

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

FINANCOVÁNÍ A ŘÍZENÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY

FINANCING AND MANAGEMENT OF BUILDING ORDER

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

EVA ONDRUŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. EVA VÍTKOVÁ, PH.D.

BRNO 2012



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	Eva Ondrušková
Název	Financování a řízení stavební zakázky
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2011
Datum odevzdání bakalářské práce	25. 5. 2012

V Brně dne 30. 11. 2011

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

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

Podklady a literatura

Marková, L. Stavební podnik, studijní opory, VUT FAST, 2006

Nývltová, R.; Marinič, P. Finanční řízení podniku, Grada Publishing, 2010

Hájek, V. a kol. Řízení stavební firmy, ČKAIT, Praha, 1999

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

Cílem práce je zmapování finančních zdrojů pro stavební zakázku a navržení finančního managementu stavební zakázky s propočtem finančního plánu.

1. Charakteristika - stavební podnik, stavební zakázka
2. Řízení stavební zakázky
3. Možnosti financování
4. Financování a řízení stavební zakázky ve vybrané stavební firmě

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. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Téma bakalářské práce je financování a řízení stavební zakázky. Bakalářská práce obsahuje dvě hlavní části – část teoretickou a část praktickou. Teoretická část je zaměřena na vysvětlení pojmů stavební podnik, stavební zakázka, řízení stavební zakázky, možnosti financování a finanční analýza. Praktická část se zabývá konkrétní stavební zakázkou, finanční analýzou, propočtem finančního plánu a porovnáním plánovaného a skutečného stavu.

Abstract

The theme of this thesis is financing and management of building order. Bachelor's thesis contains two main parts – theoretical part and practical part. The theoretical part is focused on explaining the concepts of construction company, building order, construction contracts management, financing options and financial analysis. The practical part deals with specific building contract, financial analysis, the calculation of the financial plan and comparing of planned and actual status.

Klíčová slova

Stavební podnik, stavební zakázka, možnosti financování, finanční analýza, časový harmonogram, finanční plán

Key words

Construction company, building order, financing options, financial analysis, timetable, financial plan

Bibliografická citace VŠKP

ONDRUŠKOVÁ, Eva. *Financování a řízení stavební zakázky*. Brno, 2012. 61 s., 35 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně, a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 16. 5. 2012

.....

podpis autora

Poděkování

Chtěla bych poděkovat vedoucí bakalářské práce, paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za příjemně a poučně strávený čas při konzultaci mé práce, za všechny rady, připomínky a náměty ke zpracování dané práce. Rovněž bych chtěla poděkovat panu Ing. Petru Kostkovi za poskytnutí firemních materiálů ke zpracování mé práce. Dále bych také chtěla poděkovat své rodině za podporu během celého studia.

OBSAH

1 ÚVOD	11
2 STAVEBNÍ PODNIK	12
2.1 Charakteristika stavební výroby.....	12
2.2 Právní formy stavebního podniku	13
2.2.1 Komanditní společnost (k.s.).....	13
2.2.2 Společnost s ručením omezeným (s.r.o. / spol. s r.o.).....	13
2.2.3 Akciová společnost (a.s.)	14
3 STAVEBNÍ ZAKÁZKA.....	15
3.1 Realizací stavební zakázky může být:.....	15
3.2 Druhy stavebních zakázek podle investora	15
3.2.1 Soukromé zakázky	15
3.2.2 Veřejné zakázky	16
3.2.2.1 Druhy zadavatelů veřejných zakázek:	16
3.2.2.2 Dělení veřejných zakázek dle očekávané hodnoty.....	16
3.2.2.3 Obvyklé kvalifikační požadavky na dodavatele veřejných stavebních zakázek.....	17
4 ŘÍZENÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY	18
4.1 Hlavní účastníci výstavby	18
4.1.1 Vztahy mezi účastníky výstavby:.....	19
4.2 Nástroje řízení	20
4.2.1 Harmonogram	20
4.2.2 Částečný plán kvality	20
4.2.3 Fakturace.....	21
4.2.3.1 Obecné zásady:.....	21
4.2.3.2 Pozastávky:.....	21
4.2.3.3 Platební doklady:.....	22
4.2.3.4 Formy fakturace (financování) stavby:	22
4.2.3.4.1 Položková fakturace skutečně provedených prací.....	23
4.2.3.4.2 Zálohování na začátku stavby a postupná fakturace	23

4.2.3.4.3	Dílčí fakturace ucelených částí staveb	23
4.2.3.4.4	Předfinancování celé stavby	23
4.2.4	Finanční plán	24
4.2.4.1	Plán nákladů	24
4.2.4.2	Plán výnosů a zisku	24
4.2.4.3	Plán finančních zdrojů a majetku	24
4.2.5	Controlling	25
4.2.5.1	Kontrola termínů	25
4.2.5.2	Kontrola nákladů	25
4.2.5.3	Kontrola kvality	25
5	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ	26
5.1	Interní zdroje financování	26
5.1.1	Nerozdělený zisk	26
5.1.2	Rezervy	26
5.1.3	Odpisy	27
5.2	Externí zdroje financování	27
5.2.1	Úvěry	27
5.2.1.1	Střednědobé bankovní úvěry	27
5.2.1.2	Dlouhodobé úvěry	28
5.2.1.3	Hypoteční bankovní úvěr	28
5.2.2	Leasing	28
5.2.3	Dotace	29
6	FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU	30
6.1	Rentabilita podniku	30
6.2.1	Výpočet ukazatelů rentability	30
6.2	Měření aktivity podniku	31
6.2.1	Výpočet ukazatelů aktivity	32
6.3	Analýza platební schopnosti a likvidity podniku	32
6.3.1	Výpočet ukazatelů likvidity podniku	32
6.4	Analýza finanční stability a zadluženosti podniku	33
6.4.1	Výpočet ukazatelů finanční stability a zadluženosti	33

6.5 Ukazatele kapitálového trhu.....	34
6.5.1 Výpočet ukazatelů kapitálového trhu.....	34
7 PRAKTICKÁ ČÁST.....	35
7.1 Charakteristika stavební firmy FAKO spol. s r.o.	35
7.1.1 Základní informace	35
7.1.2 Historie firmy	36
7.1.3 Identifikační údaje.....	37
7.1.4 Některé realizované zakázky.....	38
7.2 Popis stavební zakázky.....	40
7.2.1 Smluvní strany	40
7.2.2 Předmět zakázky	40
7.2.3 Lhůta výstavby	41
7.2.4 Cena stavební zakázky	41
7.2.5 Platební podmínky	41
7.2.6 Záruka	43
7.3 Finanční analýza – ukazatele	44
7.3.1 Ukazatele likvidity	45
7.3.1.1 Celková likvidita	45
7.3.1.2 Pohotová likvidita.....	46
7.3.1.3 Okamžitá likvidita	47
7.3.2 Ukazatele zadluženosti.....	47
7.3.2.1 Celková zadluženost.....	48
7.3.2.2 Zadluženost vlastního kapitálu.....	49
7.3.3 Shrnutí.....	49
7.4 Finanční plán.....	50
7.4.1 Podklady pro vytvoření finančního plánu	50
7.4.1.1 Časový harmonogram postupu prací.....	50
7.4.1.2 Rozpočet.....	50
7.4.2 Postup sestavení finančního plánu	51
7.4.3 Shrnutí.....	53
8 ZÁVĚR.....	54

9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	56
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	57
11	SEZNAM GRAFŮ	58
12	SEZNAM TABULEK	59
13	SEZNAM ILUSTRACÍ	60
14	SEZNAM PŘÍLOH.....	61

1 ÚVOD

Moje bakalářská práce má název “Financování a řízení stavební zakázky”.

Financování a řízení stavební zakázky je, zvláště v dnešní době, velmi aktuálním tématem. Cílem každé stavební firmy je dosažení maximálního zisku, který jí umožní dlouhodobé setrvání na trhu.

Výsledek hospodaření podniku je tvořen jednotlivými zakázkami, proto je nutné se věnovat finančnímu řízení každé stavební zakázky.

V rámci efektivního řízení stavební zakázky je nezbytně nutné sestavit časový harmonogram jednotlivých stavebních prací. Na základě časového harmonogramu můžeme sestavit finanční plán stavební zakázky. Tímto nastane propojení času s objemy finančních toků.

Druhá a třetí kapitola bakalářské práce obsahuje vysvětlení pojmů stavební podnik a stavební zakázka a popisuje jejich druhy.

V další kapitole je popsáno řízení stavební zakázky.

V páté kapitole je věnována pozornost možnostem financování.

Poslední kapitola teoretické části se zabývá finanční analýzou podniku.

Cílem praktické části mé bakalářské práce bude zmapování finančních zdrojů pro stavební zakázku a navržení finančního managementu zakázky s propočtem finančního plánu.

2 STAVEBNÍ PODNIK

Pojmem stavební podnik lze označit podnik, jehož hlavní činností je stavební výroba a který vystupuje v roli dodavatele a zhotovitele na stavebním trhu. Cílem podnikání je dosažení maximální efektivity vloženého kapitálu – aby toho podnik dosáhl, musí si zajistit prosperitu. Prosperita je podmíněna dosažením ziskovosti stavební výroby, která je ovlivňována celou řadou faktorů. Vznik, zánik a forma stavebního podniku se řídí obchodním zákoníkem. [1]

2.1 Charakteristika stavební výroby

Stavební podnik lze označit podle způsobu výroby jako podnik s časově sladěným výrobním postupem, ve kterém je výroba zajištěna za pomoci harmonogramu prací vypracovaného pro každou zakázku dopředu. Tento harmonogram obsahuje pracovní činnosti s časovým rozvržením včetně nákladů, které vznikají zahájením činnosti na zakázce. Díky vysokému podílu materiálových a surovinových nákladů označujeme stavební podnik jako materiálově intenzivní. Další charakteristickou vlastností stavebního podniku je investiční náročnost. [1]

Další specifika stavební výroby:

Znaky zakázkové výroby

– konkrétní objednávka obvykle známému odběrateli z předem zpracované stavební dokumentace

Produkt je stacionární a výroba se přemísťuje

– přesun výrobních kapacit na místo zhotovení stavební zakázky

Náročná organizace výrobního procesu

– mnoho subjektů (např. dodavatel, subdodavatel, inženýrská organizace, investor, investorská organizace, úřady, banky)

Dlouhý výrobní cyklus

- zvyšuje se rozpracovanost a s tím i nároky na provozní kapitál firmy, organizaci a řízení stavební výroby

2.2 Právní formy stavebního podniku

Společnost s ručením omezeným je nejoblíbenější forma podnikání malých podniků, kde je menší počet společníků, kteří se účastní přímo vedení společnosti jako jednatelé. U velkých stavebních podniků převládá právní forma akciová společnost. [2]

2.2.1 Komanditní společnost (k.s.)

V komanditní společnosti podniká minimálně jeden komplementář a minimálně jeden komanditista. Komplementář je společník, který ručí za závazky celým svým majetkem. Komanditista ručí za závazky společnosti do výše svého nesplaceného vkladu zapsaného v obchodním rejstříku a výše jeho vkladu je minimálně 5 000 Kč. Výše základního kapitálu není zákonem stanovena, navyšuje se dalšími vklady komanditistů a nebo vstupem dalších komanditistů do společnosti. Výsledek hospodaření společnosti je transformován na základ daně. Následuje výpočet daně z příjmu právnických osob a komanditní společnost je jejím poplatníkem. Část hospodářského výsledku společnosti se rozdělí po zdanění mezi komanditisty v poměru splacených vkladů nebo v poměru stanoveném ve společenské smlouvě. Při výplatě jsou podíly zdaněny srážkovou daní. Z těchto příjmů neplyne povinnost odvádět pojistné na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení. Výsledek hospodaření připadající komplementářům je transformován na základ daně a rozdělen mezi komplementáře podle společenské smlouvy nebo rovným dílem. Z hlediska pojistného na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení je pak komplementář považován za OSVČ.

2.2.2 Společnost s ručením omezeným (s.r.o. / spol. s r.o.)

Společnost s ručením omezeným může být založena jedinou osobou a maximální počet společníků je 50. Minimální výše základního kapitálu činí 200 000 Kč, přičemž platí, že minimální vklad každého společníka je alespoň 20 000 Kč. Společníci ručí za závazky

společnosti společně do výše souhrnu nesplaceného vkladu (dle stavu zápisu v obchodním rejstříku). O zvýšení základního kapitálu rozhoduje valná hromada společníků a je ho možné navýšit vstupem dalších společníků nebo navýšením vkladu stávajících společníků. Společnost má zákonnou povinnost vytvářet rezervní fond na úhradu ztráty. Ze zbývajících výsledku hospodaření mohou být vypláceny podíly ze zisku v poměru obchodních vkladů (pokud nestanoví společenská smlouva jinak). Z vyplácených podílů společnost sráží a odvádí srážkovou daň z příjmů a společníci neodvádí pojistné a zdravotní pojištění a sociální zabezpečení. Hospodářský výsledek, který zůstal společnosti po převodu jeho části do rezervního fondu a výplatě podílu, se stává součástí vlastního kapitálu v položce výsledek hospodaření minulých let.

2.2.3 Akciová společnost (a.s.)

Základní kapitál akciové společnosti je rozdělen na určitý počet akcií o určité nominální (jmenovité) hodnotě. Společnost ručí za své závazky celým svým majetkem. Pokud je společnost založena veřejnou nabídkou akcií (volně obchodovatelnými na burze) musí základní kapitál činit minimálně 20 mil. Kč. Společnost bez veřejné nabídky akcií má pak základní kapitál ve výši alespoň 2 mil. Kč. Navýšení základního kapitálu může nastat jen na základě rozhodnutí valné hromady, která stanoví způsob navýšení. Stejným způsobem je nastaveno i snížení základního kapitálu. Při rozdělování hospodářského výsledku musí být vytvořen zákonný rezervní fond v předepsané výši a následně jsou provedeny přiděly do státních fondů. Jestliže jsou ze zbývajících části zisku vypláceny dividendy akcionářům, postup je stejný jako u výplaty podílu společníků s.r.o. Případná zbývajících část zisku je nerozděleným ziskem (neuhrazenou ztrátou minulých let).

3 STAVEBNÍ ZAKÁZKA

Činnost stavebního podniku je založena na provádění stavebních zakázek. Stavební zakázka představuje dodávku výkonů, prací a služeb za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo upravení již existujícího stavebního díla.

3.1 Realizací stavební zakázky může být:

- Novostavba = realizovaný stavební objekt, který má charakter dlouhodobého hmotného majetku a tvoří ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část budovy
- Rekonstrukce = stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení objektu provádí zásahy do stavebních konstrukcí
- Modernizace = stavební úpravy, při kterých dojde k nahrazení stávajících částí objektu modernějšími a rovněž se zvyšuje vybavenost a použitelnost
- Rozšíření = přístavba nebo nástavba stavebního objektu

3.2 Druhy stavebních zakázek podle investora

3.2.1 Soukromé zakázky

Je-li investorem stavební zakázky FO nebo PO, jedná se o soukromou stavební zakázku. Soukromé zakázky mohou být individuální, kdy jsou zpravidla investory FO, které realizaci zakázky nečiní v rámci své podnikatelské činnosti. Dalším typem soukromých zakázek jsou zakázky v oblasti podnikatelské sféry, kdy investorem je FO nebo PO, která realizaci stavební zakázky činí v rámci své podnikatelské činnosti. Uzavírání smluv mezi stavební dodavatelskou firmou a investorem se řídí obchodním a občanským zákoníkem.

3.2.2 Veřejné zakázky

Zákon 137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, definuje veřejnou zakázku. Veřejná stavební zakázka se uskutečňuje mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli na základě smlouvy, ve které je předmětem úplatné poskytnutí dodávek, služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. U veřejných zakázek se staví do role investora stát, popřípadě v přenesené působnosti instituce státní správy a samosprávy (kraje, obce), nebo jiné organizační složky státu. Předmětem stavební zakázky na stavební práce je zakázka, která se vztahuje na provedení stavebních prací uvedených v příloze č. 3 zákona včetně projektové a inženýrské činnosti s nimi související, zhotovení stavby, která je výsledkem stavebních nebo montážních prací, případně i se související projektovou a inženýrskou činností. Veřejnou stavební zakázkou na stavební práce je také veřejná zakázka na poskytnutí dodávek nebo služeb nezbytných k provedení veřejné stavební zakázky. [3; 9; 10]

3.2.2.1 Druhy zadavatelů veřejných zakázek:

- Veřejný zadavatel – stát, samosprávné celky nebo příspěvkové organizace financované státem (osoby definované v § 2 odstavci 2 zákona č. 137/2006 Sb.)
- Dotovaný zadavatel – je PO nebo FO, která zadává veřejnou zakázku hrazenou více než z 50% z finančních prostředků od veřejného zadavatele nebo pokud peněžní prostředky poskytnuté na veřejnou zakázku z těchto zdrojů přesahují 200 000 Kč (osoby definované v § 2 odstavci 3 zákona č. 137/2006 Sb.)
- Sektorový zadavatel – osoba, která vykonává některou z činností uvedených v § 4 zákona č. 137/2006 Sb. (plynárenství, teplárenství, vodárenství, atd.)

3.2.2.2 Dělení veřejných zakázek dle očekávané hodnoty

Veřejné zakázky se dělí podle očekávané hodnoty na zakázky nadlimitní, malé rozsahu a podlimitní. Finanční limity, které určují, o jaký typ zakázky se jedná, jsou uvedeny v § 12 zákona 137/2006 Sb. zvlášť v případě dodávek, služeb a stavebních prací. Finanční

limit nadlimitních zakázek se stanovuje prováděcím právním předpisem pro jednotlivé kategorie zadavatelů a druhy veřejných zakázek (nařízení vlády č. 77/2008 Sb.).

- a) Nadlimitní – předpokládaná hodnota veřejné zakázky na stavební práce je alespoň 146 447 000 Kč bez DPH
- b) Malého rozsahu – předpokládaná hodnota veřejné zakázky na stavební práce je menší než 6 000 000 Kč bez DPH
- c) Podlimitní – předpokládaná hodnota veřejné zakázky na stavební práce je od 6 000 000 Kč do 146 447 000 Kč bez DPH

3.2.2.3 Obvyklé kvalifikační požadavky na dodavatele veřejných stavebních zakázek

Termín kvalifikace vyjadřuje způsobilost dodavatele pro plnění veřejné zakázky. Kvalifikovaným dodavatelem je dodavatel, který je po právní, odborné i faktické stránce schopen splnit předmět plnění veřejné zakázky požadované zadavatelem. V zákoně o veřejných zakázkách jsou stanoveny rozdílné kvalifikační požadavky na dodavatele v případě veřejné zakázky zadávané veřejným zadavatelem a sektorovým zadavatelem. Každý dodavatel veřejných zakázek musí splňovat kvalifikaci, jinak s ním nemůže být uzavřena smlouva. Mezi základní kvalifikační požadavky patří podle zákona č. 137/2006 Sb. :

- splnění základních kvalifikačních předpokladů stanovených v § 53
- splnění profesních kvalifikačních předpokladů (§ 53)
- splnění ekonomických a finančních předpokladů (§ 55)
- splnění technických kvalifikačních předpokladů (§ 56)

Základní kvalifikační předpoklady se uplatňují i u soukromých stavebních zakázek.

4 ŘÍZENÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY

Stavební zakázka má být promyšleně koordinována a racionálně řízena, čímž lze dosáhnout optimálního výsledku nejen z hlediska architektonického a konstrukčního, ale i technologického a ekonomického. Proto je nezbytné zabývat se nejen řádnou stavebně technologickou přípravou, ale i kvalitním operativním řízením stavebního provozu. Úspěšné řízení stavby podmiňuje zejména:

- Komplexní a přehledná projektová dokumentace
- Kvalitní stavebně technologická příprava
- Včasné a bezchybné zajištění zdrojů
- Zkušené vedení zakázky
- Operativní plán

Cílem operativního plánu je zpřesnění bilance prostředků a potřeb stavby do krátkých časových etap v souladu se skutečným provedením stavby. Operativní plán představuje výsledek finančního plánu stavby dle aktuální situace, který se opírá o fyzické objemy prací. [4]

4.1 Hlavní účastníci výstavby

Hlavní účastníci výstavby mohou být PO nebo FO, které se jako partneři významným způsobem podílejí ekonomicky a finančně na průběhu výstavby. Jsou to zejména:

- Stavebník – osoba, v jejíž prospěch je stavba prováděna a je ze stavebního zákona odpovědná za řádnou přípravu a realizaci stavby
- Vlastník – osoba, která má vlastnická práva k pozemkům (stavbám na nich)
- Uživatel – osoba, která bude stavbu užívat za účelem dosažení cílů investičního projektu

- Projektant – osoba, která pro stavebníka zpracuje a dodá dokumentaci projektu v potřebném rozsahu
- Dodavatel – osoba, která se smluvně zavazuje k plnění ve prospěch účastníka výstavby
- Vyšší dodavatel – dodavatel, který do své dodávky zahrnuje též kompletaci nakupovaných výrobků, prací nebo služeb a jestliže je přímým dodavatelem investora, pak je označován za zhotovitele stavby [5]

4.1.1 Vztahy mezi účastníky výstavby:

Právní úpravu vztahů mezi účastníky investičního projektu se v ČR řídí především obchodním zákoníkem (mezi PO) a občanským zákoníkem. Vztahy mezi účastníky veřejné zakázky upravuje zákon o veřejných zakázkách. Mezi partnery, kteří se účastní výstavby, vznikají smluvní vztahy. Významné typy smluv:

- a) Smlouva o uzavření budoucí smlouvy – smluvní strany se zavazují, že v určité době mezi sebou uzavřou smlouvu s předem specifikovaným předmětem plnění
- b) Kupní smlouva – prodávající se zavazuje, že kupujícímu předá předmět smlouvy a převede na něj vlastnictví a kupující se zavazuje k zaplacení dohodnuté ceny prodávajícímu a k řádnému převzetí provedené dodávky zboží
- c) Smlouva o dílo – zhotovitel se zavazuje k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k řádnému převzetí a k včasnému zaplacení ceny zhotoveného díla (zhotovení, údržba, montáž, úprava nebo oprava)
- d) Nájemní smlouva
- e) Obstaratelská smlouva – např. smlouva mandátní, komisionářská

Pro stavebnictví je nejtypičtější smlouva o dílo, která by měla obsahovat:

- Podmínky provádění a dokončení stavby, případně odstranění vad

- Záruky
- Možnosti odstoupení od smlouvy
- Termíny dokončení
- Předání stavby
- Fakturace

4.2 Nástroje řízení

4.2.1 Harmonogram

Pro řízení stavby je základním kamenem představa o časovém postupu výstavby – jinak nelze správně zjišťovat množství materiálu, subdodávky, lidské zdroje a pracovní techniku. Před vlastní realizací stavby musí být řádně zpracovaná projektová dokumentace a také plán výstavby a postupu prací (organizační i časový). Investor by měl odsouhlasit veškeré stavební práce. Harmonogram představuje konečný plán obsahující všechny fáze projektu, ukazuje vzájemné návaznosti a možnosti jejich překrytí. Harmonogramy se mohou zpracovávat s různou podrobností a s různým obsahem, který závisí na velikosti a složitosti stavby. Společným prvkem zpracování harmonogramu je určení času pro jednotlivé stavební činnosti tak, abychom věděli, kdy jednotlivé činnosti provádět. Pro každou stavební zakázku by měl být vypracován harmonogram prací, který bude v průběhu výstavby sloužit ke sledování a vyhodnocování postupu výstavby. Zpracováním harmonogramu stavby se obvykle zabývají přípravitelé. Ti by měli vlastní návrh konzultovat se stavbyvedoucím již v přípravné fázi. Časový postup výstavby může být zpracován jako síťový graf, řádkový harmonogram, cyklogram atd. [6]

4.2.2 Částečný plán kvality

Částečný plán kvality podrobně popisuje objekt, na němž se budou stavební práce provádět. Tento plán by měl obsahovat informace o stavebně technologickém postupu

výstavby, použitých materiálech a použitém zařízení. Dále by měl obsahovat rozpis prací pracovníků, kteří se podílí na výstavbě, plány kontrol, plány rizik a plány prevence (BOZP). Částečný plán kvality obsahuje množství příloh, nákresů, plánů, projektů a je propojen s časovým harmonogramem.

4.2.3 Fakturace

Fakturaci lze provádět buď měsíčně nebo až po dokončení díla nebo jeho částí. Stavební firma postupně na základě provedených fyzických objemů prací přímo na stavbě fakturuje části staveb investorovi. Zájmem každé firmy je především v co nejkratší době získat dohodnuté finanční prostředky za realizovanou zakázku. Skluz ve financování realizovaných prací se nepříznivě promítá do platební schopnosti stavební společnosti, což může ohrozit financování celé firmy. Z toho vyplývá, že je potřeba věnovat značnou pozornost fakturaci stavebních prací. [3]

4.2.3.1 Obecné zásady:

Objednatel splní svou platební povinnost v den, který následuje po dni, v němž předložil proveditelný a krytý příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu. Náležitosti faktury musí být v souladu s účetními a daňovými předpisy (zákon o účetnictví, zákon o DPH) a smlouvou o dílo. Objednatel může fakturu vrátit, bude-li faktura obsahovat nesprávné údaje. [3]

4.2.3.2 Pozastávky:

Pozastávky jsou zakotveny ve smlouvách o stavební dílo jakou součástí platebních podmínek. Jsou stanoveny procentem z ceny stavebního díla (obvykle 10%). Pozastávku tvoří částka, která bude proplacena v době, kdy proběhne předání stavby a budou odstraněny kolaudační závady. V některých případech je pozastávka rozšířena i na záruční dobu stavby. Pokud stavební firma neodstraní řádně a včas vady zjištěné během záruční doby, investor může použít pozastavenou částku k úhradě vzniklých nákladů. Zadržená částka je po splnění podmínek pozastávky investorem uhrazena. [3]

4.2.3.3 Platební doklady:

Zálohový list (záloha) – díky němu se uskutečňuje platba předem, není daňovým dokladem – nedošlo k uskutečnění zdanitelného plnění, nelze tedy k zálohám započítat DPH

Splátkový list (záloha placená pozadu) - zdanitelné plnění se uskuteční až zaplacením splátkového listu, dodavatel je povinen vůči odběrateli vystavit od tohoto dne do 15 dnů dílčí fakturu

Dílčí faktura – vystavuje ji dodavatel ke dni uskutečnění dílčího zdanitelného plnění – plní funkci daňového dokladu (z dílčího plnění se započítává DPH)

Faktura (konečná faktura) – je daňový doklad vystavený ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, které je stvrzeno protokolem o předání a převzetí díla

Soupis provedených prací – definuje rozsah prací, dodávek a služeb, provedených na stavbě za příslušné období, vychází z rozpočtu [6]

4.2.3.4 Formy fakturace (financování) stavby:

Zálohování stavby

Zálohování stavebních prací probíhá většinou dle předem schváleného platebního kalendáře při dodržení určitých termínů postupu výstavby. Při tomto způsobu fakturace se vystavují zálohové listy na předem dohodnuté částky. Na konci stavby po předání stavby a kolaudaci se na provedené práce vystaví celková faktura, jejíž hodnota se sníží o vystavené a poskytnuté zálohy. Tento způsob fakturace je hojně používán, ale poskytované částky záloh neodpovídají skutečnému provedení prací na stavbě. Je velmi důležité domluvit se na platebním kalendáři a výši záloh tak, aby společnost měla pokryty v průběhu realizace stavby alespoň své vložené náklady a zbytečně nepředfinancovala investora. Neméně důležité je, aby před schválením smlouvy byl hotový harmonogram výstavby a podle průběhu jednotlivých etap byl sestaven

odpovídající platební kalendář. Firma by se měla snažit dodržovat dohodnutý postup výstavby. [6]

4.2.3.4.1 Položková fakturace skutečně provedených prací

Často používaným způsobem fakturace ve stavebnictví je položková fakturace skutečně provedených prací na stavbě. Pokud je nastavena odpovídající cena stavebních prací, pak nedochází k předfinancování společnosti na dobu delší, než je jeden měsíc a doba splatnosti faktury. Investor obvykle odsouhlasí skutečně provedený rozsah prací (měsíčně) přímo na stavbě - pak tyto práce dodavateli hradí. Dodavatel i investor mají, díky schvalování provedených prací, přehled o aktuálním stavu rozpracovanosti stavby. Na konci stavby se vystavuje konečná faktura, ze které se odečítají dílčí faktury.

4.2.3.4.2 Zálohování na začátku stavby a postupná fakturace

Tento způsob je kombinací předešlých metod. Pro stavební firmu je tahle varianta nejvýhodnější. Stavební firma si s investorem dohodne zálohu dostatečně velkou na pokrytí svých nákladů, které musí společnost vždy do každé stavby investovat, aby zajistila práce, které může přefakturovat až po jejich provedení (např. nákup materiálu).

4.2.3.4.3 Dílčí fakturace ucelených částí staveb

Na stavbě se předem dohodnou ucelené části stavby, u kterých se jejich hodnota vyjádří ve finančních objemech. Úhrada těchto částí nastává po jejich dílčím převzetí investorem. Většinou dochází k předfinancování investora stavební firmou.

4.2.3.4.4 Předfinancování celé stavby

Firmy, které mají větší zázemí, mohou financovat stavbu svépomocí. Celou stavbu financují od zpracování dokumentace až po kolaudaci a stavbu po dokončení prodají jako celek za aktuální tržní cenu. Často se tyto stavby provozují ve vlastní režii a společnosti se pak stávají plným investorem akce.

4.2.4 Finanční plán

Hlavním cílem každé firmy je udržet se na trhu, dlouhodobě maximalizovat rentabilitu a přežití podniku. Aby podnik dostál těmto cílům, musí být zpracován finanční plán. Společnost k provádění své činnosti potřebuje kapitál o určité hodnotě. Finanční plán zahrnuje plán nákladů, plán výnosů a zisku a plán finančních zdrojů podniku. [6]

4.2.4.1 Plán nákladů

- vychází z plánu výroby a prodeje, zahrnuje jednotlivé druhy nákladů firmy (náklady na materiál, mzdy, ostatní osobní náklady, odpisy, spotřebu energie, služby, ostatní provozní náklady, daně a poplatky)

4.2.4.2 Plán výnosů a zisku

- obsahuje výnosy z jednotlivých plánovaných činností firmy (z plánu prodeje, ostatních výnosů finančních, výnosů z prodeje majetku), plánovaný objem zisku
- obsahuje dosažitelný a očekávaný objem zisku, jeho využití dle právních předpisů a z potřeb společnosti
- hlavní potřebou podniku je zajištění vlastních finančních zdrojů pro další rozvoj firmy, hlavní povinností je úhrada do státního rozpočtu
- navazuje na plán finančních zdrojů a na rozvahu

4.2.4.3 Plán finančních zdrojů a majetku

- obsahuje množství potřebných finančních zdrojů pro určité období a zároveň se určují jejich zdroje
- plánuje se z vlastních zdrojů díky plánovanému zisku a z možností získání z cizích zdrojů (specifikuje se forma)

4.2.5 Controlling

Pod pojmem controlling si lze představit metodu, která se dnes používá pro zkvalitnění řízení podniku. Jedná se o podporu manažerského rozhodování pomocí plánování, usměrňování a kontroly činností podniku. Taktéž zjišťuje odchylky skutečného průběhu od plánovaného stavu, které se analyzují a posléze jsou navržena opatření k odstranění nedostatků. Základem controllingu ve stavebnictví je řádné vedení stavebního deníku, denní hlášení mistra, výkresy skutečného provedení stavby a zachycení výkresových změn a objemů prací. [6]

4.2.5.1 Kontrola termínů

U staveb malého rozsahu je kontrola prováděna sledováním harmonogramů a při komplikovanějších stavbách se používají síťové grafy a organizuje se dispečerská služba. Dispečerská služba vykonává dobře svou funkci za podmínky, že existuje přesné provozní plánování, dobrá komunikační síť a dispečer je zástupcem stavbyvedoucího. [6]

4.2.5.2 Kontrola nákladů

U jednotlivých akcí je základem pro sledování nákladů výrobní kalkulace. Rovněž se sleduje cash flow stavby, fixní a variabilní náklady z důvodu přesnější analýzy. Zde se mohou rovněž uplatnit techniky založené na síťové analýze (např. CPM). Náklady je nutno, pro spravedlivou analýzu, rozlišit na náklady ovlivnitelné (a tedy i kontrolovatelné) určitým stupněm řízení (nákladovým střediskem) a na náklady ovlivnitelné jiným útvarem, jiným stupněm řízení. [6]

4.2.5.3 Kontrola kvality

V době silné konkurence se kvalita dostává na první místo v důležitosti při realizaci zakázky. Vzhledem k dlouhé životnosti stavebních objektů je kladen důraz na jejich vysokou kvalitu. Pokud se firma snaží odstranit nedostatky v kvalitě stavby, vede to k vysokým nákladům a ke ztrátě dobrého jména společnosti. Pro kvalitní realizaci stavební zakázky je základem včasné zpracování projektu a řádná příprava. [6]

5 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

Rozhodnutí o provedení zakázky spadá do kompetence investora. Jedná se o investiční rozhodnutí o financování pořízení, obnovy a rozšíření dlouhodobého hmotného majetku. Hlavní zásadou financování dlouhodobého majetku je financování dlouhodobými finančními zdroji. Při financování dlouhodobého majetku krátkodobými zdroji existuje riziko finanční tísně díky splatnosti krátkodobých zdrojů.

Hlavní zdroje dlouhodobého financování soukromé stavební zakázky:

- interní (odpisy, nerozdělený zisk, dlouhodobé rezervy)
- externí (základní kapitál, obligace, dlouhodobé úvěry, finanční leasing, investiční dotace atd.) [3]

5.1 *Interní zdroje financování*

Základním zdrojem financování firemních investic jsou zdroje interní – zejména pak odpisy, rezervy, nerozdělený a zadržený zisk. Financování těmito zdroji se označuje jako samofinancování a ve vyspělých státech tvoří rozhodující podíl na financování investic do fixního (stálého) majetku. [2]

5.1.1 *Nerozdělený zisk*

Zisk je tvořen kladným rozdílem mezi firemními výnosy a náklady. Nerozdělený zisk představuje část hospodářského výsledku po splnění daňových povinností, tvorby zákonných fondů, povinností vůči vlastníkům. Zbytkovou položkou je hospodářský výsledek minulých let – zadržený zisk. [2]

5.1.2 *Rezervy*

Rezervy jsou účelově vytvořené zdroje financování na krytí budoucích ztrát. Zpravidla se zahrnují do nákladů, a tedy snižují hospodářský výsledek. Rezervy se rozlišují na zákonné, pak tedy jsou daňově uznatelným nákladem, a ostatní (účetní). V rozvaze jsou

rezervy vedeny jako cizí zdroje, protože představují budoucí závazky firmy za provedení určitých výkonů. [2]

5.1.3 Odpisy

Odpisy vyjadřují postupné opotřebení dlouhodobého majetku společnosti za určité období. Představují část ceny dlouhodobého majetku, která je přenášena do provozních nákladů společnosti. Hodnota odpisů je přenášena do ceny produkce a podnik ji získává zpět díky tržbám – jsou součástí příjmů v cash flow. Jsou významným zdrojem interního financování díky vysoké míře stability. Rozlišuje odpisy účetní a daňové, které vstupují do základu daně a snižují celkové daňové zatížení firmy. [2]

5.2 Externí zdroje financování

Pokud podnik potřebuje realizovat investice ve vyšším objemu, než je interní tvorba vlastních zdrojů financování, lze využít externí formy dlouhodobého financování, například emisi akcií či dluhopisů, bankovní úvěry, rizikový kapitál, dotace nebo leasing. [2]

5.2.1 Úvěry

Bankovní úvěry jsou jednou z nejběžnějších forem externího financování. Výhodou je, že jsou přístupné i malým podnikům. Na základě úvěrové smlouvy vzniká mezi věřitelem a dlužníkem úvěr. Z této smlouvy vyplývá předmět smlouvy a způsob placení dluhu. Při výběru konkrétního úvěru je potřeba zvážit úrokovou sazbu, ručení, měnu, účelovost úvěru, způsob čerpání a způsob splácení. [2]

5.2.1.1 Střednědobé bankovní úvěry

Úvěry jsou poskytovány na dobu delší než 1 rok a splatnost je zde obvykle nastavena až po dokončení stavby. Za předem daných podmínek se může stát střednědobý úvěr dlouhodobým. Úvěr může být poskytnut na celou předpokládanou částku nebo banka požaduje spoluúčast. Banka, která poskytuje úvěr, může požadovat uzavření smlouvy o

předprodeji nebo o předpronájmu před prvním čerpáním úvěru (u některých typů komerčních staveb). [3]

5.2.1.2 Dlouhodobé úvěry

Existují dva druhy dlouhodobých úvěrů – dodavatelský úvěr a bankovní úvěr. Dodavatelský úvěr poskytuje dodavatel odběrateli v podobě dodávky zboží. Většinou se jedná o dražší nebo dlouhodobý majetek, u kterého je cena stanovena tak, aby kryla náklady, zisk a úrok, který je obvykle vyšší než u bankovních úvěrů. Dlouhodobé úvěry jsou poskytovány zejména na rozšíření stávající nemovitosti, případně na refinancování poskytnutého střednědobého úvěru nebo na pořízení nové nemovitosti. U dlouhodobých úvěrů je doba splatnosti delší než 5 let. Řeší se zde typ úroku, který může být fixní nebo pohyblivý. [3]

5.2.1.3 Hypoteční bankovní úvěr

Pro pořizování nemovitosti k bydlení je hypoteční úvěr obvyklým zdrojem financování. Tento úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a je určen fyzickým osobám s trvalým pobytem na území (nebo občanům ČR bez trvalého bydliště na území ČR). Výše hypotečního úvěru je dána hodnotou zastavené nemovitosti a bonitou klienta. Splatnost tohoto typu úvěru se pohybuje v rozmezí 5-30 let. [3]

5.2.2 *Leasing*

Leasing je vztah mezi dodavatelem, pronajímatelem a nájemcem (uživatelé). Pokud pronajímatel kupuje od dodavatele dlouhodobý majetek a poskytuje jej nájemci na určitou dobu za úplatu, jedná se o nepřímý leasing. Přímý leasing nastává v případě, že výrobce dlouhodobého majetku je současně i pronajímatelem. V případě, že je dodavatelem předmětu leasingu nájemce, který předmět užívá a na konci nájmu přechází předmět na něj zpátky, jedná se o zpětný leasing. [2]

5.2.3 Dotace

Dotace jsou nenávratně poskytnuté prostředky na přesně stanovený účel. Jsou poskytovány státem (pomocí dotačních programů jednotlivých ministerstev), územně správními celky a EU.

Dle účelu rozlišujeme dotace na:

- *provozní* – jsou poskytovány, pokud stát nebo územně správní celek vstupuje do cenové politiky podnikatele
- *investiční* – jsou určeny na konkrétní dlouhodobý majetek

Dotační program má přesně stanovené podmínky, které se běžně kontrolují. Při nedodržení dotačních podmínek je příjemce dotace penalizován, přičemž musí vrátit čerpanou dotaci. Celá řada dotací se poskytuje se spoluúčastí příjemce – zejména dotace z fondů EU. Spoluúčast lze vysvětlit tak, že dosáhne na dotace až ve chvíli, kdy splatí svůj podíl. Některé dotace poskytují pouze dotační příslib, což znamená, že celý projekt je v průběhu výstavby financován z prostředků příjemce dotace a teprve po kontrole plnění dotačních podmínek (a převzetí díla) je dotace proplacena. [2]

6 FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU

Hlavním cílem finanční analýzy podniku je komplexní posouzení současné ekonomické a finanční situace firmy za pomoci specifických metod. Finanční analýza poukazuje nejen na silné stránky firmy, ale současně pomáhá odhalit případné nedostatky v hospodaření s financí. Zdrojem informací pro sestavení finanční analýzy firmy jsou účetní výkazy, které mohou nastínit budoucí vývoj firmy. Základním nástrojem finanční analýzy je analýza poměrových ukazatelů, které stanovíme na bázi výkazů finančního účetnictví. Jedná se o ukazatele rentability, aktivity, likvidity, zadluženosti a skupinu ukazatelů kapitálového trhu. [2]

6.1 Rentabilita podniku

Ukazateli rentability se měří výdělečná schopnost, míra zhodnocení (nebo prodělek) prostředků, které firma vynaložila, ve formě aktiv, kapitálu či jiných hodnot (v peněžních jednotkách). Klíčovým ukazatelem efektivnosti činnosti podniku je přebytek výnosů nad výdaji (náklady), který je ziskem či ztrátou. Pro měření rentability investora používáme Du Pontův koncept (ROI). Na základě tohoto konceptu se měří investiční návratnost projektu, která je vyjádřena podílem mezi výsledným profitem investice a celkovými vynaloženými prostředky.

$$ROI = \frac{Ve - Vi}{Vi} \quad [6-1]$$

Kde: Ve - hodnota ekonomických přínosů z investice
 Vi - hodnota investovaného kapitálu

6.2.1 Výpočet ukazatelů rentability

Společným znakem ukazatelů rentability je skutečnost, že dávají do poměru vložený kapitál ke konečnému efektu, který je vyjádřen ziskem.

- Rentabilita aktiv (ROA) – vyjadřuje výdělečnou schopnost vloženého kapitálu

$$ROA = ZUD / \text{aktiva celkem} \quad [6-2]$$

Kde: ZUD – zisk před úroky a zdaněním

- Čistá návratnost - skutečná míra zhodnocení kapitálu po úhradě daní a zaplacení úroku věřitelům

$$ROA = [Z + U \times (1-t)] / \text{aktiva celkem} \quad [6-3]$$

Kde: Z – zisk po zdanění
 U – nákladové úroky
 t – daňový štít

- Rentabilita investovaného kapitálu (ROIC, ROCE) – měří výnosnost investovaného kapitálu (vlastního a cizího) bez ohledu na jeho strukturu

$$ROIC = ROCE = [ZUD \times (1-t)] / (\text{aktiva} - \text{krátkodobá pasiva}) \quad [6-4]$$

Kde: ZUD – zisk před úroky a zdaněním
 t – daňový štít

- Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) – představuje skutečnou míru zisku vlastního kapitálu, ukazatel umožňuje porovnání výkonnosti vlastního kapitálu a cizího kapitálu

$$ROE = Z / \text{vlastní kapitál} \quad [6-5]$$

Kde: Z – zisk po zdanění

6.2 Měření aktivity podniku

Každý podnik disponuje majetkem, jehož struktura je patrná z rozvahy. V rámci efektivní činnosti podniku se předpokládá optimální nasazení a využití svého majetku. Využití majetku se ve finanční analýze měří ukazateli aktivity dvěma způsoby. Prvním způsobem se měří jako obrat aktiv celkem (počet obrátek daného aktiva v určitém časovém období) a druhým způsobem se měří rychlost jednoho obratu kapitálu, který je vázán v majetku, vyjádřeného ve dnech. [2]

6.2.1 Výpočet ukazatelů aktivity

- Ukazatel celkového obratu – má přímý vliv na rentabilitu firmy, je to nejkomplexnější ukazatel

$$\text{Obrat celkových aktiv} = \text{tržby} / \text{aktiva celkem} \quad [6-6]$$

$$\text{Doba obratu aktiv} = \text{aktiva} / (\text{tržby} / 365) = 365 / \text{obrat aktiv} \quad [6-7]$$

- Obchodní deficit (OD) – vyjadřuje, zda podnik úvěruje své zákazníky (potřeba dalších zdrojů) a nebo zda se dodavatelé podílejí na financování provozu firmy (potřeba zvýšení volného peněžního toku)

$$OD = \frac{POS}{\text{tržby} / 365} - \frac{ZOS}{\text{tržby} / 365} \quad [6-8]$$

Kde: POS – pohledávky z obchodního styku

ZOS – závazky z obchodního styku

6.3 Analýza platební schopnosti a likvidity podniku

Je nezbytné rozlišovat mezi pojmy likvidita, likvidnost a solventnost. Likvidnost vyjadřuje vlastnosti jednotlivých složek majetku v podniku ve smyslu jejich schopnosti rychlé přeměny bez větších ztrát na peněžní prostředky. Solventnost znamená schopnost dostát svým závazkům včas (v okamžiku splatnosti) a vyjadřuje platební schopnost. Likvidita představuje schopnost podniku přeměnit aktiva v hotovost (nebo její ekvivalent) a zároveň je krátkodobým pohledem na solventnost - stupeň likvidity je dán stupněm likvidnosti aktiv firmy. [2]

6.3.1 Výpočet ukazatelů likvidity podniku

$$\text{Celková likvidita (běžná)} = \text{oběžná aktiva} / \text{krátkodobá pasiva} \quad [6-9]$$

$$\text{Pohotová likvidita} = (\text{finanční majetek} + \text{krátkodobé pohledávky}) / \text{krátkodobá pasiva} \quad [6-10]$$

$$\text{Okamžitá likvidita} = \text{finanční majetek} / \text{okamžitě splacené závazky} \quad [6-11]$$

6.4 Analýza finanční stability a zadluženosti podniku

Podnik má k dispozici aktiva, aby zabezpečil činnost podniku. Z rozvahy zjistíme, že dlouhodobý a oběžný majetek je krytý vlastními nebo cizími zdroji (pasivy). Rozhodující pro finanční stabilitu a přiměřenost zadlužení je poměr vlastních a cizích zdrojů financování. [2]

6.4.1 Výpočet ukazatelů finanční stability a zadluženosti

$$- \text{Celková zadluženost} = \text{cizí zdroje} / \text{aktiva celkem} \quad [6-12]$$

$$- \text{Zadluženost vlastního kapitálu} = \text{cizí zdroje} / \text{vlastní kapitál} \quad [6-13]$$

Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu představuje, kolikrát je dluh větší než hodnota vlastního kapitálu.

$$- \text{Finanční páka} = \text{aktiva celkem} / \text{vlastní kapitál} \quad [6-14]$$

$$- \text{Krytí fixních plateb} = \frac{ZPÚZ + LS}{NÚ + LS} \quad [6-15]$$

Kde: ZPÚZ – zisk před úroky a zdaněním

LS – leasingové splátky

NÚ – nákladové úroky

$$- \text{Krytí dluhové služby} = \frac{ZPÚZ}{NÚ + \frac{RSÚ}{1 - SDZ}} \quad [6-16]$$

Kde: ZPÚZ – zisk před úroky a zdaněním

NÚ – nákladové úroky

RSÚ – roční splátky úvěrů

SDZ – sazba daně ze zisku

$$- \text{Úrokové krytí} = \frac{ZPÚZ}{NÚ} \quad [6-17]$$

Kde: $ZPÚZ$ – zisk před úroky a zdaněním

$NÚ$ – nákladové úroky

$$- \text{Doba návratnosti úvěrů} = \text{bankovní úvěry a dluhy} / (\text{zisk po zdanění} + \text{odpisy}) \quad [6-18]$$

V rámci finančního řízení je ukazatel doby návratnosti úvěrů velmi důležitý – vyjadřuje, za jak dlouho bude dluh splacen provozními peněžními toky.

6.5 Ukazatele kapitálového trhu

Pro investory je lákavý finančně zdravý podnik, což se projevuje jejich zájmem o investování. Za podmínky, že jsou akcie podniku kótovány, lze měřit pozici společnosti na trhu za pomoci indikátorů kapitálového trhu, které poskytují investorům informace o potenciálu společnosti. [2]

6.5.1 Výpočet ukazatelů kapitálového trhu

$$- \text{Výplatní poměr} = \text{vyplacená dividenda} / \text{čistý zisk na jednu akcii} \quad [6-19]$$

$$- \text{Aktivační poměr} = 1 - \text{výplatní poměr} \quad [6-20]$$

$$- \text{Míra růstu dodatečných investic} = ROE \times \text{aktivační poměr} \quad [6-21]$$

Kde: ROE – rentabilita vlastního kapitálu

$$- \text{Vlastní kapitál na akcii} = \text{vlastní kapitál} / \text{počet vydaných kmenových akcií} \quad [6-22]$$

$$- P/E = \text{tržní cena akcie} / \text{čistý zisk připadající na akcii} \quad [6-23]$$

P/E ukazatel představuje atraktivitu daného cenného papíru a udává, jakou cenu jsou ochotni zaplatit investoři za jednotku zisku.

7 PRAKTICKÁ ČÁST

7.1 Charakteristika stavební firmy FAKO spol. s r.o.

7.1.1 Základní informace

Stavební firma FAKO spol. s r.o. se řadí mezi malé stavební firmy s regionální působností. Již od svého počátku se společnost snažila od jiných stavebních firem odlišit tím, že nabízela a prováděla, mimo jiné, veškeré řemeslné dokončovací práce, včetně kompletace interiérů a vnitřního vybavení budov. Společnost rovněž zajišťuje inženýrské sítě, studie a projektové dokumentace až po provedení zakázky na klíč. Pro zajištění technického dozoru výstavby a inženýrské činnosti, má firma dva autorizované inženýry (obor pozemní stavitelství). Firma se zabývá státními i soukromými stavebními zakázkami.

Sídlo společnosti: Kotojedská 2588, Kroměříž



Obrázek 7-1 Sídlo společnosti

[zdroj: www.mapy.cz]

7.1.2 Historie firmy

Historie stavební firmy FAKO spol. s r.o. se datuje od roku 1991, kdy byla založena jako stavební organizace zahrnující činnosti hlavní stavební výroby, přidružené stavební výroby, technické přípravy výroby a obchodní činnosti (prodejna bytové architektury). Původní sídlo společnosti se nacházelo v Kroměříži na Hulínské ulici. Protože se postupem času stavební firma FAKO spol. s r.o. začala rozrůstat a stávající prostory byly nevyhovující, došlo k rozhodnutí o zakoupení objektů a pozemků na ulici Na Sádkách v Kroměříži (1997). Zde bylo následně vybudováno nové sídlo společnosti. V roce 2001 došlo ke zrušení prodejny bytové architektury a její obchodní činnost byla převedena na středisko přidružené stavební výroby. V roce 2007 bylo prodáno středisko v Hulíně. Nové středisko vzniklo na ulici Kotojedská v Kroměříži – o rok později zde došlo k výstavbě nové administrativní budovy, do které byla přesunuta veškerá administrativa společnosti. [7]



Obrázek 7-2 Původní sídlo společnosti Na Sádkách
[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-3 Nynější sídlo společnosti na ulici Kotojedská
[zdroj: www.fako.cz]

7.1.3 Identifikační údaje

Obchodní jméno:	FAKO, spol. s r.o.
Sídlo:	Kotojedská 2588, 767 01 Kroměříž
Identifikační číslo:	181 88 711
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Místo registrace:	Krajský obchodní soud v Brně, oddíl C, vložka 2433, 12.
Datum zápisu:	září 1991
Statutární zástupce:	Ing. Petr Kostka – jednatel Ing. arch. Hana Kostková – jednatel
Bankovní spojení:	ČSOB Kroměříž č.ú. 195090615/0300 Komerční banka Kroměříž č.ú. 8316370207/0100
Předmět činnosti:	provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování inženýrská činnost obchodní činnost projektová činnost v investiční výstavbě - pozemní stavby silniční motorová doprava nákladní ubytovací služby

zámečnictví

truhlářství

návrhy a provádění a vybavování interiérů a exteriérů

správa a údržba nemovitostí

Základní kapitál: 6 700 000,- Kč

Průměrný počet zaměstnanců: 40

[7]

7.1.4 Některé realizované zakázky

Stavba a rekonstrukce průmyslových staveb:



Obrázek 7-4 TOSHULIN

[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-5 TOSHULIN

[zdroj: www.fako.cz]

Výstavba a rekonstrukce občanských a bytových staveb:



Obrázek 7-6 NWT Zlín

[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-7 Penzion Říčky

[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-8 RD Kroměříž
[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-9 BD Topolovka
[zdroj: www.fako.cz]

Opravy, zateplení a nátěry fasád:



Obrázek 7-10 MŠ Kollárova
[zdroj: www.fako.cz]



Obrázek 7-11 ZŠ Čeladná
[zdroj: www.fako.cz]

7.2 Popis stavební zakázky

7.2.1 Smluvní strany

Objednatel:	Pražské silniční a vodohospodářské stavby, a.s.
se sídlem:	Praha 10, Dubečská 3238, PSČ 100 00 Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd. B., vložka 1518
IČ:	45273910
DIČ:	CZ45273910
Organizační složka:	Pražské silniční a vodohospodářské stavby, a.s., odštěpný závod 6 – Morava se sídlem Tlumačov, Skály 870
Zhotovitel:	FAKO spol. s r.o.
se sídlem:	Kotojedská 2588, 767 01 Kroměříž Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vložka 2433
IČ:	18188711
DIČ:	CZ18188711

7.2.2 Předmět zakázky

Ve smlouvě o dílo je stavební zakázka pojmenována jako "Rozšíření administrativně provozní areál PSVS, a.s. Praha, odštěpený závod 6 – Morava". Předmětem smlouvy o dílo je provedení kompletního stavebního objektu SO 02 – Dílna, sklad, parkování a SO 05.1 – Plynofikace areálu v rozsahu dle cenové nabídky a v souladu s projektovou dokumentací. SO 02 bude plnit funkci opravy strojů, parkování a skladování – jedná se o jednopodlažní objekt s nosnou ocelovou konstrukcí opláštěnou a zastřešenou sendvičovými panely.

Součástí díla je také:

- a) Dodavatelská dokumentace ocelové konstrukce SO 02 včetně statického výpočtu

- b) Zpracování dokumentace skutečného provedení dokončených SO 02 a SO 05.1
 - zakreslení změn podle skutečného stavu
 - geodetické zaměření skutečně provedeného stavu a jeho vyznačení
- c) Vyhotovení kontrolního a zkušebního plánu

Místo plnění stavební zakázky:

katastrální území Tlumačov na Moravě, parcela č. 1334/14

7.2.3 Lhůta výstavby

Plánovaná dle smlouvy o dílo:

- zahájení prací 4. 5. 2011
- dokončení a předání 31. 8. 2011

(zahájení montáže ocelové konstrukce 13.6.2011)

7.2.4 Cena stavební zakázky

Plánovaná podle smlouvy o dílo v Kč:

- cena celkem bez DPH 3 970 000,-
- DPH 20 % 794 000,-
- cena celkem vč. DPH 4 764 000,-

Tato cena podle smlouvy o dílo zahrnuje veškeré náklady zhotovitele potřebné k řádnému provedení díla – je sjednána jako cena nejvýše přípustná, kterou lze překročit pouze v případě dalších požadavků objednatele nebo v případě víceprací odsouhlasených objednavatelem. Jednotkové ceny uvedené v cenové nabídce zhotovitele jsou závazné po celou dobu provádění díla.

7.2.5 Platební podmínky

- a) Na základě smlouvy o dílo objednatel neposkytuje zhotoviteli zálohu na předběžnou úhradu nákladů spojených s provedením díla.

- b) Podklady pro platbu za práce provedené v jednotlivých uplynulých měsících budou daňové doklady (měsíční faktury).
- c) Zhotovitel je povinen po dokončení a převzetí kompletního díla objednatelem vystavit daňový doklad (konečná faktura), který bude obsahovat celkovou platební bilanci kompletního díla (rekapitulace vystavených měsíčních faktur, rekapitulace pozastávek). Přílohou konečné faktury bude (mimo jiných příloh) také oboustranně potvrzený předávací protokol díla.
- d) Aby mohly být faktury vystaveny, musí se zjistit objem skutečně provedených prací.
- e) Bude docházet k pozastávkám – objednatel pozastaví k zajištění závazků zhotovitele z každé faktury 10 % z fakturované částky bez DPH. O uvolnění pozastávky žádá zhotovitel písemně. Pozastavené částky bude uvolňovat v předem daných lhůtách:
 - 5 % do 45 dnů od převzetí díla objednatelem a od odstranění všech případných vad a nedodělků nebo do 45 dnů od vydání kolaudačního souhlasu – podle toho, která skutečnost nastane později
 - 5 % do 45 dnů po předložení bankovní záruky platné po celou záruční dobu (zhotovitel)
- f) Faktury musí splňovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Pokud faktura nesplňuje tyto podmínky a nebo má jinou závadu v obsahu, je objednatel oprávněn vrátit takovou fakturu do 15 pracovních dnů ode dne doručení bez zaplacením zhotoviteli s odůvodněním vrácení. V takovém případě musí zhotovitel opravit nebo nově vyhotovit danou fakturu – mění se původní doba splatnosti, nová celá doba splatnosti se počítá ode dne doručení pravené nebo nově vyhotovené faktury objednateli.
- g) Faktury platí objednavatel bezhotovostní platbou ve prospěch účtu zhotovitele uvedeného ve smlouvě. Splatnost faktur je 45 dní od jejich doručení objednateli.

Za prodlení úhrady faktury má objednatel povinnost zaplatit zhotoviteli úroky z prodlení ve výši 0,02 % z dlužné částky bez DPH (za každý den prodlení).

- h) Vícepráce, které nejsou uvažované ve smlouvě, je zhotovitel oprávněn provést a vyfakturovat a objednatel je povinen uhradit po uzavření dodatku ke smlouvě – rozsah víceprací, cena za provedení víceprací, podrobnosti k placení víceprací atd.
- i) Zhotovitel není oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku bez předchozího písemného souhlasu objednatele. Pokud dojde k porušení této povinnosti je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu.
- j) Pokud je v době před splatností pozastávek podán insolvenční návrh na zahájení řízení o úpadku ohledně majetku zhotovitele, zaniká podáním tohoto návrhu právo zhotovitele na úhradu pozastávek.

7.2.6 Záruka

- a) Zhotovitel poskytuje záruku za kvalitu díla - přejímá závazek, že předmět díla bude během záruční doby způsobilý pro použití k smluvenému a obvyklému účelu a že si zachová smluvené a obvyklé vlastnosti.
- b) Záruční doba začíná převzetím díla objednatelem a od odstranění případných vad a nedodělků, na kterých se dohodly smluvní strany (zápis o předání a převzetí díla). Zhotovitel poskytuje záruku v délce 72 měsíců.
- c) Záruka na kvalitu se nevztahuje na vady způsobené až po převzetí díla objednatelem, třetími osobami nebo vnějšími událostmi.

7.3 Finanční analýza – ukazatele

Před realizací stavební zakázky je potřeba zjistit finanční stav stavební firmy. Podle výsledků finanční analýzy zjistíme, zda je podnik schopný pokrýt finanční náklady spojené s průběhem stavební zakázky. Ve své práci budu zpracovávat ukazatele charakterizující finanční stabilitu (ukazatele likvidity) a zadluženost vybrané firmy – zjistíme, zda existuje prostor pro další zadlužování.

rok	2008	2009	2010
Dlouhodobý majetek	23 188	19 895	17 651
dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
dlouhodobý hmotný majetek	20 588	19 895	17 651
dlouhodobý finanční majetek	2 600	0	0
Oběžná aktiva	24 406	9 025	13 166
zásoby	8 258	2 347	1 330
dlouhodobé pohledávky	1 440	285	119
krátkodobé pohledávky	14 126	3 145	4 600
krátkodobý finanční majetek	582	3 248	7 117
Ostatní aktiva	386	231	175
AKTIVA CELKEM	47 980	29 151	30 992
Vlastní kapitál	23 207	21 660	18 081
základní kapitál	6 700	6 700	6 700
kapitálové fondy	5 417	4 000	0
rezervní a ostatní fondy ze zisku	10 670	10 670	10 670
výsledek hospodaření z minulých let	220	423	290
výsledek hospodaření běžného období	200	-133	421
nerozdělený zisk	0	0	0
Cizí zdroje	24 424	7 429	9 636
dlouhodobé závazky	0	0	0
dlouhodobé bankovní úvěry	0	0	0
krátkodobé bankovní úvěry	0	0	0
krátkodobé závazky	24 424	7 429	9 636
rezervy	0	0	0
Ostatní pasiva	349	62	3 275
PASIVA CELKEM	47 980	29 151	30 992

Tabulka 7-1 Hodnoty z rozvahy pro výpočet poměrových ukazatelů
[zdroj: vlastní]

7.3.1 Ukazatele likvidity

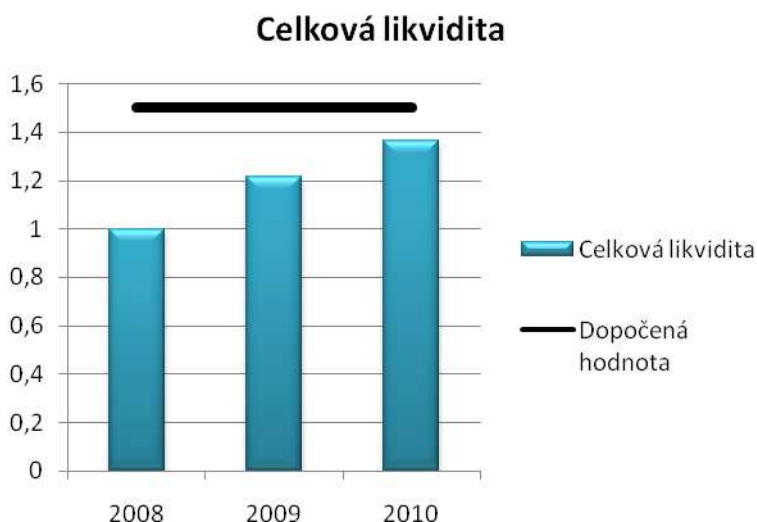
O finanční stabilitě se dozvíme mnohé právě díky ukazatelům likvidity. Likvidita je schopnost podniku dostát svým závazkům včas a v plném rozsahu. Následující tabulka obsahuje vývoj hodnot ukazatelů likvidity v průběhu let 2008 - 2010.

Ukazatel likvidity	2008	2009	2010
Celková likvidita	0,999	1,215	1,366
Pohotová likvidita	0,709	0,861	1,216
Okamžitá likvidita	0,130	0,437	0,739

Tabulka 7-2 Vývoj hodnot ukazatelů likvidity v letech 2008 – 2010

[zdroj: vlastní]

7.3.1.1 Celková likvidita



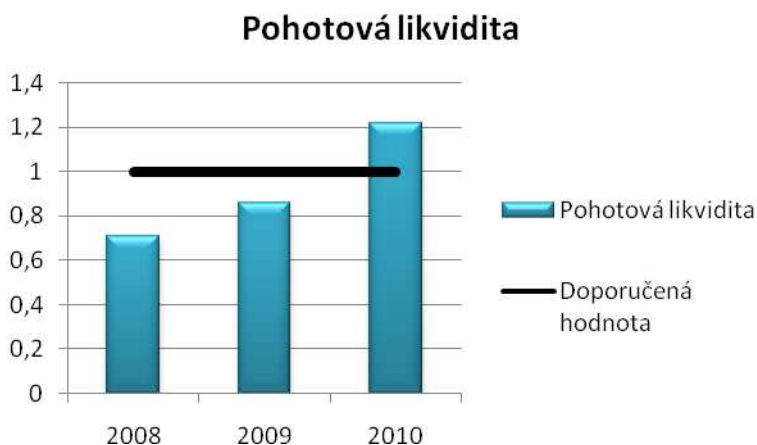
Graf 7-1 Celková likvidita v letech 2008 – 2010

[zdroj: vlastní]

Ukazatel běžné likvidity dává do poměru celkovou hodnotu oběžných aktiv a hodnotu krátkodobých závazků. Jeho optimální výše se nachází v rozmezí od 1,5 (vyznačeno černou čarou v grafu 7-1) do 2,5. Podle hodnot celkové likvidity (graf 7-1) lze usuzovat, že firma nemusí být schopna dostát svým závazkům, přestože má ukazatel stoupající tendenci díky růstu oběžných aktiv a poklesu krátkodobých závazků.

Tento ukazatel však nemusí být vždy spolehlivý. Pokud nedojde k naplnění podmínky, že oběžná aktiva lze v krátkém čase přeměnit na hotovost, můžeme předpokládat, že ukazatel není přesný. Ukazatel celkové likvidity je do značné míry ovlivněn způsobem ocenění zásob a odkladem některých nákupů. [8]

7.3.1.2 Pohotová likvidita

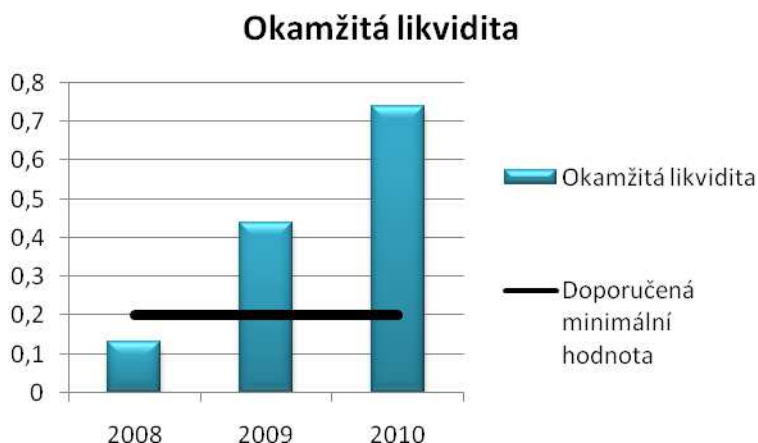


Graf 7-2 Pohotová likvidita v letech 2008-2010

[zdroj: vlastní]

Při výpočtu dáváme do poměru finanční majetek spolu s krátkodobými pohledávkami a krátkodobé závazky společnosti. Optimální hodnota ukazatele pohotové likvidity se pohybuje od 1 (vyznačeno černou čarou v grafu 7-2) do hodnoty 1,5. Růst ukazatele pohotové likvidity značí předpokládané zlepšení finanční a platební situace – podnik se stává atraktivnějším pro případné věřitele. [8]

7.3.1.3 Okamžitá likvidita



Graf 7-3 Okamžitá likvidita v letech 2008-2010
[zdroj: vlastní]

Ukazatel okamžité likvidity je vyjádřen poměrem finančního majetku a krátkodobých závazků. Ministerstvo průmyslu a obchodu pro ČR udává minimální hranici hodnot tohoto ukazatele, která je vyjádřena hodnotou 0,2 (vyznačeno černou čarou v grafu 7-3). Z grafu je patrné, že v prvním posuzovaném roce firma nesplňuje ani tuto minimální hranici - především díky velkému objemu krátkodobých závazků. [8]

7.3.2 Ukazatele zadluženosti

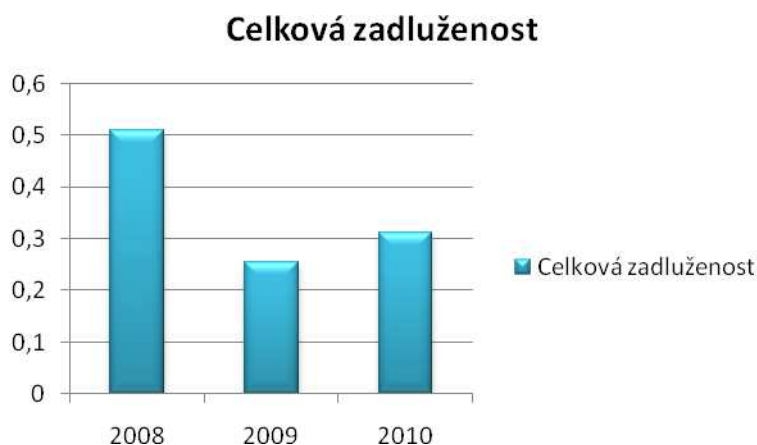
Při analýze ukazatelů zadluženosti se budu věnovat celkové zadluženosti a zadluženosti vlastního kapitálu, která nám ukazuje, zda existuje možnost dalšího zadlužení podniku. V letech 2008 – 2010 bankovní úvěry netvořily žádná pasiva podniku, což vypovídá o způsobu financování podniku. Podnik nevyužívá cizí zdroje, u kterých by musel platit poplatky za jejich použití. Následující tabulka obsahuje vývoj hodnot ukazatelů zadluženosti v průběhu let 2008 - 2010.

Ukazatel zadluženosti	2008	2009	2010
Celková zadluženost	0,509	0,255	0,311
Zadluženost vlastního kapitálu	1,052	0,343	0,533

Tabulka 7-3 Vývoj hodnot ukazatelů zadluženosti v letech 2008 – 2010

[zdroj: vlastní]

7.3.2.1 Celková zadluženost



Graf 7-4 Celková zadluženost v letech 2008-2010

[zdroj: vlastní]

Ukazatel celkové zadluženosti se vyjadřuje poměrem cizích zdrojů a aktiv. V průběhu sledovaného období dochází ke kolísání hodnot celkové zadluženosti, ale celkově lze situaci zadlužení podniku považovat za uspokojivou (maximální hodnota ve sledovaném období je přibližně 0,5 viz graf 7-4). Značný vliv na hodnotu ukazatele v dané firmě má hodnota krátkodobých závazků (cizí zdroje), jelikož firma nedisponuje zdroji poskytnutými bankovními úvěry. [8]

7.3.2.2 Zadluženost vlastního kapitálu



Graf 7-5 Zadluženost vlastního kapitálu v letech 2008-2010
[zdroj: vlastní]

Poměrem cizích zdrojů a vlastního kapitálu získáme ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu. Z grafu lze vypočítat kolísavé hodnoty ukazatele, ale celkově by se dalo říct, že hodnoty v letech 2009 a 2010, které jsou menší než 1, značí dobré finanční zdraví společnosti z hlediska zadluženosti vlastního kapitálu. [8]

7.3.3 Shrnutí

Na základě finanční analýzy lze usuzovat, že stavební firma FAKO spol. s r. o. je schopna si sama finančně pokrýt počátek stavební zakázky. Růst likvidity značí zlepšení finanční a platební situace. Zadluženost firmy je tvořena krátkodobými závazky a nachází se v přijatelných mezích.

7.4 Finanční plán

Pro efektivní řízení stavební zakázky je nezbytně nutné sestavit časový harmonogram jednotlivých prací, na jehož základě můžeme sestavit finanční plán dle plánovaného rozpočtu stavby. Výsledkem finančního plánu je propojení času s objemy finančních toků. Tím však práce s finančním plánem nekončí – lze sledovat rozdíly v rámci jednotlivých měsíců mezi plánovaným rozpočtem a fakturací. Výpočtem zjistíme, kolik financí bude muset stavební firma použít na předfinancování stavby.

7.4.1 Podklady pro vytvoření finančního plánu

7.4.1.1 Časový harmonogram postupu prací

Při tvorbě rozpočtu je současně vytvářen časový harmonogram, který se odvíjí od technologického postupu stavebních prací. V harmonogramu jsou obsaženy údaje o druhu práce (1. sloupec harmonogramu) a časovém vymezení, které je realizováno za pomoci úseček (další sloupce harmonogramu).

Druh prací	Rok	2011					
	Týden	21.3-25.3	28.3-31.3	4.4-8.4	11.4-15.4	18.4-22.4	25.4-29.4
Zemní práce							
Odvodnění, drenáž							
Základy a zvláštní zakládání							
Svislé a kompletní konstrukce							
Vodorovné konstrukce							

Tabulka 7-4 Časový harmonogram postupu prací (Příloha E)

[zdroj: FAKO spol. s r.o.]

7.4.1.2 Rozpočet

Rozpočet slouží jako podklad pro nabídkovou cenu, má skladebnou strukturu. Firma FAKO, spol. s r.o. vytvořila rozpočet v programu BUILDpower od firmy RTS, a.s. Položkový rozpočet obsahuje krycí list se základními údaji (základní informace o stavební zakázce, celková cena stavební zakázky), dále rekapitulaci (rekapitulace stavebních dílů, vedlejší rozpočtové náklady) a jednotlivé položky (číslo stavebního dílu, číslo položky, název položky, měrná jednotka, množství, cena za měrnou jednotku, cena celkem v Kč) – viz Příloha D.

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1 Zemní práce	62 456	0	0	0	0
138 Odvodnění, drenáž	42 950	0	0	0	0
2 Základy, zakládání	165 144	0	0	0	0
3 Svislé a kompletní konstrukce	211 732	0	0	0	0
4 Vodorovné konstrukce	23 603	0	0	0	0
402 Zastřešení, opláštění	556 705	0	0	0	0
500 Zpevněné plochy	38 016	0	0	0	0
56 Podkladní konstrukce	104 057	0	0	0	0
61 Úpravy povrchu vnitřní	54 005	0	0	0	0
63 Podlahy a podlahové konstrukce	362 312	0	0	0	0
64 Výplně otvoru	11 213	0	0	0	0
93 Dokončovací práce	18 338	0	0	0	0
94 Lešení a stavební výtahy	102 643	0	0	0	0
95 Dokončovací konstrukce	50 564	0	0	0	0
99 Přesun hmot HSV	35 539	0	0	0	0
M21 Elektroinstalace	0	0	0	314 951	0
M24 Vzduchotechnika	0	0	0	113 424	0
M43 Ocelové konstrukce	0	0	0	632 880	0
711 Izolace proti vodě	0	175 620	0	0	0
713 Izolace tepelné	0	28 400	0	0	0
720 Zdravotechnika	0	160 118	0	;	0
729 Plynofikace	0	171 777	0	0	0
762 Konstrukce tesařské	0	13 765	0	0	0
764 Konstrukce klempířské	0	31 930	0	0	0
766 Konstrukce truhlářské	0	17 952	0	0	0
767 Konstrukce zámečnické	0	261 903	0	0	0
769 Plastové výrobky	0	40 323	0	0	0
770 Sádrokartonové konstrukce	0	14 881	0	0	0
771 Podlahy z dlaždic a obklady	0	7 959	0	0	0
776 Podlahy povlakové	0	5 923	0	0	0
777 Podlahy ze syntetických hmot	0	3 095	0	0	0
781 Obklady keramické	0	96 286	0	0	0
783 Nátěry	0	1 860	0	0	0
784 Malby	0	12 224	0	0	0
000 Projektová dokumentace	8 000	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	1 847 277	1 044 016	0	1 061 255	0

Tabulka 7-5 Rozpočet – rekapitulace stavebních dílů (Příloha D)

[zdroj: FAKO spol. s r.o.]

7.4.2 Postup sestavení finančního plánu

Pro sestavení finančního plánu potřebujeme nutně rozpočet stavby – zejména list rekapitulace stavebních dílů, kde je uvedena cena za jednotlivé stavební díly.

Dalším krokem je sestavení časového harmonogramu s popisem prací. Na svou práci použiji již hotový, ale málo obsáhlý harmonogram. Přidám k jednotlivým řádkům činnosti, upravím časové rozvržení, přidám ceny za jednotlivé činnosti a nakonec dle

délky jednotlivých činností přepočítám ceny z rozpočtu pro jednotlivé týdny a měsíce. Úpravou vznikl finanční plán navržený podle předpokládaného rozpočtu.

Číslo	Název	Začátek činnosti	Konec činnosti	Cena (Kč)	květen 2011		
					4.5- 6.5.	9.5- 13.5.	16.5- 20.5.
	SO 02 + SO 05	4.5.	31.8.	3970000			
1	Zemní práce	4.5.	11.5.	62 456	32228	31 228	
138	Odvodnění, drenáž	5.5.	11.5.	42 950	21475	21 475	
2	Základy a zvláštní zakládání	9.5.	13.5.	165 144		165 144	
3	Svislé a kompletní konstrukce	12.5.	15.7.	211 732		21 173	21 173

Tabulka 7-6 Finanční plán dle rozpočtu (Příloha G)

[zdroj: vlastní]

V rámci celkové rekapitulace vyjádřím sumarizaci činností podle jednotlivých měsíců, týdnů a sumarizaci celkovou.

Cena za týden	64 406	344 133	209 487	169 458
Cena za měsíc	819 806			
Cena celkem	3 970 000			

Tabulka 7-7 Finanční plán dle rozpočtu (Příloha G)

[zdroj: vlastní]

Dále stejným způsobem zpracovávám údaje o fakturaci stavby podle fakturovaných částek za jednotlivé položky rozpočtu. Rovněž propojuji jednotlivé činnosti uvedené v harmonogramu s objemy finančních toků.

Číslo	Název	Začátek činnosti	Konec činnosti	Cena (Kč) - FAKTURACE				
				květen	červen	červenec	srpen	celkem
	SO 02 + SO 05	4.5.	31.8.					
1	Zemní práce	4.5.	11.5.	56 633		5 823		62 456
138	Odvodnění, drenáž	5.5.	11.5.		33 091	9 860		42 951
2	Základy a zvláštní zakládání	9.5.	13.5.	165 144				165 144

Tabulka 7-8 Finanční plán dle fakturace (Příloha H)

[zdroj: vlastní]

Nakonec porovnávám finanční plán rozpočtu s průběhem fakturace stavební zakázky – údaje z obou tabulek vložím do jedné a vypočítám rozdíl mezi cenou z plánovaného rozpočtu a cenou vyfakturovanou. Zjistíme výši případné odchylky a rozdíl v rámci

měsíce mezi cenou skutečně provedených prací a vyfakturovanou částkou – dochází k předfinancování stavební zakázky, na což firma musí vynaložit určitý finanční obnos.

ROZPOČET	Cena za týden	64 406	344 133	209 487	169 458
	Cena za měsíc	819 806			
	Cena celkem	3 970 000			
FAKTURACE	Cena za měsíc	328 210			
	Cena celkem	3 970 000			
ROZDÍL mezi rozpočtem a fakturací	Cena za měsíc	- 491 595			
	Cena celkem	0			

Tabulka 7-9 Finanční plán – porovnání dle rozpočtu a fakturace (Příloha I)
[zdroj: vlastní]

7.4.3 Shrnutí

Na základě výsledků lze říci, že dochází k předfinancování stavební zakázky. Konečný rozdíl mezi finančním plánem a fakturací je nulový. Z tohoto důvodu lze usuzovat, že rozpočet stavební zakázky byl dobře sestaven, během výstavby nedocházelo k závažnějším problémům a firma splnila smluvní podmínky. Doba výstavby byla dokonce kratší než ve smlouvě o dílo.

8 ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce byl propočet finančního plánu dle rozpočtu, zjištění skutečné fakturace a následné porovnání zjištěných hodnot pro stavební zakázku s názvem “Rozšíření administrativně provozní areál PSVS, a.s. Praha, odštěpený závod 6 – Morava“.

Moje práce se skládá z 8 kapitol. První kapitola je věnována úvodu. Druhá až šestá kapitola obsahuje vysvětlení pojmů stavební podnik, stavební zakázka, řízení stavební zakázky, možnosti financování a finanční analýza. Sedmá kapitola se zaměřuje přímo na problematiku financování a řízení konkrétní stavební zakázky. Na začátku jsem popsala stavební firmu FAKO spol. s r.o., která realizovala již zmíněnou stavební zakázku. Dále jsem věnovala pozornost popisu stavební zakázky, který vychází ze smlouvy o dílo. Pro potřeby zjištění, zda firma mohla zakázku realizovat ze svých zdrojů, bylo zapotřebí výpočtu poměrových ukazatelů (finanční analýza). Dále jsem zhotovila propočet finančního plánu, který navazoval na původní harmonogram postupu stavebních prací, který vypracovala firma. Nejprve jsem finanční plán zhotovila dle položkového rozpočtu – podle jednotlivých činností na týdenní úseky. Následoval propočet finančního plánu podle provedené fakturace dle jednotlivých činností na úseky o délce jednoho měsíce. Na závěr jsem porovnávala zjištěné hodnoty – rozdíl mezi postupem prací a fakturací.

Výsledkem mé práce je zjištění, že stavební firma je schopna si sama finančně pokrýt počátek stavební zakázky (dochází k předfinancování stavební zakázky). Rozdíl mezi finančním plánem, který vychází z rozpočtu, a fakturací není žádný. Můžeme usuzovat, že rozpočet stavební zakázky byl dobře sestaven, během výstavby nedocházelo k závažným problémům a firma splnila smluvní podmínky. Doba výstavby byla dokonce kratší než ve smlouvě o dílo.

Dle mého názoru je zpracování časového harmonogramu jednotlivých činností a finančního plánu velmi důležité pro každou stavební zakázku. Rovněž je důležité zpětné porovnání finančního plánu a skutečné fakturace pro zjištění nesouladu mezi

výslednými hodnotami a také pro zjištění a odstranění těchto příčin. Každé stavební zakázce by se měla věnovat velká pozornost, neboť zisk stavební firmy se odvíjí právě od jednotlivých stavebních zakázek.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] MARKOVÁ, L. Stavební podnik, studijní opory, VUT FAST, 2006
- [2] NÝVLTOVÁ, R.; MARINIČ, P. Finanční řízení podniku, 1.vyd. Praha:Grada Publishing, a.s., 2010, 208 s., ISBN 978-80-247-3158-2.
- [3] HEJDUKOVÁ, A.; HRONÍKOVÁ, M. Financování stavební zakázky, studijní opory, VUT FAST, 2006
- [4] NOVÝ, M.; NOVÁKOVÁ, J.; WALDHANS, M. Projektové řízení staveb II, studijní opory, VUT FAST, 2006
- [5] NOVÝ, M.; NOVÁKOVÁ, J.; WALDHANS, M. Projektové řízení staveb I, studijní opory, VUT FAST, 2006
- [6] HÁJEK, V. a kol. Řízení stavební firmy, 1.vyd. Praha:ČKAIT, Praha, 1999, 216 s., ISBN 80-902697-7-X.
- [7] www.fako.cz ze dne 9. 5. 2012
- [8] DLUHOŠOVÁ, D. Finanční řízení a rozhodování podniku. 2. vyd. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2008, 192 s., ISBN 978-80-86929-44-6.
- [9] Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

<http://www.portal-vz.cz/Aktuality/Novy-zakon-c--55-2012-Sb---kterym-se-meni-zakon-o-> ze dne 9. 5. 2012
- [10] Nařízení vlády č. 77/2008 Sb., o stanovení finančních limitů pro účely zákona o veřejných zakázkách, o vymezení zboží pořizovaného Českou republikou - Ministerstvem obrany, pro které platí zvláštní finanční limit, a o přepočtech částek stanovených v zákoně o veřejných zakázkách v eurech na českou měnu

<http://www.portal-vz.cz/Dokumenty/Ke-stazeni.aspx?id=865ed0c3-4a85-44a6-bc67-819d42758138> ze dne 9. 5. 2012

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

spol. s r.o.	společnost s učením omezeným
a.s.	akciová společnost
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
RD	rodinný dům
BD	bytový dům
MŠ	mateřská škola
ZŠ	základní škola
SO	stavební objekt
č.	číslo
DPH	daň z přidané hodnoty
HSV	hlavní stavební výroba
PSV	přidružená stavební výroba
HZS	hodinové zúčtovací sazby
ČSOB	Československá obchodní banka
č.ú.	číslo účtu

11 SEZNAM GRAFŮ

- Graf 7-1 Celková likvidita v letech 2008 – 2010
- Graf 7-2 Pohotová likvidita v letech 2008 – 2010
- Graf 7-3 Okamžitá likvidita v letech 2008 – 2010
- Graf 7-4 Celková zadluženost v letech 2008 – 2010
- Graf 7-5 Zadluženost vlastního kapitálu v letech 2008 - 2010

12 SEZNAM TABULEK

Tabulka 7-1	Hodnoty z rozvahy pro výpočet poměrových ukazatelů
Tabulka 7-2	Vývoj hodnot ukazatelů likvidity v letech 2008 – 2010
Tabulka 7-3	Vývoj hodnot ukazatelů zadluženosti v letech 2008 – 2010
Tabulka 7-4	Časový harmonogram postupu prací (Příloha E)
Tabulka 7-5	Rozpočet – rekapitulace stavebních dílů (Příloha D)
Tabulka 7-6	Finanční plán dle rozpočtu (Příloha G)
Tabulka 7-7	Finanční plán dle rozpočtu (Příloha G)
Tabulka 7-8	Finanční plán dle fakturace (Příloha H)
Tabulka 7-9	Finanční plán – porovnání hodnot dle rozpočtu a fakturace (Příloha I)

13 SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 7-1	Sídlo společnosti
Obrázek 7-2	Původní sídlo společnosti Na Sádkách
Obrázek 7-3	Nynější sídlo společnosti na ulici Kotojedská
Obrázek 7-4	TOSHULIN
Obrázek 7-5	TOSHULIN
Obrázek 7-6	NWT Zlín
Obrázek 7-7	Penzion Říčky
Obrázek 7-8	RD Kroměříž
Obrázek 7-9	BD Topolovka
Obrázek 7-10	MŠ Kollárova
Obrázek 7-11	ZŠ Čeladná

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Rozvaha 2008
Příloha B	Rozvaha 2009
Příloha C	Rozvaha 2010
Příloha D	Položkový rozpočet
Příloha E	Původní harmonogram
Příloha F	Smlouva o dílo
Příloha G	Finanční plán dle rozpočtu
Příloha H	Finanční plán dle fakturace
Příloha I	Finanční plán – porovnání hodnot dle rozpočtu a fakturace
Příloha J	Fotografie z realizace stavební zakázky