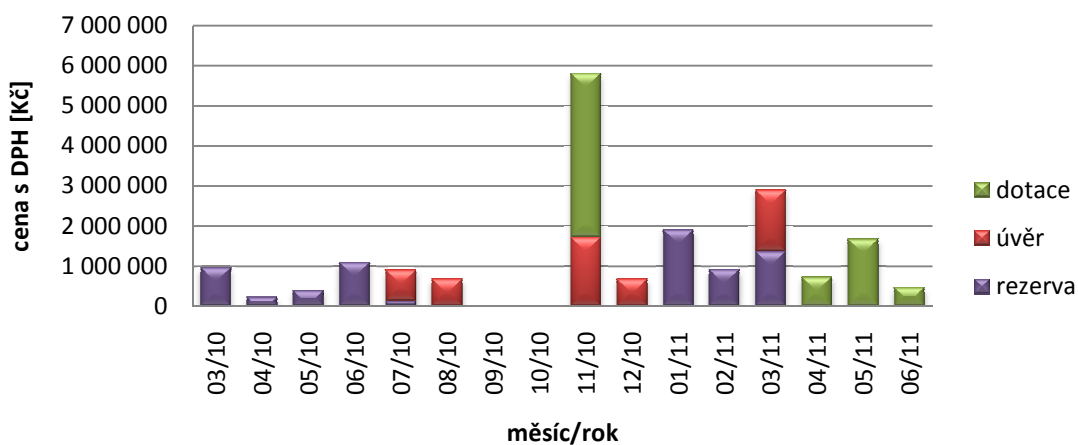
Měsíc/rok	Částka
07/10	780 381
08/10	679 524
11/10	1 709 582
12/10	677 919
03/11	1 531 964
Celkem	5 379 370
Měsíc/rok	Sníženo
07/11	1 228 124
Celková výše úvěru	4 151 246

Tab. 16 - Čerpání úvěru-technologické etapy

Měsíc/rok	Cena s DPH	Zdroj	Zbývající částka
03/10	964 008	rezerva	1 832 181
04/10	226 332	rezerva	1 605 849
05/10	392 498	rezerva	1 213 352
06/10	1 091 779	rezerva	121 573
07/10	121 573	rezerva	0
07/10	780 381	úvěr	
08/10	679 524	úvěr	
09/10	0		
10/10	0		
11/10	4 095 000	dotace	0
11/10	1 709 582	úvěr	
12/10	677 919	úvěr	
Reálná finanční potřeba pro	10 738 595		
01/11	1 907 730	rezerva	2 280 797
02/11	915 653	rezerva	1 365 144
03/11	1 365 144	rezerva	0
03/11	1 531 964	úvěr	
04/11	726 521	dotace	3 368 479
05/11	1 672 450	dotace	1 696 029
06/11	467 905	dotace	1 228 124
Reálná finanční potřeba pro	8 587 367		
Celková reálná finanční	19 325 962		

Tab. 15 - Finanční plán-technologické etapy

Fakturace po technologických etapách



Graf 2 - Fakturace po technologické etapy – zdroje financování

8.9.3 Vyhodnocení

Na základě dvou předchozích finančních plánů jsou shrnuty důležité informace v tabulce 17 - *Porovnání měsíční fakturace a fakturace po technologických etapách*. V prvním měsíci je částka stejná, protože se jedná o technologickou etapu, která trvá jen jeden měsíc, a žádné jiné práce neprobíhají. V dubnu 2010 je částka v měsíční fakturaci vyšší než při fakturaci po technologických etapách a to téměř jednou tolik. V měsíci květnu jsou fakturované částky skoro stejné. Až do konce května by obec platila faktury z vlastních zdrojů, ale při měsíční fakturaci by již musela na část výdajů v červnu čerpat úvěr. Ve fakturaci po etapách by hradila obec faktury z vlastních zdrojů až do července a na část červencových výdajů by čerpala úvěr.

Ve variantě měsíční fakturace by čerpala úvěr až do konce října 2010. V listopadu 2010 obdrží obec dotace z Ministerstva pro místní rozvoj a těmi by hradila výdaje až do ledna následujícího roku. V lednu 2011 by část výdajů hradila vlastními zdroji, které obec schválila na rok 2011. Vlastními zdroji by financovala výdaje až do května. V květnu 2011 obdrží zbývající část dotace, kterou uhradí část výdajů v květnu a všechny výdaje v červnu. Dotace se celá nevyčerpá, tak se s ní sníží čerpaný úvěr.

Při fakturaci po technologických etapách by obec čerpala úvěr na část výdajů v červenci a na výdaje v srpnu. V září a říjnu nekončí žádná technologická etapa, tudíž by nebyla vystavena žádná faktura a tyto dva měsíce by nebyly žádné výdaje. V listopadu končí více technologických etap, takže výdaje jsou vysoké. V tomto měsíci obec obdrží dotace a celou ji vyčerpá a na část výdajů by musela obec ještě čerpat úvěr. Úvěr bude čerpat i v prosinci. V lednu dalšího roku by čerpala rezervu, kterou si obec na rok 2011 stanovila. Rezerva by postačila na pokrytí nákladů až do března 2011. V březnu by se musela čerpat na část výdajů úvěr. V květnu přijde obci zbývající část dotace, kterou by pokryla výdaje až do konce června 2011. Dotace by se nevyčerpala celá a mohla by s ní snížit čerpaný úvěr.

	Měsíční fakturace		Fakturace po etapách	
Měsíc/rok	Cena s DPH	Zdroj	Cena s DPH	Zdroj
03/10	964 008	rezerva	964 008	rezerva
04/10	422 580	rezerva	226 332	rezerva
05/10	376 027	rezerva	392 498	rezerva
06/10	1 029 787	rezerva	1 091 779	rezerva
	273 726	úvěr		
07/10	1 133 982	úvěr	121 573	rezerva
			780 381	úvěr
08/10	1 679 316	úvěr	679 524	úvěr
09/10	1 150 589	úvěr	0	
10/10	1 574 979	úvěr	0	
11/10	1 628 455	dotace	4 095 000	dotace
			1 709 582	úvěr
12/10	1 956 425	dotace	677 919	úvěr
Reálná finanční potřeba pro rok 2010	12 189 876		10 738 595	
01/11	510 120	dotace	1 907 730	rezerva
	1 286 131	rezerva		
02/11	1 879 953	rezerva	915 653	rezerva
03/11	1 552 838	rezerva	1 365 144	rezerva
			1 531 964	úvěr
04/11	467 135	rezerva	726 521	dotace
05/11	63 260	rezerva	1 672 450	dotace
	908 825	dotace		
06/11	467 905	dotace	467 905	dotace
Reálná finanční potřeba pro rok 2011	7 136 165		8 587 367	
Celková reálná potřeba	19 326 041		19 325 962	

Tab. 17 – Porovnání měsíční fakturace a fakturace po technologických etapách

POROVNÁNÍ FAKTURACÍ



Graf 3 – Srovnání fakturací

V obou variantách je zapotřebí čerpat úvěr. V měsíční fakturaci by musela obec čerpat úvěr pět měsíců, od června do října v roce 2010, v roce 2011 by nemusela čerpat úvěr vůbec. Při fakturaci po technologických etapách by obec musela čerpat úvěr v rozdělených časových intervalech a to nejprve červenec, srpen, listopad a prosinec 2010 a v roce 2011 jen v měsíci březnu.

Měsíční fakturace:

- úvěr je čerpán jen v roce 2010, od června do října
- výše úvěru je 4 124 109 Kč
- celkový úrok z úvěru je 771 208 Kč, úvěr je s konstantním úmorem, viz tabulka 18 – *Splátkový kalendář-konstantní úmor, měsíční fakturace* (ostatní varianty splátkových kalendářů viz příloha)

Rok	Stav dluhu	Úmor	Úrok	Splátka
1	4 124 109	412 411	140 220	552 631
2	3 711 698	412 411	126 198	538 609
3	3 299 287	412 411	112 176	524 587
4	2 886 876	412 411	98 154	510 565
5	2 474 465	412 411	84 132	496 543
6	2 062 054	412 411	70 110	482 521
7	1 649 644	412 411	56 088	468 499
8	1 237 233	412 411	42 066	454 477
9	824 822	412 411	28 044	440 455
10	412 411	412 411	14 022	426 433
Celkem úrok			771 208	

Tab. 18 - Splátkový kalendář-konstantní úmor, měsíční fakturace

Fakturace po etapách:

- úvěr je čerpán v roce 2010, červenec-srpen a listopad-prosinec, v roce 2011 je čerpán v měsíci březnu
- úvěr činní 4 151 246 Kč
- celkový úrok z úvěru je 776 283 Kč, úvěr je s konstantním úmorem, viz tabulka 19 – *Splátkový kalendář-konstantní úmor, technologické etapy* (ostatní varianty splátkových kalendářů viz příloha 11.)

Rok	Stav dluhu	Úmor	Úrok	Splátka
1	4 151 246	415 125	141 142	556 267
2	3 736 121	415 125	127 028	542 153
3	3 320 996	415 125	112 914	528 038
4	2 905 872	415 125	98 800	513 924
5	2 490 747	415 125	84 685	499 810
6	2 075 623	415 125	70 571	485 696
7	1 660 498	415 125	56 457	471 582
8	1 245 374	415 125	42 343	457 467
9	830 249	415 125	28 228	443 353
10	415 125	415 125	14 114	429 239
Celkem úrok			776 283	

Tab. 19 - Splátkový kalendář-konstantní úmor, technologické etapy

Z těchto informací vyplývá, že lepší variantou je měsíční fakturace, protože úvěr by byl čerpán v jednom časovém období a měsíční výdaje by byly přibližně po celou dobu výstavby stejné. U fakturace po technologických etapách by byl úvěr čerpán ve více časových úsecích a fakturované částky by byly v některých měsících příliš vysoké. Výše úvěru a úroku je v obou variantách přibližně stejná.

9 ZÁVĚR

Cílem mojí práce bylo sestavit finanční plán stavební zakázky z pohledu investora.

V první části bakalářské práce je teorie nutná ke zpracování praktické části. Ve druhé polovině práce jsem se zaměřila na praktickou část. Nejdříve jsme definovala stavební zakázku, jednalo se o novostavbu bytového domu ve Svitávce, dále jsme definovala investora, kterým byla obec Svitávka a dodavatele, který byl vybrán na základě výběrového řízení, v tomto řízení vyhrála firma Skanska, a.s. Podle technické zprávy jsem vytvořila časový harmonogram prováděných stavebních prací. Na základě časového harmonogramu a rozpočtu bytového domu jsem sestavila měsíční náklady, které jsem potřebovala pro vytvoření dvou variant finančního plánu. Abych mohla udělat finanční plán, musela jsme ještě zjistit, jak byla zakázka bytového domu financována. Tato zakázka byla financována ze tří zdrojů. Prvním zdrojem byly rezervy obce, protože obec s touto investicí počítala, tak měla na tuto investiční akci našetřeno. Dalším zdrojem byla dotace z Ministerstva pro místní rozvoj, dotace jsou velice zajímavým a složitým zdrojem financování. Posledním zdrojem byl úvěr.

Sestavila jsem dvě varianty finančního plánu. V první variantě jsem uvažovala měsíční fakturaci a v druhé fakturaci po technologických etapách. Porovnáním těchto dvou variant jsem zjistila, že lepší je měsíční fakturace, protože finanční toky jsou rovnoměrné a úvěr je čerpán v jednom časovém období.

Domnívám se, že cíle mé práce byly splněny a navrhla jsem optimální řešení pro financování bytového domu.

10 SEZNAM ZKRATEK

DPFO	Daň z příjmů fyzických osob	[Kč]
DPPO	Daň z příjmů právnických osob	[Kč]
DPH	Daň z přidané hodnoty	[Kč]
EÚ	Evropská unie	
CF	Cash Flow	[Kč]
DIČ	Daňové identifikační číslo	[-]
Kč	Koruna česká	[-]
SFŽP	Státní fond životního prostředí	
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj	
JMK	Jihomoravský kraj	
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným	
a.s.	Akciová společnost	
NP	Nadzemní patro	
ČSOB	Československá obchodní banka	
SO	Stavební objekt	
TE	Technologická etapa	
HSV	Hrubá stavební výroba	
PSV	Přidružená stavební výroba	
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady	
p. a.	Per annum - ročně	

11 POUŽITÉ ZDROJE

- [1] Internet - Finanční limity u veřejných zakázek

<http://www.epravo.cz/top/clanky/snizeni-financnich-limitu-u-verejnych-zakazek-od-142012-82129.html>

- [2] Internet - Zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

<http://www.portal-vz.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=36acfb3f-2514-4d06-aac2-9b86c2bbf9d9>

- [3] Internet – Dotace z evropských fondů

<http://www.dotace-kvalitne.cz/dotace/dotace-eu---nemovitosti/>

- [4] Internet – Dotace Ministerstva pro místní rozvoj

<http://www.businessinfo.cz/cs/dotace-a-financovani/statni-dotace-a-programy-podpory/podpora-bydleni.html>

- [5] Internet – Smlouva o dílo

<http://www.pravnik.cz/a/16/smlouva-o-dilo.html>

- [6] Internet - Předpis č. 295/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům

<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-295>

- [7] Internet - Zákony, vyhlášky, nařízení vlády a jiné právní normy České republiky

<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/Default.aspx>

- [8] Internet – Českomoravská stavební spořitelna
<https://www.cmss.cz/#!/financovani/financovani-pro-pravnicke-osoby/uvery-pro-obce.html>
- [9] Ing. AMÁLIE HEJDUKOVÁ, Ing. MARTA HRONÍKOVÁ, Financování stavební zakázky, Brno 2006, Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební
- [10] Ing. EVA LAJTKEPOVÁ, Veřejné finance, Brno, leden 2007, Vysoké učení technické v Brně, fakulta podnikatelská
- [11] Prof. Ing. JOSEF VALACH, CSc. A kolektiv, Finanční řízení podniku, Praha, 1997, EKOPRESS s.r.o.
- [12] Ing. PAVEL ČURDA, Financování zakázky, diplomová práce 1998, Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební
- [13] Internet – Městys Svitávka
<http://www.svitavka.com/>
- [14] Internet – Skanska, a.s.
[http://www.skanska.cz/cz/O-nas/Zakladni-informace-o-spolenosti-/](http://www.skanska.cz/cz/O-nas/Zakladni-informace-o-spolenosti/)

12 SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Příjmy obce Svitávka v jednotlivých letech.....	31
Tab. 2 – Výdaje obce Svitávka v jednotlivých letech.....	32
Tab. 3 – Harmonogram stavebních prací	37
Tab. 4 – Náklady na jednotlivé stavební objekty	38
Tab. 5 – Náklady jednotlivých technologických etap SO 01.....	39
Tab. 6 – Měsíční náklady jednotlivých SO a TE	41
Tab. 7 – Měsíční náklady	42
Tab. 8 – Nařízení vlády	43 - 44
Tab. 9 – Měsíční nájemné jednotlivých bytových jednotek	46
Tab. 10 – Rezervy obce Svitávka.....	47
Tab. 11 – Reálná finanční potřeba při měsíční fakturaci	48
Tab. 12 – Reálná finanční potřeba při fakturaci po technologických etapách	49
Tab. 13 – Finanční plán – měsíční fakturace	51
Tab. 14 – Čerpání úvěru – měsíční fakturace	50
Tab. 15 – Finanční plán – fakturace po technologických etapách	53
Tab. 16 – Čerpání úvěru – fakturace po technologických etapách	52
Tab. 17 – Porovnání měsíční fakturace a fakturace po technologických etapách	55
Tab. 18 – Splátkový kalendář – konstantní úmor, měsíční fakturace	57
Tab. 19 – Splátkový kalendář – konst. úmor, fakturace po etapách	58

13 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Měsíční fakturace – zdroje financování.....	51
Graf 2 – Fakturace po technologických etapách – zdroje financování	53
Graf 3 – Srovnání fakturací.....	56

14 SEZNAM PŘÍLOH

1. Rozpočet obce Svitávka na rok 2008
2. Rozpočet obce Svitávka na rok 2009
3. Rozpočet obce Svitávka na rok 2010
4. Rozpočet obce Svitávka na rok 2011
5. Rozpočet obce Svitávka na rok 2012
6. Sdílené daně obce Svitávka pro roky 2010 a 2011
7. Rekapitulace rozpočtu bytového domu
8. Technická zpráva
9. Výkres - Půdorys 1NP
10. Výkres – Řez A-A´
11. Výpočty variant úvěrů