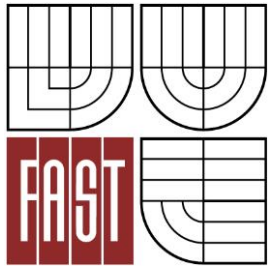




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU FINANCING OF DEVELOPMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

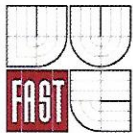
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

LUCIA OPATOVSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015



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 Lucia Opatovská


Název Financování developerského projektu


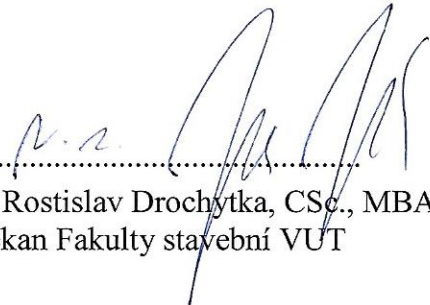
Vedoucí bakalářské práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2014

Datum odevzdání bakalářské práce 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014


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



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

Podklady a literatura

VALACH, J.; Finanční řízení podniku, Ekopress, 1999, ISBN 80-86119-21-1
SCHOLLEOVÁ, H.; Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy, Grada Publishing, 2012, ISBN 978-80-247-4004-1
SYNEK, M.; Manažerská ekonomika, Grada Publishing, 2013, ISBN 978-80-247-3494-1
FOTR, J; SOUČEK, I.; Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-7433-6

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

Zadání:

1. Vývoj stavebnictví
2. Charakteristika developerského projektu
3. Řízení developerského projektu
4. Financování developerského projektu
5. Případová studie

Cílem práce je definovat developerský projekt, popsat jeho řízení a možné způsoby financování.

Výstupem práce je stanovení řízení určitého developerského projektu v rámci jeho způsobu financování.

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

Bakalárska práca je vypracovaná na tému Financovanie developerského projektu. Teoretická časť je zameraná na charakteristiku a vývoj stavebníctva. Ďalej popisujem developerov, ich činnosť a druhy developerských projektov. Zameriavam sa tiež na financovanie a riadenie takýchto projektov. V praktickej časti predstavím developerský projekt, jeho jednotlivé etapy a popíšem spôsob jeho financovania.

Klíčová slova

Vývoj stavebníctva, developer, developerský projekt, riadenie, financovanie

Abstract

The bachelor thesis focuses on the Financing of developer project. The theoretical section concentrates on the characteristics and development of the construction industry. I describe developers, their activities and types of developer projects. Additionally, I look at the possibilities of financing and managing these projects. In the practical section, I present a developer project, its individual parts and finally describe the method of its financing.

Keywords

Development of the construction industry, developer, developer project, managing, financing

Bibliografická citace VŠKP

Lucia Opatovská *Financování developerského projektu*. Brno, 2015. 76 s., 64 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 29.5.2015

.....
podpis autora
Lucia Opatovská

Podakovanie:

Chcela by som sa poďakovať vedúcej mojej bakalárskej práce, pani Ing. Eve Vítkovej, Ph.D., za príjemne a poučné strávený čas pri konzultácii mojej bakalárskej práce. Predovšetkým by som jej chcela poďakovať za trpezlivosť, čas, cenné rady, pripomienky a námety, ktoré mi boli prínosom k spracovaniu danej práce. Tiež by som chcela poďakovať spoločnosti MONOLIT Slovakia s.r.o. za poskytnutie všetkých potrebných informácií k spracovaniu mojej bakalárskej práce.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	CHARAKTERISTIKA A VÝVOJ STAVEBNÍCTVA.....	11
2.1	Charakteristika a vývoj stavebníctva	11
2.2	Charakteristika a vývoj realitného trhu	16
3	CHARAKTERISTIKA DEVELOPEROV A ICH ČINNOSTÍ	22
3.1	Developer	22
3.2	Developerský projekt	23
3.3	Zhotoviteľ.....	24
3.4	Developerská činnosť	24
3.5	Riziká developerského projektu	25
4	RIADENIE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU.....	26
4.1	Predinvestičná fáza	26
4.2	Investičná fáza.....	28
4.3	Prevádzková fáza	31
4.4	Ukončenie prevádzky a likvidácia	31
4.5	Projektové riadenie	31
4.6	Procesy projektového riadenia.....	32
4.7	Skupiny činností v procese projektového riadenia	34
4.8	Riadenie času.....	35
4.9	Riadenie nákladov	38
5	FINANCOVANIE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	39
5.1	Zoznam developerských firiem	42
6	PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA.....	43
6.1	Charakteristika spoločnosti	43
6.2	Charakteristika projektu	43
6.3	Lokalita	45
6.4	Dopravná dostupnosť	45
6.5	Občianska vybavenosť	46
6.6	Architektonické riešenie.....	46
6.7	Dispozičné riešenie bytových jednotiek	47
6.8	Prehľad bytových jednotiek.....	50
6.9	Vizualizácia bytovej jednotky	51
6.10	Štandardné vybavenie bytu	54
6.11	Cena podľa rozpočtu.....	55
6.12	Časový harmonogram výstavby	57

6.13	Finančný plán stavby	59
6.14	Cenová analýza stanovení tržné ceny.....	61
6.15	Plán predaja.....	64
6.16	Platobné podmienky klientov.....	65
6.17	Finančný plán platieb od klientov	66
6.18	Porovnanie finančných plánov.....	68
7	ZÁVER	69
8	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	70
9	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK	71
10	ZOZNAM GRAFOV	73
11	ZOZNAM TABULIEK.....	74
12	ZOZNAM ILUSTRACÍ	75
13	ZOZNAM PRÍLOH.....	76

1 ÚVOD

Témou mojej bakalárskej práce je financovanie developerského projektu.

Túto tému som si vybrala, aby som hlbšie spoznala princíp týchto projektov a spôsoby akými sa dajú tieto projekty financovať.

Hlavným cieľom mojej bakalárskej práce je popísanie konkrétneho developerského projektu a predovšetkým porovnanie finančných plánov. Pre tieto účely som si vybrala developerský projekt spoločnosti MONOLIT Slovakia s.r.o., ktorá v roku 2014 realizovala výstavbu bytového domu „Bytový dom Sedličná“ s 21 bytovými jednotkami v obci Trenčianske Stankovce.

Projekt bytového domu som rozdelila do niekoľkých častí. Na začiatku popisujem lokalitu, občiansku vybavenosť a dostupnosť. V ďalšej časti popisujem bytový dom. Zameriavam sa na charakteristické vlastnosti ako sú architektonické riešenie bytového domu, dispozičné riešenie bytových jednotiek a štandardné vybavenie bytu.

Ďalej sa zaoberám finančným posúdením projektu.

Stanovujem cenu podľa rozpočtu, zostavujem harmonogram bytového domu, finančný plán stavby, analyzujem bytovú situáciu v lokalite Trenčianske Stankovce a navrhujem plán predaja bytového domu, popisujem platobné podmienky klientov a zostavujem finančný plán platieb od klientov. V závere porovnávam finančný plán stavby a finančný plán platieb od klientov.

2 CHARAKTERISTIKA A VÝVOJ STAVEBNÍCTVA

2.1 Charakteristika a vývoj stavebníctva

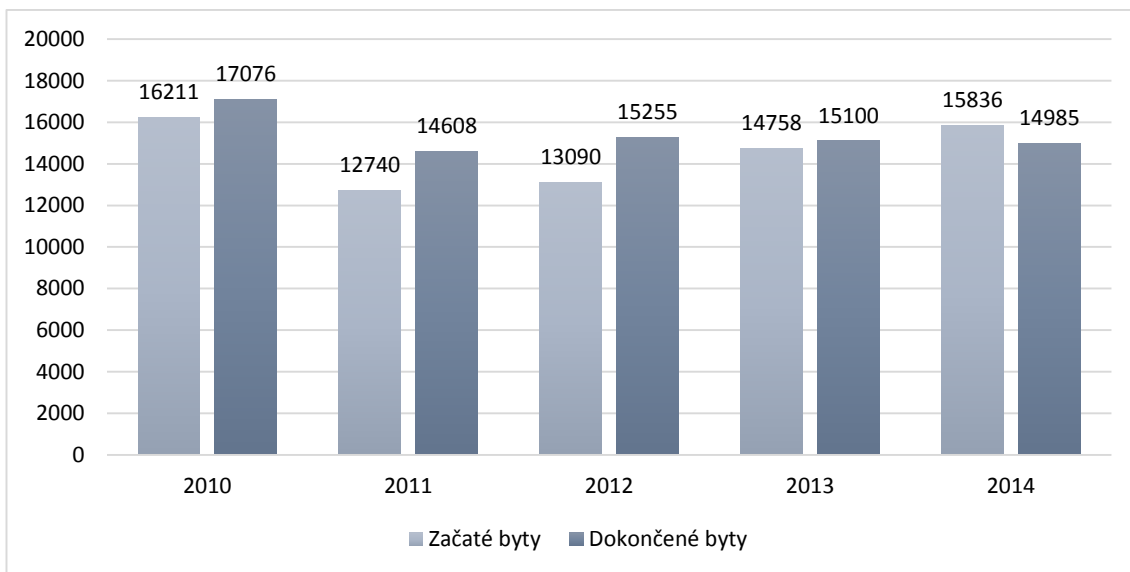
O stavebníctve si môžeme dovoliť tvrdiť, že je ukazovateľom celkového stavu hospodárstva zeme vzhľadom k tomu, že sa k nemu viažu aj iné odvetvia, ktoré dodávajú stavebníctvu svoje produkty, ako napríklad priemyselná výroba. Stavebná výroba sa od priemyselnej výroby líši viacerými faktormi. Zhotovenie prác je väčšinou zaistené prostredníctvom dodávateľských firiem, v stavebnej výrobe sa teda miesto výkonu práce vždy líši, kdežto v priemyselnej výrobe miesto vždy ostáva rovnaké. Stavebná výroba je závislá na klimatických podmienkach, keďže sa práce zhotovujú nielen vo vnútorných priestoroch ale aj vonku. Líšia sa od seba tiež dĺžkou výrobného procesu (výstavby). Stavebníctvo plní rad funkcií. Sú to funkcie sociálne, doprava, energetika, priemyselná a hospodárska výroba.

Stavebníctvo môžeme rozdeliť na stavby pozemné a inžinierske. Stavebný trh sledujeme z rôznych hľadísk. Stavebný trh môže byť segmentovaný podľa typu stavebného podniku, podľa poskytovaných služieb, podľa kritéria geografického, demografického, psychografického alebo socio-ekonomického. Zdrojom ponuky je bytová výstavba, ku ktorej sa viaže veľa ukazovateľov, ako je počet zahájenej výstavby bytov v danom roku na základe vydaného stavebného povolenia, počet rozostavaných bytov v rôznom stupni rozostavanosti a počet bytov dokončených, ktoré boli v danom roku skolaudované. Bytovú výstavbu môžeme rozdeliť do niekoľkých kategórií a to predovšetkým podľa subjektu, ktorý výstavbu financuje. Bytovú výstavbu členíme na výstavbu štátnu, výstavbu miest a obcí, družstevnú, podnikovú a výstavbu súkromnú, ktorá je financovaná z prostriedkov obyvateľstva.

Pre zmapovanie vývoja stavebného trhu a stavebnej výroby som použila údaje zo Štatistického úradu Slovenskej republiky.

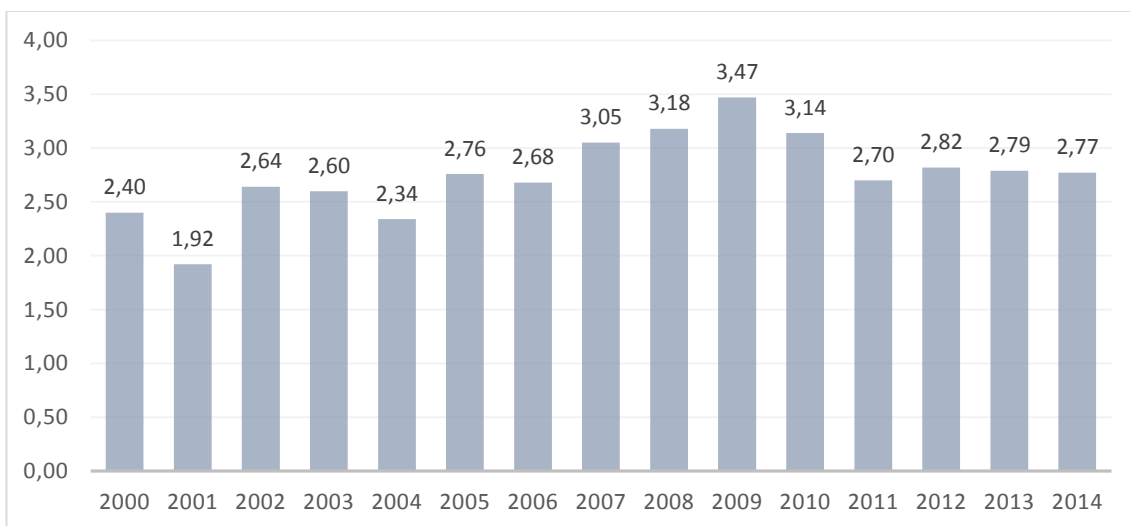
Podľa údajov, ktoré poskytli mestá a obce ako stavebné úrady do zisťovania o bytovej výstavbe Štatistickému úradu Slovenskej republiky, sa v roku 2014 začala v Slovenskej republike výstavba 15 836 bytov (vydané stavebné povolenia) dokončilo sa 14 985 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia) a ku koncu sledovaného obdobia bolo rozostavaných 62 042 bytov (rozdiel začínajúcich a dokončených bytov). Z existujúceho bytového fondu v roku 2014 ubudlo 1 208 bytov, z toho 1 109 z dôvodu asanácie. [8]

V roku 2014 dosiahol počet začatých bytov hodnotu 15 836 bytov, čo je oproti roku 2013 (14 758 bytov) nárast o 1 078 bytov, čo predstavuje 7,30 %. Rovnako bol zaznamenaný nárast pri počte rozostavaných bytov o 660 bytov oproti roku 2013 (61 382 bytov). Počet 14 985 dokončených bytov v roku 2014 je oproti roku 2013 (15 100 bytov) nižší o 115 bytov, čo je medziročný pokles o 0,77 %. [8]



Graf 2 - 1 Počet začatých a dokončených bytov v Slovenskej republike v rokoch 2010 až 2014 (Príloha č. 1) [Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]

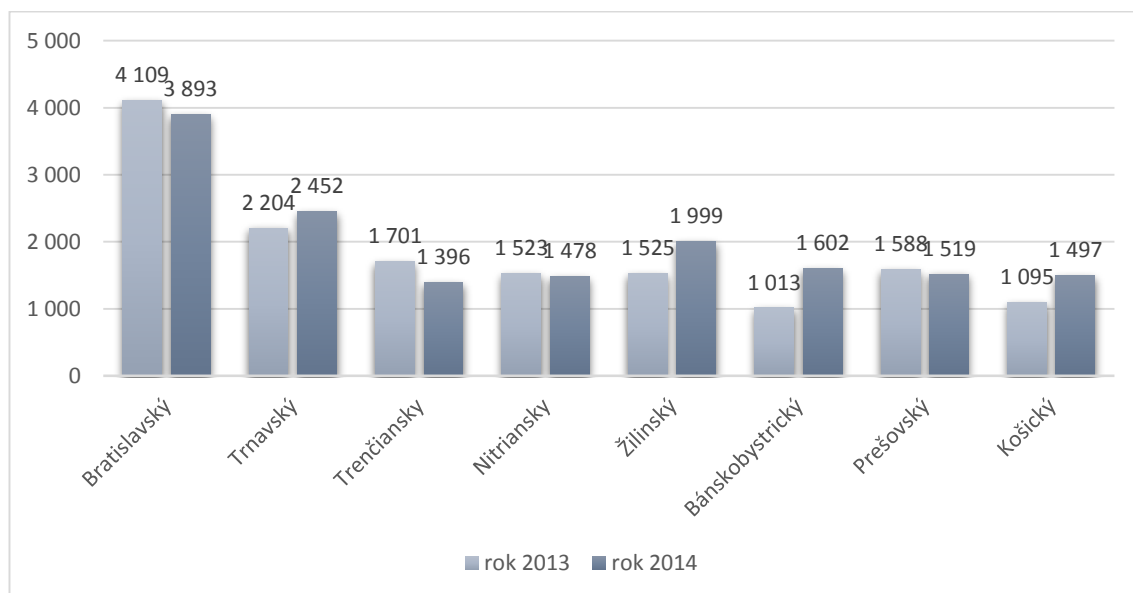
Intenzita bytovej výstavby, počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov v porovnaní s rokom 2013 (hodnota indexu bola 2,82 bytu na 1000 obyvateľov) v roku 2014 mierne klesla na hodnotu 2,77 bytu na 1000 obyvateľov, najvyššia hodnota 3,47 bytu na 1000 obyvateľov bola v roku 2009. Vývoj intenzity bytovej výstavby môžete vidieť na nasledujúcom grafe. [8]



Graf 2 - 2 Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 2000 až 2014 (počet dokončených bytov/1000 obyvateľov) [Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]

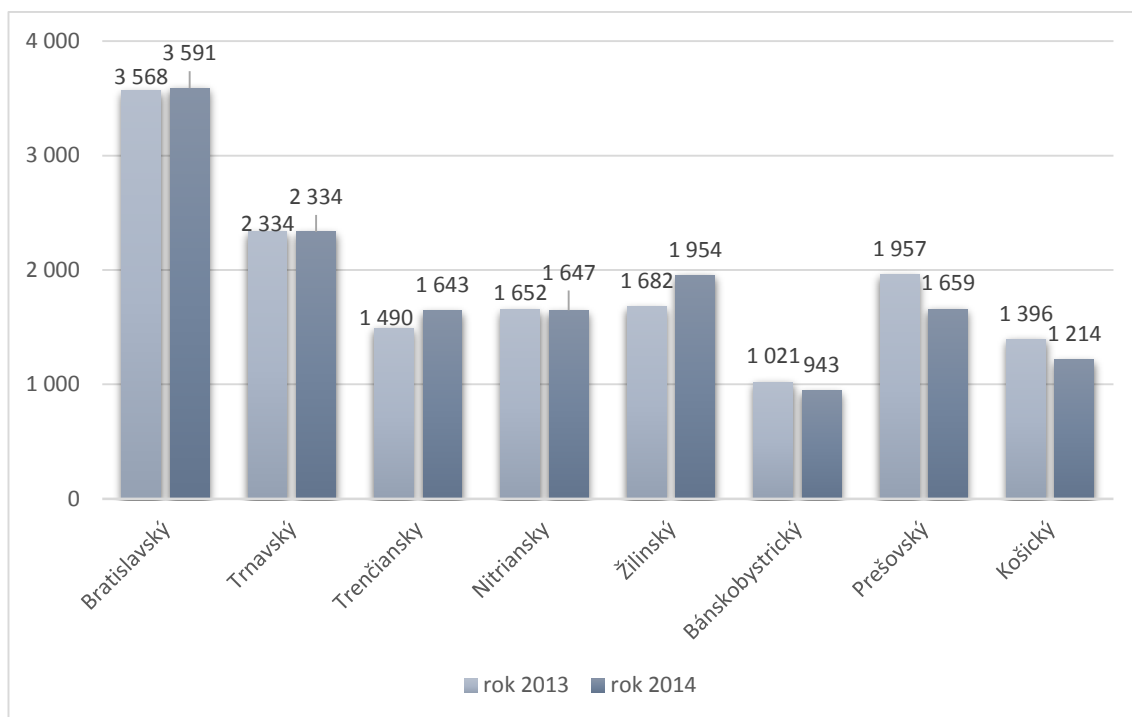
Najväčší podiel bytov postavených v roku 2014 tvoria byty postavené v rodinných domoch (10 041 bytov), čo tvorí 67,0 % z celkového počtu dokončených bytov. Byty dokončené v bytových domoch predstavujú v roku 2014 podiel 32,99 %, čo je na úrovni 4 244 bytov. [8]

Z hľadiska územného rozloženia Slovenskej republiky sa v roku 2014 začalo najviac stavať v Bratislavskom kraji (3 893 bytov), čo je pokles oproti roku 2013 o 216 bytov (5,26 %). Druhý najväčší počet začatých bytov bol v Trnavskom kraji (2 452 bytov), kde bol zaznamenaný medziročný nárast o 248 bytov (11,25 %). Ďalej nasleduje Žilinský kraj s počtom 1 999 začatých bytov, Nitriansky kraj 1 478 a na poslednom mieste skončil Trenčiansky kraj s počtom 1 396 bytov. V Nitrianskom a Prešovskom kraji sú minimálne medziročné zmeny v počte začatých bytov, na rozdiel oproti Banskobystrickému kraju, ktorý zaznamenal medziročný nárast až o 589 bytov (58,14 %), ako môžeme vidieť v grafe nižšie. [8]



Graf 2 - 3 Počet začatých bytov podľa krajov v rokoch 2013 až 2014 (Príloha č. 2)
[Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]

V roku 2014 sa dokončilo najviac bytov v Bratislavskom kraji (3 591 bytov), čo predstavuje oproti roku 2013 nárast o 23 bytov (0,64 %). Bratislavskému kraju patrí podiel 23,96 % z celkového počtu dokončených bytov. Druhý najväčší počet dokončených bytov bol v Trnavskom kraji (2 334 bytov), čo je rovnaký počet ako v roku 2013. Významne oproti roku 2013 (1 682 bytov) si polepšil Žilinský kraj s počtom 1 954 dokončených bytov, čo predstavuje nárast o 16,17 %. Nasleduje Prešovský kraj s počtom 1 659 bytov. Medzi poslednými skončili Košický kraj s počtom 1 214 dokončených bytov a Banskobystrický kraj s počtom 943 bytov. [8]



*Graf 2 - 4 Počet dokončených bytov podľa krajov v rokoch 2013 až 2014 (Príloha č. 3)
[Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]*

Z pohľadu vlastných foriem začatých a dokončených bytov v roku 2014 sa v rozhodujúcej miere na sledovaných ukazovateľoch podieľali byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty v obecnom vlastníctve. Ostatné formy vlastníctva sú na výstavbe bytov rovnako ako v predchádzajúcich rokoch zastúpené v minimálnej miere, v roku 2014 sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 15 516 bytov, čo predstavuje 97,98 % z celkového počtu začatých bytov a v obecnom vlastníctve sa začalo s výstavbou 299 bytov, čo tvorí 1,89 %. Ostatné formy vlastníctva predstavujú 0,13 % (21 bytov) podielu na celkovom počte začatých bytov v Slovenskej republike. Na skladbe dokončených bytov v roku 2014 sa súkromné tuzemské vlastníctvo podieľalo 95,33 %, čo predstavuje 14 285 bytov a obecné vlastníctvo tvorilo 4,54 %, čo je 680 bytov. Ostatné formy vlastníctva sa na celkovom počte dokončených bytov podieľali 0,13 % (20 bytov). [8]

V obecnom vlastníctve sa v roku 2014 dokončilo 680 bytov, čo predstavuje v porovnaní s predchádzajúcim rokom zníženie o 384 bytov. Pri začatých bytoch v obecnom vlastníctve v roku 2014 (299 začatých bytov) môžeme konštatovať, že v porovnaní s rokom 2013 prišlo k poklesu o 276 bytov, čo predstavuje až 48 %. Trend vývoja vlastnickej štruktúry dokončených bytov poukazuje od roku 2007 až po rok 2014, s výnimkou roku 2010, na klesajúci podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov. [8]

V nasledujúcej tabuľke je uvedený podiel výstavby obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v rokoch 2004 až 2014. [8]

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet	1528	2032	2143	3149	2631	2305	2481	1544	1544	1064	680
Podiel (%)	12,1	13,7	14,8	19,1	15,3	12,2	14,5	10,6	10,1	7,05	4,54

Tabuľka 2 - 1 Počet a podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v % v rokoch 2004 až 2014 [Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]

Podľa veľkostnej štruktúry dokončených bytov v roku 2014 mali najväčšie zastúpenie štvorizbové byty s podielom 32,72 %, ďalej nasledovali trojizbové byty s podielom 25,33 % a päť a viacizbové byty s podielom 18,10 %, dvojizbové byty predstavovali 17,16 % podiel. Najmenší podiel 6,69 % zaznamenali jednoizbové byty a garsónky, ako môžete vidieť v nasledujúcej tabuľke. [8]

	Počet dokončených bytov	1 - izbové a garsónky	2 - izbové	3 - izbové	4 - izbové	5 a viac izbové
2013	15 100	1 102	2 479	3 849	4 676	2 994
	100,00	7,30	16,42	25,49	30,97	19,83
2014	14 985	1 002	2 571	3 796	4 903	2 713
	100,00	6,69	17,16	25,33	32,72	18,10

Tabuľka 2 - 2 Veľkostná štruktúra dokončených bytov v Slovenskej republike v rokoch 2013 a 2014 [Zdroj: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, tvorba: vlastné spracovanie]

V porovnaní s rokom 2013 boli vo veľkostnej štruktúre zaznamenané len minimálne zmeny a veľkostná štruktúra dokončených bytov v roku 2014 s malými odchýlkami kopíruje vývoj z roku 2013. V celkovom vyjadrení bol zaznamenaný pokles počtu dokončených bytov u troch veľkostných štruktúr bytov, pri päť a viacizbových (o 281 bytov), pri trojizbových (o 53 bytov) a pri jednoizbových a garsónkach (o 100 bytov). Nárast počtu dokončených bytov v porovnaní s rokom 2013 bol zaznamenaný pri štvorizbových bytoch (o 227 bytov) a dvojizbových bytoch (o 92 bytov). [8]

Na základe uvedených informácií môžeme konštatovať, že aj v roku 2014 sa na bytovej výstavbe v Slovenskej republike prejavil vplyv ekonomickej a finančnej krízy, ktorý je viditeľný hlavne na mierne zníženom počte dokončených bytov oproti roku 2013. Pozitívne je vnímaný postupne sa zvyšujúci počet začatých bytov oproti predchádzajúcim rokom, hlavne Žilinskou a Banskobystrickou krajinou. Znepokojujúcim ukazovateľom je neustále sa znižujúci počet dokončených obecných nájomných bytov oproti predchádzajúcim rokom, keď v roku 2014 bolo dokončených 680 bytov. Tento jav je spôsobený zvýšeným záujmom miest a obcí zabezpečovať byty pre svojich obyvateľov nie prostredníctvom výstavby, kde investičný proces výstavby zabezpečuje samospráva, ale skôr pristupujú k obstarávaniu dokončených bytov prostredníctvom kúpy od zhotoviteľov. Z uvedeného dôvodu predstavuje počet bytov, ktoré počas roka obstarávajú samosprávy na zabezpečenie bývania súčet dokončených bytov v ich vlastníctve a kúpených bytov od zhotoviteľov. [8]

2.2 Charakteristika a vývoj realitného trhu

V kapitole 1.1 som rozčlenila trh z rôznych hľadísk. Trh nehnuteľností (realitný trh) môžeme ďalej členiť na trh kupujúceho, predávajúceho alebo trh neutrálny. Toto členenie je závislé na ponuke a dopyte.

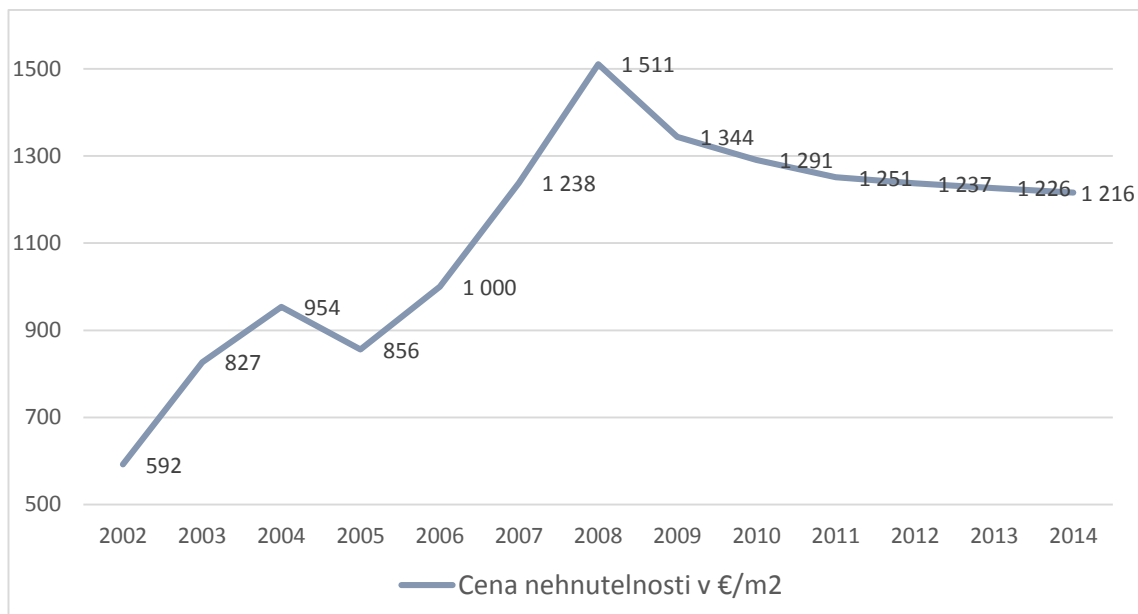
Trh kupujúceho existuje vtedy, ak je ponuka väčšia ako dopyt. Kupujúci si môžu vybrať z veľa nehnuteľností a nie každá nehnuteľnosť sa predá. Nižší počet kupujúcich vedie k nižším predajom a to ku zníženiu cien. Naopak, na trhu predávajúceho je viac kupujúcich než dostupných nehnuteľností. Skoro každá nehnuteľnosť sa predá. Zvýšený záujem vedie k rastu cien.

Neutrálny trh je vyvážený. Úroková miera je prijateľná a počet kupujúcich a predávajúcich je na trhu vyrovnaný. Trh netrpí otrasmí smerom hore a dolu a ceny stúpajú rovnomerne s infláciou. [5]

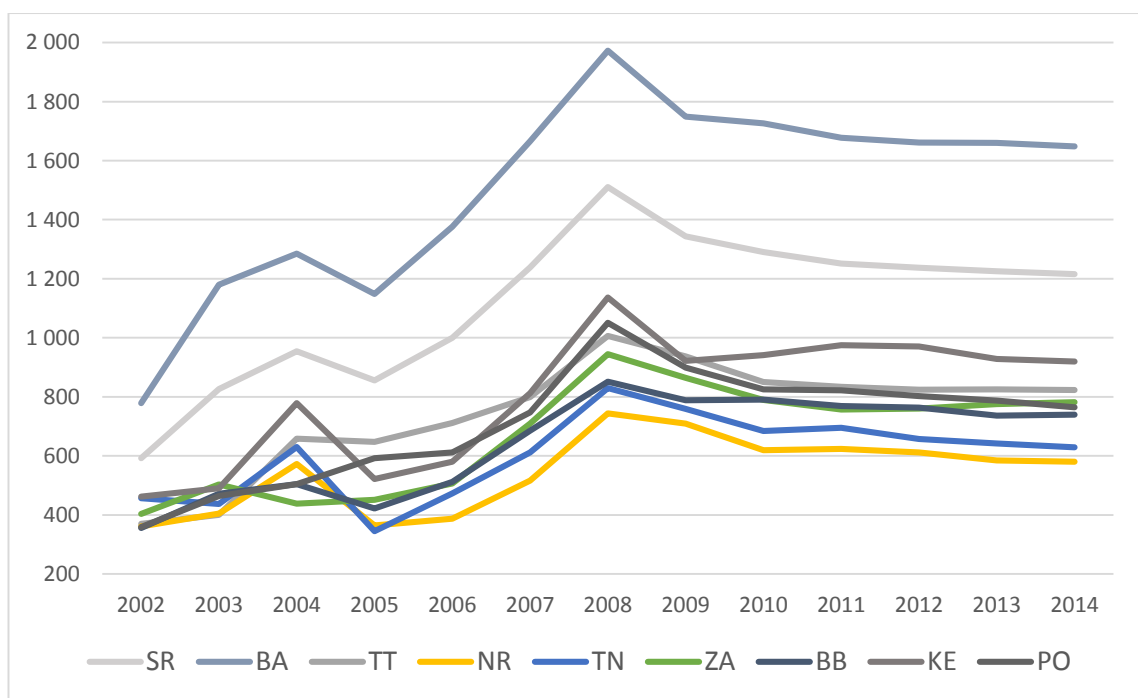
Trh nehnuteľností môžeme charakterizovať ako trh, na ktorom sa uskutočňujú obchody s vlastníckymi právami na pozemky a budovy. Na trhu sa môže vyskytovať veľké množstvo kupujúcich a predávajúcich, vstup na trh je voľný a stretáva sa tu dopyt po rôznych typoch nehnuteľností s ich ponukou. Hlavnými ukazovateľmi trhu s nehnuteľnosťami sú rovnako ako pri ostatných typoch trhov ponuka a dopyt.

Trh nehnuteľností (realitný trh) je ovplyvňovaný a formovaný rôznymi faktormi. K základným faktorom sa zaraďujú ekonomické, sociálne, legislatívne, ktoré ovplyvňujú predajnosť jednotlivých nehnuteľností s nadväznosťou na rentabilitu, nárast pracovných miest, mobilitu obyvateľstva a iné. [6]

Priemerná cena bývania sa na Slovensku vo 4. štvrtroku 2014 zvýšila o 3 EUR/m² na 1 218 EUR/m². Znamená to medzištvrtročný aj medziročný rast o 0,2 %. Mierne zvýšenie priemernej ceny bývania bolo výsledkom hlavne rastúcej priemernej ceny bytov. Aktuálna priemerná cena bývania je na Slovensku takmer totožná s hodnotou jej dlhodobého priemeru (1 217 EUR/m²). Orientačne zodpovedá priemernej cene bývania zhruba z polovice roku 2007 a je o 21,4 % nižšia, ako na vrchole realitného boomu v 2. štvrtroku 2008. [7]



Graf 2 - 5 Vývoj priemernej ceny bývania (Príloha č. 4) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

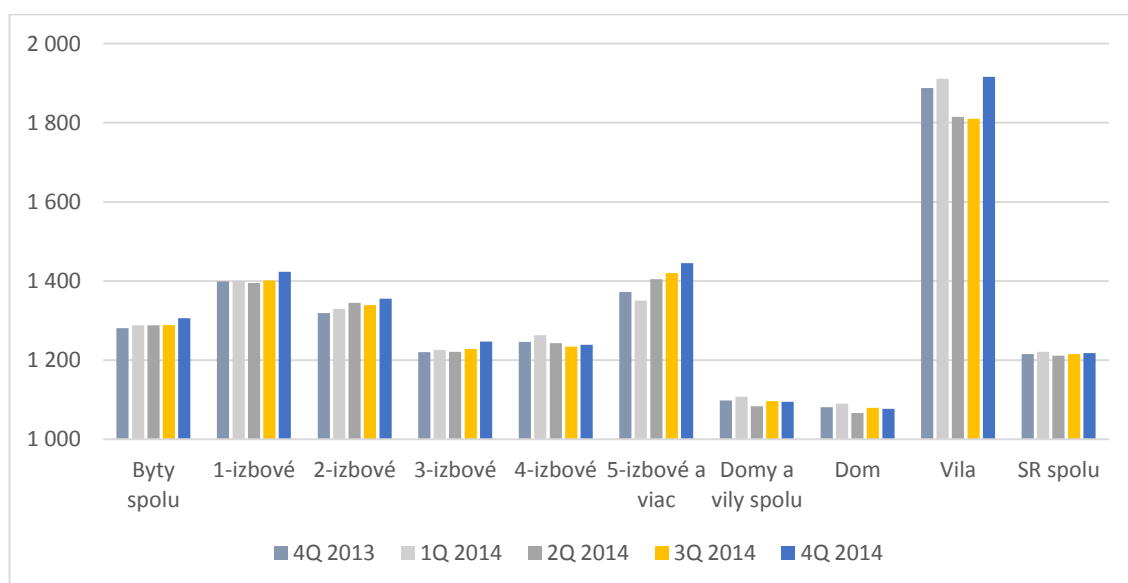


Graf 2 - 6 Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov v EUR/m² (Príloha č. 5) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

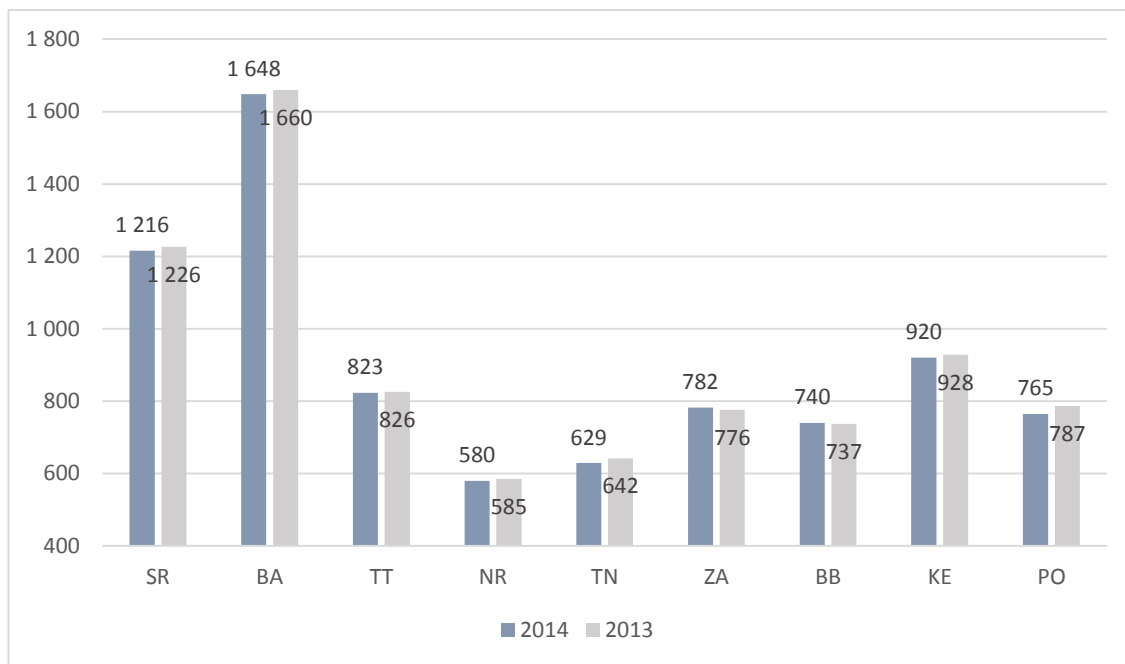
Dostupnosť bývania sa aj vo 4. štvrťroku 2014 zlepšila vo všetkých slovenských krajoch. Praktickým prejavom toho je mierny rast veľkosti obytnej plochy, ktorú možno aktuálne kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu, ako aj skracovanie času potrebného na splácanie priemerného bývania o výmere 60 m² obytnej plochy z disponibilných príjmov domácností. Dôvodom zlepšenej dostupnosti bývania na konci roku 2014 bolo zníženie priemernej ceny bývania vo väčšine krajov, všeobecné zlepšovanie podmienok pri poskytovaní úverov na bývanie aj celkovo relatívne priaznivé makroekonomické prostredie. Z kvantitatívneho vyhodnotenia indexu dostupnosti bývania v dlhodobejšom horizonte možno dospieť k záveru, že aktuálne je bývanie relatívne najdostupnejšie v celej novodobej ére slovenského trhu s bývaním. [7]

Len mierny rast priemernej ceny bývania v poslednom štvrťroku 2014 a už viac ako ročné oscilovanie trhom vygenerovanej priemernej ceny bývania okolo jej dlhodobého priemeru signalizuje, že pri ďalšom normálnom vývoji základných ekonomických fundamentov možno aj v najbližšom období na Slovensku predpokladať len malé zmeny priemernej ceny bývania. [7]

Priemerná cena bytov sa v 4. štvrťroku 2014 v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom zvýšila dosť výrazne (o 1,3 % na 1 306 EUR/m²). Okrem relatívne malo obchodovaných, zväčša nadštandardných päťizbových bytov, sa najviac zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov (o 1,6 % na 1 423 EUR/m²) a najmenej priemerná cena štvorizbových bytov (o 0,4 % na 1 239 EUR/m²). Najviac ponúkané aj najviac obchodované boli v poslednom štvrťroku 2014 na slovenskom trhu s bývaním trojizbové a potom dvojizbové byty. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku sa však najviac zvýšil predaj jednoizbových bytov. [7]



Graf 2 - 7 Vývoj priemernej ceny podľa typu nehnuteľnosti, (v EUR/m²) (Príloha č. 6)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]



Graf 2 - 8 Vývoj priemernej ceny podľa krajov, (v EUR/m²) (Príloha č. 5) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

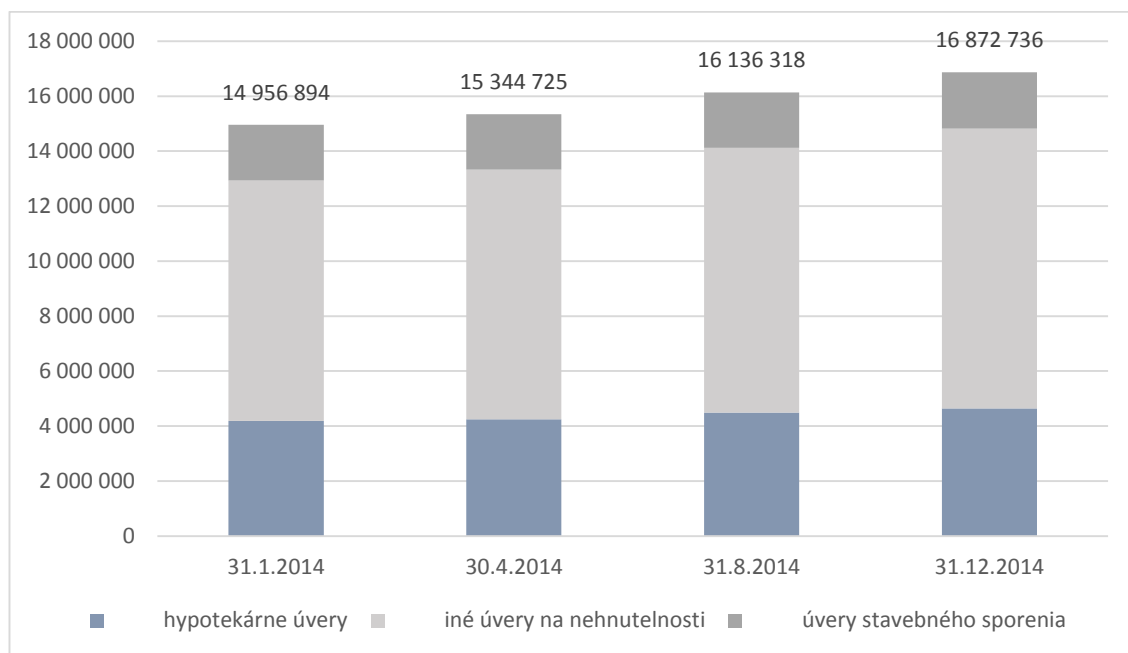
V poslednom štvrtroku 2014 sa podľa dostupných údajov objavilo v ponuke na trhu s bývaním o takmer 4 % viac domov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Pri rastúcej ponuke bola realizácia rodinných domov aj rodinných víl na konci roka 2014 zhruba o päť percent nižšia ako v predchádzajúcom štvrtroku. Pretlak ponuky domov sa však neprejavil na ich cenách. Medzištvrtročne sa agregovaná priemerná cena domov takmer nezmenila. Minimálna zmena vo vývoji agregovanej ceny domov (zníženie o 1 EUR/m²) bola výsledkom znižujúcich sa cien rodinných domov a rastúcich cien priestrannejších rodinných víl. [7]

Signalizované zvýšenie aktivity na slovenskom trhu s bývaním vo 4. štvrtroku 2014 možno demonštrovať hlavne na úspešnosti realizácie bytov. Na konci roka 2014 sa v rámci celého Slovenska dарило predávať každý siedmy ponúkaný byt, kým v predchádzajúcom štvrtroku to bol zhruba každý ôsmy ponúkaný byt. Úspešnejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku sa predávali takmer všetky typy bytov (okrem päťizbových). Úspešnosť realizácie bytov bola v jednotlivých krajoch dosť diferencovaná. Najlepšiu úspešnosť predaja bytov mal vo 4. štvrtroku 2014 Bratislavský kraj (predal sa každý piaty ponúkaný byt) a najhoršie na tom boli Nitriansky kraj a Trenčiansky kraj s predajom zhruba každého štrnásteho ponúkaného bytu. [7]

V predaji rodinných domov a vil boli na konci roku 2014 oproti predchádzajúcemu štvrťroku zaznamenané slabšie aktivity vo väčšine slovenských krajov (okrem Trnavského kraja, Nitrianskeho kraja a Žilinského kraja). V rámci celého Slovenska sa darilo v poslednom štvrťroku 2014 predať každý osemnásty dom, kým v predchádzajúcom štvrťroku každý sedemnásty. V rámci krajov sa najlepšie realizovali predaje domov v Bratislavskom kraji, kde sa darilo predať každý trinásty ponúkaný rodinný dom alebo vilu. Najhoršie sa predávali domy v Banskobystrickom kraji, kde sa podarilo predať až každý 43. dom ponúkaný na predaj. [7]

Zvýšenie aktivity na trhu s bývaním boli do značnej miery podnecované aj aktuálnymi úverovými podmienkami. Rekordne nízke úrokové sadzby na úvery na bývanie stimulujú domácnosti k úvahám obstarat' si vlastné bývanie. Do bývania dlhodobo smeruje okolo 70 % úverov domácností. [7]

V poslednom štvrťroku 2014 sa pohybovala úroková sadzba na úvery na bývanie v priemere okolo troch percent. Úrokové sadzby všetkých druhov úverov na bývanie mali tendenciu sa znižovať a niektoré z nich sa dostali v posledných mesiacoch už pod tri percentá. Celkový objem úverov na bývanie dosiahol na konci roku 2014 hodnotu 16,9 mld. EUR a v poslednom období rastie na medziročnej báze zhruba o 13 %. [7]



Graf 2 - 9 Vývoj stavov úverov na bývanie, (v tis. EUR) (Príloha č. 7) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

Odvrátenou stranou rastúcich úverov na bývanie je ich rizikovosť z titulu možného nesplácania. Celková miera nesplácaných úverov sa na Slovensku v posledných rokoch pohybuje pod hranicou 5 %. Požičiavanie domácností je jednoznačne menej rizikové ako požičiavanie nefinančným inštitúciám. Pôžičky na bývanie domácnostiam sú z pohľadu úverových inštitúcií bezpečnejšie, ako rôzne spotrebiteľské úvery. V poslednom štvrtroku 2014 sa miera nesplácania úverov domácnostiam mierne zvýšila. [7]

V rámci úverov na bývanie sa vo 4. štvrtroku 2014 zvýšila miera nesplácania pri ich všetkých druhoch. Najvyššia miera nesplácania pri úveroch na bývanie bola zaznamenaná v prípade medziúverov (zhruba 5,4 %). Nasledujú iné úvery na bývanie (3,5 %), hypotekárne úvery (2,4 %) a úvery zo stavebného sporenia (2,1 %). Celková miera nesplácaných úverov na bývanie sa zhruba za posledné tri roky udržiavala na úrovni troch percent. [7]

So zvýšenými aktivitami na trhu s bývaním korešponduje aj ďalšie relatívne zlepšovanie dostupnosti bývania na Slovensku, čo je výsledkom pozitívneho vplyvu viacerých faktorov. Rekordne nízke úroky pri úveroch na bývanie, relatívne stabilné ceny bývania, v priemere priaznivý vývoj príjmovej situácie domácností a viaceré nové realitné príležitosti sú dobrým východiskom pre rozvoj aktivít v realitnom segmente aj v najbližšom období. V duchu mierneho optimizmu vyznievali na konci roku 2014 aj očakávania odborníkov z realitného trhu, preto v najbližšom období možno predpokladať mierny rast cien domov a bytov nielen v Bratislavskom kraji. [7]

3 CHARAKTERISTIKA DEVELOPEROV A ICH ČINNOSTÍ

3.1 Developer

Označenie developer je odvodené z anglického slova development, ktorého význam je rozvoj určitého územia. V našom prípade ide o stavebnú a prípravnú činnosť. Developerské spoločnosti zaisťujú realizáciu veľkých stavebných projektov. Niektoré sú výsledkom objednávky klienta. Iné sú stavané ako investícia s plánom budúceho predaja a s cieľom čo najväčšieho zisku. Ide o finančne dostatočne silné firmy, ktoré sú nositeľmi určitej myšlienky a následne aj realizátormi daného podnikateľského zámeru. Hlavnou náplňou práce developera je organizovanie prípravy a realizácie celého developerského projektu. Je tiež nositeľom všetkých rizík po celú dobu realizácie projektu. Developer nie je priamym zhotoviteľom a ani konečným užívateľom. Väčšinou stavbu ani sám nefinancuje.

V roli developera môžu byť rôzne subjekty, ako napríklad:

- Veľké stavebné spoločnosti – ide o stavebné spoločnosti, ktoré majú vlastnú developerskú divíziu. Developerská spoločnosť je len súčasťou a v skutočnosti zaisťujú prácu pre svoju vlastnú firmu. V takomto prípade sa dodávateľ a developer stavby považujú za jedného. Financovanie stavby je zaistené pomocou úverov alebo z vlastných zdrojov firmy.
- Veľké finančné inštitúcie – ide o nadnárodné inštitúcie, ktoré majú rozsiahle a spoľahlivé zdroje vďaka ktorým sú schopný realizovať aj časovo a finančne náročnejšie projekty.
- Finančne silní jednotlivci alebo skupiny – ide o subjekty, ktoré disponujú istým finančným majetkom a považujú developerské projekty ako istú formu investície.
- Mestá a obce – dostávajú sa do oblasti developmentu vďaka vlastníctvu pozemkov alebo nehnuteľností, ktoré poskytujú developerom. Môžu sa tiež finančne podieľať na projekte tým, že sa stanú investormi na vybraných častiach projektu. Mestá a obce sa bohužiaľ často nachádzajú v situácii, kedy sa dostávajú do konfliktu medzi súkromným a verejným sektorom, preto nie sú dobrými podnikateľskými subjektami.

Roly stavebnej firmy v developerskom projekte môžu byť rôzne, najčastejšie sa ale stretávame s tromi modelmi.

Prvým a asi najčastejšie využívaným je, keď firma pri realizácii projektu vystupuje ako **stavebný dodávateľ**. Stavebná firma tiež môže vystupovať ako **developer**, v takomto prípade sú stavebné práce realizované v rámci subdodávok. V tejto pozícii sa stavebná firma zameriava predovšetkým na minimalizáciu nákladov a maximalizáciu zisku. Tretia a posledná možnosť je situácia, keď stavebná firma vystupuje v oboch rolách. Ide o model, kedy stavebná spoločnosť vystupuje ako dodávateľ aj developer. To si ale môžu dovoliť len kapitálovo silnejšie spoločnosti. Výhodou tohto modelu je predpokladaný vyšší zisk.

3.2 Developerský projekt

Developerským projektom sa spravidla rozumie podnikateľský zámer. Jeho predmetom je výstavba nehnuteľností za účelom jeho prenájmu alebo predaja, poprípade projekt, ktorý predpokladá kúpu existujúcej nehnuteľnosti, jej rekonštrukciu alebo modernizáciu a následne jej prenájom či predaj. Kľúčovým znakom developerskej činnosti je práve predaj či prenájom postavenej alebo zrekonštruovanej budovy tretím osobám. Za developerský projekt sa teda nepoužívajú prípady, kedy podnikateľ stavia alebo rekonštruuje nehnuteľnosť pre svoju potrebu či potrebu prepojených osôb. [4]

Developerské projekty sú stavané buď na objednávku klienta alebo projekty za účelom investície s plánovaným ziskom.

Developerské projekty môžeme rozdeliť do dvoch hlavných oblastí. Prvú oblasť tvoria jednorazové projekty, ktoré predstavujú výstavbu bytových domov, nákupných centier, administratívnych budov a iných. V druhej oblasti ide o tzv. city development. City development ako taký je u nás v poslednej dobe veľmi populárny a začína sa u nás objavovať čoraz častejšie.

Podstatou city development je zameranie sa na výstavbu celých mestských častí, nielen na jednotlivé objekty. V plánovacej časti city developmentu sa musí brať veľký dôraz na to, aby budúca zástavba rešpektovala charakter krajiny, aby sa maximálne využili vlastnosti stavebných pozemkov. Dôležitým faktorom je tiež, aby budúca zástavba nadväzovala na súčasnú zástavbu ak nejaká v mieste projektu existuje. Na začiatku projektu sa spracováva urbanistická štúdia, v ktorej dávame veľký dôraz na to, aby bol zaistený čo najväčší komfort a čo najlepšia občianska vybavenosť pre budúcich obyvateľov. Najdôležitejšími faktormi sú napr. dopravná dostupnosť, školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne a športové využitie, obchody, reštaurácie a iné služby.

Architektonické riešenie developerských projektov je veľmi ovplyvnené miestnymi úradmi a územným plánom mesta alebo obce. V niektorých prípadoch sa môže finančne podieľať na projekte aj mesto alebo obec, ide hlavne o časti projektu, ktoré sú dôležité pre verejný život. V takomto prípade sa stáva mesto alebo obec aj investorom na projekte.

3.3 Zhotoviteľ

Developer väčšinou nerealizuje výstavbu sám. Jednotlivé časti projektu alebo projekt ako celok zadáva ku zhotoveniu inými stavebným spoločnostiam. Ani veľké stavebné spoločnosti nemajú dostatočné pracovné kapacity na to, aby ich pracovníci zastúpili všetky profesie. Preto aj v prípade keď developer je zároveň aj stavebnou spoločnosťou dodávajúcou stavebné dielo, zadáva vybrané časti k realizácii subdodávateľom.

3.4 Developerská činnosť

Hlavnou činnosťou developera je riadenie projektu. Ide o rozsiahle aktivity, ktoré vyžadujú komplexné riadenia od zahájenia štúdiou provediteľnosti, až po predaj či prenájom budovy v záverečnej fáze projektu. Všetky rozhodnutia v riadení projektu spravidla robí developer sám. Každý developerský projekt je jedinečný a preto vyžaduje individuálny prístup. Činnosť developera v rámci projektu sa rozdeľuje do troch hlavných fáz:

- Prípravnej
- Realizačnej
- Záverečnej

V prípravnej fáze ide predovšetkým o zhodnotenie všetkých možností provediteľnosti developerského projektu a spôsobu jeho financovania. Ďalším krokom je výber a nakúpenie pozemku pre výstavbu, vybavujú sa všetky dôležité povolenia, ako napríklad stavebné povolenie, územné rozhodnutie apod. V tejto fáze tiež dochádza aj k podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo o nájomnej zmluve s budúcimi klientami. Vyberajú sa tiež dodávatelia stavebných činností. Táto fáza je základným predpokladom úspešnej realizácie projektu a jeho fungovania. V realizačnej fáze prebieha samotná výstavba, za ktorú zodpovedá hlavný dodávateľ. A v poslednej, záverečnej fáze, sa projekt predáva finálnemu investorovi.

3.5 Riziká developerského projektu

Riziká pri realizácii developerského projektu sa netýkajú len samotného developera, ale aj dodávateľov stavebnej časti projektu, bankových inštitúcií, ktoré pre daný projekt poskytujú finančné prostriedky a konečných klientov projektu.

Hlavné riziká developerskej spoločnosti môžu byť:

- zníženie dopytu
- zmena situácie na stavebnom trhu
- zmena legislatívy a noriem
- zvýšenie rozpočtových nákladov
- zlá reklama projektu
- konkurencia

Medzi **riziká bankových inštitúcií** môžeme zaradiť predovšetkým riziká spojené so splácaním poskytnutého úveru na realizáciu projektu. Ide o jediné a najväčšie riziko pre banku ako takú. Banky si svoje investície dobre strážia a tak už pri podpise úverovej zmluvy sa developer vzdáva v prospech banky zastaveného práva na všetko, čo ide z právneho hľadiska zastaviť. Najčastejšie ide o pozemky, rozostavanú stavbu a pohľadávky z bankových účtov developera.

Riziká klienta vychádzajú zo strany developera, najväčším rizikom je strata finančných prostriedkov v prípade, keď dôjde ku krachu developerskej spoločnosti. V takomto prípade majetok spoločnosti ide do konkurzu a veritelia sú uspokojovaný postupne, najskôr štát, potom banka a nakoniec ostatní. Najčastejšie klient podpisuje zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá zároveň slúži pre banku ako forma istoty pred tým, ako uvoľní developerovi úver. Klient sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti až po kolaudácii, po splatení celej kúpnej ceny, alebo po zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností. Do tejto chvíle je však klient zaviazaný splácať kúpnu cenu nehnuteľnosti podľa postupu stavby. Medzi ďalšie riziká pre klienta patrí aj oneskorená dodávka stavby alebo nedodržanie požadovanej kvality.

4 RIADENIE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Životný cyklus projektu sa dá chápať ako určitý postup štyroch fáz projektu:

- Predinvestičnej (predprojektová príprava)
- Investičnej (projektová príprava a realizačná príprava)
- Prevádzková (operačnej)
- Ukončenia prevádzky a likvidácie

Z pohľadu úspešnosti je každá s týchto fáz veľmi dôležitá. No aj tak by sme mali zvýšenú pozornosť venovať predinvestičnej fáze. Primárny predpoklad k dosiahnutiu úspechu či neúspechu daného projektu bude v značnej miere závisieť na informáciách a poznatkoch získaných v rámci predprojektových analýz. Aj keď zapracovanie týchto analýz nie je najlacnejšou záležitosťou, nemalo by nás to odradiť, pretože kvalitnou prípravou môžeme predísť stratám vo forme finančných prostriedkov, ktoré by sme vložili do zlého projektu, ktorý by skončil neúspechom. Výstupom investičnej fázy bude investičné rozhodnutie, ktoré rozhodne o tom, či projekt bude alebo nebude realizovaný.

4.1 Predinvestičná fáza

Predinvestičná fáza zahŕňa:

- Identifikáciu podnikateľských príležitostí
- Predbežný výber projektu a prípravu projektu obsahujúcu analýzu jeho variant
- Hodnotenie budúceho projektu a rozhodnutie o jeho realizácii či zamietnutí

Prvým krokom tejto fázy je spracovanie štúdie príležitostí (*Opportunity Study*).

Štúdia príležitostí tvorí východisko predinvestičnej fázy. Táto fáza nám definuje čo najväčšiu radu investičných príležitostí, o ktorých ide predpokladať, že budú pre investora výnosné. Je treba zvážiť reálne možnosti investovania. Najlepšie možné podnikateľské príležitosti sú vybrané k podrobnejšiemu posúdeniu a vyhodnoteniu pred ich podrobným prepracovaním do podoby investičného projektu.

Jednou z foriem vyjasnenia jednotlivých príležitostí sú štúdie príležitostí (*Opportunity Studies*), ich cieľom je spracovanie dostupných informácií o jednotlivých príležitostiach, ktoré by umožnili posúdiť, aspoň v hrubej miere efekty a nádejnosť projektu založených na týchto príležitostiach. Na podobnej báze je aj prieskumná štúdia (*Scouting Study*), ktorá je zameraná skôr na význame možného investičného riešenia. Tieto štúdie by mali byť pomerne stručné a málo nákladné. Výsledkom vyhodnotenia týchto štúdií by mal byť predbežný výber týchto príležitostí, ktorým bude venovaná pozornosť v ďalšom kroku, a to v Technicko–ekonomickej štúdií projektu (*Feasibility Study*). Ide o štúdiu, ktorej výsledkom by malo byť zhrnutie všetkých základných prvkoch projektu a následné umožnenie rozhodnutia o rentabilite a hlavných parametroch projektu. Aby bolo možné rozhodnúť o rentabilite projektu, je nutné stanoviť tiež cenu projektu. Pri stavebných investíciách sa cena, za ktorú je možné postaviť daný subjekt zisťuje v predinvestičnej fáze pomocou dokumentu „Rozpočtový ukazovateľ“, kde pomocou objemu stavby a EUR/m³ sa stanoví výsledná predbežná cena investície. Zameriava sa len na jeden projekt, ktorý bol vybraný v rámci štúdie príležitostí.

Štúdia provediteľnosti zahrňuje štyri rozdielne okruhy problémov:

V prvej rade musí marketingové či predajné oddelenie odhadnúť odpoveď na základnú otázku; koľko nových výrobkov trh absorbuje a za akú cenu. Tu je hlavné riziko projektu. Nie je výnimočné, že sa odhad predaja líši v prvých rokoch a po zahájení výroby o viac ako 80 %. Schopnosť trhu absorbovať nový výrobok bohužiaľ zistíme až po vynaložení 100 % investičných nákladov. [1]

V druhom okruhu sa posudzujú riziká spojené s výstavbou, ktoré sú obecné podstatne nižšie než riziká špecifikované v ostatných okruhoch. Dôležité je rozdeliť si rozhodovací proces o zahájení stavby do niekoľkých krokov. Prvý odhad nákladov môže mať chybu až $\pm 50\%$, ale s tým, ako postupuje spracovanie projektovej dokumentácie, dochádza k spresneniu odhadu nákladov. Konečné rozhodnutie o zahájení vlastnej výstavby by malo byť znovu preskúmané po spracovaní projektovej dokumentácie a po výbere a dojednaní zmlúv s hlavnými dodávateľmi. Vynaložené finančné prostriedky na projektovú dokumentáciu sa do okamihu zahájenia stavby pohybujú do 5 % celkových investičných nákladov. Riziko z prekročenia pevnej ceny v zmluve s dodávateľmi je u dobre riadených stavieb menšie ako 10 %. [1]

Tretia skupina, prevozné náklady, má v sebe tiež veľmi neistú zložku spojenú s budúcimi cenami surovín a médií na trhu. Ostatné náklady, ako napr. pracovná sila a údržba, sú veľmi dobre odhadnuteľné prevádzkové útvary podniku. [1]

Posledná, v podstate však najdôležitejšia časť štúdie provediteľnosti je posúdenie možností financovania projektu, ktoré môže rozhodnúť o neuskutočení aj veľmi výnosného projektu. [1]

4.2 Investičná fáza

Investičná fáza zahŕňa väčší počet činností, ktoré tvoria náplň vlastnej realizácie projektu. Základom pre zahájenie investičnej fázy je vytvorenie právneho, finančného a organizačného rámca pre realizáciu projektu (kontraktačné zaistenie projektu a jeho financovanie, vytvorenie projektového tímu, získanie potrebných pozemkov pre realizáciu projektu a iné). [2]

Investičnú fázu možno rozdeliť do jednotlivých etáp:

- Spracovanie zadanie stavby
- Spracovanie úvodnej projektovej dokumentácie (projektu pre územné rozhodnutie – stavebné povolenie)
- Spracovanie realizačnej projektovej dokumentácie
- Realizácia výstavby
- Príprava a uvedenie do prevádzky
- Aktualizácia dokumentácie a systému

Zadanie stavby

Po prevedení predinvestičných analýz pokračujú práce na dokumente Zadanie stavby. Tento dokument definuje dôvody vzniku, súvislosti, ciele a rozsah projektu. Špecifikuje všetky základné informácie požadované pre návrh a realizáciu projektu. Môže tiež špecifikovať predbežne zvolené technologické riešenia. Zadanie stavby slúži tiež ako podklad pre výberové riadenie, napr. na výber dodávateľa pre spracovanie projektovej dokumentácie a iné.

Následne sa na základe zadania stavby rozhodne, či sa bude na realizácii projektu pokračovať alebo sa projekt odloží.

Úvodná projektová dokumentácia

Zadanie stavby je východisko pre spracovanie úvodnej projektovej dokumentácie. Táto dokumentácia spracováva projekt až do takej úrovne podrobností, ktorá je vhodná jednak pre spresnenie odhadovaných nákladov (u základnej výrobnéj jednotky s presnosťou $\pm 10\%$ a u vyvolaných a pomocných investícií s presnosťou $\pm 30\%$), jednak pre konečné schválenie projektu, získanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Úvodná projektová dokumentácia poskytuje všetky požadované informácie umožňujúce pokračovať v detailnom rozpracovaní projektu do stupňa realizačnej dokumentácie. [2]

Úvodná projektová dokumentácia obsahuje:

- Dokumentáciu pre ÚR s rozšírenou technologickou časťou;
- Dokumentáciu pre SP s rozšírenou technologickou časťou.

Samotnou časťou úvodnej projektovej dokumentácie je vyhodnotenie vplyvu na životné prostredie (tzv. štúdia EIA). Náklady na spracovanie tejto časti dokumentácie obvykle nie sú významné. Pri príprave projektu je však nutné brať do úvahy časový dopad na spracovanie a hlavne prejednanie tejto dokumentácie s verejno-právnymi orgánmi. [2]

Hlavným účelom dokumentácie pre územné rozhodnutie je definovať návrh výrobného procesu a poskytnúť informácie požadované pre žiadosť o územné rozhodnutie.

Realizačná projektová dokumentácia

Účelom tejto dokumentácie je umožniť vypracovanie všetkých inžinierskych výpočtov, výkresov a dokumentácií požadovaných pre výstavbu, resp. realizáciu projektu. Realizačná projektová dokumentácia musí odpovedať požiadavkám dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie. [2]

V projekte sa uplatňujú dokumentácie:

- a) Pre vydanie územného rozhodnutia
- b) Pre ohlásenie stavby, popr. pre stavebné povolenie
- c) Pre prevedenie stavieb
- d) Búracie práce
- e) Pre výber zhotoviteľ stavby
- f) Výrobná a dielenská dokumentácia dodávateľa, popr. subdodávateľa
- g) Dokumentácia skutočného prevedenia stavby
- h) Dokumentácia pre dôležité úpravy

Usporiadanie projektovej dokumentácie je dané verejnoprávnymi predpismi – najmä vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentácií stavieb. [10]

Projektová dokumentácia je súčasťou dokumentácie zákazky, a stane sa teda zmluvným dokumentom – prílohou zmluvy o dielo na zhotovenie stavby. Jej príprave sa musí venovať starostlivosť odpovedajúca jej závažnosti. Stále ale pretrváva podceňovanie projektovej činnosti ako základného piliera výstavbového projektu (po stránke architektonickej, stavebno-inžinierskej, prevádzkovej, ekonomickej aj legislatívnej). [10]

Realizácia výstavby

Realizácia výstavby musí prebiehať presne podľa realizačnej projektovej dokumentácie.

V tejto fáze projektu sa objednávajú materiály pre montáž (objednanie môže začať už vo fáze projektovania, hlavne objednanie položiek s dlhou dodacou lehotou alebo objednanie náhradných dielov), stavenisko sa predáva dodávateľovi a prebieha montáž výrobných zariadení. Po dokončení všetkých montáží sa výrobné zariadenie testujú s vopred stanovenými kritériami.

Koniec realizácie je definovaný ukončením všetkých montáží.

Fáza realizácie obvykle zahŕňa tieto činnosti:

- nákup zariadení a materiálu (vrátane inšpekcií kvality pri dodávke) a jeho dodanie na stavenisko,
- montáž a inštaláciu na stavenisku,
- inšpekciu a testovanie zariadení po montáži (kontrola kvality, príjemky u výrobcov, príjemka na stavenisku),
- dohľad a dozor nad realizáciou (vrátane monitorovania postupu),
- príprava projektu (manuály pre prevádzku a údržbu, postupy pre uvedenie do prevádzky, predbežné protipožiarne plány a iné),
- školenie všetkých zainteresovaných pracovníkov (hlavne prevádzka, údržba, laboratória, hasiči, technológie),
- vypracovanie dokumentácie skutočného stavu po výstavbe. [2]

Príprava uvedenia do prevádzky, uvedenie do prevádzky a skúšobná prevádzka

V tejto fáze sa mechanicky dokončené výrobné zariadenie testuje, uvádza do prevádzky a po úspešnej skúšobnej prevádzke ho vlastník zariadenia prijíma pre normálnu prevádzku. Cieľom tejto fázy je zaistiť, aby všetky činnosti vzťahujúce sa k príprave uvedenia do prevádzky a vlastnému uvedeniu do prevádzky boli prevedené v súlade s prevádzkovými a bezpečnostnými štandardami a aby boli dodržané všetky podmienky projektovej dokumentácie. [2]

Aktualizácia dokumentácie a systému

Ide o významný krok, kde je nutné upraviť technickú dokumentáciu a príslušné normy spoločnosti (napr. havarijné plány, plány údržby a i iné) zohľadňujúce skutočný stav zmien po realizáciu projektu. Účelom tejto fázy je zaistiť, aby všetky aspekty nového zariadenia boli správne spracované do dokumentácie a do všetkých dotknutých systémov. [2]

4.3 Prevádzková fáza

Prevádzkovú fázu je treba posúdiť ako z krátkodobého hľadiska tak aj z dlhodobého hľadiska.

Krátkodobý pohľad sa týka uvedenia projektu do prevádzky, resp. zabehnutej prevádzky. Tu môžu vznikáť určité problémy prameniace napr. z nezvládnutia technologického procesu či výrobných zariadení, z nedostatočnej kvalifikácie pracovníkov ai. Väčšina týchto problémov má svoj pôvod v realizačnej fáze projektu. [6]

Dlhodobý pohľad sa týka celkovej stratégie, na ktorej bol projekt založený, a z toho vyplývajúcich výnosov na jednej strane a nákladov na druhej strane. Dôležité je pre nás zistenie bodu zvratu (*Break Even Point – BEP*), kedy kumulované náklady presiahnu kumulované výnosy a tým sa stáva projekt pre investora výnosným a prináša mu zisk. V prevádzkovej fáze sa projekt skompletizuje, vyhodnotí a nakoniec sa vypracuje záverečná správa. [2]

4.4 Ukončenie prevádzky a likvidácia

Predstavuje záverečnú fázu života projektu. Táto fáza je spojená ako s príjmami z likvidovaného majetku, tak aj s nákladmi spojenými s jeho likvidáciou. [2]

Likvidačná fáza zahrňuje najmä činnosti, ako sú demontáž zariadenia a jeho likvidácia, sanácia lokality, predaj všetkých nepotrebných zásob a iné. [2]

4.5 Projektové riadenie

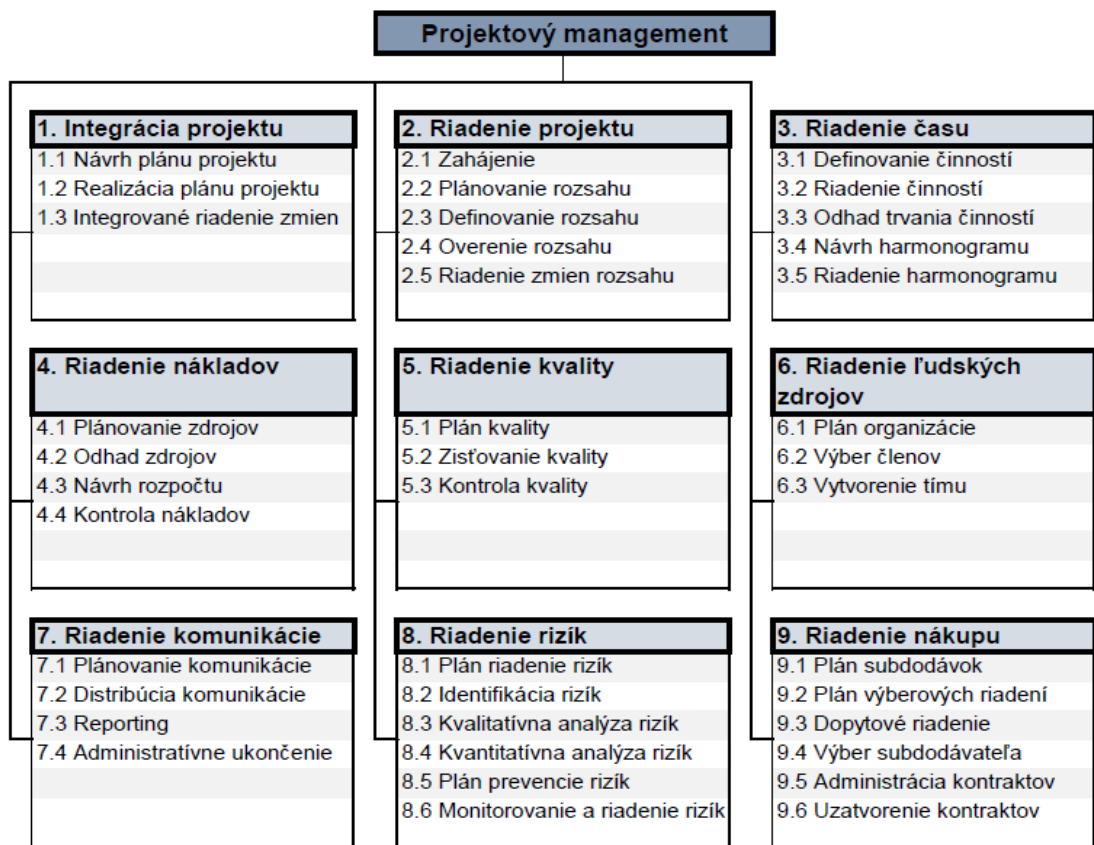
Projektové riadenie sa skladá z viacerých procesov. Proces je rad činností, ktoré zo zadaných vstupov vytvoria požadované výstupy. Procesy obecné delíme:

- Procesy projektového riadenia – plánujú, organizujú a kontrolujú prácu na projekte. Tieto procesy vychádzajú z obcej teórie o projektovom riadení a sú charakteristické pre ľubovoľný typ projektu.
- Procesy špecifické pre produkt – špecifikujú a vytvárajú produkt projektu. Tieto procesy nazývame procesy výstavby.

4.6 Procesy projektového riadenia

Delíme ich na deväť základných oblastí:

- **Integrácia projektu** – zaoberá sa riadením väčšieho počtu súčasne bežiacich projektov.
- **Riadenie rozsahu** – venuje sa predmetu stavby, konkrétne jej vecnej definícii, spôsobu jeho stanovenia a vlastného prevedenia.
- **Riadenie času** – zaoberá sa harmonogramami, ich zostavením, riadením a kontrolou. Ide o časovú definíciu stavby.
- **Riadenie nákladov** – popisuje metodiku ako správne odhadnúť náklady stavby a riadiť ich vývoj v priebehu výstavby.
- **Riadenie kvality** – dodávateľské činnosti musia byť kontrolované z hľadiska kvality vykonaných prác.
- **Riadenie ľudských zdrojov** – popisuje metódy vytvárania projektových tímov.
- **Riadenie komunikácie** – je veľké množstvo subjektov, ktoré medzi sebou komunikujú a vymieňajú si informácie, čím priamo ovplyvňujú vecnú stránku stavby, termíny a náklady. Preto je nutné používať metodiky riadenia komunikácie.
- **Riadenie rizík** – s procesom výstavby je spojených veľa rizík, ktoré treba identifikovať a kvalifikovať. Zároveň sa musia stanoviť mechanizmy, ktoré budú týmto rizikám predchádzať a minimalizovať ich.
- **Riadenie nákupu** – patrí sem výber dodávateľov, uzatváranie zmlúv a riadenie zmluvných vzťahov.



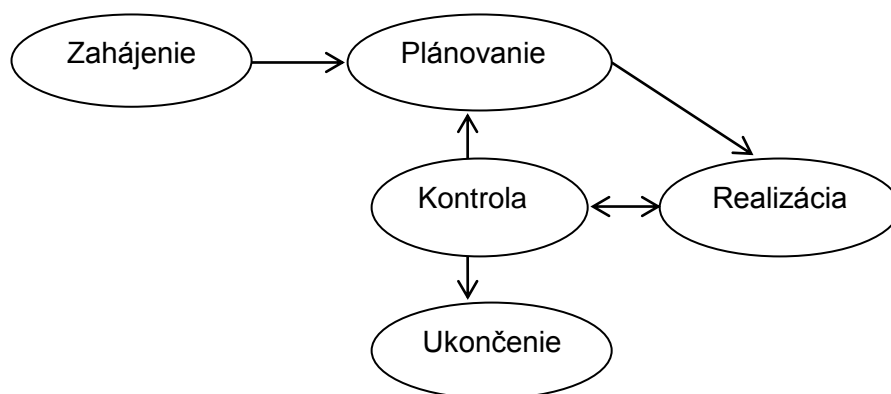
Obrázok 4 - 1 Hlavné oblasti projektového riadenia [Zdroj: ROUŠAR, I. Projektové riadenie technologických stavieb, tvorba: vlastné spracovanie]

Ak rozdelíme procesy každej hlavnej činnosti do jednotlivých skupín, získame výslednú maticu všetkých činností projektového managementu. [1]

4.7 Skupiny činností v procese projektového riadenia

Každý proces je možné rozdeliť na jednotlivé fázy projektu. Každá fáza sa skladá z piatich základných skupín činností:

- Zahájenie
- Plánovanie
- Realizácia
- Kontrola
- Ukončenie



Šípky predstavujú tok informácií.

Obrázok 4 - 2 Činnosti vnútri fázy [Zdroj: ROUŠAR, I. Projektové riadenie technologických stavieb, tvorba: vlastné spracovanie]

4.8 Riadenie času

Ukončenie projektu včas je jednou z najdôležitejších podmienok úspešnosti. [1]

Príčiny oneskorenia stavieb môžeme rozdeliť na dve skupiny podľa fázy výstavby:

- Prípravná
- Realizačná

Prvou skupinou je fáza prípravná. Vo fázy prípravy má na oneskorenie hlavný vplyv vlastník a jeho pomalé rozhodovanie o zahájení projektu a definícií parametrov stavby. [1]

Vo fáze realizácie majú hlavný vplyv na oneskorenie dodávateľa stavby. Na rozdiel od prípravy vo fáze realizácie veľkosť oneskorenia závisí na projektovom manažérovi, ktorý si nástroje pre zaistenie stavu harmonogramu aj nástroje pre nápravu volí sám. [1]

Prehľad príčin oneskorenia projektu výstavby v tab. 4 - 1.

FÁZE VÝSTAVBY	PRÍČINA ONESKORENIA STAVBY	ZODPOVEDNÝ ZA PRÍČINU
PRÍPRAVA	• oneskorenie zahájenia projektu	vlastník
	• nejasná definícia parametrov stavby	vlastník
	• pomalé spracovanie dokumentácie	projektant
REALIZÁCIA	• dlhé povolačacie riadenie	Účastníci, DOS
	• oneskorené stavebné povolenie	viz vyššie
	• oneskorený podpis zmluvy na dodávku stavby	vlastník
	• oneskorené objednanie zariadenia s dlhou dodacou lehotou	dodávateľ alebo vlastník
	• oneskorené podpisy zmlúv s dodávateľmi	dodávateľ
	• nedostatočné kapacity pracovníkov na stavenisku	dodávateľ
	• dodatočné požiadavky	vlastník
	• chyby v projektovom riadení	projektant, licencor

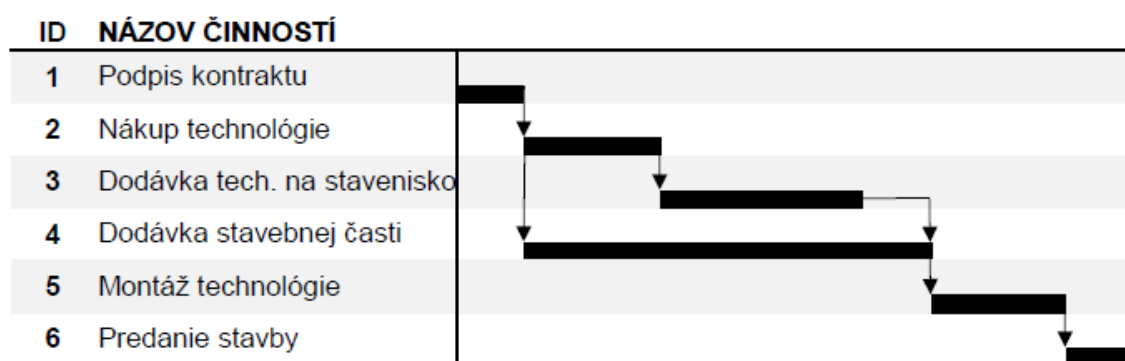
Tabuľka 4 - 1 Prehľad príčin oneskorenia stavby [Zdroj: ROUŠAR, I. Projektové riadenie technologických stavieb, tvorba: vlastné spracovanie]

Metódy projektového riadenia času umožňujú predchádzať príčinám a dávajú nám nástroje pre zistenie skutočného stavu výstavby. Pri oneskorení musíme konať. Či konať môžeme, závisí na zmluvných podmienkach. [1]

Hlavným výstupom procesu riadenia času je harmonogram. V projekte výstavby existuje niekoľko harmonogramov, ktoré majú hierarchickú štruktúru. Na najvyššej úrovni spracováva vlastník riadiaci harmonogram projektu, ktorý obsahuje všetky hlavné časti projektu od rozhodnutia o zahájení projektu až po kolaudáciu. V tomto harmonograme by mali byť zachytené všetky míľniky zahájenia a ukončenia činností pre všetkých účastníkov výstavby a všetky výstupy, ktoré účastníci výstavby predávajú vlastníkovi. Riadiaci harmonogram projektu by mal minimálne obsahovať všetky tieto činnosti: podpis kontraktu, nákup technológie, dodávka technológie na stavenisko, dodávka stavebnej časti, montáž technológie, predanie stavby. Dodávatelia jednotlivých častí stavby si pre svoje jednotlivé činnosti zostavujú detailné harmonogramy. [1]

Riadenie času zahŕňa jednotlivé procesy zaisťujúce splnenie projektu v požadovanom čase. Celkom rozlišujeme päť jednotlivých procesov: definícia činností, riadenie činností, odhad trvania činností, návrh harmonogramu, riadenie harmonogramu. Prvé štyri činnosti sú potrebné pre zostavenie harmonogramu, ktoré sa odohráva pri plánovaní projektu. Poslednú činnosť, riadenie harmonogramu, má celkom odlišný charakter a vykonáva sa pri vlastnej realizácii projektu. [1]

Posledným krokom je zostavenie harmonogramu. Dnes sa používajú rôzne počítačové programy, najčastejšie používaným je *MS Project*. Výstupom tohto programu je tzv. *Ganttovo zobrazenie časového harmonogramu*, ktoré je znázornené obr. 4 – 3 Ganttovo zobrazenie časového harmonogramu.



Obrázok 4 – 3 Ganttovo zobrazenie časového harmonogramu [Zdroj: ROUŠAR, I. *Projektové riadenie technologických stavieb*, tvorba: vlastné spracovanie]

4.9 Riadenie nákladov

Na prvom mieste zaujímajú vlastníka stavby náklady na realizáciu. Riadenie nákladov sa všeobecne delí na štyri časti:

- **Plánovanie zdrojov** – spočíva v stanovení potrieb pracovníkov, strojov alebo subdodávateľov, s ich činnosťou prevedieme činnosti projektu. Vlastník plánuje na úrovni dodávateľských firiem. Stavebný dodávateľ na úrovni vlastných pracovníkov, stavebných strojov a subdodávateľov. [1]
- **Odhad nákladov** – slúži k stanoveniu nákladov jednotlivých činností. [1]
- **Návrh rozpočtu** – sumarizuje jednotlivé odhady do vychádzajúceho plánu nákladov. Týmto krokom končí plánovacia fáza. [1]
- **Kontrola nákladov** – prebieha pri realizácii činností projektu. Znamená priebežné stanovenie nákladov projektu, ich odchýlky od plánu a vykonávanie následných opatrení eliminujúcich odchýlky. [1]

V priebehu výstavby vzniká niekoľko rozpočtov. Vlastník stavby zostavuje riadiaci rozpočet projektu, ktorý sa v čase vyvíja. Je založený len na odhadoch nákladov z plôch, objemov a kapacít. S postupujúcou projektovou dokumentáciou sa rozpočty spresňujú. Dodávateľ stavby zostavuje detailný rozpočet stavby, ktorý je väčšinou prílohou zmluvy na dodávku.

Náklady stavby sú súčtom nákladov všetkých jednotlivých častí stavby. Základom dobrého rozpočtu je rozdelenie stavby na jednotlivé časti, ktoré sa neprekrývajú, ale súčasne žiadna časť stavby nechýba. [1]

Pre rozdelenie stavebnej časti sa používa delenie na HSV – práce hrubej stavebnej výroby a PSV – práce pomocnej stavebnej výroby.

Základným predpokladom kontroly nákladov je existencia rozpočtu, s ním porovnáваме skutočnosť. Po podpise zmluvy s dodávateľom máme okrem pôvodného rozpočtu aj zakontrahovanú cenu, ktorá je rozdelená na jednotlivé položky vo výkaze výmer a ten je prílohou zmluvy s dodávateľom. [1]

Pri stavebných dodávkach je typická mesačná fakturácia, kedy dodávateľ na konci mesiaca predloží súpis vykonaných prác, tzv. zaisťovací protokol. Po jeho odsúhlasení vlastníkom dodávateľ vystaví faktúru na vykonané práce. [1]

5 FINANCOVANIE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Zdroje financovania (kapitál) projektu sa dá triediť z viacerých hľadísk, z nich k najvýznamnejším patrí miesto, odkiaľ sa tieto zdroje získavajú, a vlastníctvo týchto zdrojov. Podľa miesta sa rozlišujú na **interné a externé zdroje financovania**, tj. **interný a externý kapitál**. [2]

Interné zdroje predstavujú predovšetkým výsledky vlastnej podnikateľskej činnosti firmy a tvoria ich predovšetkým:

- Zisk po zdanení
- Odpisy a prírastky rezerv
- Odpredaj niektorých zložiek dlhodobého majetku
- Zníženie obežných aktív, tj. predovšetkým zásob a pohľadávok

Externé zdroje financovania sú zdroje, ktoré boli vytvorené mimo podnik. Patria sem:

- Vklady – navýšenie základného kapitálu stávajúcimi alebo novými spoločníkmi
- Dlhodobé bankové, resp. dodávateľské úvery
- Dlhopisy (obligácie)
- Krátkodobé bankové úvery
- Dary a dotácie

Druhé hľadisko členenia zdrojov financovania je na vlastný kapitál (vlastné zdroje) a cudzí kapitál (cudzí zdroje). Vlastný kapitál tvorí všetky interné zdroje financovania a niektoré z externých zdrojov financovania. Podstatné pritom je, že vlastný kapitál nie je treba splácať a predstavuje bezpečný zdroj financovania investičných projektov. Rozdielne to je u cudzieho kapitálu, pri ktorom je treba jednak hrať jeho náklady (napr. v podobe úrokov z bankových a dodávateľských úverov, emitovaných obligácií ai.), jednak tento kapitál splatiť (v podobe splátok istiny bankových a dodávateľských úverov, vyplácanie emisie obligácii ai.). Vzhľadom k tejto vlastnosti predstavuje cudzí kapitál značne rizikovejší spôsob financovania investičných projektov. [2]

Financovanie z vlastných zdrojov patrí sem:

- Základný kapitál
- Navýšenie základného kapitálu (emisie akcií)
- Nerozdelený zisk z minulých období a odpisy
- Dotácie a dary

Financovanie z vlastných zdrojov je výhodné použiť keď: *„Vlastný kapitál je k dispozícii v dostatočnom množstve. Investícia bude mať dostatočnú očakávanú výnosnosť, aby pokryla náklady na vlastný kapitál. Tieto podmienky väčšinou nebývajú súčasne splnené, preto sa pristupuje k používaniu lacnejšieho cudzieho kapitálu alebo aspoň k financovaniu zmiešanému.“* [3]

Financovanie z cudzích zdrojov

Cudzie zdroje sú všetky zdroje, ktoré nie sú vlastnými. Cudzie zdroje sa dajú klasifikovať ako prostriedky, ktoré boli podniku požičané a ktoré bude musieť skôr či neskôr vrátiť, alebo financovanie cudzím kapitálom/dlhom je možné charakterizovať ako substitúciu kapitálu kapitálom cudzím s dodatočnými nákladmi (úrokmi). [2]

Bankové úvery členenie v rozvahe:

- Rezervy
- Dlhodobé záväzky, patria sem aj emitované dlhopisy a dlhodobé zmenky k úhrade
- Krátkodobé záväzky
- Dlhodobé záväzky (bankové úvery a výpomoci)
- Ostatné pasíva

Prostriedky pre realizáciu projektu sa získavajú najčastejšie od bankových inštitúcií (dlhodobé či krátkodobé úvery) alebo emisií obligácií s tým, že nie všetky uvedené pasíva rozvahy môžu byť využité ako zdroje financovania investičných projektov. Samostatnou formou dlhodobého financovania je tzv. projektové financovanie, kedy sú prostriedky na financovanie získané investorom cielene len v súvislosti s projektom. [2]

Každá žiadosť o bankový úver podlieha analýze bonity žiadateľa a analýze investičného projektu. Na základe výsledku týchto analýz potom banka rozhodne, či žiadosť o bankový úver vyhoví (a za akých podmienok), či nevyhoví. [2]

Možnosti získania cudzích zdrojov financovania a cena takéhoto financovania závisí na rade faktorov, ktoré banka pred výsledným rozhodnutím posudzuje. [2]

Medzi základné faktory pre posúdenie možnosti financovania bankou a faktory ovplyvňujúce ceny bankových úverov patrí:

- Podnikateľská história
- Vypracovaný projekt a podnikateľský plán s CF projekciami počas celej doby splatnosti úveru
- Finančná kalkulácia
- Vierohodné informácie o finančnej situácii
- Relevantné zmluvy
- Výpis z katastra nehnuteľností
- Výpis z obchodného registra

A ďalšie dokumenty v závislosti od konkrétneho projektu.

Obligácie

Obligácia je dlhový cenný papier, ktorý eliminuje podnik s cieľom získať od investora (veriteľa) finančný zdroj. [6]

Firemné (korporačné) financovanie

Najčastejšou formou externého financovania projektu je investičný úver. Podnik môže získať úver v dvoch podobách:

- Bankový (finančný úver), poskytovaný komerčnými bankami a tiež poisťovacími spoločnosťami alebo penzijnými fondami. Investičné projekty sú najčastejšie financované prostredníctvom strednodobých (s splatnosťou 1 rok až 5 rokov) alebo dlhodobých úverov (s splatnosťou 4 a viac rokov).
- Dodávateľský úver, poskytovaný dodávateľmi dlhodobého majetku odberateľom.

Poskytnutý investičný úver je postupne umorovaný splátkami po celú dobu jeho splatnosti vrátane platby úrokov (prevládajú úvery s pevnou úrokovou sadzbou). Zvyčajne je na poskytnutie úveru požadovaná záruka (môže to byť aj realizovaný projekt, nehnuteľnosť či iné aktíva investujúcej spoločnosti). [2]

Dodávateľské úvery sú poskytované tak, že dodávaný majetok (stroje, technologické zariadenie) je odberateľom splácaný počas dohodnutej doby, postupne alebo jednorazovo, vrátane úrokov (nejde tak o priame poskytnutie peňažných prostriedkov, ale o odklad alebo rozklad zaplataenia kúpnej ceny). Úroky nebývajú vyjadrené v percentách z ceny dodávky ale sú zakomponované do jednotlivých splátok (ako súčasť kúpnej ceny sa potom môžu zahrnúť do vstupnej ceny dlhodobého investičného majetku pre odpisovanie – kapitalizované úroky) s tým, že sa dajú zistiť ako rozdiel cien pri okamžitom a postupnom splácaní. Splatnosť úveru môže byť spojená s ekonomickou životnosťou majetku, môže však byť aj kratšia. Úvery sú dodávateľom poskytované buď priamo (z vlastných zdrojov), alebo pomocou refinancovania prostredníctvom bankových úverov zjednaných účelovo dodávateľom (forma finančnej podpory výrobnjej činnosti podniku). [2]

5.1 Zoznam developerských firiem

DOPRASTAV, a.s., Bratislava

Doprastav je moderná stavebná spoločnosť s viac ako polstoročnou históriou, ktorá je schopná ponúknuť realizáciu stavieb akéhokoľvek druhu. Prostredníctvom svojich organizačných jednotiek realizuje stavby na celom území Slovenska ako aj v zahraničí. Podstatnú časť výrobného programu spoločnosti predstavujú najmä tieto druhy stavebnej činnosti: cesty a diaľnice, mosty, vodohospodárske diela, ekologické stavby, pozemné a podzemné stavby.

ZIPP BRATISLAVA, spol. s r.o., Bratislava

STRABAG Pozemné a inžinierske staveľstvo s.r.o. je spoločnosť s viac ako 50 – ročnou tradíciou v stavebnej výrobe, od roku 2004 súčasťou európskeho stavebného koncernu STRABAG.

STRABAG, s.r.o., Bratislava

STRABAG s.r.o. patrí k popredným stavebným spoločnostiam na Slovensku. Realizuje všetky druhy stavieb v oblasti dopravného staveľstva a patrí k popredným tuzemským výrobcami asfaltových zmesí. Je súčasťou koncernu STRABAG SE, ktorý vyrastá z koreňov tradičných slovenských spoločností a pod jeho hlavičku dnes pôsobí veľké množstvo dcérskych firiem a značiek po celej Európe.

Inžinierske stavby, a.s., Košice

Ponúkajú dodávku stavieb v odboroch inžinierskeho, pozemného, priemyselného a vodohospodárskeho staveľstva. Na stavebnom trhu pôsobia už viac ako 62 rokov a okrem Slovenska pôsobia aj v Českej republike a Maďarsku.

MONOLIT Slovakia s.r.o.

Stavebná spoločnosť pôsobiaca na Slovenskom trhu od roku 1995, ktorá sa zaoberá realizáciou bytových, občianskych a priemyselných stavieb na Slovensku formou kompletnej dodávky stavebného diela ako vyšší dodávateľ stavby, alebo formou subdodávky časti stavby. Od roku 2004 spoločnosť realizuje vlastné investičné projekty súvisiace s výstavbou a predajom bytov, ďalej výstavbou, predajom a prenájmom nebytových priestorov.

V praktickej časti mojej bakalárskej práce spolupracujem s firmou MONOLIT Slovakia s.r.o. a popisujem developerský projekt Bytového domu Sedličná, Trenčianske Stankovce – I. etapa, ktorý si firma financuje z vlastných zdrojov.

6 PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA

6.1 Charakteristika spoločnosti

Obchodná firma:	MONOLIT Slovakia, s.r.o.
IČO:	34125388
DIČ:	2020386621
Sídlo:	Námestie sv. Anny č.360/10, Trenčín 911 01
Právna forma:	spoločnosť s ručeným obmedzeným

MONOLIT Slovakia s.r.o., je stavebná spoločnosť, ktorá bola založená v roku 1995. V začiatkoch sa špecializovala na zhotovenie monolitických železobetónových konštrukcií s použitím systémových debnení. Firma postupne rozširovala rozsah svojej pôsobnosti od realizácie ucelených celkov stavieb až do dodávok stavieb na kľúč.

V súčasnej dobe sa zaoberá realizáciou bytových, občianskych a priemyselných stavieb na Slovensku formou komplexnej dodávky stavebného diela ako vyšší dodávateľ stavby, alebo formou subdodávky časti stavby.

Pri zabezpečovaní komplexných dodávok stavebných diel na kľúč ako vyšší dodávateľ spolupracuje s vybranými stálymi a osvedčenými subdodávateľmi.

Od roku 2004 spoločnosť realizuje vlastné investičné projekty súvisiace s výstavbou a predajom bytov, ďalej výstavbou, predajom a prenájmom nebytových priestorov.

6.2 Charakteristika projektu

Investor MONOLIT Slovakia s.r.o., rozvíja svoje aktivity, a preto hľadal vhodné územie na vybudovanie bytového domu v obci Trenčianske Stankovce, časť Sedličná. Jedným z jeho hlavných cieľov projektu je vytvorenie atraktívneho, kvalitného a moderného bytového domu s rôzne veľkými bytovými jednotkami a zároveň tak aj prispieť k zlepšeniu regionálneho rozvoja obce Trenčianske Stankovce.

Investor odkúpil pozemok od pôvodného vlastníka. Ide o stavebné parcely 287/ 1, 4, 286/ 1, 2, 285/ 1, 284/ 4, toho času nevyužívanú plochu, ktorá je aj podľa schváleného územného plánu obce určená na výstavbu. Pozemok je ohraničený z dvoch strán obecnou komunikáciou, z tretej strany parkom a zo štvrtej strany existujúcimi bytovými domami.

Urbanisticky je do dotknutej lokality navrhnutý bytový dom a potrebné príjazdové komunikácie s parkoviskami.

V dispozičnom riešení bytových domov sú navrhnuté na I. podzemnom podlaží zádverie, miestnosť upratovačky, schodisko + chodba, garáže, pivnice, kotolňa, výťah a dva byty. Na ďalších štyroch nadzemných podlažiach sú dvojizbové, trojizbové a štvorizbové byty.

Prístup k bytovému domu je riešený z existujúcej miestnej komunikácie.

Pri bytovom dome sú riešené parkovacie plochy pre osobné automobily aj pre imobilného, miesto pre smetné nádoby a chodníky. Všetky ostatné plochy budú po výstavbe upravené sadovou úpravou s výsadbou zelene.

Bytový dom je navrhnutý s jedným vchodom, s podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami. Na prvom podzemnom podlaží je navrhnutých sedem garáží, sedemnást' samostatných pivníc, kotolňa, výťah, dva byty a pod ramenom schodiska miestnosť upratovačky. Na prvom až treťom nadzemnom podlaží sú navrhnuté vždy jeden dvojizbový a štyri trojizbové byty. A na štvrtom nadzemnom podlaží sú navrhnuté dva dvojizbové byty, jeden trojizbový a jeden štvorizbový byt. Prístup do bytov je zo spoločného schodiska a výťahu. Vykurovanie bytov a zásobovanie teplou úžitkovou vodou je centrálné, zo spoločnej kotolne. Vzhľadom na samostatnosť a nezávislosť budúcich vlastníkov bytov, každý byt má samozrejme samostatné meranie tepla, elektrickej energie, plynu a vody.



Obrázok 6 - 1 Vizualizácia bytového domu [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

6.3 Lokalita

Projekt bytového domu sa nachádza v obci Trenčianske Stankovce, v časti Sedličná, 10 km juhozápadne od mesta Trenčín. Obec má rozlohu 24,5 km² a v súčasnosti má 3 087 obyvateľov. Vzhľadom k tomu, že sa obec Trenčianske Stankovce nachádza v blízkosti mesta Trenčín s dobrou dostupnosťou autobusovej dopravy, dá sa predpokladať, že sa počet obyvateľstva bude neustále zvyšovať.

Územie je atraktívne z hľadiska lokality, návrhu bytových domov, ako i riešenia vlastných bytových jednotiek a potrebných priestorov. Lokalita stavby sa nachádza vedľa existujúcich bytových domov v obci Trenčianske Stankovce.



Obrázok 6 - 2 Lokalita bytového domu Sedličná [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

6.4 Dopravná dostupnosť

Doprava do obce Trenčianske Stankovce je na dobrej úrovni, nakoľko sa nachádza na trase Beckov – Trenčín, kde je pravidelná premávka autobusovej dopravy. Zároveň poloha objektu umožňuje rýchlu dopravu do mesta Trenčín, blízkych nákupných centier a aj na diaľnicu.

- Autobusová doprava Trenč. Stankovce – Trenčín, aut. st. cca 21 min
- Osobné auto Trenč. Stankovce – Trenčín, aut. st. cca 16 min

Pešou chôdzou je bytový dom vzdialený od autobusovej zastávky asi 4 minúty, ktorá je priamym spojom do okolitých obcí aj do mesta Trenčín.

6.5 Občianska vybavenosť

V obci je kompletná občianska vybavenosť. V blízkosti bytového domu sa nachádza park Jána Lipského, základná škola s materskou škôlkou, zdravotné stredisko, pošta, reštaurácia, potraviny, kostol, športovo – rekreačný areál s oddychovým centrom.

Dostupné sú v okolitých mestách tiež stredné školy od gymnázií až po odborné stredné učilišťa.

6.6 Architektonické riešenie

Architektonicky a urbanisticky sú objekty začlenené do HBV obytnej zóny obce Trenčianske Stankovce – časť Sedličná tak, že budú dotvárať lokalitu bytových domov. Celkový výzor bytových domov je riešený tak, aby ich zakomponovanie do lokality a samozrejme aj užívacie podmienky vytvárali čo najucelenejší a architektonicky najpôsobivejší celok.

Architektonické riešenie bytových domov je podriadené funkcii, prevádzke ako aj danostiam územia. Preto je navrhnutý objekt riešený s čiastočne podzemným podlažím. Úroveň dotknutého územia je pod úrovňou obecnej komunikácie, z ktorej je prístup k bytovým domov a z tejto úrovne sú prístupné parkoviská, vstup do bytového domu a vjazd do garáží. Z ostatných strán je terén o cca 900 mm vyššie. Z vnútrobloku sa javí bytový dom ako 5 – podlažný, ale z ostatných strán ako 4 – podlažný s polozapusteným podlažím.

Bytový dom je navrhnutý s jedným vchodom s dvadsať jednabytovými jednotkami, z toho sedem dvojizbových, trinásť trojizbových a jeden štvorizbový byt.

Strecha na bytovom dome je navrhnutá ako plochá s vnútornými odtokmi dažďovej vody, čo dodáva objektu na zaujímavosti.

Vonkajšia fasáda objektu je riešená v súlade s celkovou architektonickou koncepciou stavby.

Celkový architektonický ráz objektu vo veľkej miere určujú okná, ich konštrukcia, materiál a členenie.

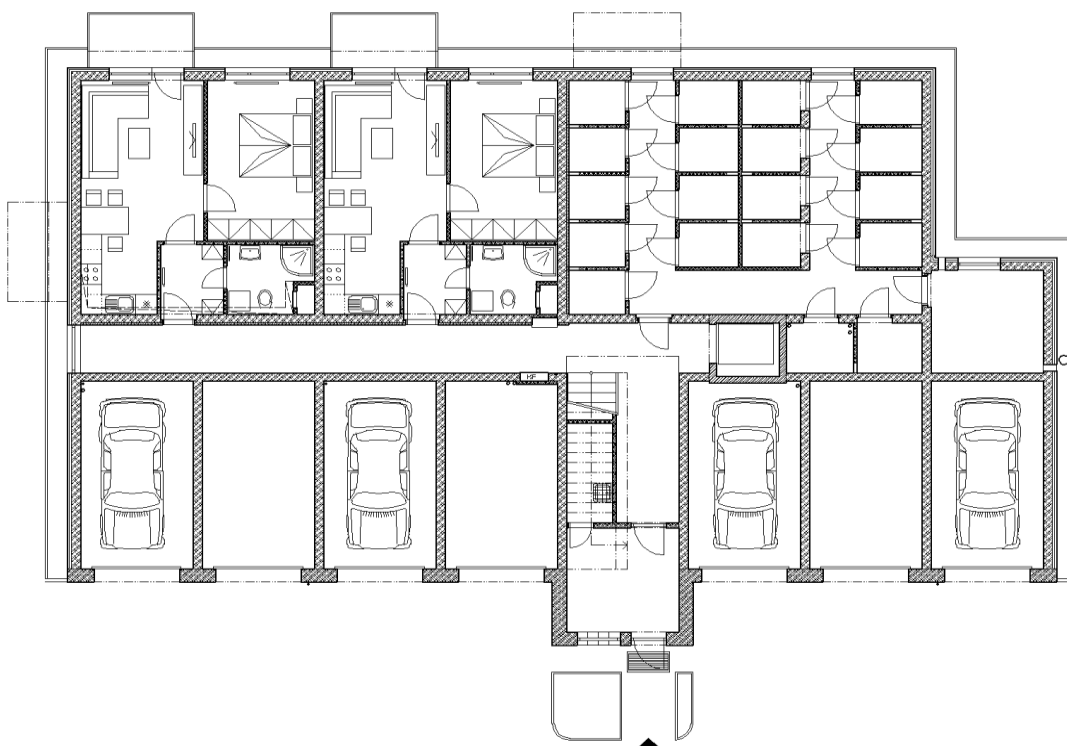
6.7 Dispozičné riešenie bytových jednotiek

Dvojizbové byty sú v bytovom dome zastúpené v siedmich bytových jednotkách. Byty sú navrhnuté o ploche 44,06 m² a budú prevedené v dvoch rôznych dispozíciách: byty s balkónom alebo byty na prízemí s dvorom. V súčasnosti je na realitnom trhu o dvojizbové byty čoraz väčší záujem vzhľadom k tomu, že sú ideálne pre mladý bezdetný alebo starší pár či jednotlivca.

Trojizbové byty, sú v bytovom dome zastúpené v trinástich bytových jednotkách. Ide o byty strednej veľkosti a budú prevedené v piatich rôznych dispozíciách, najmenší o rozlohe 60 m² a najväčší o rozlohe 72,08 m². Bytové jednotky majú veľké balkónové plochy, čo jednoznačne zvyšuje ich predajnosť.

Štvorizbové byty sú typicky najpohodlnejším bývaním. V bytovom dome bude len jedna takáto bytová jednotka o ploche 81,46 m². Byt je vhodný najmä pre dvojicu a manželov z deťmi.

Obrázok 6 - 3 Typové podlažie 1 PP [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



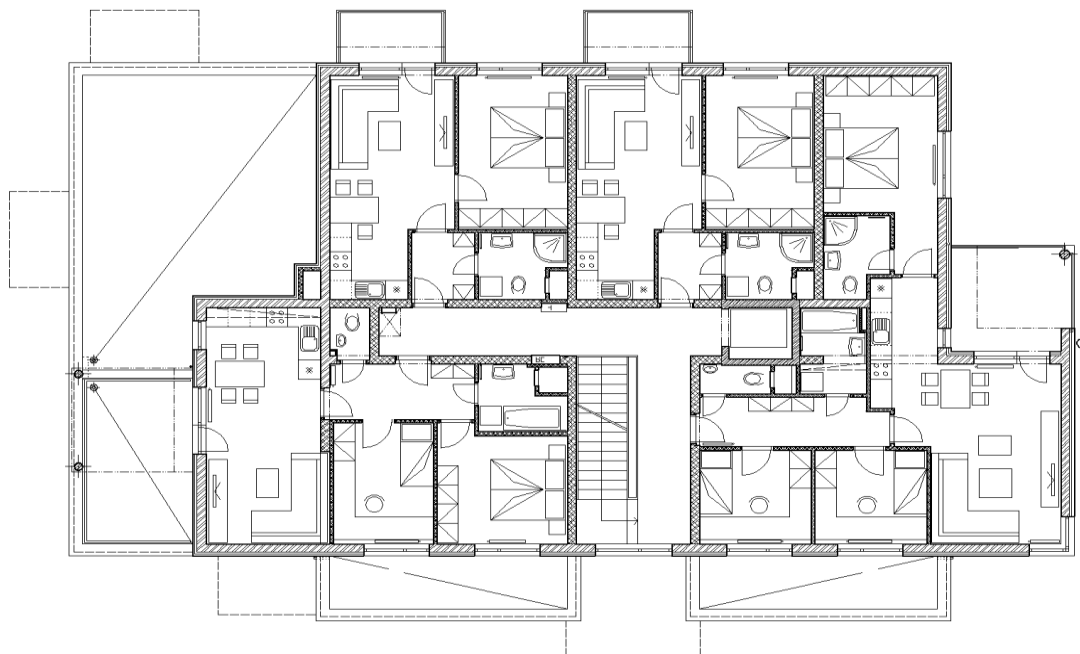
Vstup do bytových jednotiek je zo spoločnej chodby, kde ústi centrálny výtah a schodisko do ostatných podlaží. Dispozičné riešenie bytových jednotiek je rozdelené do dvoch dvojizbových bytov.

Obrázok 6 - 4 Typové podlažie 1 - 3 NP [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Vstup do bytových jednotiek je zo spoločnej chodby, kde ústi centrálny výťah a schodisko do prízemnia a ostatných podlaží. Dispozičné riešenie bytových jednotiek je rozdelené do jedného dvojizbového bytu a 4 trojizbových bytov.

Obrázok 6 - 5 Typové podlažie 4 NP [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Vstup do bytových jednotiek je zo spoločnej chodby, kde ústi centrálny výťah a schodisko do prízemia a ostatných podlaží. Dispozičné riešenie bytových jednotiek je rozdelené do dvoch dvojizbových bytov, jedného trojizbového bytu a jedného štvorizbového bytu.

6.8 Prehľad bytových jednotiek

Číslo	Podlažie	Počet izieb	Výmera bytu	Balkón	Pivnica	Parkovisko	Garáž
1	P	2	44,06	4,95	0	11,25	0
2	P	2	44,06	4,95	0	11,25	0
3	1	3	71,71	10,70	2,10	0	17,61
4	1	3	65,91	4,71	2,10	11,25	0
5	1	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0
6	1	3	72,08	4,71	2,10	11,25	0
7	1	3	65,50	4,71	2,10	11,25	0
8	2	3	71,71	4,71	2,10	0	17,71
9	2	3	65,91	4,71	2,18	11,25	0
10	2	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0
11	2	3	72,08	4,71	2,18	0	17,71
12	2	3	65,50	4,71	2,73	11,25	0
13	3	3	71,71	10,70	2,18	0	17,71
14	3	3	65,91	4,71	2,18	11,25	0
15	3	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0
16	3	3	72,08	4,71	2,18	0	17,71
17	3	3	65,50	4,71	2,18	11,25	0
18	4	4	81,46	10,8	2,31	0	17,60
19	4	2	44,06	4,71	2,31	11,25	0
20	4	2	44,06	4,71	2,31	11,25	0
21	4	3	60	15,73	2,31	0	17,71

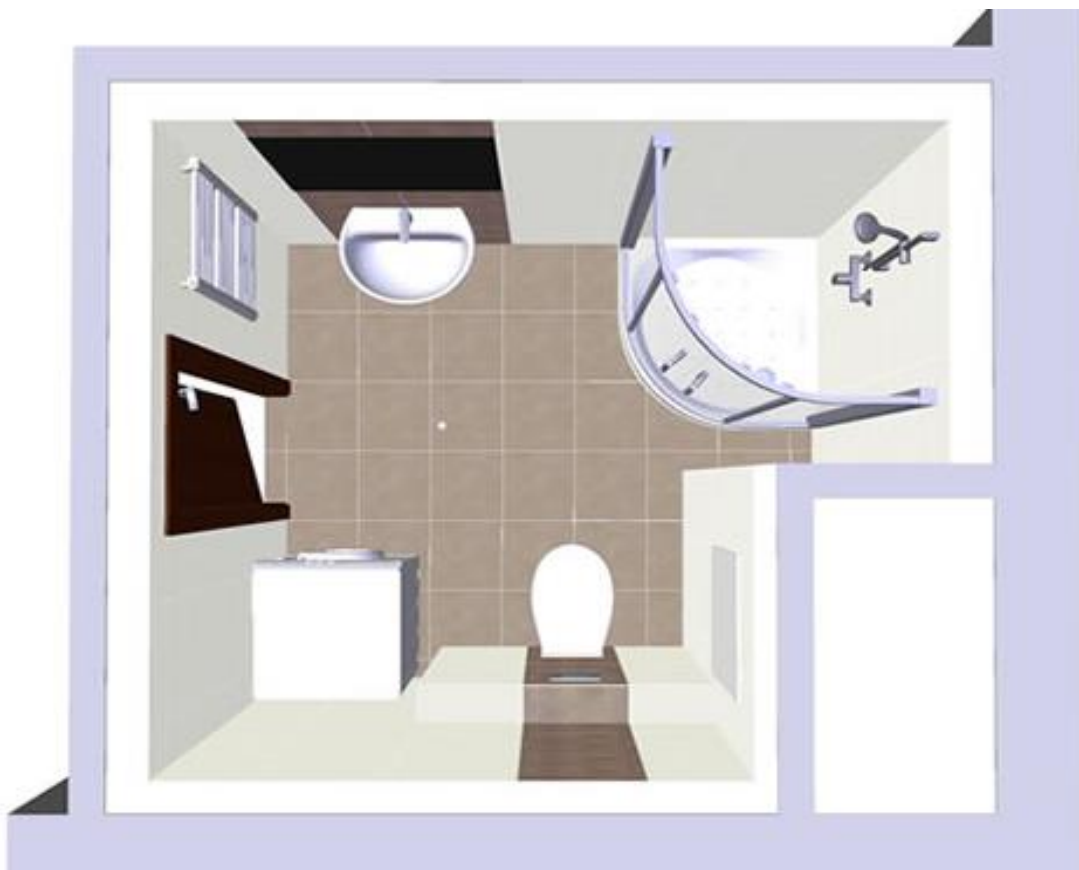
Tabuľka 6 - 1 Prehľad bytových jednotiek [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Vstup do bytových jednotiek je zo spoločnej chodby, kde ústi centrálny výťah a schodisko do prízemí a ostatných podlaží. Podľa potreby budúcich majiteľov je možné spájanie bytov a realizácia ďalších klientskych zmien dispozičného riešenia.

6.9 Vizualizácia bytovej jednotky



Obrázok 6 - 6 Vizualizácia bytu – pohľad zhora (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Obrázok 6 - 7 Vizualizácia kúpeľne – pohľad zhora (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Obrázok 6 - 8 Vizualizácia chodby (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Obrázok 6 - 9 Vizualizácia kuchyne (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Obrázok 6 - 10 Vizualizácia obývacej izby (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]



Obrázok 6 - 11 Vizualizácia spálne (byť č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

6.10 Štandardné vybavenie bytu

Štandardné vybavenie bytu sa dá samozrejme riešiť klientskymi zmenami.

Všetky byty v bytovom dome sú v ponuke „štandard“. To znamená, že sú vybavené bezpečnostnými 5-bodovými vstupnými dverami s ocelovou bezpečnostnou zárubňou, podlahovými krytinami a interiérovými dverami s obložkovými zárubňami. Vo WC a v kúpeľniach sú položené obklady a dlažby a tiež sú zabudované zriaďovacie predmety (sanita, batérie,...).

Štandardom je samozrejme tiež zateplenie objektu izolačným materiálom na báze fasádneho polystyrénu EPS hrúbky 120 mm, 5 komorovými plastovými oknami bielej farby, vonkajšími hliníkovými a vnútornými plastovými parapetmi bielej farby.

Klientom budú poskytované optimálne podmienky pre možnosť výberu materiálu a celkového vybavenia bytovej jednotky prostredníctvom výberu a ukážok vzorkových materiálov priamo u daných dodávateľov.

Uplatňovanie klientskych zmien bude riešené štandardným spôsobom ako aj u iných projektov. Nárok na zmeny vznikne klientovi riadnym uzatvorením objednávky medzi klientom a investorom. Klient môže zmeny uplatňovať najneskôr do termínu, ktoré budú špecifikované pred zahájením stavby podľa aktuálneho harmonogramu výstavby.

Všetky požiadavky na zmeny budú prejedané na pracovisku. Vo vzorkovni budú klientom k dispozícii vzorky základného realizačného štandardu vybavenia bytu (obklady, podlahy, sanitárne predmety a pod.) podľa stanoveného štandardu.

Klientske zmeny budú zaprotokolované pod poradovými číslami, a len takto evidované zmeny budú platné a realizované.

Klientske zmeny budú účtované samostatne daňovým dokladom priamo klientovi.

Zásadou pre realizáciu klientskych zmien je podmienka, že môžu byť požadované a realizované len také, ktoré nebudú mať žiadny dopad na vonkajší vzhľad objektu a spoločný priestor objektu. Požadované klientske zmeny nesmú znehodnocovať, obmedzovať alebo inak znevýhodňovať ostatné byty a priestory a musia byť v súlade s platnými zákonmi, normami a vyhláškami.

6.11 Cena podľa rozpočtu

Firma MONOLIT Slovakia, s.r.o. si vytvorila rozpočet v programe CENKROS plus od spoločnosti KROS a.s.. Položkový rozpočet obsahuje súhrnný list stavby, rekapituláciu objektov stavby, krycí list rozpočtu, rekapituláciu rozpočtu a rozpočet stavby - vid' príloha č. 8.

Výška ceny jednotlivých stavebných objektov je uvedená v tab. 6 – 2 Rekapitulácia cien jednotlivých objektov stavby.

REKAPITULÁCIA OBJEKTOV STAVBY	
Názov	Cena bez DPH [EUR]
SO 01 HTÚ	1 657,57
SO 11.2 Bytový dom 2	838 332,90
SO 12 Prípojka vody	4 538,12
SO 13.2 Prípojka kanalizácie 2	3 970,93
SO 14.2 Prípojka plynu 2	1 157,69
SO 15.2 Prípojka NN 2	6 327,21
SO 17.2 Vonkajšie osvetlenie 2	1 887,74
SO 18.2 Komunikácie a spevnené plochy 2	38 304,03
SO 19.2 Sadové úpravy 2	9 063,11
SO 20.2 Odvodnenie komunikácií a spevnených plôch 2	13 360,70
Základné rozpočtové náklady na stavbu:	918 600,00 EUR

*Tabuľka 6 - 2 Rekapitulácia cien jednotlivých objektov stavby (Príloha č. 9)
[Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]*

Následne sme pomocou základných rozpočtových nákladov za stavbu stanovili vedľajšie rozpočtové náklady a rezervu pre celú stavbu a pomocou sadzobníka pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností sme stanovili náklady na kompletačnú činnosť zhotoviteľa stavby teda náklady na projekčnú a inžiniersku činnosť (vid' príloha č. 10).

Názov	Cena bez DPH [EUR]
ZRN	918 600,00
VRN (3 % z ZRN)	27 558,00
KC (UNIKA, pásmo III.), poznámka	51 000,00
REZ (8 % z ZRN)	73 488,00
Celkové náklady za stavbu:	1 070 646,00 EUR
Cena pozemku:	117 977,50 EUR
Celkové náklady za stavbu:	1 188 623,50 EUR

Tabuľka 6 - 3 Prehľad nákladov stavby (Príloha č. 9) [Zdroj: vlastné spracovanie]

Celkové náklady za Bytový dom sme znázornili v prílohe č. 10 – Rozbor nákladov. V celkových nákladoch sú zahrnuté náklady na kúpu pozemku, projekčné práce, inžiniering a realizáciu.

Názov	Cena bez DPH [EUR]
Kúpna cena pozemku:	117 977,50
Projekčné práce:	33 150,00
Inžiniering:	17 850,00
Realizácia:	1 019 646,00
Náklady na Bytový dom spolu:	1 188 623,50 EUR

*Tabuľka 6 - 4 Prehľad celkových nákladov na bytový dom (Príloha č. 10)
[Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]*

Následne sme si pomocou tab. 6 - 1 Prehľad bytových jednotiek stanovili celkovú výmeru bytového domu.

Názov	Výmera [m ²]
Celková výmera bytov:	1 275,48
Celková výmera balkónov:	134,47
Celková výmera pivníc:	42,72
Celková výmera bytového domu:	1 452,67 m²

Tabuľka 6 - 5 Celková výmera bytového domu [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Celkové náklady domu 1 188 623,50 EUR sme vydělili celkovou výmerou bytového domu 1 452,67 m² a vyšla nám cena 1 m² bytového domu podľa rozpočtu 818,23 EUR/m² bez DPH viz tab. 6 – 6 Cena bytového domu na 1 m².

Náklady na Bytový dom spolu:	1 188 623,50 EUR
Celková výmera bytového domu:	1 452,67 m ²
Cena bytového domu na 1 m²:	818,23 EUR/m²

Tabuľka 6 - 6 Cena bytového domu na 1 m² [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

6.12 Časový harmonogram výstavby

Pre efektívne riadenie stavebnej zákazky je nutné stanoviť si časový harmonogram jednotlivých prácí, a na jeho základe môžeme zostaviť finančný plán podľa rozpočtu stavby.

Na zostavenie časového harmonogramu výstavby budeme potrebovať rozpočet stavby – hlavne rekapituláciu stavebných dielov, kde je uvedená cena za jednotlivé stavebné diely.

Číslo	Názov	Cena bez DPH [EUR]
	HARMONOGRAM STAVBY BYTVÉHO DOMU, SEDLIČNÁ, TRENČIANSKE STANKOVCE	918 600,03 EUR
	HTÚ	1 657,57
1	Zemné práce	8 186,03
2	Zakladanie	25 999,31
3	Zvislé a kompletne konštrukcie	108 295,61
4	Vodorovné konštrukcie	93 074,13
5	Komunikácie	362,75
6	Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	137 581,24
9	Ostatné konštrukcie a práce -búranie	11 581,87
99	Presun hmôt HSV	11 340,00
711	Izolácie proti vode a vlhkosti	8 493,04
712	Izolácie striech	17 262,46
713	Izolácie tepelné	16 725,67
714	Akustika a protiotrasové opatrenie	378,00
721	Zdravotechnika - vodovod a kanalizácia	48 137,63
723	Zdravotechnika - plynovod	4 125,06
725	Zdravotechnika - zriaďovacie predmety	12 075,00
731	Ústredné kúrenie, kotolne	51 557,08
763	Konštrukcie - drevostavby	1 024,57
764	Konštrukcie klampiarske	3 867,46
766	Konštrukcie stolárske	52 447,53
767	Konštrukcie doplnkové kovové	24 094,65
771	Podlahy z dlaždíc	12 814,02
773	Podlahy z teraca -schodisko	4 855,79
775	Podlahy vlysové a parketové	14 410,50
781	Dokončovacie práce a obklady	11 532,50
783	Dokončovacie práce - nátery	736,05
784	Dokončovacie práce - maľby	9 458,76
21-M	Elektromontáž	46 638,88
24-M	Montáž vzduchotechniky zariadení	12 107,66
33-M	Montáž dopravných zariadení	19 950,00
O01	Ostatné	69 219,68

Prípojka vody	4 538,12
Prípojka kanalizácie	3 970,93
Prípojka Plynu	1 157,69
Prípojka NN	6 327,21
Vonkajšie osvetlenie	1 887,74
Komunikácie a spevnené plochy	38 304,03
Sadové úpravy	9 063,11
Odvodnenie komunikácií a spevnených plôch	13 360,70

Tabuľka 6 - 7 Rekapitulácia stavebných objektov (Príloha č. 8) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Následne zostavíme časový harmonogram. Na svoju prácu si vytvorím vlastný časový harmonogram a ako podklad použijem harmonogram, ktorý mi poskytla firma MONOLIT s.r.o..

V mojom harmonograme je uvedené číslo stavebného diela (1. stĺpec), názov stavebného diela (2. stĺpec), cena stavebného diela (3. stĺpec) a časové vymedzenie, ktoré je realizované za pomoci farebného znázornenia jednotlivých dní v týždni a následne aj mesiacov (ďalšie stĺpce harmonogramu) vid' príloha č.11.

Číslo	Názov	Cena bez DPH [EUR]	Január					Február						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	1		
	HARMONOGRAM STAVBY BYTVEHO DOMU, SEDLIČNÁ, TRENČIANSKE STANKOVCE	918 600,00 €												
	HTÚ	1 657,57												
1	Zemné práce	8 186,03												
2	Zakladanie	25 999,31												
3	Zvislé a kompletné konštrukcie	108 295,61												

Obrázok 6 - 12 Časový harmonogram bytového domu (Príloha č. 11) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Výstupom časového harmonogramu je zistenie množstva potrebných financií na pokrytie výdavkov v jednotlivých mesiacoch, štvrťrokoch a zistenie celkovej ceny bytového domu.

	0,00	61 712,48	74 829,02	112 549,00	152 742,35	178 593,6
Cena za mesiac						
Cena za štvrťrok	136 541,50 EUR			443 884,99 EUR		
Cena celkom	918 600 EUR					

Obrázok 6 - 13 Výstup časového harmonogramu – Finančný plán podľa rozpočtu (Príloha č. 11) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

6.13 Finančný plán stavby

Na zostavenie finančného plánu budeme potrebovať výstup z časového harmonogramu výstavby za jednotlivé mesiace (viď príloha č. 11) a celkový rozbor nákladov za projekt, aby sme mohli do finančného plánu započítať aj ostatné vynaložené náklady na stavbu, nielen základné rozpočtové náklady (viď príloha č. 10).

Vo finančnom pláne budeme počítat' s mesačnou fakturačnou dobou, takže všetky mesačné náklady z časového harmonogramu sa nám vo finančnom pláne budú premietat' o mesiac neskôr ako v harmonograme.

Medzi náklady vynaložené pri realizácii bytového domu patria aj vedľajšie rozpočtové náklady a rezerva. Tieto náklady sa nám vo finančnom pláne rozložia rovnomerne do všetkých mesiacov od začiatku výstavby až po kolaudáciu.

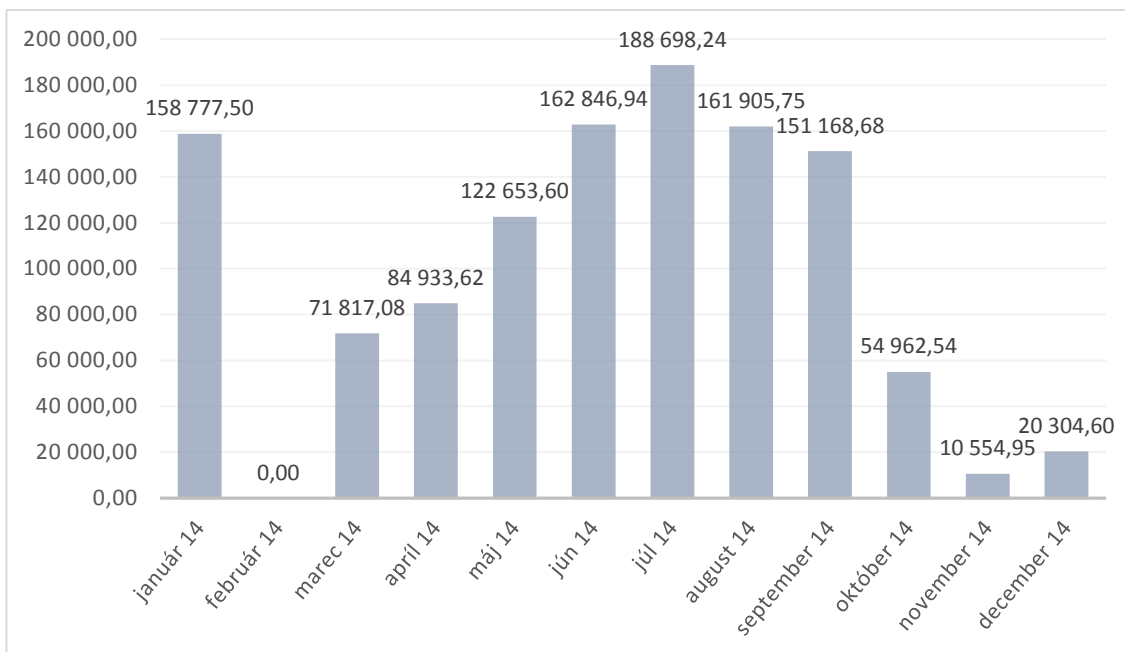
Začiatok výstavby bytového domu sa začína vo februári 2014 no musíme počítat' s tým, že sme vynaložili náklady na bytový dom už skôr, ako sa začala výstavba.

Medzi náklady vynaložené pred zahájením výstavby bytového domu teda pred februárom 2014 patria náklady na kúpu pozemku, náklady na projekčnú činnosť a 15 % z nákladov na inžiniersku činnosť, všetky tieto náklady sa nám vo finančnom pláne premietnu v januári 2014.

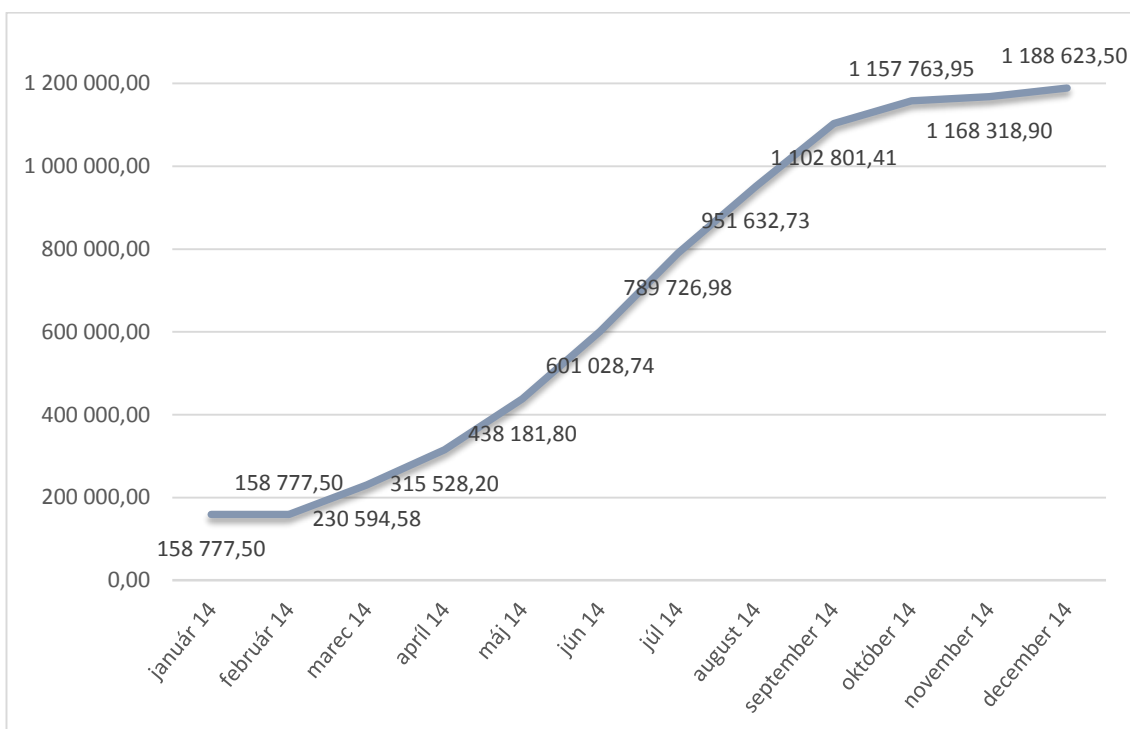
Vzhľadom k tomu, že nevieme presný čas vynaloženia týchto nákladov, rozhodli sme sa ich premietnuť v prvom mesiaci finančného plánu a to z toho dôvodu, že nám to nijako neovplyvní zisk či stratu, keďže predaj bytových jednotiek sa začal až v januári 2014.

Ostatných 20 % nákladov z inžinierskej činnosti sa nám premietne vo finančnom pláne až mesiac po kolaudácii bytového domu čiže v decembri 2014.

Pre lepšiu prehľad už vynaložených nákladov si ich každý mesiac nakumulujeme, aby sme vedeli, koľko nás už výstavba celkom stála (viď príloha č. 12).



Graf 6 - 1 Výdaje v jednotlivých mesiacoch (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]



Graf 6 - 2 Kumulované výdaje (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]

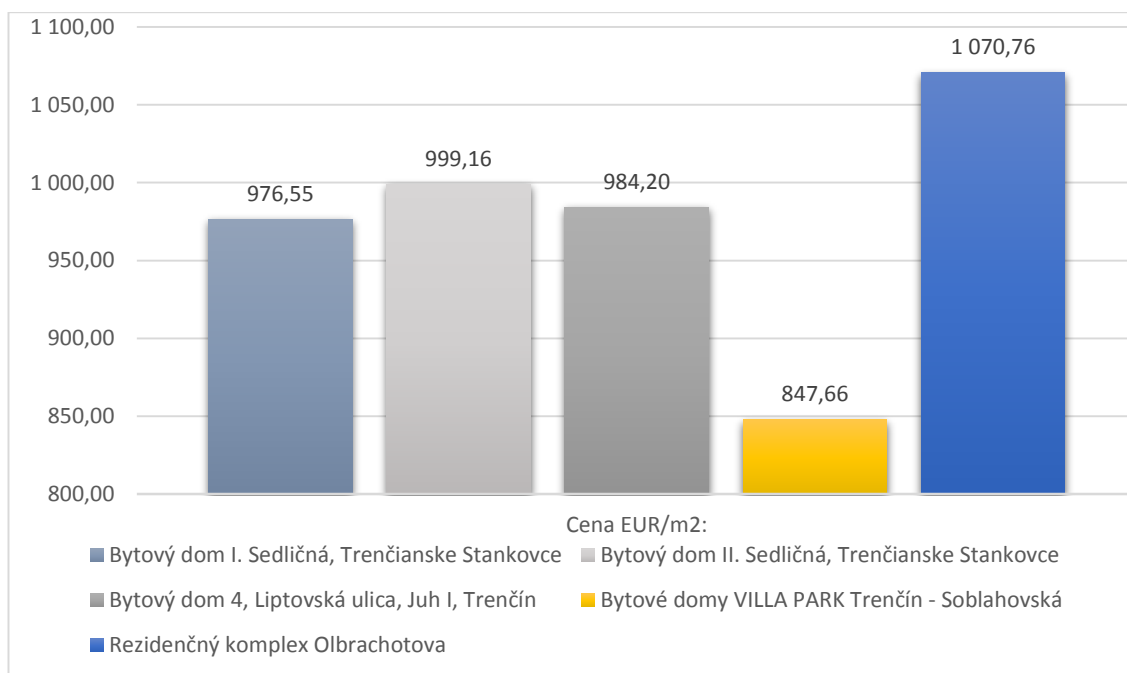
6.14 Cenová analýza stanovení tržné ceny

Predajná cena bytových jednotiek bola stanovená na základe prieskumu realitného oddelenia firmy MONOLIT Slovakia s.r.o. tak, aby bola konkurencieschopná ponuke bytov s podobnými parametrami v danej lokalite. Hodnotili sa faktory ako atraktivita lokality, dopravná dostupnosť, rast cien v danej lokalite v posledných rokoch. Vykonala sa analýza širokého okolia a všetkých dostupných plánovaných projektov, navrhnutia bytov a vybavenosti bytov. Taktiež sa vykonala analýza priemernej ceny bytov podobných nehnuteľností.

Na stanovenie tržnej ceny bolo treba určiť najskôr cenu podľa rozpočtu, ktorá je vypočítaná na 838,54 EUR/m² (viz. kapitola 5.11 Cena podľa rozpočtu). A následne na základe prieskumu realitnej kancelárie sa stanovila tržná cena bytového domu 976,55 EUR/m².

Pre lepší prehľad cien bytov v okolí Trenčianskych Stankoviec sme urobili cenovú analýzu bytov, v ktorej sme zobrazili priemernú cenu bytu na 1 m² (viď príloha č. 18) a priemernú cenu dvojizbového, trojizbového a štvorizbového bytu celkom (viď príloha č. 19).

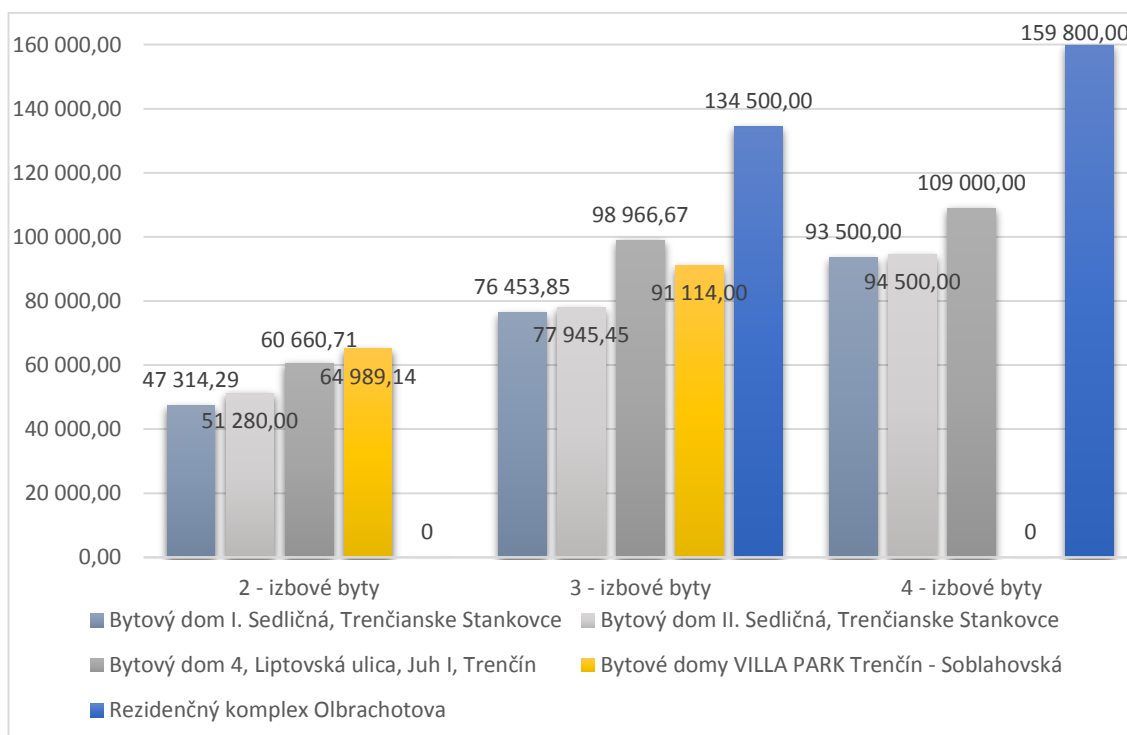
Ako kritériá pre stanovenie ceny bytu na 1 m² sme použili celkovú tržnú cenu bytov v bytovom dome a celkovú výmeru bytov v bytovom dome, v ktorej bola zahrnutá výmera bytu, balkónu a pivnice (viď príloha č. 18). Výsledným deliteľom týchto dvoch kritérií je priemerná cena bytu na 1 m², ktorá je zobrazená v nasledujúcom grafe.



Graf 6 - 3 Analýza tržnej ceny bytov na 1 m², (v EUR s DPH) (Príloha č. 18)
[Zdroj: MONOLIT, s.r.o., KERAMING a.s., Corint real, s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Z grafického znázornenia cenovej analýzy bytov na 1 m² vyplýva, že podľa týchto kritérií sú najlacnejšie byty v bytovom dome VILLA PARK Trenčín a Bytový dom I. Sedličná je drahší o 128,89 EUR/m². Z analýzy vyplýva, že Rezidenčný komplex Olbrachtova je spomedzi bytových domov najdrahší 1 070,76 EUR čo je oproti priemeru ostatných bytových domov rozdiel o 118,87 EUR/m².

V ďalšom grafe je zobrazený výsledok analýzy priemernej ceny dvojizbového, trojizbového a štvorizbového bytu, v ktorej hlavnými kritériami bola cena bytov spolu a počet bytov (viď príloha č. 19). Výsledným deliteľom týchto dvoch kritérií bola priemerná cena bytu v bytovom dome.



Graf 6 - 4 Analýza tržnej ceny bytov, (v EUR s DPH) (Príloha č. 19) [Zdroj: MONOLIT, s.r.o., KERAMING a.s., Corint real, s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Z cenovej analýzy bytov vyplýva, že cena dvojizbových bytov sa pohybuje približne v rozmedzí 47 000 EUR až 65 000 EUR, trojizbové byty v rozmedzí 76 000 EUR až 135 000 EUR a štvorizbové byty 93 500 EUR až 160 000 EUR. Cenovo najdostupnejšie byty sú byty nami ponúkaného bytového domu v Trenčianskych Stankovciach v I. etape a medzi najmenej dostupných sa radí dvojizbových bytov Bytový dom VILLA PARK Trenčín a trojizbových a štvorizbových bytov sú to byty v Rezidenčnom komplexe Olbrachtova.

Pre lepšie znázornenie ceny nami ponúkaného bytového domu v Trenčianskych Stankovciach sme znázornili tržnú cenu jednotlivých bytov v nasledujúcej tabuľke. Cena bytového domu sa pohybuje od 43 200 EUR do 93 500 EUR s DPH. Znáznornenie cien ostatných bytových domov vid' príloha č. 13 - 17.

Číslo	Podlažie	Počet izieb	Výmera bytu	Balkón	Pivnica	Parking	Garáž	Cena s DPH [EUR]
1	P	2	44,06	4,95	0	11,25	0	43 200,00
2	P	2	44,06	4,95	0	11,25	0	43 200,00
3	1	3	71,71	10,70	2,10	0	17,61	82 000,00
4	1	3	65,91	4,71	2,10	11,25	0	74 600,00
5	1	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0	48 800,00
6	1	3	72,08	4,71	2,10	11,25	0	75 000,00
7	1	3	65,5	4,71	2,10	11,25	0	67 800,00
8	2	3	71,71	10,70	2,10	0	17,71	82 800,00
9	2	3	65,91	4,71	2,18	11,25	0	74 600,00
10	2	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0	48 800,00
11	2	3	72,08	4,71	2,18	0	17,71	82 100,00
12	2	3	65,5	4,71	2,73	11,25	0	69 500,00
13	3	3	71,71	10,70	2,18	0	17,71	82 900,00
14	3	3	65,91	4,71	2,18	11,25	0	74 600,00
15	3	2	44,06	4,71	2,18	11,25	0	48 800,00
16	3	3	72,08	4,71	2,81	0	17,71	82 400,00
17	3	3	65,5	4,71	2,18	11,25	0	69 200,00
18	4	4	81,46	10,80	2,31	0	17,60	93 500,00
19	4	2	44,06	4,71	2,31	11,25	0	49 200,00
20	4	2	44,06	4,71	2,31	11,25	0	49 200,00
21	4	3	60	15,73	2,31	0	17,71	76 400,00

Tabuľka 6 - 8 Cena bytových jednotiek (Príloha č. 13) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

V tab. 6 – 9 Priemerná cena bytových jednotiek – MONOLIT Slovakia s.r.o., Bytový dom Sedličná Trenčianske Stankovce je znázornená priemerná cena bytových jednotiek.

Počet izieb	Cena s DPH bytov spolu [EUR]	Počet bytov	Priemerná cena bytu s DPH [EUR]
2	331 200,00	7	47 314,29
3	993 900,00	13	76 453,85
4	93 500,00	1	93 500,00

Tabuľka 6 - 9 Priemerná cena bytových jednotiek – MONOLIT Slovakia s.r.o., Bytový dom Sedličná, Trenčianske Stankovce (Príloha č. 19) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

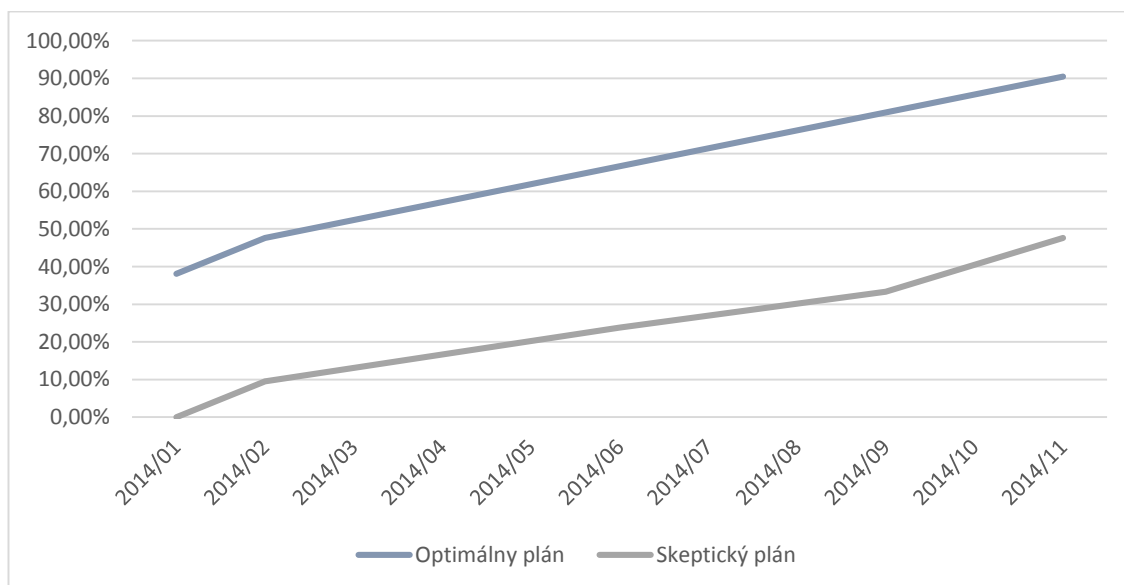
6.15 Plán predaja

Plán predaja sa delí na optimálny a skeptický plán. V skeptickom pláne musíme vždy počítať s neočakávanými mimoriadnymi udalosťami.

V tab. 6 – 10 Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu sme znázornili podiel predaných bytov v jednotlivých fázach výstavby a následne sme tieto údaje premietli do grafického zobrazenie vid' graf 6 – 5 Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu.

Časový horizont	Názov	Optimálny plán	Počet predaných bytov	Skeptický plán	Počet predaných bytov
2014/01	Zahájenie predaja	38,10%	8	0,00%	0
2014/02	Začiatok výstavby	47,62%	10	9,50%	2
2014/06	Hrubá stavba	66,67%	14	23,81%	5
2014/09	Dokončovacie práce	80,95%	17	33,33%	7
2014/11	Kolaudácia	90,48%	19	47,62%	10
	Dopredaj	100,00%	21	100,00%	21

Tabuľka 6 - 10 Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu [Zdroj: vlastný]



Graf 6 – 5 Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu [Zdroj: vlastný]

6.16 Platobné podmienky klientov

Vzhľadom k tomu, že firma MONOLIT Slovakia s.r.o. si financuje projekt z vlastných zdrojov a ekonomicky je na tom veľmi dobre od klientov požaduje dopredu len zálohu vo výške 3 320 EUR, ktorú uhradza budúci kupujúci pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a zvyšok kúpnej ceny uhradí kupujúci až po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmet zmluvy.

Klient môže bytovú jednotku financovať z rôznych zdrojov ako sú:

- Hypotekárny úver
- ŠFRB
- Stavebné sporenie
- Hotovosť

Sprostredkovanie predaja bude mať na starosti realitné oddelenie firmy MONOLIT Slovakia s.r.o..

6.17 Finančný plán platieb od klientov

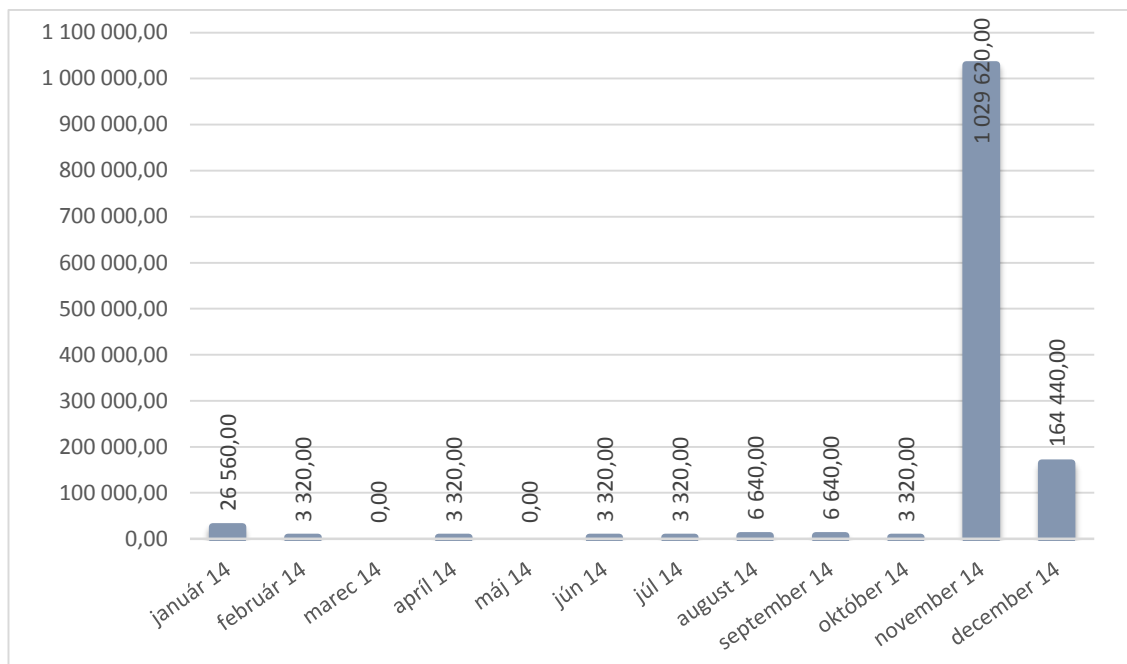
Aby sme mohli zostaviť finančný plán platieb od klientov, budeme potrebovať počet bytov predaných v jednotlivých mesiacoch od zahájenia predaja až po dopredaj. A následne môžeme vytvoriť finančný plán vid' tab. 6 – 11.

Číslo	Podlažie	Počet izieb	Cena s DPH [EUR]	Predané v mesiaci	Záloha	Doplatok
1	P	2	43 200,00	január	3 320,00	39 880,00
2	P	2	43 200,00	január	3 320,00	39 880,00
3	1	3	82 000,00	apríl	3 320,00	78 680,00
4	1	3	74 600,00			
5	1	2	48 800,00	január	3 320,00	45 480,00
6	1	3	75 000,00	september	3 320,00	71 680,00
7	1	3	67 800,00	január	3 320,00	64 480,00
8	2	3	82 800,00	jún	3 320,00	79 480,00
9	2	3	74 600,00	júl	3 320,00	71 280,00
10	2	2	48 800,00	január	3 320,00	45 480,00
11	2	3	82 100,00	január	3 320,00	78 780,00
12	2	3	69 500,00	september	3 320,00	66 180,00
13	3	3	82 900,00	február	3 320,00	79 580,00
14	3	3	74 600,00	august	3 320,00	71 280,00
15	3	2	48 800,00	október	3 320,00	45 480,00
16	3	3	82 400,00	január	3 320,00	79 080,00
17	3	3	69 200,00	január	3 320,00	65 880,00
18	4	4	93 500,00			
19	4	2	49 200,00	november	3 320,00	45 880,00
20	4	2	49 200,00	august	3 320,00	45 880,00
21	4	3	76 400,00	november	3 320,00	73 080,00

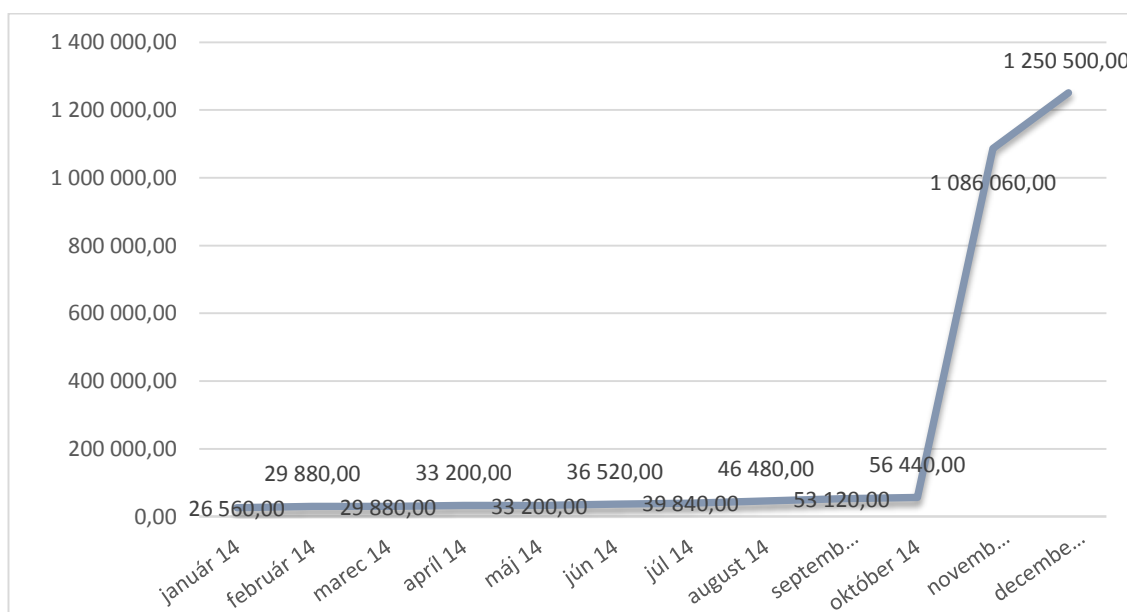
Tabuľka 6 - 11 Znážornenie predaja bytových jednotiek v jednotlivých mesiacoch [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

Byty, ktoré boli predané od zahájenia výstavby až po kolaudáciu sa nám vo finančnom pláne nepremietnu hneď v plnej čiastke, ale len záloha 3 320 EUR, ktorá sa uhradza pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako sme už uviedli v kapitole 5.16 Platobné podmienky klientov. Zvyšok čiastky za bytovú jednotku kupujúci doplatí pri kolaudácii, takže sa nám peniaze premietnu vo finančnom pláne až v novembri a decembri 2014.

Pre lepšiu prehľad príjmov z platieb od klientov si ich každý mesiac nakumulujeme (viz príloha č. 12) aby sme vedeli, aký máme príjem a následne mohli zistiť, či sme v zisku alebo strate.



Graf 6 - 6 Príjmy v jednotlivých mesiacoch (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]

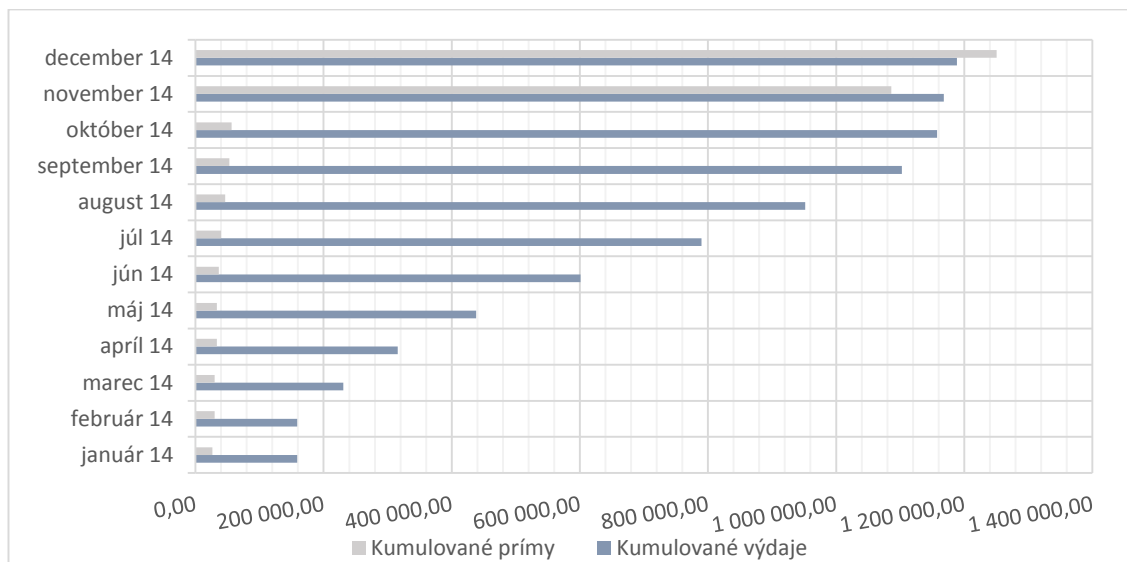


Graf 6 - 7 Kumulované príjmy (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]

Na grafe vidíme, ako sa nám od januára až do októbra nakumulovávajú zálohy od klientov a v novembri po kolaudácii bytového domu sa nám nakumulujú aj doplatky za bytové jednotky, ktoré sa predali od januára do októbra. V novembri pred kolaudáciou sa nám predali ďalšie dva byty, takže doplatky za ne sa nám vo finančnom pláne premietnu až v decembri, vzhľadom k tomu, že máme nadstavenú mesačnú splatnosť pohľadávok.

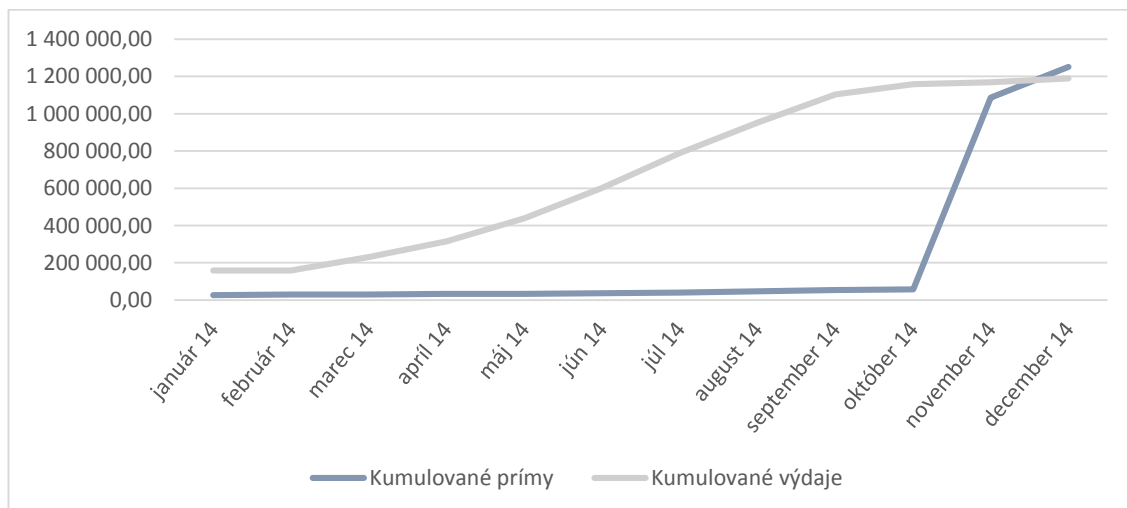
6.18 Porovnanie finančných plánov

Výsledkom finančného plánu je prepojenie času s objemami finančných tokov a teda aj zistenie zisku či straty (viz príloha č. 12).



Graf 6 - 8 Kumulované prímy a výdaje (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]

Na grafe vidíme prepojenie kumulovaných prímov a výdajov. Taktiež je vidieť, že od januára až do novembra (kolaudácia) sme v strate a až v decembri, keď nám prídu peniaze aj za dva byty predané v novembri ešte pred kolaudáciou budeme v zisku vid' príloha č. 12 – Finančný plán.



Graf 6 - 9 Kumulované prímy a výdaje – bod zvratu (Príloha č. 12) [Zdroj: vlastný]

7 ZÁVER

Cieľom mojej bakalárskej práce bolo popísať developerský projekt firmy MONOLIT Slovakia s.r.o., predovšetkým hlbšie preskúmať princíp fungovania a porovnať finančný plán podľa rozpočtu s finančným plánom platieb od klientov a tým zistiť, kedy sa dostaneme do zisku.

Moja bakalárska práca sa skladá zo 7 kapitol. Prvá kapitola je venovaná úvodu. Druhú až piatu kapitolu som venovala teoretickej časti mojej bakalárskej práce, v ktorej som stručne charakterizovala vývoj stavebného a realitného trhu, charakterizovala som developerov, ich činnosť a popísala som riziká developerských projektov. Ďalej som popísala z akých častí sa projekt skladá a ako ho treba riadiť z hľadiska času a z hľadiska nákladu. V poslednej kapitole teoretickej časti som popísala financovanie developerských projektov a v krátkosti som popísala firmy na Slovensku, ktoré sa zaoberajú developerskými projektami.

V šiestej kapitole mojej bakalárskej práce sa zameriavam na konkrétny developerský projekt spoločnosti MONOLIT Slovakia s.r.o. s názvom „Bytový dom Sedličná“, ktorý sa realizoval v Trenčianskych Stankovciach. Firma si projekt bude financovať z vlastných zdrojov.

Na začiatku charakterizujem spoločnosť a aj samotný projekt. Stanovila som cenu podľa rozpočtu na 1 m², zhotovila som časový harmonogram, aby som zistila mesačné výdaje stavby a tak mohla urobiť finančný plán stavby, v ktorom som zistila, koľko ma stavba bytového domu stála v jednotlivých mesiacoch. Následne som spravila analýzu stanovenia tržnej ceny, kde som zisťovala ceny bytových domov na 1 m² v okolí Trenčianskych Stankoviec a porovnávala som ceny dvoj, troj a štvorizbových bytových domov. V analýzach mi vyšlo, že „Bytový dom Sedličná – I. etapa.“ Má najnižšiu cenu na 1 m² a taktiež aj najlacnejšie bytové jednotky.

V ďalšej časti som si stanovila optimálny, skeptický plán predaja bytových jednotiek a upresnila som platobné podmienky klientov. Následne som mohla zhotoviť finančný plán platieb od klientov.

V poslednej časti mojej bakalárskej práce som porovnávala finančné plány, ktorých výsledkom bolo prepojenie času s objemami finančných tokov a teda zistenie bodu zvratu.

Na záver by som chcela poznamenať, že podľa môjho názoru je veľmi dôležité si pre každú stavebnú zákazku dopredu stanoviť časový harmonogram a taktiež si urobiť analýzu stavebného a realitného trhu. Taktiež je veľmi dôležité zhotovenie finančného plánu a jeho porovnanie s prichádzajúcimi príjmami pre zistenie príjmov a výdajov v jednotlivých mesiacoch poprípade pre zistenie možných chýb medzi výslednými hodnotami a teda aj možné odstránenie týchto príčin.

Každej stavebnej zákazke by sa mala venovať veľká pozornosť, pretože zisk stavebnej firmy sa odvíja práve od jednotlivých stavebných zákaziek.

8 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

- [1] ROUŠAR, Ivo. *Projektové řízení technologických staveb*. 1. vyd. Praha: Grada, 2008, 255 s. ISBN 978-80-247-2602-1
- [2] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011, 408 s. Expert (Grada Publishing). ISBN 9788024732930
- [3] SCHOLLEOVÁ, Hana. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2012, 268 s. Expert (Grada). ISBN 9788024740041
- [4] ACHOUR, Gabriel a Martin DANČIŠIN. Realit: zdroj informací z realitního a stavebního trhu. *Úvěrové financování developerských projektů*. 2006, 7. Dostupné z: <http://www.glatzova.com/uverove-financovani-developerskych-projektu-c154>
- [5] KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8
- [6] *Nehnutelnosti a bývanie 2006/1: Vývoj realitného trhu a predpoklady jeho rozvoja v SR* [online]. 2006, 10.04.2008[cit. 2015-03-04]. Dostupné z: http://www.stuba.sk/sk/ustavy/ustav-manazmentu/publikacie/casopisy/nehnutelnosti-a-byvanie/nehnutelnosti-a-byvanie-2006-1.html?page_id=3272
- [7] Rýchly komentár. *Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 4. štvrtroku 2014* [online]. 2015, (4) [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: https://www.google.com/url?q=http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2015/277_CNNB_rk144Q.pdf&sa=U&ei=HelZVaOvDpLhsATf_4CwAg&ved=0CAUQFjAA&client=internal-uds-cse&usg=AFQjCNHIOMuvOQ4C5WFffhKq8wd9LRJA7Q
- [8] Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike: Rok 2014. [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: http://www.telecom.gov.sk/index/open_file.php?file=vystavba/bytovapolitika/dokumenty/informacie/Informacia_o_bytovej_vystavbe_2014.pdf
- [9] Štatistiky cien realít: Trenčín. *Realitný portál TRH.sk* [online]. [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/trencin.html>
- [10] TICHÝ, Milík. 2008. *Projekty a zakázky ve výstavbě*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, xxvi, 342 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-009-6
- [11] www.monolit.sk
- [12] www.doprastav.sk
- [13] www.strabag-pozemne.sk
- [14] www.strabag.sk
- [15] www.iske.sk
- [16] www.vub.sk

9 ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK

s.r.o.	spoločnosť s ručeným obmedzením
SR	Slovenská republika
EUR	Európska mena
NBS	Národná banka slovenská
Mld.	miliarda
a pod.	a podobne
ÚR	územné rozhodnutie
SP	stavebné povolenie
tzv.	takzvané
EIA	Environmental Impact Assessment – Vyhodnotenie vplyvu na ŽP
resp.	respektíve – prípadne, vlastne, takrečeno
Sb.	zbierka
napr.	napríklad
BEP	Break Even Point – bod zvratu
MS	Microsoft
CPM	Critical path method – metóda kritickej cesty
Obr.	Obrázok
HSV	Hlavná stavebné výroba
PSV	Pomocná stavebná výroba
tj.	to je
CF	Cash flow – peňažný tok
a.s.	akciová spoločnosť
spol.	spoločnosť
IČO	identifikačné číslo organizácie
DIČ	daňové identifikačné číslo
sv.	svätej
č.	číslo
cca	približne
Aut.st.	autobusová stanica
Trenč.	Trenčianske

PP	podzemné podlažie
WC	toaleta
Tab.	tabuľka
NP	Nadzemné podlažie
DPH	Daň z pridanej hodnoty
ZRN	Základné rozpočtové náklady
VRZ	Vedľajšie rozpočtové náklady
KC	Kompletačná činnosť
REZ	Rezerva
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania

10 ZOZNAM GRAFOV

Graf 2 - 1	Počet začatých a dokončených bytov v Slovenskej republike v rokoch 2010 až 2014 (Príloha č. 1).....	12
Graf 2 - 2	Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 2000 až 2014 (počet dokončených bytov/1000 obyvateľov).....	12
Graf 2 - 3	Počet začatých bytov podľa krajov v rokoch 2013 až 2014 (Príloha č. 2)	13
Graf 2 - 4	Počet dokončených bytov podľa krajov v rokoch 2013 až 2014 (Príloha č. 3)	14
Graf 2 - 5	Vývoj priemernej ceny bývania (Príloha č. 4)	17
Graf 2 - 6	Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov v EUR/m ² (Príloha č. 5) ...	17
Graf 2 - 7	Vývoj priemernej ceny podľa typu nehnuteľnosti, (v EUR/m ²) (Príloha č. 6)	18
Graf 2 - 8	Vývoj priemernej ceny podľa krajov, (v EUR/m ²) (Príloha č. 5).....	19
Graf 2 - 9	Vývoj stavov úverov na bývanie, (v tis. EUR) (Príloha č. 7).....	20
Graf 6 - 1	Výdaje v jednotlivých mesiacoch (Príloha č. 12).....	60
Graf 6 - 2	Kumulované výdaje (Príloha č. 12).....	60
Graf 6 - 3	Analýza tržnej ceny bytov na 1 m ² , (v EUR s DPH) (Príloha č. 18).....	61
Graf 6 - 4	Analýza tržnej ceny bytov, (v EUR s DPH) (Príloha č. 19).....	62
Graf 6 - 5	Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu.....	64
Graf 6 - 6	Príjmy v jednotlivých mesiacoch (Príloha č. 12)	67
Graf 6 - 7	Kumulované príjmy (Príloha č. 12).....	67
Graf 6 - 8	Kumulované príjmy a výdaje (Príloha č. 12).....	68
Graf 6 - 9	Kumulované príjmy a výdaje – bod zvratu (Príloha č. 12)	68

11 ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 2 - 1	Počet a podiel obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v % v rokoch 2004 až 2014	15
Tabuľka 2 - 2	Veľkostná štruktúra dokončených bytov v Slovenskej republike v rokoch 2013 a 2014	15
Tabuľka 4 - 1	Prehľad príčin oneskorenia stavby	35
Tabuľka 4 - 2	Základné pojmy harmonogramu	37
Tabuľka 6 - 1	Prehľad bytových jednotiek	50
Tabuľka 6 - 2	Rekapitulácia cien jednotlivých objektov stavby (Príloha č. 9)...	55
Tabuľka 6 - 3	Prehľad nákladov stavby (Príloha č. 9)	55
Tabuľka 6 - 4	Prehľad celkových nákladov na bytový dom (Príloha č. 10)	56
Tabuľka 6 - 5	Celková výmera bytového domu	56
Tabuľka 6 - 6	Cena bytového domu na 1 m ²	56
Tabuľka 6 - 7	Rekapitulácia stavebných objektov (Príloha č. 8)	58
Tabuľka 6 - 8	Cena bytových jednotiek (Príloha č. 13)	63
Tabuľka 6 - 9	Priemerná cena bytových jednotiek – MONOLIT Slovakia s.r.o., Bytový dom Sedličná, Trenčianske Stankovce (Príloha č. 19) .	63
Tabuľka 6 - 10	Optimálny a skeptický predajný plán bytového domu	64
Tabuľka 6 - 11	Znázornenie predaja bytových jednotiek v jednotlivých mesiacoch	66

12 ZOZNAM ILUSTRACÍ

Obrázok 4 - 1	Hlavné oblasti projektového riadenia	33
Obrázok 4 - 2	Činnosti vnútri fázy	34
Obrázok 4 - 3	Ganttovo zobrazenie časového harmonogramu.....	36
Obrázok 4 - 4	Metoda CPM.....	37
Obrázok 6 - 1	Vizualizácia bytového domu	44
Obrázok 6 - 2	Lokalita bytového domu Sedličná	45
Obrázok 6 - 3	Typové podlažie 1 PP.....	47
Obrázok 6 - 4	Typové podlažie 1 - 3 NP.....	48
Obrázok 6 - 5	Typové podlažie 4 NP.....	49
Obrázok 6 - 6	Vizualizácia bytu – pohľad zhora (byt č. 10).....	51
Obrázok 6 - 7	Vizualizácia kúpeľne – pohľad zhora (byt č. 10).....	52
Obrázok 6 - 8	Vizualizácia chodby (byt č. 10)	52
Obrázok 6 - 9	Vizualizácia kuchyne (byt č. 10).....	53
Obrázok 6 - 10	Vizualizácia obývacej izby (byt č. 10).....	53
Obrázok 6 - 11	Vizualizácia spálne (byt č. 10)	53
Obrázok 6 - 12	Časový harmonogram bytového domu (Príloha č. 11)	58
Obrázok 6 - 13	Výstup časového harmonogramu – Finančný plán podľa rozpočtu (Príloha č. 11)	58

13 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha 1	Údaje o počte začatých, dokončených a rozostavaných bytov v SR za roky 2009 až 2014
Príloha 2	Počet začatých bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR za roky 2010 až 2014
Príloha 3	Počet dokončených bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR za roky 2010 až 2014
Príloha 4	Ceny nehnuteľností na bývanie v SR
Príloha 5	Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov v EUR/m ²
Príloha 6	Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu v EUR/m ²
Príloha 7	Stav úverov na bývanie v roku 2014
Príloha 8	Rozpočet stavby
Príloha 9	Rekapitulácia objektov stavby
Príloha 10	Rozbor nákladov stavby
Príloha 11	Časový harmonogram stavby
Príloha 12	Finančný plán
Príloha 13	MONOLIT Slovakia, s.r.o. - Bytový dom I. Sedličná, Trenčianske Stankovce
Príloha 14	MONOLIT Slovakia, s.r.o. - Bytový dom II. Sedličná, Trenčianske Stankovce
Príloha 15	MONOLIT Slovakia, s.r.o. - Bytový dom 4, Liptovská ulica, Juh I, Trenčín
Príloha 16	KERAMING, a.s. - Bytové domy VILLA PARK Trenčín - Soblahovská
Príloha 17	Corint real, s.r.o. - Rezidenčný komplex Olbrachtova
Príloha 18	Analýza cien bytových domov EUR/m ²
Príloha 19	Analýza cien bytových jednotiek