



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURE ECONOMY AND MANAGEMENT

**FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU
DODAVATELE**

FINANCING OF A CONSTRUCTION CONTRACT FROM THE PERSPECTIVE OF THE
SUPPLIER

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Veronika Adamczyková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

BRNO 2022



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	Veronika Adamczyková
Název	Financování stavební zakázky z pohledu dodavatele
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2021
Datum odevzdání	27. 5. 2022

V Brně dne 30. 11. 2021

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.

Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

- Tichá, A., Tichý, J., Vysloužil, R.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008, ISBN 978-80-7204-587-7
- Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST, Brno 2009
- Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006
- Nováková, J., Nový, M., Waldhans, M.: Projektové řízení staveb, studijní opora VUT FAST, Brno 2006
- Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, Praha 2011, ISBN 978-80-247-3293-0
- Vilamová, Š.: Čerpáme finanční zdroje Evropské unie, Grada Publishing, Praha 2005, ISBN 80-247-1194-X

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je definovat a navrhnout možné změny ve financování stavební zakázky z pohledu dodavatele.

1. Možnosti financování stavebních zakázek.
 2. Subjekty stavebního trhu.
 3. Analýza konkrétního realizovaného projektu.
 4. Návrh možných změn ve financování zakázky a analýza jejich dopadů na zakázku.
- Požadovaným výstupem je zpracování analýzy konkrétního realizovaného stavebního projektu a návrh možných změn ve financování.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

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

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

V této práci jsou popsány možnosti financování stavební zakázky, subjekty na stavebním trhu a konkrétní realizovaný projekt. V praktické části je charakterizována stavební společnost, která zrealizovala konkrétní stavební zakázku, na té je analyzována změna ve financování zakázky z pohledu stavební společnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

Zdroje financování, stavební zakázka, stavební dílo, fakturace, finanční plánování, dodavatel, odběratel, stavební společnost

ABSTRACT

In this thesis are describe possible ways of financing a construction contract, subjects on the construction market, and a specific executed project. The practical part of the thesis characterises the construction company that executed the specific construction contract, on which the change in financing is analysed from the perspective of the construction company.

KEYWORDS

Funding source, construction contract, construction production, invoicing, financial planning, supplier, subscriber, construction company

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Veronika Adamczyková *Financování stavební zakázky z pohledu dodavatele*. Brno, 2022. 63 s., 33 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Financování stavební zakázky z pohledu dodavatele* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2022

Veronika Adamczyková

autor práce

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí bakalářské práce paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D. za veškerý věnovaný čas, cenné rady a odborné vedení. Další dík patří vedení stavební společnosti INZBUD STAV s.r.o. za vstřícnost a poskytnutí všech potřebných informací pro zpracování mé práce. V neposlední řadě patří obrovské poděkování celé mé rodině za trpělivost a podporou během celého studia.

Obsah

1	ÚVOD.....	10
2	STAVEBNÍ TRH.....	11
2.1	Subjekty stavebního trhu.....	11
2.2	Smlouvy o dílo	13
2.3	Stavební dílo.....	15
2.3.1	Řízení projektu.....	15
2.4	Stavební zakázka.....	17
2.4.1	Soukromá stavební zakázka.....	17
2.4.2	Veřejná stavební zakázka.....	17
3	FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY.....	22
3.1	Interní zdroje	22
3.2	Externí zdroje	22
4	FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	28
4.1	Dlouhodobé finanční plánování	28
4.2	Krátkodobé finanční plánování	29
5	ANALÝZA KONKRÉTNÍHO PROJEKTU	31
5.1	Popis společnosti INZBUD STAV s.r.o.	31
5.2	Popis stavební zakázky	34
5.2.1	Smlouva o dílo	35
5.2.2	Průběh výstavby.....	37
5.2.3	Cena zakázky	40
5.2.4	Subdodavatelé.....	42
5.2.5	Fakturování	43
6	NÁVRH ZMĚN VE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY.....	50
6.1	Zápůjčka od společnosti INZBUD STAV Sp. z o. o.	50

6.2	Úvěr od Komerční banky, a.s.....	51
6.3	Porovnání obou návrhů změn ve financování.....	52
7	ZÁVĚR.....	54
8	SEZNAM ZDROJŮ.....	56
9	SEZNAM ZKRATEK.....	59
10	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	60
11	SEZNAM TABULEK.....	61
12	SEZNAM GRAFŮ.....	62
13	SEZNAM PŘÍLOH.....	63

1 ÚVOD

Financování je jeden z nejdůležitějších faktorů pro plánování a realizaci stavební zakázky. Stavební zakázka může být financována z různých zdrojů, ať už ze zdrojů vlastních, tak i cizích. Při financování zakázky musí zhotovitel brát ohled i na rizika, která mohou nastat, proto je vhodné, aby zvážil, zda má dostatek finančních prostředků a jestli je zakázka pro něj výhodná.

Cílem bakalářské práce je definovat a navrhnout možné změny financování stavební zakázky z pohledu dodavatele. Proto zde budou analyzovány dvě možnosti, jak změnit způsob financování stavební zakázky.

V této práci budou popsány zdroje financování, které může zhotovitel využít. Budou charakterizovány interní a externí zdroje financování, finanční plánování dlouhodobé a krátkodobé. Teoretická část bude dále obsahovat popis stavebního trhu se subjekty, které na něm působí. Také zde bude zmíněna stavební zakázka a její členění.

V praktické části bude popsána stavební společnost INZBUD STAV s.r.o., která působí v Moravskoslezském kraji na hranicích mezi Českou republikou a Polskem. Konkrétně se budu zabývat veřejné zakázce Sportovního víceúčelového hřiště pro Obchodní akademii a Vyšší odbornou školu sociální Ostrava – Mariánské hory, p. o. Budu analyzovat financování stavební zakázky prostřednictvím faktur, které jsou rozděleny na faktury vydané a přijaté.

V poslední části budou porovnány obě změny ve financování a vyhodnocení, která z variant je výhodnější.

2 STAVEBNÍ TRH

Na stavebním trhu se obchoduje se stavebním zbožím. Za stavební zboží považujeme: výrobky, práce, služby a výkony.

Ceny na stavebním trhu jsou smluvní a výše je sjednaná mezi kupujícím a prodávajícím. Sjednaná cena je většinou v písemné formě ve smlouvě o dílo, kde jsou stanoveny další smluvní podmínky, za kterých bude cena vyplacena.

Cena stavby vyjadřuje hodnotu stavby v penězích. [1]

2.1 Subjekty stavebního trhu

Na stavebním trhu působí celá řada subjektů, mezi které patří:

- Investor
- Stavebník
- Kupující
- Dodavatel
- Výrobce a prodejce stavebních hmot
- Výrobce a prodejce technologických celků
- Výrobce a prodejce stavebních strojů a zařízení
- Projekční kancelář
- Inženýrská kancelář
- Developer
- Prodejce nemovitostí
- Orgány státní správy [2]

Účastníky výstavby můžeme rozdělit na hlavní a vedlejší.

Mezi hlavní neboli přímé účastníky patří investor, projektant a vyšší dodavatel stavby. Vedlejší (nepřímí) účastníci výstavby jsou osoby, které se nějakým způsobem účastní výstavby. Jsou to tedy všichni ostatní účastníci kromě těch hlavních, například vlastníci sousedních nemovitostí, orgány státní moci nebo také výrobci a dodavatelé na nižší úrovni. [3]

Nejdůležitější účastníci stavebního trhu jsou následující:

Investor

Je to osoba, která investuje peněžní prostředky do výstavby za účelem zisku. Investor se řadí mezi hlavní řídicí článek investiční výstavby, jelikož je budoucí stavba prováděna za účelem naplnění jeho investičního záměru, do kterého je ochoten vkládat finanční prostředky. Z hlediska výstavby může být zároveň stavebníkem nebo také budoucím uživatelem. [3]

Stavebník

Stavebník organizuje investiční výstavbu za prostředky od investora. Nejčastěji bývá, že investor je přímo stavebníkem, ovšem nemusí to tak být vždy. Stavebník nemusí být ani budoucím uživatelem stavebního díla, protože může výstavbu pro jiného uživatele pouze organizovat. Stavebník je osoba veřejně odpovědná za výstavbu, jejíž realizací má vzniknout ke stavbě vlastnické právo. [3]

Projektant

Je fyzická osoba, která je zodpovědná za zpracování projektové dokumentace. Generální projektant odpovídá za celý projekt, jeho včasné vyhotovení, kvalitu a kompletnost podle uzavřené smlouvy s investorem. V průběhu realizace výstavby vykonává generální projektant autorský dozor, při kterém autor návrhu ověřuje soulad prováděné stavby s projektovou dokumentací. [3]

Dodavatel

Obecně je to označení pro smluvní stranu, která se zavázala k nějakému plnění. V investiční výstavbě se jedná o dodavatele stavebních prací a jiných souvisejících dodávek. Dodavatel je ve smluvním vztahu s investorem, tím se zavazuje ke splnění včasné dodávky, kvality a kompletnosti podle uzavřené smlouvy. [3]

Vyšší dodavatel

Je dodavatelem stavebních prací a souvisejících dodávek, který ve smluvním vztahu s investorem zajišťuje také subdodávky nižších dodavatelů a koordinuje výstavbu všech

dodavatelských subjektů. Vyšší dodavatel odpovídá za celou dodávku stavby, včetně všech svých subdodavatelů. [3]

2.2 Smlouvy o dílo

Dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, § 2586, odst. 1 se smlouva o dílo rozumí jako závazek, kdy se zhotovitel zavazuje provést dílo na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele, který má právo dílo převzít a zaplatit.

Je to tedy právní vztah, u kterého jsou upravena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Jsou na sobě vázány, a tudíž obsahem je vzájemné jednání obou smluvních stran. [4]

Smlouvu o dílo uzavírají přímí účastníci stavebního trhu na dodávku stavebních prací nebo stavebního díla mezi zhotovitelem (stavební podnik) a objednatelem (investor). Dále může být smlouva o dílo na provedení projektové a inženýrské činnosti sjednána mezi objednatelem (investor) a zhotovitelem projekční nebo inženýrské organizace. [5]

Smlouva o dílo obsahuje tyto náležitosti:

I. Smluvní strany

- Adresa, IČO, DIČ obou smluvních stran
- Osoby oprávněné k jednání po stránce smluvní, ekonomické a technické
- Bankovní spojení [5]

II. Předmět plnění

- Zde jsou popsány veškeré stavební práce a provádění dle projektové dokumentace a technické zprávy
- Rozsah prací specifikován výkazem výměr v nejvyšší podrobnosti
- Způsob zpracování víceprací, jejich rozsah a důvod vzniku
- Přesné definování, jaká inženýrská, projektová a dodavatelská činnost je součástí smlouvy [5]

III. Čas plnění

- Časové lhůty s odkazem na harmonogram prací
- Přípravné práce a zařízení staveniště

- Datum zahájení a ukončení výstavby
- Likvidace zařízení staveniště
- Datum předání díla [5]

IV. Cena předmětu plnění

- Obsahuje dohodnutou cenu zakázky
- Způsob sestavení ceny, nejlépe ve formě rozpočtu s výkazem výměr
- Dohodnutý způsob promítání vlivu změn cen materiálů, výrobků, výkonů, služeb, změn mzdových kurzových a úvěrových podmínek po datu podpisu investora – tzv. cenová doložka
- Výpočet daně z přidané hodnoty [5]

V. Platební podmínky

- Způsob, jakým budou provedeny platby, zda formou splátek nebo záloh
- Podklady pro fakturování
- Vystavení konečné faktury v závislosti na odstranění vad a nedodělků [5]

VI. Dokumentace

- Údaje o projektantovi
- Druh projektové dokumentace
- Datum předání
- Počet výtisků
- Zpracování dokumentace skutečného stavu
- Provádění autorského dozoru [5]

VII. Staveniště

- Způsob, jakým bude předáno staveniště
- Datum předání staveniště
- Dohodnutí, která strana bude platit staveniště (energie, voda, pronájem pozemku apod.)
- Likvidace staveniště [5]

VIII. Další ujednání

- Způsob vedení stavebního deníku
- Spolupráce mezi stavebním dozorem investora a dodavatelem
- Předávání provedených prací, revizních zpráv, certifikátů souvisejících se stavbou [5]

IX. Předání a převzetí díla

- Výzva dodavatele investorovi k převzetí díla
- Zhotovení písemného protokolu o předání a převzetí díla a podepsání oprávněnými osobami
- Reklamace vad
- Lhůty odstranění vad [5]

X. Záruky za kvalitu díla

2.3 Stavební dílo

V průběhu výstavby se stavební dílo nachází v různých fázích, do kterých vstupují jednotlivé subjekty trhu.

Hlavním iniciátorem stavebního záměru je investor, který vkládá finanční prostředky do stavební investice.

Na žádost investora zhotoví projektant projektovou dokumentaci a všechny technické náležitosti s projektem spojené.

Dalším účastníkem je zhotovitel (stavební podnik), který dílo zrealizuje za předem připravených podmínek. Po dokončení výstavby dílo předá objednateli neboli investorovi. [5]

2.3.1 Řízení projektu

V rámci projektového řízení staveb se provádí řízení projektu stavebního díla. Projekt obsahuje celou řadu činností, které je potřeba kontrolovat, plánovat, financovat, vyhodnocovat a řídit. Všechny tyto činnosti trvají po celou dobu životního cyklu stavby. [6]

Životní cyklus stavby se člení do několika fází:

Předinvestiční fáze

- Je to nejdůležitější část životního cyklu
- Odpovídá za ni investor, definuje v ní cíle, rozsah, specifikace a měřitelná kritéria
- Určí, čeho se má dosáhnout a způsob řešení, které pomůže k dosažení cílů
- Zpracovává se studie proveditelnosti
- Investor rozhodne, zda se výstavba bude realizovat, závěrečným dokumentem je investiční rozhodnutí [6]

Investiční fáze

- Je nejpracnější a nejnákladnější
- Zahrnuje vypracování plánu a realizační činnost, která obsahuje dokumenty: výsledky průzkumů, dokumentace pro územní, stavební a kolaudační řízení, prováděcí dokumentace, dokumentace skutečného provedení stavby [6]

Provozní fáze

- Je nejdelší fází životního cyklu
- Je zahájena předáním stavby provozovateli
- Jsou zde vyhodnoceny plánované a dosažené výsledky, například náklady na výstavbu
- Při provozování stavby se provádí její údržba, opravy a modernizace
- Sledují se náklady a zisk [6]

Likvidační fáze

- Ukončení života stavby, úplná likvidace stavby může být nahrazena rekonstrukcí se změnou účelu stavby [6]

2.4 Stavební zakázka

Dodávkou prací, služeb a výkonů pro vytvoření nového stavebního díla se rozumí stavební zakázka.

Výsledek realizace stavební zakázky může být: novostavba objektu (nově vybudovaný objekt), rekonstrukce objektu (stavební úpravy, zásahy do stavebních konstrukcí), modernizace objektu, rozšíření objektu (přístavba nebo nástavba). [7]

2.4.1 Soukromá stavební zakázka

Soukromou stavební zakázku můžeme rozdělit na dvě části:

- *Individuální zakázky* (investorem jsou fyzické osoby, které nevykonávají realizaci stavební zakázky v rámci podnikatelské činnosti)
- *Zakázky v rámci podnikatelské sféry* (investor je soukromá osoba – fyzická nebo právnická, která vykonává realizaci v rámci podnikatelské činnosti) [7]

2.4.2 Veřejná stavební zakázka

Veřejnou zakázkou se rozumí smlouva, která se uzavírá mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá, že povinnost dodavatele je poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce. [8]

Podle předmětu se veřejné zakázky dělí na:

- Dodávky
- Služby
- Stavební práce
- Koncese na služby
- Koncese na stavební práce [8]

Dělení zakázky podle předpokládané hodnoty:

- Nadlimitní (předpokládaná hodnota je rovna nebo přesahuje finanční limit stanovený nařízením vlády)
- Podlimitní (předpokládaná hodnota nedosahuje limitu podle nařízení vlády a přesahuje hodnoty stanoveny ve veřejné zakázce malého rozsahu)
- Malého rozsahu (předpokládaná hodnota je rovna nebo nižší: na dodávky nebo služby v hodnotě 2 000 000,- Kč, na stavební práce v částce 6 000 000,- Kč) [8]

Mezi roky 2019 a 2020 nedošlo k výrazným změnám zadaných veřejných zakázek. Z hlediska počtu zadaných VZ jsou na tom podlimitní zakázky nejlépe (48,4 %). Podle podílu na hodnotě jsou na tom nejlépe zakázky nadlimitní (76 %). Zakázky malého rozsahu z hlediska počtu tvoří téměř 1 %. V tabulce č. 1 lze vidět přehled veřejných zakázek podle limitu v roce 2020. [9]

Tabulka č. 1: Přehled veřejných zakázek podle limitu za rok 2020

zdroj: [9]

Limit VZ	Počet zadaných VZ	Podíl zadaných VZ v %	Hodnota v mld. Kč	Podíl na hodnotě v %
Nadlimitní	6 267	45,9 %	345	75,5 %
Podlimitní	6 612	48,4 %	77	16,8 %
VZMR	81	0,6 %	3,39	0,7 %
Neuveдено	692	5 %	31,8	7 %
Celkem	13 652	100,0 %	457	100,0 %

Zadavatel veřejné zakázky

Za zadavatele veřejné zakázky se považuje veřejný, dotovaný a sektorový zadavatel.

Veřejný zadavatel

Veřejným zadavatelem může být Česká republika, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek nebo příspěvková organizace, u které funkci zřizovatele vykonává územní samosprávný celek, nebo jiná právnická osoba. [10]

Dotovaný zadavatel

Je právnická nebo fyzická osoba, která zadává veřejnou zakázku hrazenou více než z 50 % peněžních prostředků poskytnutých veřejným zadavatelem, a to i prostřednictvím jiné osoby. [10]

Sektorový zadavatel

Zadavatel je osoba, která vykonává některou z relevantních činností dle zákona, např. v odvětví teplárenství, plynárenství, elektroenergetice. [7, 10]

Dobrovolný zadavatel

Je zadavatel, který zahájil zadávací řízení, i když k tomu neměl povinnost. Je však povinen dodržet postup stanovený zákonem při zadávání veřejné zakázky. [7]

Zadávací řízení

Zadávací řízení je postup upravený podle zákona, který napomáhá k výběru nejvhodnějšího dodavatele na základě splněných podmínek.

Obecně se průběh zadávacího řízení dělí na následující fáze:

- Zahájení zadávacího řízení odesláním oznámení, zveřejněním zadávací dokumentace
- Podání nabídek nebo žádostí o účast
- Hodnocení podaných nabídek
- Posouzení všech podaných nabídek
- Výběr nejvhodnější nabídky a zveřejnění výsledků zadávacího řízení [11]

Druhy zadávacích řízení:

- Zjednodušené podlimitní řízení
- Otevřené řízení
- Užší řízení
- Jednací řízení s uveřejněním
- Jednací řízení bez uveřejnění
- Řízení se soutěžním dialogem

- Řízení o inovačním partnerstvím
- Koncesní řízení
- Řízení pro zadání veřejné zakázky ve zjednodušeném režimu [8]

Podle výroční zprávy o veřejných zakázkách se nejčastěji objevují řízení: otevřené řízení, zjednodušené podlimitní řízení, jednací řízení bez uveřejnění a užší řízení. [12]

Otevřené řízení – Zadávání začíná oznámením zadavatele, které zveřejní na příslušných zdrojích. Vyzývá neomezený počet dodavatelů k podávání nabídek. Dodavatelé mají povinnost doložit doklady o kvalifikaci. Jestli zadavatel uveřejní předběžné oznámení (nejméně 35 dnů před odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení), má právo zkrátit lhůtu pro podání nabídky až na 15 dní. [12]

Zjednodušené podlimitní řízení – Zadavatel uveřejňuje výzvu k podání nabídek na svém profilu. Vyzývá neomezený počet dodavatelů. Po zveřejnění výzvy může dodavatele přímo oslovit, musí však nejméně 5 dodavatelů kontaktovat. O zrušení řízení musí zadavatel informovat dodavatele pomocí svého profilu nejpozději do 5 pracovních dnů od učinění rozhodnutí. [12]

Jednací řízení bez uveřejnění – K použití tohoto jednacího řízení může dojít k několika situacím:

Veřejná zakázka už byla v otevřeném, užším nebo zjednodušeném podlimitním řízení vypsána, ale nebyly podány žádné nabídky nebo podané nabídky nesplňovaly stanovené podmínky.

Jen vyhrazený dodavatel může splnit zakázku – předmět plnění je jedinečné dílo či výkon nebo není přítomna hospodářská soutěž.

Došlo k naléhavé situaci, kterou zadavatel nepředpokládal a ani ji nezpůsobil. Požaduje co nejrychlejší zhotovení zakázky.

Zadavatel jednací řízení zahajuje odesláním výzvy k jednání, k podání nabídek nebo zahájením jednání s dodavatelem. Vyzývá omezený počet dodavatelů. [12]

Užší řízení – Od otevřeného řízení se liší tím, jakým způsobem dochází k výběru dodavatele. Zadávací řízení začíná zveřejněním oznámení, kterým oslovuje neomezený počet zájemců. Následně vybere vhodné kandidáty, kteří splňují kvalifikaci, pouze tyto účastníky vyzve k podání nabídky. [12]

3 FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY

Z pohledu podniku lze financování rozdělit na interní (vnitřní) a externí (vnější) zdroje. Aby byl zhotovitel schopný zrealizovat stavební zakázku, musí mít dostatek finančních prostředků. [10]

3.1 Interní zdroje

Pokud zakázku realizuje již existující firma, pak bereme v úvahu interní zdroje. Tyto zdroje vycházejí z výsledků podnikatelské činnosti firmy. [13]

Mezi tyto zdroje patří:

Nerozdělený zisk

Je akumulovaný čistý zisk po zdanění, který podnik v minulosti vytvořil a nevyplatil jej. Tento zisk zůstal po splnění povinností vůči vlastníkům, tvorby zákonných fondů, eventuálně po přidělech do účelových fondů. [10, 13]

Odpisy

Představují nákladovou položku, která však není výdajem. Odpisy jsou vyjádřeny peněžním postupným opotřebením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Ve výši odpisů pro daňové účely snižují základ daní z příjmů. [10]

Dlouhodobé rezervy

Představují zisk na pokrytí budoucích rizik a ztrát, o kterých podnik předpokládá, že mohou nastat. Je rezerva zákonná (např. rezerva na opravy dlouhodobého majetku), u které vzniká zase výhoda daňového štítu, jelikož jejich tvorba je náklad daňově uznatelný, a tudíž snižuje základ daní z příjmu. [10]

3.2 Externí zdroje

Pro realizaci zakázek firmami, které nově vznikly, lze použít pouze externí zdroje financování. Tyto zdroje využívají ovšem i firmy, které již existují. Jsou o mnoho rozmanitější než zdroje interní a souvisí s rozvojem a inovacemi na finančních trzích.

Toto financování umožňuje přesněji reagovat na změny podnikového majetku v souvislosti se změnou situace na trhu. Externí zdroje financování mohou přinést i problémy, např.: zadluženost podniku, zvýšení nákladů spojených se získáním cizích zdrojů. [10, 13]

Externími zdroji jsou:

Základní kapitál

Je základní vklad vlastníků při založení obchodní společnosti. Minimální výše vkladu, způsob tvorby, jeho navýšení nebo snížení je dáno podle obchodního zákoníku. [10]

- *Komanditní společnost* – Je tvořena komanditisty, kteří ručí za dluhy společnosti omezeně a komplementáři (ručí neomezeně). Minimální výše vkladu v zákonu o obchodních korporacích není stanovena. Podíly komanditistů se určují podle poměrů jejich vkladů. [14, 15]
- *Společnost s ručením omezeným* – Za dluhy této společnosti ručí společníci společně a nerozdílně do výše, v jaké nesplnili vkladové povinnosti. Podíl společníka se určuje podle poměru jeho vkladu na podíl připadající k výši základního kapitálu. Pokud společenská smlouva neurčí jinak, minimální výše vkladu je 1 Kč. [14, 15]
- *Akciová společnost* – Je společnost, u které je základní kapitál rozvržen na určitý počet akcií. Všichni akcionáři mají stejné podmínky. Výše základního kapitálu akciové společnosti je minimálně 2 000 000 Kč, nebo 80 000 EUR. [14, 15]

Úvěry

Při pořízení nemovitosti se používá úvěr střednědobý nebo dlouhodobý. Dlouhodobý úvěr má splatnost delší než 1 rok, střednědobý má dobu splatnosti do 5 let. Banky podmínky úvěrů neustále mění a rozšiřují. Kritéria úvěru jsou odlišné podle toho, zda investor pořizuje komerční nemovitost nebo nemovitost pro bydlení. [10]

Při výběru úvěru je nutno zvážit úrokovou sazbu, ručení, účelovost úvěru, způsob poskytování, způsob splácení a měnu, ve které je úvěr poskytován.

- *Střednědobý úvěr*

Splatnost je většinou nastavena až po dokončení stavby. Za předem domluvených podmínek může být střednědobý úvěr přeměněn na dlouhodobý. Úvěr může být poskytnut na celou částku nebo může banka požadovat spoluúčast, obvykle kolem 20 % předpokládané ceny. [10]

- *Dlouhodobý úvěr*

Dlouhodobý úvěr může být poskytován na již existující nemovitost nebo na refinancování již poskytnutého střednědobého úvěru. Doba splatnosti je u dlouhodobých úvěrů nastavena na dobu delší 5 let s možností odkladu splácení. Je třeba brát ohled na typ úroků, zda je pohyblivý nebo fixní. [10]

- *Hypoteční úvěr*

Jako dalším typem je hypoteční úvěr, který slouží k pořízení nemovitosti pro bydlení a je velmi často užívaný. Tento dlouhodobý úvěr má několik podmínek, které určuje Česká národní banka. Poskytovatelé však k těmto podmínkám přidávají i své další, aby měli co největší jistotu, že dlužník zvládne půjčené peníze splácet. [16]

Prvním kritériem je věková hranice, minimální věk pro získání hypotéky je 18 let. Horní věková hranice je však komplikovanější, obvykle se tato hranice pohybuje mezi 67–70 lety. [16]

Aby dlužník zvládl hypotéku splácet, musí mít dostatečný příjem, žádné konkrétní číslo však dané není. Záleží na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě. Podle pokynů ČNB nesmí výše splátky překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Do příjmů, které banky uznávají se počítají například: mzdy, příjmy z podnikání, různé druhy důchodů, rodičovský příspěvek apod. [16]

Další podmínkou pro získání hypotéky je, že žadatel nesmí mít žádné větší záznamy v registrech dlužníků, a to během posledních 3-5 let. Pokud je někdo v insolvenci nebo exekuci na hypotéku nedosáhne. [16]

Žadatel o hypoteční úvěr musí vždy ručit nemovitostí. Nejčastěji to bývá ta samá, kterou si žadatel koupí prostřednictvím hypotéky. Může to být i jiná nemovitost, která musí splňovat podmínky poskytovatele. Ručením více nemovitostmi najednou lze získat vyšší půjčku. Maximální výše hypotéky je dána právě hodnotou zástavy. Hodnota zástavy musí být vždy vyšší než požadovaný úvěr, aby hypotéka tvořila max. 90 % z její odhadované ceny. [16]

Získat hypotéku v ČR pro české občany není až takový problém. Cizinci žijící v Česku musí prokázat alespoň přechodný pobyt, pokud jsou občany jiného státu Evropské unie nebo trvalý pobyt, pokud jsou z jiné země. [16]

Česká národní banka stanovila podmínky ohledně výše příjmů a hodnoty zástavy. V minulých letech stanovila limity, které se těchto oblastí týkají.

Konkrétně se jedná o:

LTV – Což je poměr výše půjčky vůči hodnotě nemovitosti. ČNB stanovuje maximální výši hypotéky na 90 % z hodnoty nemovitosti. Půjčky s vyšší hodnotou můžou tvořit max. 5 % z objemu hypotečních úvěrů, které daná banka poskytuje. Pro investiční hypotéky platí, že LTV může být maximálně 80 %. [16]

DSTI – Je poměr výše splátek k čistému měsíčnímu příjmu žadatele. Do této hodnoty spadají splátky hypotéky, ale i splátky všech dalších půjček. Jejich hodnota může dosahovat maximálně 50 % z čistého měsíčního příjmu. [16]

Leasing

Leasing nemovitosti spadá do dlouhodobého financování, které v porovnání s jinými druhy financování může přinést investorovi výhody. [10]

Jedna z výhod leasingu může být např. silná vazba na objekt. Leasingová společnost je po celou dobu trvání majitelem objektu, to umožňuje financování menší částky na delší dobu. Mezi další výhody patří rovnoměrné rozložení nákladů po celou dobu trvání smlouvy, daňové výhody, jednoduchý postup pro nájemce apod. [10]

Nevýhodou financování nemovitostí leasingem je např. že vlastník nemovitosti je leasingová společnost a zvýšení nákladů na pořízení nemovitosti zvyšuje leasingové navýšení. [10]

Můžeme říct, že předmětem leasingu mohou být pozemní stavby nebo stavby, které se využívají za nějakým účelem. [10]

Předmětem leasingového financování jsou:

- administrativní prostory
- výrobní a skladovací haly
- rezidenční projekty
- pozemky

Investiční dotace

Dotace jsou poskytovány státem na přesně vymezený účel. Jsou poskytovány pomocí dotačních programů jednotlivých ministerstev, územně správními celky a EU. [10]

Dotace podle účelu můžeme rozdělit:

- *Provozní* – Jsou poskytovány v případě, kdy do něj vstupuje stát nebo územně správní celek. Např. se jedná o slevy jízdného pro studenty, provoz ztrátových spojů atd.

- *Investiční* – Jsou určeny na financování konkrétního dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Všechny dotační programy mají přesně dané podmínky a jejich plnění se průběžně kontrolují. Když se podmínky dotačního programu poruší, příjemce dotace může být penalizován nebo musí danou dotaci vrátit. [10]

Celá řada dotací, především fondy z Evropské unie se poskytují se spoluúčastí příjemce. Příjemce dosáhne na peněžní prostředky dotace až tehdy, kdy splatí svůj podíl. To neplatí u všech dotací, u některých má příjemce pouze dotační příslib, což znamená, že celý projekt je financován z prostředků příjemce dotace a po převzetí díla a po kontrole plnění dotačních podmínek je následně dotace proplacena. [10]

Dotace z prostředků EU

Fondy Evropské unie jsou hlavními nástroji pro realizaci evropské politiky soudržnosti. Prostřednictvím fondů se finanční prostředky investují ke snížení ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich regiony. Zájemci mají možnost čerpat finanční prostředky z těchto fondů skrze jednotlivé operační programy. Existuje mnoho druhů fondů jak strukturální, investiční, tak i specificky zaměřené nadnárodní fondy zřizované Evropskou unií. [17]

Strukturální a investiční fondy:

- Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR)
- Evropský sociální fond (ESF)
- Fond soudržnosti (FD)
- Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EZFRV)
- Evropský námořní a rybářský fond (ENRF)

Další fondy:

- Fond solidarity Evropské unie (EUF)
- Evropský fond pro přizpůsobení se globalizaci (EGF)
- Fond evropské pomoci nejchudším osobám (FEAD)
- Azylový, migrační a integrační fond (AMIF) [17]

4 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ

Finanční plánování je rozhodování, jakým způsobem budeme investovat kapitál, který nám přináší výnosy, a jakým způsobem budeme hospodařit s peněžními prostředky. K tomu je nutné provést finanční analýzu. Výsledek je poté podkladem pro rozhodnutí, zda bude projekt realizován. [10, 18]

Řízení podniku má za cíl zajistit jeho dlouhotrvající existenci při co nejlepších hospodářských výsledcích. Finanční plánování pracuje se ziskem jako zástupným finančním cílem. [10, 18]

Výstupem finančního plánování je finanční plán v podobě zjednodušeného modelu budoucích stavů toků ve finančním systému podniku. Takový finanční plán nám umožní předpovědět v jaké finanční situaci se podnik nachází a napomůže nám k sestavení plánů a opatření.

Tvoří nám souhrn opatření pro rozhodování, jejichž důsledky nastanou v budoucnu. Finanční plán je zpracován v podobě finančních výkazů včetně plánu peněžních toků. Sestavuje se jako celek a může být dále strukturován podle fází projektu, členění stavby, dodavatelů atd. Může být zpracován do tabulkové či grafické podoby. [10, 18]

Předmětem finančního plánování je:

- Řízení procesu získávání finančních zdrojů
- Optimalizace průběhu alokace (umístování) finančních zdrojů ke krytí plánovaných nákladů, popř. zdrojů i nákladů
- Uvolňování finančních prostředků dodavatelům podle dohodnutého platebního režimu
- Kontrola průběhu realizace z hlediska čerpání nákladů v daných etapách [18]

4.1 Dlouhodobé finanční plánování

V rámci dlouhodobého plánování je vytyčen zisk jako nejvýznamnější cíl podniku. Finančnímu plánování předchází finanční analýza, která nám vykreslí situaci a hospodářský výsledek podniku. Je nutno posoudit předešlé období k měnící se

vnějším podmínkám, vývoji poptávky, nákupních a prodejních cen, úrokové míry, daňové sazby.

Kromě vnějších vlivů se projevují i vlivy vnitřní, mezi ty patří vlastní silné a slabé stránky, schopnost využívat příležitostí a předcházet hrozbám. [10]

Plán tržeb ve stavebním podniku

Hlavním cílem je zabezpečit počet stavebních zakázek a tím vytvořit předpoklady pro udržení počtu pracovních míst a dobré finanční situace podniku. Špatně odhadnuté budoucí tržby mohou ohrozit finance podniku. Z předpokládaných tržeb a z plánu zakázek vychází plán tržeb. Předmětem předpokládaného trhu je celkový tržní objem a tržní podíl, o který se firma může ucházet s ohledem na konkurenci. Tržní objem bývá vyjádřen v hmotných nebo peněžních jednotkách, tržní podíl v procentech. Tržby, které plánujeme jsou vstupem pro finanční plán. [10]

Metoda procentuálního podílu na tržbách

Tato metoda je předpoklad stabilního poměru tržeb k některým nákladům, k většině aktiv (hmotný investiční majetek, pracovní kapitál) a k zisku. Pro tuto metodu se sestavuje plán peněžních toků v součtu za celé plánovací období. Účel je vypočítat výdaje na investiční činnost, jejich krytí čistým příjmem z provozní činnosti a změnou dlouhodobých zdrojů financování. Na takto zhotovený plán navazuje rozvaha a výkaz zisku a ztrát plánovaného období. [10]

4.2 Krátkodobé finanční plánování

Krátkodobý finanční plán vzniká z konkrétních a přesných záměrů pro daný rok z plánu dlouhodobého a navazuje na očekávanou situaci v běžném roce. Zhotovení ročního plánu nám dá příležitost pro hledání způsobů, jak dosáhnout co nejpríznivější výchozí základny. Riziko chyb je velmi nízké, jelikož můžeme přesněji předvídat vnější podmínky pro období následujícího roku.

Plán na další rok je sestavován v předchozím období. Nejsou sice známy konečné výsledky pro sestavení plánu, ale je možné je odhadnout. Příprava plánu na příští rok by měla být spojená s kontrolou plnění plánu běžného období. Kontrola by měla zjistit

příčiny odlišnosti plánu od skutečnosti a vyhodnotit faktory, které budou obsaženy v plánovaném období. [10]

Plán výnosů, nákladů a zisku

Tento plán se sestavuje v kalkulačním členění a vychází z uzavření smlouvy na stavební zakázky. Zohledňuje smluvní podmínky, tím jsou: ceny, platební podmínky, struktura trhů a měnové kurzy. Roční plán nám pomůže zamezit nebezpečí v peněžních tocích a najít následná opatření. [10]

Jako první krok je sestavit plánovanou výsledovku v kalkulačním členění na základě výnosů, nákladů a zisku, které předpokládáme.

Následně nám vzniká plán peněžních toků, který v provozní činnosti navazuje na výsledovku a rozpočet příjmů a výdajů. V investiční a finanční činnosti navazuje na rozpočet investičních výdajů. Rozvaha reaguje na úbytky a přírůstky zdrojů a užití. Ty jsou uvedeny v plánu peněžních toků. [10]

Finanční plán může být členěn na čtvrtletí, či měsíce a jejich kontrola probíhá pomocí informací z účetnictví za kratší než roční období. [10]

5 ANALÝZA KONKRÉTNÍHO PROJEKTU

5.1 Popis společnosti INZBUD STAV s.r.o.

Tato stavební firma se specializuje na stavby na klíč, rodinné domy, nízkoenergetické domy, rekonstrukce bytů a domů. Dále provádí zateplení fasád domů, rekonstrukce střech a komplexní investiční služby. Firma má malý počet zaměstnanců, a tudíž funguje také na bázi subdodavatelské dodávky.

Společnost v Česku vznikla v roce 2016 a sídlí v Petrovicích u Karviné.

Její mateřská firma společnost INŽBUD Sp. z o. o. začala svou činnost již roku 1998 se sídlem v Polsku.

Společnost INŽBUD Sp. z o. o. zavedla v září roku 2013 integrovaný systém řízení na základě norem ISO. V březnu roku 2014 společnost splnila všechny hmotněprávní a formální podmínky nezbytné pro audit, který certifikuje podnikání s podmínkami a normami ISO: Normy PN-EN ISO 9001:2009 v oblasti řízení jakosti, Normy PN-EN ISO 14001:2005 v oblasti péče o životní prostředí, Normy PN-EN ISO 18001:2004 v oblasti řízení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Certifikační společnost potvrdila řádnou připravenost společnosti na fungování v souladu s podmínkami integrovaného systému řízení, čímž si společnost získala certifikát shody podnikání s výše uvedenými normami ISO.

V současné době se specializuje v oblasti všeobecného stavebnictví podle hesla: „navrhni a postav“. [19]

Společnost působí tedy jak v Česku, tak i v Polsku a má stejného jednatele. V další části práce bude popisována pouze společnost INZBUD STAV s.r.o.

Výpis z obchodního rejstříku:

Datum vzniku a zápisu:	9. září 2016
Spisová značka:	C 67201 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní firma:	INZBUD STAV s.r.o.
Sídlo:	Dolní Marklovice 392, 735 72 Petrovice u Karviné
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál:	4 500 000,- Kč

Předmět podnikání:

- výroba, obchod
- zednictví
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Statutární orgán:

Jednatel: Mgr. inž. Tomasz Bronisław Trepka

Způsob jednání: Jednatel zastupuje společnosti ve všech záležitostech samostatně, v plném rozsahu

Jednatel je zároveň společníkem. Je majitelem společnosti, a současně je zodpovědný za chod společnosti, jedná jejím jménem a podepisuje smlouvy. [20]

Obrat společnosti:

Podle zjištěných informací ze společnosti INZBUD STAV s.r.o. se roční obrat se zaokrouhlením pohyboval následovně:

- 2018: 12 000 000,- Kč
- 2019: 10 000 000,- Kč
- 2020: 16 000 000,- Kč
- 2021: 15 000 000,- Kč

Zrealizované zakázky:



Obrázek č. 1: Výstavba RD v Dolních Marklovicích

zdroj: [21]



Obrázek č. 2: Výstavba garáže ve Frýdku Místku

zdroj: [21]



Obrázek č. 3: Zateplení fasády a výměna oken firmy Raben s.r.o. - Ostrava

[zdroj: [21]]



Obrázek č. 4: Rekonstrukce sociálního zařízení v mateřské škole – Frýdek Místek

zdroj: [21]

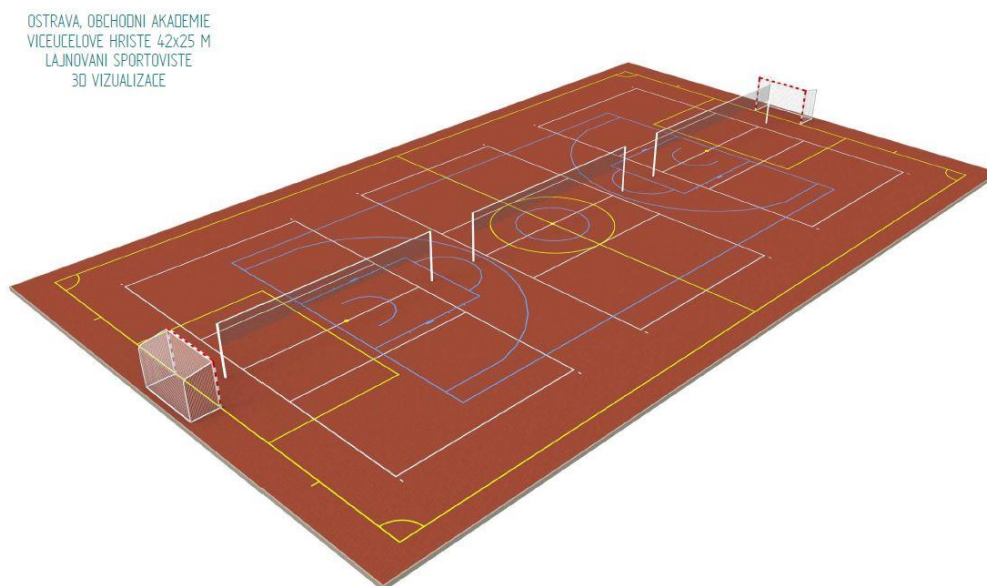
5.2 Popis stavební zakázky

Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální Ostrava – Mariánské hory, p. o. vyhlásila 23. 10. 2018 výběrové řízení na vyhotovení zakázky s názvem: Sportovní hřiště Obchodní akademie Ostrava – Mariánské hory, Karasova 16. Ukončení soutěže o veřejnou zakázku nastalo 14. 11. 2018. Na základě hodnotícího kritéria, a to nejnížší nabídkovou cenou stavebního díla komise vybrala společnost INZBUD STAV s.r.o.

Stavba zahrnuje vybudování nové obdélníkové víceúčelové hrací plochy, školního sportoviště o rozměru 42 x 25 m. Školní hřiště je tvořeno umělým povrchem a obsahuje ochranné sportovní oplocení výšky 4 m. [22]

Součástí stavby jsou terénní úpravy, soustava drenáží, zázemí pro sportující a mobiliář umístěný na herní ploše.

Celý areál školního hřiště je plně bezbariérový. Bude přístupný po nově vybudovaném chodníku šířky 1500 mm, který bude napojen na stávající chodník. Stavba bude trvalá a budou ji využívat pouze studenti Obchodní akademie. Pro veřejnost bude uzavřena. [22]



Obrázek č. 5: Vizualizace sportovního hřiště

Zdroj: [23]

5.2.1 Smlouva o dílo

1. Smluvní strany

Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální Ostrava – Mariánské Hory, p. o.

se sídlem: Karasova 16, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory

zastoupena: Ing. Eva Kazdová, ředitelka

IČ: 0060202086

Osoba oprávněna jednat ve věcech realizace stavby:

Ing. Eva Kazdová

Obchodní firma

se sídlem: Dolní Marklovice 392, 735 72 Petrovice u Karviné

zastoupena: Mgr. inž. Pawel Jacek Trepka

IČ: 05381762

DIČ: CZ05381762

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, složka 67201

Osoba oprávněna jednat ve věcech technických a realizace stavby:

ve věcech technických: Mgr. inž. Tomasz Bronisław Trepka

ve věcech realizace stavby: Mgr. inž. Paweł Jacek Trepka

2. Předmět smlouvy

Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele na svůj náklad a nebezpečí stavbu „Sportovní hřiště Obchodní akademie Ostrava – Mariánské Hory, Karasova 16“ v rozsahu dle:

- projektové dokumentace stavby zpracované v roce 2018 Ing. René Zelinkou
- podmínek pravomocného stavebního povolení, které vydal Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky
- předpisů upravujících provádění stavebních děl a ustanovení této smlouvy

3. Doba a místo plnění

Zhotovitel se zavazuje provést dílo ve lhůtě do 10 týdnů od vydání pravomocného stavebního povolení.

Místem plnění je Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální, Ostrava – Mariánské Hory, p. o., Karasova 16, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory.

4. Cena za dílo

Cena za provedené dílo je stanovena dohodou smluvních stran a je zobrazena v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2: Cena stavební zakázky

Zdroj: vlastní zpracování, podle přílohy č. 1, 5

Cena bez DPH	2 690 239,65 Kč
DPH 21 %	564 950,33 Kč
Cena včetně DPH	3 255 189,98 Kč

Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky, náklady zhotovitele nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a jiné náklady nezbytné pro řádné a úplné provedení díla.

5. Platební podmínky

Zálohy na platby před zahájením díla nejsou sjednány.

Podkladem pro úhradu ceny za dílo budou faktury, které budou mít náležitosti daňového dokladu. Konečná faktura bude vystavena po předání a převzetí dokončeného díla bez vad a nedodělků. Součástí konečné faktury bude rekapitulace vystavených faktur a rekapitulace veškerých provedených prací, která budou zpracována v souladu s odsouhlaseným soupisem prací.

Lhůta splatnosti jednotlivých faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení objednateli.

6. Jakost díla

Zhotovitel se zavazuje k tomu, že celkový souhrn vlastností provedeného díla bude dávat schopnost uspokojit stanovené potřeby, tj. využitelnost, bezpečnost,

bezporuchovost, udržitelnost, hospodárnost, ochranu životního prostředí, požární bezpečnost, hygienické požadavky. Ty budou odpovídat platné právní úpravě, českým technickým normám, projektové dokumentaci, stavebnímu povolení, zadání veřejné zakázky a této smlouvě.

7. Předání díla

Objednatel se zavazuje dokončené dílo bez vad a nedodělků převzít do 10 dnů od doručení výzvy zhotovitele. Objednatel je oprávněn dílo nepřevzít v případě, že dílo bude vykazovat jakékoliv vady a nedodělky.

Veškeré údaje z této kapitoly jsou zpracovány dle Přílohy č. 1.

5.2.2 Průběh výstavby

Z důvodu čekání na stavební povolení se zahájení výstavby sportovního hřiště protáhlo. Stavební povolení bylo vydáno 16. 3. 2020. Před zahájením stavebních prací došlo ke komplikaci kvůli pandemii onemocnění covid-19. Vláda České republiky vyhlásila dne 12. 3. 2020 nouzový stav, který ovlivnil průběh výstavby – zákaz volného pohybu osob, zavření hranic. Zhotovitel se s objednatelem dohodli na posunutí termínu zahájení realizace stavebního díla, proto k předání staveniště došlo až o měsíc později dne 14. 4. 2020.

Zhotovitel zahájil stavební práce dne 20. 4. 2020. Před začátkem výstavby byl proveden geologický a hydrogeologický průzkum. Dále byla provedena kopaná sonda, která prověřila skutečnou skladbu stávajícího terénu. Realizace stavby byla provedena ve dvou etapách.

V první etapě byly provedeny veškeré zemní práce obsahující sejmutí ornice, provedení drenážní soustavy a základových patek, také vsakování, úprava pláně s rozproštěním podkladních vrstev.



Obrázek č. 6: Geodetické zaměření a zahájení výkopových prací

Zdroj: [24]



Obrázek č. 7: Zhotovení drenážní soustavy se zásypem

Zdroj: [24]

Druhá etapa zahrnovala provedení podkladu ze štěrkopísku, asfaltového koberce a lité pryžové plochy. Dále byla zhotovena betonová dlažba pozemní komunikace vedoucí ke sportovnímu hřišti a osazení obrubníků. Následovalo lajnování, montáž basketbalového koše, volejbalových sloupků, zhotovení boxu pro mobiliář a oplocení.



Obrázek č. 8: Provedení podkladní vrstvy ze štěrkopísku

Zdroj: [24]



Obrázek č. 9: Zhotovený asfaltový koberec a provedení lité pryžové plochy

Zdroj: [24]

K dokončení stavebního díla došlo dne 24. 7. 2020. Úplné vyklizení a předání staveniště nastalo 27. 7. 2020. Zhotovení sportovního hřiště trvalo tedy celkem tři měsíce a sedm dnů.



Obrázek č. 10: Dokončené sportovní hřiště

Zdroj: [24]

5.2.3 Cena zakázky

Jelikož se posunul začátek výstavby, došlo ke zvýšení cen materiálů na trhu, které ovlivnilo cenu stavebního díla. Další změnou, která nastala v průběhu výstavby byla změna položky v rozpočtu konkrétně v 1. etapě zemních prací. Všechny tyto změny jsou doplněny v dodatcích ke smlouvě o dílo.

- **Rozpočet 1. etapy**

Rozpočet 1. etapy, před navýšením cen je zobrazen v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3: Rozpočet 1. etapy

Zdroj: vlastní zpracování podle přílohy č. 5

Stavební díl	Cena celkem bez DPH [Kč]
HSV – Práce a dodávky HSV	363 977,06
Zemní práce	185 851,30
Zakládání	128 670,00
Trubní vedení	25 000,00
Přesun hmot	24 455,76

Rozpočet po navýšení cen hrubé stavby, a to o 117 993,- Kč viz tabulka č. 4.

Tabulka č. 4: Rozpočet 1. etapy po navýšení cen

Zdroj: vlastní zpracování podle přílohy č. 3 a 4

Stavební díl	Cena celkem bez DPH [Kč]
HSV – Práce a dodávky HSV	481 970,06

- **Rozpočet 2. etapy**

Ve druhé etapě nastalo navýšení ceny za položku pozemní komunikace o 100 000,- Kč (viz tabulka č. 5).

Rozpočet stavby se navýšil celkem o 217 993,- Kč a celkovou částku činil 2 908 232,65,- Kč bez DPH.

Tabulka č. 5: Rozpočet 2. etapy po navýšení cen

Zdroj: vlastní zpracování podle přílohy č. 2 a 5

Stavební díl	Cena celkem bez DPH [Kč]
HSV – Práce a dodávky HSV	2 114 262,59
Svislé a kompletní konstrukce	160 740,00
Komunikace pozemní	1 898 550,00
Ostatní konstrukce a práce, bourání	39 311,00
Přesun hmot	15 661,59
N00 – Nepojmenované práce	52 000,00
OST – Ostatní	130 000,00
VRN – Vedlejší rozpočtové náklady	130 000,00
Průzkumné, geodetické a projektové práce	35 000,00
Zařízení staveniště	60 000,00
Inženýrská činnost	30 000,00
Ostatní náklady	5 000,00

Souhrn všech změn v rozpočtu je znázorněno v následující tabulce č. 6.

Tabulka č. 6: Souhrn změn v rozpočtu

Zdroj: vlastní zpracování podle příloh č. 3, 4, 5

Popis	Cen bez DPH [Kč]	Cena včetně DPH [Kč]
Cena dle SOD	2 690 239,65	3 255 189,98
Navýšení dle dodatku č. 2	100 000,00	121 000,00
Navýšení dle dodatku č. 3	91 561,50	110 789,42
Navýšení dle dodatku č. 4	26 431,50	31 982,12
Cena po navýšení	2 908 232,65	3 518 961,51

5.2.4 Subdodavatelé

Některé stavební práce nejsou v kompetenci firmy INZBUD STAV s.r.o., proto si na konkrétní části sjednala jiné dodavatelské firmy. Tyto subdodavatelé si zajistil zhotovitel a veškeré smlouvy proběhly mezi subdodavatelem a zhotovitelem díla.

Konkrétně se jedná o firmu PROLEMAX s.r.o., která zhotovuje polyuretanové umělé sportovní povrchy. Další její činností bylo zhotovení lajnování různých barev. Celková cena za dílo činí 1 621 998,- Kč bez DPH. Zhotovitel je plátcem daně z přidané hodnoty, proto vystavil fakturu s přenesenou daní, kterou zaplatil zákazník. Splatnost faktury bylo sjednáno na 28 dní od jejího doručení objednateli. Cenu díla uhradil objednatel zhotoviteli po řádném dokončení a předání díla bez vad a nedodělků. Cena byla uhrazena na základě konečné faktury zhotovitele. Dle smlouvy o dílo byl sjednán termín dokončení a předání díla na 14 dní od předání staveniště objednatelem. Záruční doba byla dohodnuta na 61 měsíců.

Druhou subdodavatelskou firmou byla firma WOJ-AS, která měla za úkol zhotovit oplocení sportovního hřiště, osazení sloupků a vzpěr, montáž vrat k oplocení a montáž pletiva oplocení. Tato firma má působnost v Polské republice, tudíž byla faktura přijatá v polských zlotých. INZBUD STAV s.r.o. celkovou částku 9 000 PLN do účetnictví přepočítává na české koruny s použitím kursu 1 polský zlotý = 6,00 Kč. Celková cena je tedy 54 000,- Kč včetně DPH. Termín zahájení prací bylo 15. 6. 2020, dokončení

prací podle smlouvy o dílo nastalo dne 15. 7. 2020. V průběhu realizace byla úhrada prací prováděna objednatelem fakturami dle oboustranně odsouhlasených soupisů provedených prací, a to měsíčně. Lhůta splatnosti konečné faktury byla do 15 dnů od doručení objednateli. Záruku zhotovitel přijal po dobu 24 měsíců ode dne odstranění vad a nedodělků.

5.2.5 Fakturování

Podkladem pro úhradu ceny za dílo byly faktury. Lhůta splatnosti jednotlivých faktur byla dle dohody stanovena na 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení objednateli. Zhotovitel je plátcem DPH, proto daň odvedl vždy objednatel. Po předání a převzetí dokončeného díla byla vystavena konečná faktura. Tato faktura měla obsahovat rekapitulaci vystavených faktur a rekapitulaci veškerých provedených prací.

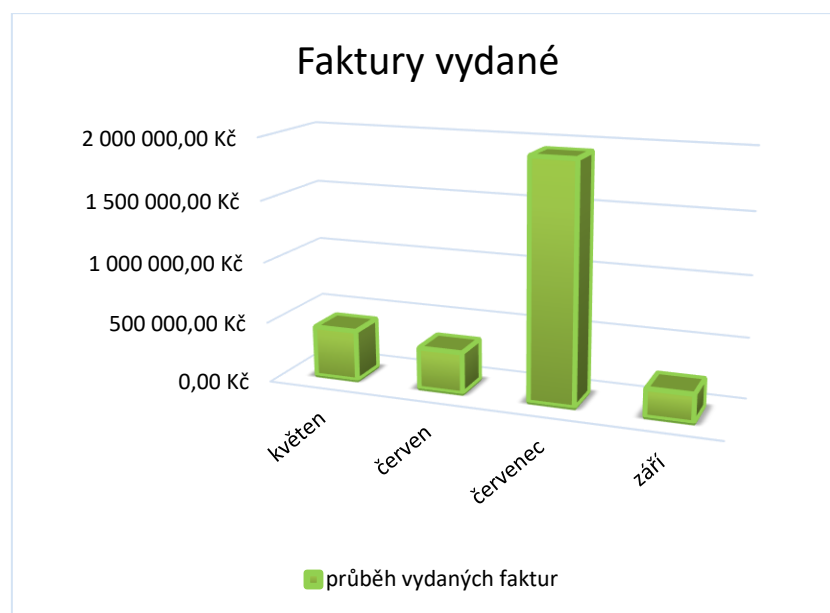
- **Faktury vydané**

Zhotovitel vydal celkem 4 faktury za stavební práce, které jsou zobrazeny v tabulce č. 7.

Tabulka č. 7: Přehled faktur vydaných

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

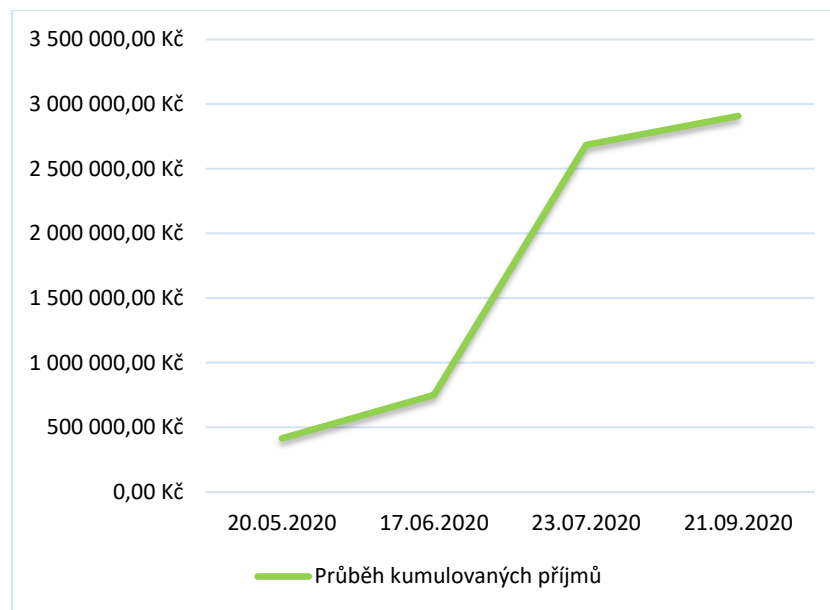
Faktura	Odběratel	Datum splatnosti	Cena včetně DPH (21 %)	Cena bez DPH
200100030	Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální	20.05.2020	502 815,86 Kč	415 550,30 Kč
200100038	Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální	17.06.2020	407 175,29 Kč	336 508,50 Kč
200100050	Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální	23.07.2020	2 337 359,84 Kč	1 931 702,35 Kč
200100069	Obchodní akademie a Vyšší odborná škola sociální	21.09.2020	271 610,52 Kč	224 471,50 Kč
celkem:			3 518 961,51 Kč	2 908 232,65 Kč



Graf č. 1: Průběh faktur vydaných

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

Na grafu č. 1 je znázorněno fakturování po měsících dle data splatnosti. Zhotovitel vydal první fakturu za stavební práce v hodnotě 415 550,30 Kč, poslední čtvrtou fakturu vydal v září s částkou 224 471,50 Kč.



Graf č. 2: Kumulované příjmy

Zdroj: [vlastní]

Na grafu č. 2 jsou zobrazeny kumulované příjmy stavební společnosti INZBUD STAV s.r.o. Největší nárůst příjmů nastalo dne 23. 7. 2020, kdy společnosti přišly peněžní prostředky v hodnotě 1 931 702,35 Kč, z hlediska kumulace příjmů vystoupila hodnota na částku 2 683 761,15 Kč.

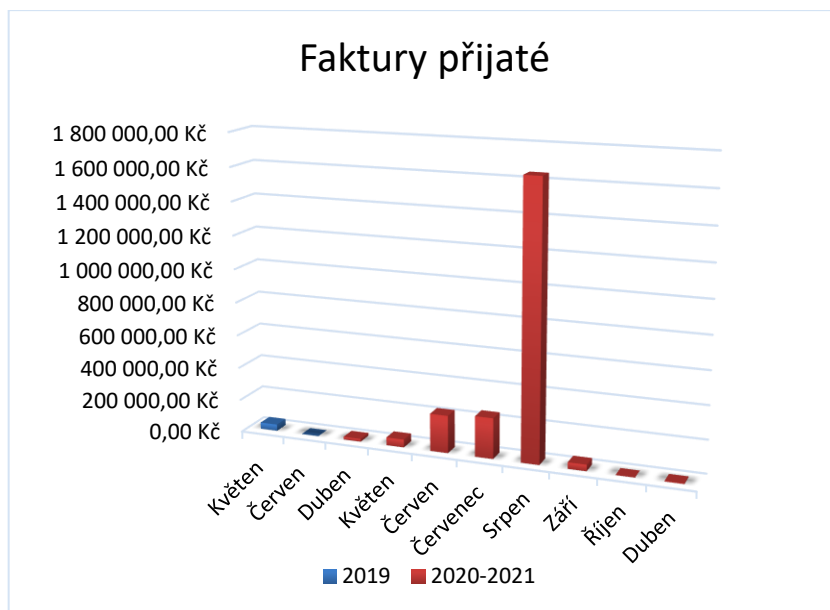
- **Faktury přijaté**

Zhotoviteli bylo vystaveno několik faktur, které musel zaplatit do data splatnosti. V tabulce č. 8 je soupis všech přijatých faktur, jejich den splatnosti a částka pohledávky.

Tabulka č. 8: Přehled faktur přijatých

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

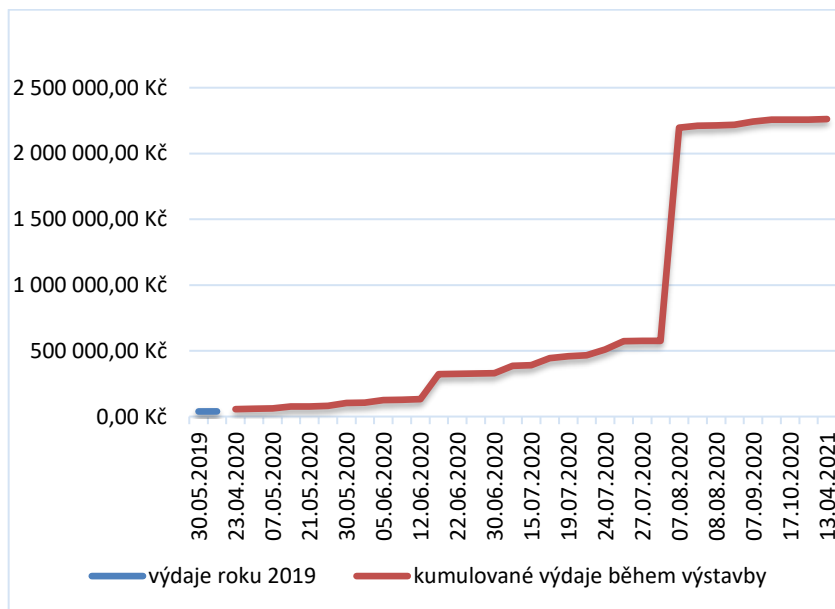
Faktura	Dodavatel	Datum splatnosti	Cena včetně DPH (21 %)	Cena bez DPH
197770613	Krimar s.r.o.	30.05.2019	47 113,00 Kč	38 936,36 Kč
201904270	BAMA Trade s.r.o.	03.06.2019	431,00 Kč	356,20 Kč
350200031	TECHNOMA a.s.	23.04.2020	20 669,22 Kč	17 082,00 Kč
FV2200038	Stanislav Lupieński	04.05.2020	4 356,00 Kč	3 600,00 Kč
2001019	PROM-DRAGON CZECH s.r.o.	07.05.2020	938,96 Kč	776,00 Kč
20075	DOR-SPORT s.r.o.	15.05.2020	19 276,00 Kč	15 930,58 Kč
2020101024	TPA ČR, s.r.o.	21.05.2020	1 029,95 Kč	851,20 Kč
2001025	PROM-DRAGON CZECH s.r.o.	25.05.2020	5 553,90 Kč	4 590,00 Kč
200100699	Petrokámen s.r.o.	30.05.2020	26 642,00 Kč	22 018,18 Kč
146242185	TOI TOI sanitární systémy, s.r.o.	01.06.2020	2 200,00 Kč	1 818,18 Kč
200100789	Petrokámen s.r.o.	05.06.2020	23 560,00 Kč	19 471,07 Kč
2001030	PROM-DRAGON CZECH s.r.o.	09.06.2020	1 512,50 Kč	1 250,00 Kč
200100864	Petrokámen s.r.o.	12.06.2020	7 870,00 Kč	6 504,13 Kč
4/2020	ISHTVAN MAKULA	19.06.2020	230 149,00 Kč	190 205,79 Kč
PF 8/2020	MEBALT Adam Kuś	22.06.2020	3 000,00 Kč	2 479,34 Kč
146252914	TOI TOI sanitární systémy, s.r.o.	29.06.2020	2 200,00 Kč	1 818,18 Kč
FS 10/2020	MEBALT Adam Kuś	30.06.2020	3 000,00 Kč	2 479,34 Kč
200101039	Petrokámen s.r.o.	05.07.2020	67 715,00 Kč	55 962,81 Kč
FS 11/2020	MEBALT Adam Kuś	15.07.2020	4 800,00 Kč	3 966,94 Kč
200101148	Petrokámen s.r.o.	16.07.2020	64 945,00 Kč	53 673,55 Kč
2000853781	Stavebniny DEK a.s.	19.07.2020	18 181,59 Kč	15 026,11 Kč
200101188	Petrokámen s.r.o.	22.07.2020	8 484,00 Kč	7 011,57 Kč
FV/2/07/2020	WOJ-AS Wojciech Klaczek	24.07.2020	54 000,00 Kč	44 628,10 Kč
22070083	Moravskoslezské drátovny, a.s.	24.07.2020	75 886,36 Kč	62 716,00 Kč
146264322	TOI TOI sanitární systémy, s.r.o.	27.07.2020	2 200,00 Kč	1 818,18 Kč
146266728	TOI TOI sanitární systémy, s.r.o.	03.08.2020	550,00 Kč	454,55 Kč
50200175	PROLEMAX s.r.o.	07.08.2020	1 962 617,58 Kč	1 621 998,00 Kč
200101310	Petrokámen s.r.o.	07.08.2020	15 928,00 Kč	13 163,64 Kč
2001038514	Stavebniny DEK a.s.	08.08.2020	4 666,44 Kč	3 856,56 Kč
200101484	Petrokámen s.r.o.	22.08.2020	4 318,00 Kč	3 568,60 Kč
VAT 115/2020	INŽBUD SP. Z O.O.	07.09.2020	30 000,00 Kč	24 793,39 Kč
32/2020	Andrzej Waloszek Ing.	10.09.2020	17 200,00 Kč	14 214,88 Kč
300203459	TECHNOMA a.s.	17.10.2020	990,99 Kč	819,00 Kč
200101981	Petrokámen s.r.o.	17.10.2020	207,00 Kč	171,07 Kč
12/2021	Andrzej Waloszek Ing.	13.04.2021	4 200,00 Kč	3 471,07 Kč
celkem:			2 736 391,49 Kč	2 261 480,57 Kč



Graf č. 3: Průběh faktur přijatých

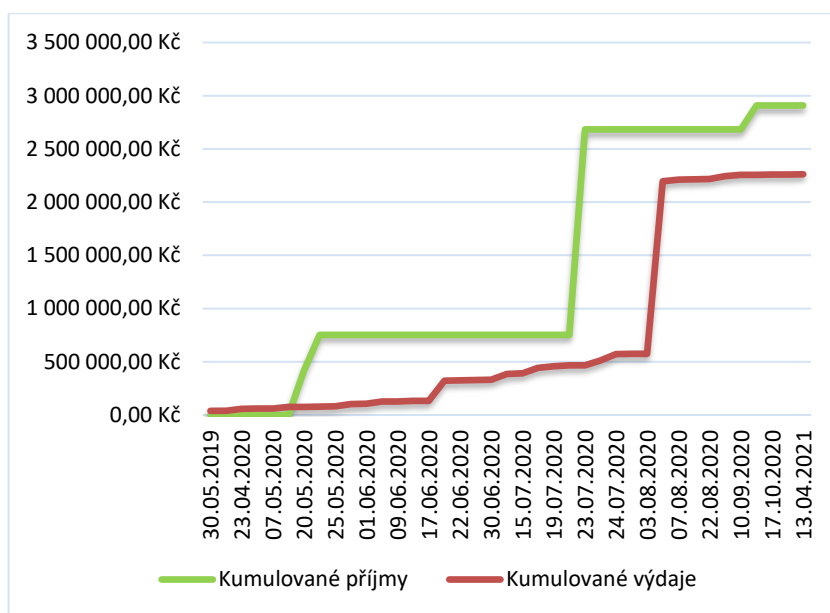
Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

Jak můžeme vidět na grafu č. 3, fakturace začala už v roce 2019. Tyto dvě faktury byly přijaté za nákup sportovních potřeb, jako je basketbalový koš, branka na házenou apod. Celková částka činila 39 292,56 Kč, kterou firma zaplatila z vlastních zdrojů již před začátkem výstavby.



Graf č. 4: Kumulované výdaje

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]



Graf č. 5: Průběh kumulovaných příjmů a výdajů

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

Graf č. 5 zobrazuje kumulované výdaje a příjmy zhotovitele díla, celá fakturace je popsána následovně:

Fakturace následovala další rok, a to dne 23. 4. 2020 a pokračovala během celé výstavby.

Jak už bylo vidět na grafu č. 2 z průběhu příjmů, firma musela do 20. 5. 2020 využít finanční prostředky z vlastních zdrojů.

V období od 21. 5. 2020 do 12. 6. 2020 měl zhotovitel výdaj v částce 56 502,77 Kč, který mohl zaplatit z finančních prostředků z první vydané faktury v hodnotě 415 550,30 Kč. Touto částkou však mohl zhotovitel zaplatit výdaje až do 30. 6. 2020, které vycházely celkem na 253 485,41 Kč.

Mezitím další částka 336 508,50 Kč přišla zhotoviteli dne 17. 6. 2020. Z předešlých příjmu mu zbylo 162 064,89 Kč, tudíž měl k dispozici celkem 498 573,39 Kč. Průběh výdajů od července pomalu rostl. Výdaje za měsíc červenec vyšly celkem na 244 803,26 Kč.

Na grafu vidíme, že v srpnu vyrostly výdaje zhotovitele na nejvyšší hodnotu kvůli splatnosti faktury v hodnotě 1 621 998,00 Kč ze dne 7. 8. 2020. Další fakturu vydal zhotovitel objednateli dne 9. 7. 2020 se splatností 23. 7. 2020. Tato faktura činila částku 1 931 702,35 Kč, čímž si firma pokryla výdaje za měsíc srpen i září.

V desátém měsíci vyšly zhotoviteli výdaje na 990,07 Kč, tuto malou částku zaplatil z příjmů z předešlého měsíce.

Poslední faktura byla zhotoviteli vystavena v dubnu roku 2021 za geodetické zaměření skutečného stavu drenáže, která vyšla celkem na 3 471,07 Kč. Tuto částku zhotovitel zaplatil ze zisku, který mu stavební zakázka přinesla.

- **Vyhodnocení**

Stavební firma INZBUD STAV s.r.o. byla schopna po celou dobu výstavby pokrýt veškeré náklady s ní spojené.

Prvotní náklady za nákup sportovních potřeb pokryla firma ze svých vlastních zdrojů ze zisků z předešlých zakázek.

Během celé výstavby měla firma efektivně naplánované fakturování za provedení jednotlivých stavebních částí, tudíž nemusela využívat žádný jiný zdroj finančních prostředků.

- **Stanovení marže**

Dle následujícího vzorce byla stanovena marže stavební zakázky.

$$m = ((p-n) / p) * 100 \quad [26] \quad (1)$$

kdy: m = marže

p = prodejní cena

n = nákupní ceny

$$m = ((2\,908\,232,65 - 2\,261\,480,57) / 2\,908\,232,65) * 100 = \mathbf{22,24 \, \%}$$

Marže vyšla 22,24 %. Je to ovšem pouze hrubý odhad kolik si zhotovitel vydělal, jelikož zde nejsou započítány režijní náklady spojené např. se správou firmy.

6 NÁVRH ZMĚN VE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY

Pokud by stavební firma měla nedostatek prostředků na financování stavební zakázky, mohla by zvolit jiný zdroj financování.

Pro tuto analýzu jsou navrženy dvě možnosti:

První možností by bylo zapůjčení financí od polské společnosti INŻBUD STAV Sp. z o. o. Díky tomu, že tato společnost je na trhu delší dobu a má daleko více zakázek, je schopna ze svých zdrojů zapůjčit peněžní prostředky společnosti v Česku.

Jako druhou variantou by bylo zapůjčení peněžních prostředků pomocí úvěru od některé české banky.

Zapůjčená částka bude uvažována v hodnotě 2 500 000,- Kč, která by pokryla výdaje na celou zakázku. Doba splácení bude na 8 let a anuita bude konstantní.

6.1 Zápůjčka od společnosti INŻBUD STAV Sp. z o. o.

Společnosti by mezi sebou uzavřeli Smlouvu o zápůjčce, která by obsahovala následující informace: výši půjčené částky, datum splatnosti, roční úrokovou sazbu. Kdyby dlužník nevrátil vypůjčené peněžní prostředky včas, byl by povinen zaplatit sankční úrok. Na základě písemné dohody by se mohl termín splatnosti prodloužit.

Vstupní údaje:

- půjčená částka: 2 500 000,- Kč
- roční úrok: 0,1 %
- doba splácení: 8 let

Tabulka č. 9: Splátkový kalendář stavební společnosti

Zdroj: vlastní zpracování podle [27]

ROK	ANUITA	SPLÁTKA JISTINY	SPLÁTKA ÚROKU	ZŮSTATEK JISTINY
1	313 907,89	311 407,89	2 500,00	2 188 592,11
2	313 907,89	311 719,30	2 188,59	1 876 872,81
3	313 907,89	312 031,02	1 876,87	1 564 841,79
4	313 907,89	312 343,05	1 564,84	1 252 498,75
5	313 907,89	312 655,39	1 252,50	939 843,36
6	313 907,89	312 968,05	939,84	626 875,31
7	313 907,89	312 281,01	626,88	313 594,29
8	313 907,89	312 594,30	313,59	0,00

Dle tabulky č. 9 můžeme vidět roční splátky s konstantní anuitou. Celková výše vypůjčené částky s úrokem činí 2 511 263,12,- Kč. Dodavatel by tedy celkem přeplatil 11 263,12,- Kč.

- **Stanovení marže**

Pro porovnání je zde výpočet marže s navýšením nákladů o úroky. Nákupní cena se tedy zvýší o 11 263,12 Kč.

$$m = ((p-n) / p) * 100 \quad [26] \quad (1)$$

$$m = ((2\,908\,232,65 - 2\,272\,743,69) / 2\,908\,232,65) * 100 = \mathbf{21,85 \, \%}$$

Při takovém navýšení nákupní ceny by se marže snížila ani ne o 1 %, tudíž by to průběh financování moc neovlivnilo.

6.2 Úvěr od Komerční banky, a.s.

Kdyby se stavební společnost rozhodla pro úvěr z banky, je zde vybrána Komerční banka, která nabízí roční úrokovou sazbu v hodnotě 5,7 %.

Vstupní údaje:

- půjčená částka: 2 500 000,- Kč
- roční úrok: 5,7 %
- doba splácení: 8 let

Tabulka č. 10: Splátkový kalendář KB

Zdroj: vlastní zpracování podle [27, 28]

ROK	ANUITA	SPLÁTKA JISTINY	SPLÁTKA ÚROKU	ZŮSTATEK JISTINY
1	397 823,08	255 323,08	142 500,00	2 244 676,92
2	397 823,08	269 876,50	127 946,58	1 974 800,42
3	397 823,08	285 259,46	112 563,62	1 689 540,97
4	397 823,08	301 519,24	96 303,84	1 388 021,72
5	397 823,08	318 705,84	79 117,24	1 069 315,88
6	397 823,08	336 872,07	60 951,01	732 443,81
7	397 823,08	356 073,78	41 749,30	376 370,02
8	397 823,08	376 369,99	21 453,09	0,00

Na první pohled jde vidět, že roční splátka je daleko větší než v předešlém případě. Úvěr by celkovou splatnou částku činil 3 182 584,64,- Kč. Zhotovitel by přeplatil celkem 682 584,64,- Kč.

- **Stanovení marže**

Při splácení úvěru od Komerční banky by se nákupní cena zvýšila o 682 584,64 Kč.

$$m = ((p-n) / p) * 100 \quad [26] \quad (1)$$

$$m = ((2\,908\,232,65 - 2\,944\,064,97) / 2\,908\,232,65) * 100 = -1,23 \%$$

S tak velkým navýšením nákupní ceny by marže dle výpočtu vyšla záporná, což se jeví jako velmi nevýhodné. Stavební společnost by například musela navýšit prodejní cenu.

6.3 Porovnání obou návrhů změn ve financování

Stavební společnost INZBUD STAV s.r.o. má velkou výhodu v tom, že je dceřinou společností firmy v Polsku, která má větší obrat v důsledku většího počtu zakázek. Díky vřelým vztahům obou firem si vzájemně můžou vypomoci například výpůjčkou peněžních prostředků.

Pro porovnání jsou u obou variant nastaveny stejné údaje u doby splácení a výši úvěru. Jediné, co se liší, je úroková sazba, jelikož tuto hodnotu si nastavuje věřitel dle svého uvážení.

Jednou z podmínek společnosti INŽBUD STAV Sp. z o. o. při výpůjčce je roční úroková sazba 0,1 %, která je daleko menší než sazba u Komerční banky.

V případě vypůjčení financí pomocí úvěru od KB by zhotovitel přeplatil celkem 682 584,64 Kč, což je mnohem více než přeplatek u první varianty výpůjčky. Dalším negativním faktorem je, že marže při splácení úvěru by vyšla záporná, a tudíž by zhotovitel musel navýšit ceny.

Po porovnání obou změn financování je výhodnější variantou výpůjčka od stavební společnosti INŽBUD STAV Sp. z o. o., a to kvůli nastavení úrokové sazby, která tady byla hlavním kritériem.

7 ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo definovat a navrhnout možné změny ve financování stavební zakázky z pohledu dodavatele.

V teoretické části byl popsán stavební trh a subjekty, které na něm působí. Dále byly vylíčeny pojmy jako stavební dílo, smlouva o dílo a rozdělení stavebních zakázek. Hlavní podstatou této práce bylo financování stavební zakázky. Proto zde byly charakterizovány zdroje financování z pohledu dodavatele a také bylo přiblíženo finanční plánování, které se řadí mezi podstatu při realizaci stavebního díla.

V druhé části bakalářské práce byla popsána stavební společnost a veřejná zakázka na zhotovení Sportovního víceúčelového hřiště, kterou společnost zrealizovala. Podkladem pro úhradu byly faktury, které jsou v práci dále rozděleny na faktury vydané a přijaté podle data splatnosti. Z faktur se zhotovil průběh financování, jak nabíhaly příjmy a výdaje během realizace. Vytvořený graf kumulovaných příjmů a výdajů posloužil k zhodnocení financování zakázky a došlo k závěru, že stavební společnost INZBUD STAV s.r.o. měla dostatek peněžních prostředků na zhotovení veřejné zakázky. Tím pádem nemusela využít žádný jiný zdroj financování.

V případě, že by se stavební společnost dostala do finanční tísně a neměla by dostatek prostředků na zhotovení stavebního díla, byly navrženy dvě změny ve financování stavební zakázky. Prvním návrhem byla zápůjčka od mateřské společnosti INZBUD Sp. z o. o., druhou variantou bylo poskytnutí úvěru od Komerční banky, a.s.

U obou variant byl zhotoven splátkový kalendář s roční anuitní splátkou. Přeplatek u výpůjčky mateřské firmy by činil 11 263,12 Kč s úrokovou sazbou 0,1 %, u úvěru od Komerční banky 682 584,64 Kč s úrokem 5,7 %.

Na první pohled je patrné, že výhodnější variantou je výpůjčka od společnosti INZBUD STAV Sp. z o. o., jelikož je přeplatek mnohem menší než přeplatek u druhé varianty.

S ohledem na dnešní situaci s rostoucí úrokovou sazbou, je dost možné, že by mateřská společnost mohla do budoucna úrokovou sazbu zvednout. Díky vřelým vztahům a spolupráci obou společností by úroková sazba neměla dosáhnout hodnoty úroku od některých z českých bank, proto by výhodnější variantou byla vždy výpůjčka od polské stavební společnosti INZBUD STAV Sp. z o. o.

Stavební společnost INZBUD STAV s.r.o. s výpůjčkou od své mateřské firmy již zkušenosti má a úvěr jako zdroj financování by zvolila pouze v krajní nouzi.

8 SEZNAM ZDROJŮ

- [1] NOVÁKOVÁ, L.: Kalkulace a nabídky ve stavebnictví: *Inovace profesního vzdělání ve vazbě na potřeby Jihočeského regionu* [online]. České Budějovice: 2013, [cit. 2022-05-22]. Dostupný z: <https://is.vstecb.cz/do/vste/pr/IPV/rs/kn/opora.pdf>
- [2] DOHNAL, R.: *Marketing ve stavebnictví*. Elektronická studijní opora. Brno, 2006
- [3] *Soudní znalec, znalecký posudek – Ing Josef Pavlát – Praha* [online]. Dostupné z: <https://pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr08.html>
- [4] DUFEK, Zdeněk, Jana KORYTÁROVÁ, Tomáš APELTAUER, et al. *Veřejné stavební investice*. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3.
- [5] MARKOVÁ, Leonora. *Základy ekonomiky stavebnictví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-623-2.
- [6] NOVÝ, M.; NOVÁKOVÁ, J.; WALDHANS, M. *Projektové řízení staveb II*. Studijní opora. Brno: VUT FAST Brno, 2006.
- [7] Zdroje financování stavební zakázky, Podpora grantového projektu financovaného z Fondu rozvoje vysokých škol (FRVŠ) č. 2005/2009 ppt. *Prezentace* [online]. Copyright 2022 SlidePlayer.cz Inc. All rights reserved.[cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://slideplayer.cz/slide/11147107/>
- [8] Zákon č.134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek (nový). *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. © [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-134>
- [9] Výroční zpráva o stavu veřejných zakázek v České republice za rok 2018. In: *Odbor elektronizace veřejných zakázek Ministerstva pro místní rozvoj* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, © [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/0b48663f-8876-4e5f-af24-e8a972ea5546/Vyrocní-zpráva-o-VZ-za-rok-2018.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [10] HEJDUKOVÁ, Amalie, HRONIKOVÁ, Marta. *Financování stavební zakázky*. Studijní opora. Brno: Vysoké učení v Brně, 2006

- [11] Veřejné zakázky, pojem zadávací řízení. *BusinessInfo.cz – Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 1997 © [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/verejne-zakazky-ppbi/5/>
- [12] Druhy zadávacích řízení, se kterými se běžně setkáte. *Veřejné zakázky z České republiky a Evropské unie* [online]. Dostupné z: https://www.verejna-soutez.cz/service/novinky/druhy_zadavacich_rizeni
- [13] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [14] Zákon č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>
- [15] Základní kapitál při vzniku obchodní korporace. *Základní kapitál při vzniku obchodní korporace* [online]. Dostupné z: <https://www.zivnostnik.cz/33/zakladni-kapital-pri-vzniku-obchodni-korporace-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuC0JFqQkWOyCX79jw9vWyk/>
- [16] Podmínky pro získání hypotéky 2022. *Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty*. *Banky.cz* [online]. © 2022 Top [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- [17] DotaceEU – Informace o fondech. *Object moved* [online]. © 2022 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/evropske-fondy-v-cr/informace-o-fondech>
- [18] NOVÝ, M.; NOVÁKOVÁ, J.; WALDHANS, M. *Projektové řízení staveb I*. Studijní opora. Brno: VUT FAST Brno, 2006.
- [19] Grupa INŻBUD – Kompleksowa obsługa inwestycji. *Grupa INŻBUD – Kompleksowa obsługa inwestycji* [online]. Dostupné z: <https://inzbud.pl/>
- [20] Veřejný rejstřík a Sbírka listin – Ministerstvo spravedlnosti České republiky. [online]. © Ministerstvo spravedlnosti České republiky [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=944353&typ=PLATNY>

- [21] Realizace Archív – INZBUD STAV s.r.o. – *Stavby bez starostí* [online]. Dostupné z: <https://www.inz-bud.cz/realizace/>
- [22] INZBUD STAV s.r.o., *Stavební povolení, Rozhodnutí č.23/2019*. Dolní Marklovice, 2022
- [23] ZELINKA, R.: Ostrava, *Obchodní akademie, víceúčelové hřiště 42x25 m* [projektová dokumentace, 2018]. Dolní Marklovice: INZBUD STAV s.r.o., Petrovice u Karviné
- [24] INZBUD STAV s.r.o., *Sportovní víceúčelové hřiště Ostrava – Mariánské hory* [fotografie], Ostrava: INZBUD STAV s.r.o., 2019
- [25] INZBUD STAV s.r.o., *Faktury*, Dolní Marklovice 2022
- [26] Jak se počítá marže – poradíme přehledně a srozumitelně. *Skrblik šetří čas i peníze* [online]. Dostupné z: <https://www.skrblik.cz/navod/jak-se-pocita-marze/>
- [27] Anuitní splátka hypotéky. *Ekonomie, finanční trhy a Excel on-line. Finance v praxi* [online]. © Finance v praxi 2017 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.financevpraxi.cz/finance-hypotecni-uver>
- [28] Úvěrová kalkulačka. Komerční banka. Object moved [online]. © 2022 Komerční banka [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/ostatni/kalkulacky/uverova-kalkulacka>

9 SEZNAM ZKRATEK

a.s.	Akciová společnost
AMIF	Azylový, migrační a integrační fond
Apod.	a podobně
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
DIČ	daňové identifikační číslo
DPH	daň z přidané hodnoty
DSTI	dept service to income
EFRR	Evropský fond pro regionální rozvoj
EGF	Evropský fond pro přizpůsobení se globalizaci
ENRF	Evropský námořní a rybářský fond
ESF	Evropský sociální fond
EU	Evropská unie
EUFS	Fond solidarity Evropské unie
EZFRV	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
FD	Fond soudržnosti
FEAD	Fond evropské pomoci nejchudším osobám
IČO	identifikační číslo osoby
ISO	Mezinárodní organizace pro normalizace
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
LTV	Loan to value
Např.	například
Odst.	Odstavec
p. o.	Příspěvková organizace
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
Sb.	Sbírka
Sp. z o. o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
VZ	veřejná zakázka

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Výstavba RD v Dolních Marklovicích.....	32
Obrázek č. 2: Výstavba garáže ve Frýdku Místku.....	33
Obrázek č. 3: Zateplení fasády a výměna oken firmy Raben s.r.o. - Ostrava.....	33
Obrázek č. 4: Rekonstrukce sociálního zařízení v mateřské škole – Frýdek Místek.....	33
Obrázek č. 5: Vizualizace sportovního hřiště	34
Obrázek č. 6: Geodetické zaměření a zahájení výkopových prací	38
Obrázek č. 7: Zhotovení drenážní soustavy se zásypem	38
Obrázek č. 8: Provedení podkladní vrstvy ze štěrkopísku.....	39
Obrázek č. 9: Zhotovený asfaltový koberec a provedení lité pryžové plochy.....	39
Obrázek č. 10: Dokončené sportovní hřiště.....	40

11 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Přehled veřejných zakázek podle limitu za rok 2020	18
Tabulka č. 2: Cena stavební zakázky	36
Tabulka č. 3: Rozpočet 1. etapy	40
Tabulka č. 4: Rozpočet 1. etapy po navýšení cen	41
Tabulka č. 5: Rozpočet 2. etapy po navýšení cen	41
Tabulka č. 6: Souhrn změn v rozpočtu	42
Tabulka č. 7: Přehled faktur vydaných	43
Tabulka č. 8: Přehled faktur přijatých	46
Tabulka č. 9: Splátkový kalendář stavební společnosti	51
Tabulka č. 10: Splátkový kalendář KB	52

12 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Průběh faktur vydaných.....	44
Graf č. 2: Kumulované příjmy	45
Graf č. 3: Průběh faktur přijatých	47
Graf č. 4: Kumulované výdaje	47
Graf č. 5: Průběh kumulovaných příjmů a výdajů.....	48

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Smlouva o dílo

Příloha č. 2: Dodatek č. 2 ke Smlouvě o dílo

Příloha č. 3: Dodatek č. 3 ke Smlouvě o dílo

Příloha č. 4: Dodatek č. 4 ke Smlouvě o dílo

Příloha č. 5: Rozpočet stavby