



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ZHODNOCENÍ INVESTIČNÍ ČINNOSTI V OBCI

THE EVALUATION OF INVESTMENT ACTIVITY IN THE MUNICIPALITY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Radim Jakubíček

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

BRNO 2019



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	Radim Jakubiček
Název	Zhodnocení investiční činnosti v obci
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2018
Datum odevzdání	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

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

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Ochrana F., Pavel J., Víttek L. a kolektiv: Veřejný sektor a veřejné finance, Grada, Praha 2012, ISBN 978-80-247-3228-2

Korytářová, J.: Investování, studijní opora VUT FAST, Brno 2009

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada, Praha 2011, ISBN 978-80-247-3293-0

Korytářová, J., Ekonomika investic, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Boháčková, I., Hrabánková, M.: Strukturální politika Evropské unie. C.H.Beck, Praha 2009, ISBN 978-80-7400-111-6

Vilamová, Š.: Čerpáme finanční zdroje Evropské unie. 1. vydání, Grada, Praha 2005, ISBN 80-247-1194-X

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je definovat možný způsob financování investiční stavební činnosti v obcích v ČR a posouzení konkrétního investičního projektu.

1. Veřejná správa v ČR.
2. Financování obcí.
3. Dotační politika ČR a EU.
4. Posouzení situace v konkrétní obci.
5. Charakteristika konkrétního investičního projektu.
6. Zhodnocení investice.

Požadovaným výstupem je analýza finanční stability konkrétní obce a zhodnocení ekonomické výhodnosti realizovaného projektu v obci.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ 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. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá tématem investiční činnosti v obci, konkrétně jejím zhodnocením. Popisuje veřejnou správu v ČR a možné zdroje financování, včetně dotační politiky České republiky a Evropské unie. Stručně rozebírá základní kritériální ukazatele pro hodnocení investičních projektů. Práce charakterizuje konkrétní obec, analyzuje její současnou finanční situaci a situaci za uplynulé tři roky, popisuje konkrétní investiční projekt a posuzuje jeho výhodnost z hlediska doby návratnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

Veřejná správa, obec, zdroje financování, regionální politika, kritériální ukazatele

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with the investment activities in a municipality and mainly with its evaluation. There is the public administration in the Czech Republic described. It is accompanied with potential financial sources and the subsidy system of the Czech Republic and the European Union. The thesis briefly deals with the basic criteria for the evaluation of investment project. The second part of the thesis describes a specific municipality, analyses its current financial situation and its financial situation in the past three years. There is also a specific investment project described and its benefit assessed according to the time of payback.

KEYWORDS

Public administration, municipality, financial sources, regional politics, criteria

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Radim Jakubíček *Zhodnocení investiční činnosti v obci*. Brno, 2019. 61 s., 20 s. příl.
Bakalářské práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Zhodnocení investiční činnosti v obci* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 17. 5. 2019

Radim Jakubíček
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Zhodnocení investiční činnosti v obci* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 17. 5. 2019

Radim Jakubíček
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Velké poděkování patří mé vedoucí bakalářské práce paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D. za její odborné rady a připomínky a za její profesionální a přátelský přístup ke konzultacím. Dále bych chtěl poděkovat panu starostovi města Veselí nad Moravou JUDr. PhDr. Petru Kolářovi, Ph.D. za to, že mi umožnil přístup k veškerým podkladům pro praktickou část práce, za jeho ochotu a cenné rady. V neposlední řadě patří poděkování mé rodině a přátelům, kteří mě během studia podporovali.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VEŘEJNÁ SPRÁVA V ČR.....	12
2.1	Státní správa	12
2.2	Územní samospráva	13
2.2.1	Obec	13
3	FINANCOVÁNÍ OBCÍ.....	17
3.1	Vlastní zdroje	17
3.1.1	Daňové příjmy.....	18
3.1.2	Nedaňové příjmy.....	20
3.1.3	Ostatní příjmy	21
3.2	Cizí zdroje	22
3.2.1	Návratné příjmy	22
3.2.2	Nenávratné příjmy.....	23
4	DOTAČNÍ POLITIKA EU.....	24
4.1	Regionální politika	24
4.1.1	Regiony regionální politiky.....	24
4.1.2	Strukturální a investiční fondy.....	25
4.1.3	Programovací období 2014-2020.....	26
4.1.4	Operační programy 2014-2020	27
4.1.5	Získání dotace	28
5	STÁTNÍ A KRAJSKÁ DOTAČNÍ POLITIKA.....	29
5.1	Dotace ze státního rozpočtu.....	29
5.2	Dotace z všeobecné pokladní správy (VPS).....	29
5.3	Dotace od ministerstev	29
5.4	Dotace z mimorozpočtových fondů	29
5.5	Dotace od krajů	30
6	KRITERIÁLNÍ UKAZATELE EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI PROJEKTŮ .	31
6.1	Čistá současná hodnota (NPV).....	31
6.2	Vnitřní výnosové procento (IRR).....	31

6.3	Doba návratnosti (DN)	32
6.3.1	Prostá doba návratnosti	32
6.3.2	Diskontovaná doba návratnosti	32
7	POSOUZENÍ SITUACE V OBCI.....	33
7.1	Charakteristika města	33
7.1.1	Školství.....	34
7.1.2	Zdravotnictví a sociální služby	34
7.1.3	Sportovní vyžití.....	34
7.1.4	Kultura.....	34
7.1.5	Cestovní ruch	34
7.1.6	Bydlení	35
7.2	Finanční situace obce	35
7.2.1	Příjmy plánované / příjmy skutečné.....	35
7.2.2	Výdaje plánované / výdaje skutečné	36
7.2.3	Příjmy skutečné / výdaje skutečné	36
7.2.4	Přijaté úvěry	37
8	CHARAKTERISTIKA KONKRÉTNÍHO INVESTIČNÍHO PROJEKTU	38
8.1	Cíl projektu.....	39
8.2	Informace o projektu	39
8.3	Odhad nákladů projektu	41
9	ZHODNOCENÍ INVESTICE.....	42
9.1	Srovnání cen v okolí.....	42
9.1.1	Srovnání prodejních cen bytů	42
9.1.2	Srovnání nájemních cen bytů	43
9.1.3	Prodejní a nájemní cena za garážové stání.....	43
9.2	Propočty výnosů a nákladů.....	43
9.3	Výpočet doby návratnosti.....	45
9.3.1	Varianta č. 1	45
9.3.2	Varianta č. 2	46
9.3.3	Varianta č. 3	47

9.3.4	Varianta č. 4	48
9.3.5	Varianta č. 5	49
9.4	SWOT analýza	51
9.5	Závěrečné zhodnocení	52
10	ZÁVĚR	54
11	SEZNAM ZDROJŮ	55
12	SEZNAM ZKRATEK	58
13	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ	59
13.1	Seznam tabulek	59
13.2	Seznam obrázků	60
13.3	Seznam grafů	60
14	SEZNAM PŘÍLOH	61

1 ÚVOD

Obce v České republice hospodaří s vlastními rozpočty a díky tomu mají možnost investovat své finanční prostředky do zlepšení kvality života svých občanů. Jednou z takových investic může být výstavba bytových domů.

Cílem práce je definovat možný způsob financování investiční činnosti v obcích ČR a posoudit konkrétní investiční projekt z hlediska jeho výhodnosti.

Bakalářská práce pojednává o veřejné správě v České republice a jejím členění. Práce teoreticky charakterizuje obecní municipality, jejich dělení a popis jednotlivých orgánů. Další část analyzuje strukturu příjmů územního rozpočtu, kde podrobně definuje vlastní a cizí zdroje příjmů. Zabývá se regionální politikou, která je hlavní složkou pro získání dotace z EU. Stručně definuje její hlavní cíle a programy, strukturální a investiční fondy a kroky k získání finančních prostředků z dotačních titulů. Charakterizuje státní a krajskou dotační politiku, odkud mají také možnost územní samosprávy čerpat finance. Práce dále rozebírá základní kriteriální ukazatele sloužící k hodnocení ekonomické efektivnosti investic.

Praktická část charakterizuje město Veselí nad Moravou, bude posouzena jeho současná finanční situace a situace za uplynulé tři roky. Představí nám konkrétní investiční projekt zabývající se výstavbou dvou bytových domů, který by měl být v následujících letech ve městě realizován. V další části bude provedena analýza prodejních a nájemních cen bytů a garážových stání na trhu, které budou následně vloženy do propočtů. Z těchto propočtů bude pak vyhodnoceno, zda investiční projekt je pro město přijatelný. V další části budou vypočítány doby návratnosti, které určí počet let, za které projekt vygeneruje kladné peněžní toky ve výši investovaných nákladů. Tento investiční ukazatel bude proveden pro 5 variant, kde v každé bude jinak vynaloženo s prodejem a pronájmem bytových, komerčních a parkovacích ploch. Na základě těchto výpočtů bude vyhodnoceno, která varianta je pro město nejpřijatelnější.

2 VEŘEJNÁ SPRÁVA V ČR

Veřejnou správu můžeme chápat jako:

- a) „*souhrn záměrných činností, které nejsou zákonodárstvím, soudnictvím ani vládou, ale kterými se realizují rozhodnutí volených orgánů, uvádějí se do praxe ustanovení zákonů a podzákonných předpisů, zabezpečují se úkoly ve veřejném zájmu, a to na úrovni státu i územní samosprávy;*“ [1]
- b) „*souhrn institucí, kde výkon veřejné správy vykonávají k tomu zřízené orgány a instituce, které mají vymezené kompetence.*“ [1]

„Organizační uspořádání veřejné správy a její činnosti jsou v demokratických zemích zakotveny ústavou a navazujícími zákony. Veřejná správa tedy představuje souhrn různých výkonných orgánů státu a na jednotlivých úrovních územní samosprávy s různou náplní činnosti, s různou odpovědností, přičemž rozhodující postavení má ve většině zemí státní správa, neboť je hlavním realizátorem politiky státu.“ [1]

Veřejnou správu v poslední době chápeme jako činnost služby pro obyvatelstvo (službu veřejnosti). [1]

V ČR veřejnou správu vykonává stát (státní správa) a samosprávné územní celky (samospráva), což jsou kraje a obce.

2.1 Státní správa

Státní správa má dominantní postavení. Je zastupována státem, tedy státními orgány a institucemi.

Zahrnuje dva typy orgánů:

- a) se všeobecnou působností – ústřední vláda;
- b) se specializovanou působností – ministerstva a ostatní ústřední orgány.

Instituce státní správy jsou:

- a) parlament – v ČR složený z Poslanecké sněmovny a Senátu;
- b) prezident republiky;
- c) vláda;
- d) ústřední orgány státní správy – ministerstva a ostatní úřední orgány;
- e) orgány státní správy s celostátní působností;
- f) ostatní dekoncentrované orgány státní správy. [1]

2.2 Územní samospráva

Územní samosprávu chápeme jako uskutečňování práv občanů na vlastní samosprávu, právo na spravování určitého menšího území, než je rozloha území státu na základě působnosti stanovené ústavou a příslušnými zákony při vytvoření potřebných ekonomických podmínek. Obce a kraje jsou samostatným právním a ekonomickým subjektem, tzv. veřejnoprávní korporací. [1]

Ke dni 1.1.2018 existuje v ČR 14 krajů a 6258 obcí. [2]

Dále se v ČR nachází 4 vojenské újezdy (Březina, Boletice, Libavá, Hradiště), kde Újezdní úřad má stejné kompetence jako obce s pověřeným obecním úřadem. [3]

Mapa krajů ke dni 1.1.2019:



Obrázek 1 – Mapa krajů v ČR [4]

2.2.1 Obec

Obec je základním článkem územní samosprávy. Má své určité vymezené území, na kterém žijí občané s trvalým pobytem a existují zde i právnické osoby a podnikatelé. Obec disponuje svým vlastním majetkem, všechny své záležitosti spravuje samostatně, v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Zabezpečuje veřejné služby pro své občany, může zakládat obecní podniky, má právo na hospodaření podle vlastního rozpočtu, v mezích zákona může vydávat své vlastní vyhlášky. [1] [3]

Funkce obce:

- a) vlastní samosprávná funkce (samostatná působnost) – obec rozhoduje samostatně o svých záležitostech, státní a krajské orgány zasahují jen v případě vyžaduje-li to ochrana zákona;
- b) přenesená funkce (přenesená působnost) – státní správu vykonávají výkonné orgány obce a zároveň jsou podřízeny orgánům státní správy a orgánům krajské správy. [5]

Rozlišujeme pět základních druhů obcí:

- a) obce,
- b) města,
- c) městyse,
- d) statutární města,
- e) hlavní město Praha. [1]

Dle přenesené působnosti rozlišujeme kategorie obcí:

- a) obce,
- b) obce s matričním úřadem,
- c) obce se stavebním úřadem,
- d) obce s pověřeným obecním úřadem,
- e) obce s rozšířenou působností. [1]

2.2.1.1 Orgány obce

a) Zastupitelstvo obce

Zastupitelstvo obce je kolektivní volený orgán na čtyřleté období a má hlavní rozhodovací pravomoci v samostatné působnosti. V rámci svých pravomocí zastupitelstvo rozhoduje a schvaluje program rozvoje územního obvodu obce, rozpočet obce a závěrečný účet, rozpočtová opatření, dále rozhoduje o přijetí nebo převzetí úvěru, poskytnutí půjčky, smlouvy o poskytnutí dotace, vstupu či výstupu do různých svazků, zájmových sdružení, o vydání obecně závazné vyhlášky atd.

Jednání zastupitelstva jsou veřejná a řídí se schváleným jednacím řádem. Zastupitelstvo by se mělo alespoň 4krát ročně sejit. Členem zastupitelstva obce může být každý občan starší 18 let, který má v dané obci trvalé bydliště a do této funkce bude zvolen. Počet členů zastupitelstva je závislý na velikosti a počtu obyvatel dané obce (viz tabulka 1). [1]
[5]

Tabulka 1 – Počet členů ZO na počet obyvatel obce [4]

Počet členů ZO	Počet obyvatel
5-15	do 500
7-15	nad 500 do 3000
11-25	nad 3000 do 10 000
15-35	nad 10 000 do 50 000
25-45	nad 50 000 do 150 000
35-55	nad 150 000

b) Rada obce

Zvolení členové ZO volí dále ze svých členů příslušníky rady obce. Rada obce je výkonným orgánem a v samostatné působnosti podléhá zastupitelstvu obce. V obcích, kde je počet členů ZO menší než 15, se rada obce nevolí. Tuto pravomoc pak vykonává starosta. Počet členů rady je lichý a činí nejméně 5 až 11 členů, přičemž nesmí přesahovat jednu třetinu počtu členů zastupitelstva obce. Členy rady obce jsou starosta, místostarosta (popř. místostarostové) a další členové rady zvolení z řad zastupitelstva obce. [1] [5]

Rada obce připravuje návrhy pro jednání zastupitelstva obce a zabezpečuje plnění jím přijatých usnesení. Radě obce je vyhrazeno zabezpečovat hospodaření obce dle schváleného rozpočtu, provádět rozpočtová opatření v rozsahu stanoveném zastupitelstvem obce, rozhodovat ve věcech obce, vydávat nařízení obce, projednávat a řešit návrhy a připomínky, stanovit rozdělení pravomocí v obecním úřadě, starat se o chod obecního úřadu (zřizovat nebo rušit odbory OÚ, schvalovat organizační řád OÚ atd.) [5]

c) Starosta a místostarostové

Starosta je nejvyšším představitelem obce, zastupuje obec navenek. Je odpovědný zastupitelstvu obce. Starostu a místostarostu volí do své funkce zastupitelstvo obce z řad svých členů. Starosta svolává a řídí schůze zastupitelstva obce a rady obce, podepisuje jejich usnesení společně s dalším pověřeným členem rady. [1]

Starosta odpovídá za včasné objednání přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok. Pokud není v obci zřízen tajemník, plní úkoly zaměstnavatele (stanovuje plat zaměstnancům OÚ, zřizuje či ukončuje s nimi pracovní poměr atd.), odpovídá za informování veřejnosti o činnosti obce, rozhoduje o záležitostech samostatné působnosti obce svěřených mu radou obce aj. [5]

Místostarosta zastupuje starostu. Zastupitelstvo obce může zvolit i více místostarostů a svěřit jim některé úkoly. Místostarosta, kterého určí zastupitelstvo obce, zastupuje starostu v době jeho nepřítomnosti nebo v době, kdy starosta nevykonává funkci. Spolu se starostou podepisují právní předpisy obce. [5]

d) Obecní úřad

Obecní úřad tvoří starosta, místostarosta (popř. místostarostové), tajemník obecního úřadu, je-li tato funkce zřízena, a další zaměstnanci obce. V čele obecního úřadu je starosta. Obecní úřad v oblasti samostatné působnosti plní úkoly, které mu uložilo zastupitelstvo obce nebo rada obce, pomáhá výborům a komisím v jejich činnosti a rozhoduje v případech stanovených tímto nebo zvláštním zákonem. [5]

Funkce tajemníka OÚ se zřizuje v obcích s pověřeným obecním úřadem a v obcích s rozšířenou působností. Ostatní obce tuto funkci mohou zřídit. Tajemník OÚ je zaměstnancem obce. [5]

e) Výbory

Výbory jsou iniciativními a kontrolními orgány zastupitelstva obce. Počet výborů závisí na rozhodnutí zastupitelstva obce. Tyto výbory musí být nejméně tříčlenné, předsedou každého výboru je člen zastupitelstva obce. Členem nesmí být starosta, místostarostové, tajemník ani jiní členové, kteří se zabývají hospodařením obce. Plní úkoly, které jim svěřil zastupitelstvo.

Podle zákona musí být zřízeny tyto výbory:

- finanční výbor – kontroluje hospodaření s majetkem obce včetně finančních prostředků;
- kontrolní výbor – kontroluje plnění usnesení zastupitelstva obce a rady obce, dodržení právních předpisů;
- výbor pro národnostní menšiny – pouze v obcích, kde je alespoň 10 % obyvatel jiné národnosti než české. [1]

f) Komise

Jsou to iniciativní poradní orgány rady obce. Svá stanoviska a náměty komise předkládají radě obce. Komise je též výkonným orgánem, jestliže jí byl svěřen výkon přenesené působnosti. Předsedou komise může být jen osoba, která prokázala zvláštní odbornou způsobilost v oblasti komisi svěřené přenesené působnosti. Komise je ze své činnosti odpovědná radě obce, ve věcech výkonu přenesené působnosti na svěřeném úseku odpovídá starostovi. [5]

3 FINANCOVÁNÍ OBCÍ

Nejdůležitější součástí finančního systému na úrovni územní samosprávy je její územní rozpočet, tedy obecní rozpočet, který je připravován na každý rok a podle něhož daná obec hospodáří. Z účetního hlediska chápeme rozpočet obce jako bilanci příjmů a výdajů.

Územní rozpočet lze pomyslně rozdělit na 2 části:

- a) běžná část – je bilancí příjmů a výdajů, z nichž se většina každoročně opakuje;
- b) kapitálová část – je bilancí příjmů a výdajů, které jsou jednorázové povahy a pravidelně se neopakují (např. financování dlouhodobých investičních potřeb).

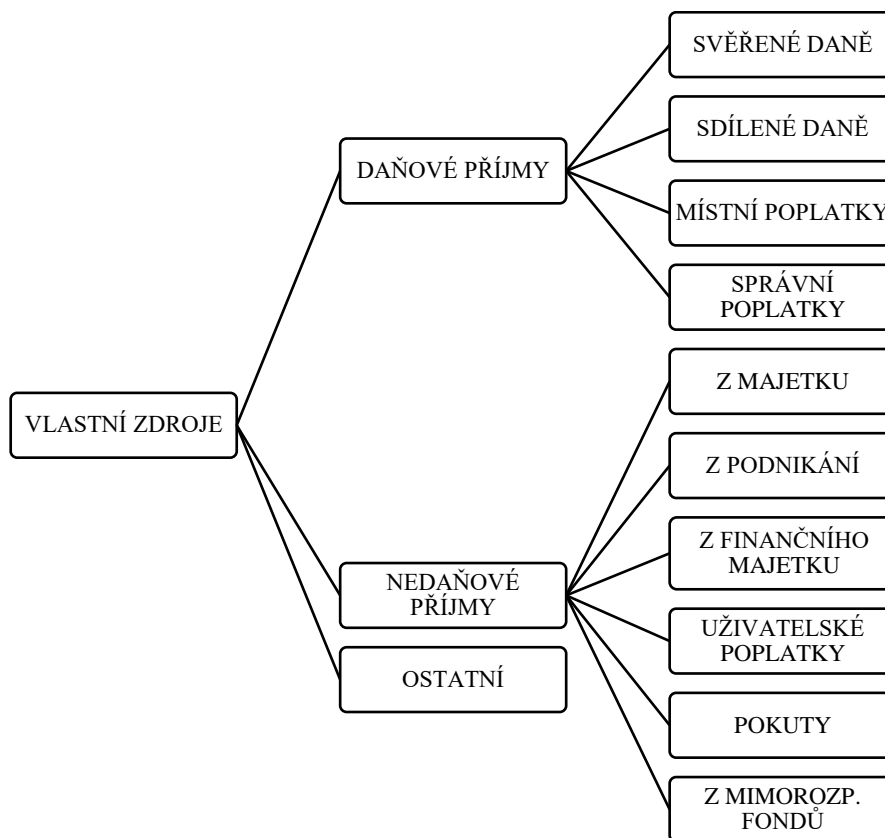
Rozpočet by měl být sestavován jako vyrovnaný (příjmy = výdaje), nejlépe přebytkový (příjmy > výdaje).

Finance plynoucí do obecních rozpočtů nazýváme příjmy a můžeme je členit z hlediska návratnosti na návratné příjmy (obce je mají jen na určitou dobu) a nenávratné příjmy (plynou do rozpočtů, nemusí se vracet), dále můžeme příjmy rozdělit dle původu na vlastní a cizí (viz podkapitola č. 3.1, 3.2). [6]

3.1 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje příjmů tvoří v obecním rozpočtu jeho největší část. Příjmy se rozdělují do tří základních skupin – daňové, nedaňové a ostatní, které se pak dále dělí na další podskupiny (viz obrázek 2 – Schéma rozdělení vlastních příjmů obce).

Všechny finance vlastních zdrojů se řadí do skupiny nenávratných příjmů.



Obrázek 2 – Schéma rozdělení vlastních zdrojů obce [vlastní zpracování dle 6]

3.1.1 Daňové příjmy

Daňové příjmy tvoří nejvýznamnější skupinu příjmů územních rozpočtů. Mají charakter běžných příjmů.

V ČR zákon č. 243/2000 Sb. stanovuje daňové určení (používá se termín RUD – Rozpočtové určení daní). Tento zákon určuje druhy daní, které jsou vybírány podle celostátně platných zákonů, jejichž výnos buď plyne celý přímo do rozpočtů obcí, nebo stanoví podíl, který bude příjmem obce. [6]

3.1.1.1 Svěřené daně

Někdy se pro tuto daň používá i termín výlučná daň. V případě tohoto typu daně plyne její celý výnos do rozpočtu obce. Do této skupiny patří daň z nemovitých věcí a daň z příjmu právnických osob z daně placené obcemi. [6]

3.1.1.2 Sdílené daně

Sdílená daň je typem daně, kdy do obecních rozpočtů plyne zákonem předem stanovené procento z celkového výnosu této daně. Podíl jednotlivých obcí se stanoví podle vzorce, který respektuje řadu kritérií. Do skupiny sdílených daní patří část daně z příjmů fyzických osob, část daně z příjmů právnických osob (kromě DPPO obce) a část daně z přidané hodnoty. [6]

3.1.1.3 Místní poplatky

Tyto poplatky mají charakter municipálních (obecních) daní. Znamená to, že obce si tyto poplatky samy spravují a vybírají, avšak musí respektovat i zákon o daňovém řádu.

Zákon určuje druhy místních poplatků. Záleží pouze na voleném orgánu obce – zastupitelstvu obce, zda bude na svém území vybírat od poplatníků (fyzických a právnických osob) místní poplatky, jaké poplatky to budou a konkretizuje jejich sazbu. O zavedení poplatků musí obecní úřad vydat obecně závaznou vyhlášku a zveřejnit ji na úřední desce obce.

Tyto poplatky nepředstavují velký příjem obecních rozpočtů, slouží spíše na doplnění obecních příjmů. [6]

Obce mohou vybírat tyto místní poplatky:

- a) poplatek ze psů;
- b) poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt;
- c) poplatek za užívání veřejného prostranství;
- d) poplatek ze vstupného;
- e) poplatek z ubytovací kapacity;
- f) poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst;
- g) poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů;
- h) poplatek za zhodnocení stavebního pozemku s možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace. [7]

3.1.1.4 Správní poplatky

Jedná se o druh poplatků, které obce vykonávají v rámci přenesené působnosti. Představují rovnocennou platbu, avšak je velmi obtížné stanovit výši nákladů na zabezpečení konkrétního správního úkonu, protože náklady se mohou mezi obcemi lišit. Sazby však musí být jednotné v celé ČR. [1]

V příloze zákona č. 634/2004 Sb. (Zákon o správních poplatcích) nalezneme sazebník, v kterém nalezneme názvy a ceny správních poplatků. Jedná se například o správní poplatek k vydání občanského průkazu, o poplatek ověření stejnopisu, kopie aj. [8]

3.1.2 Nedaňové příjmy

Nedaňové příjmy tvoří druhou největší skupinu příjmů v rozpočtech obcí. Patří sem příjmy z prodeje nebo pronájmu majetku, příjmy z podnikání, uživatelské poplatky a příjmy z mimorozpočtových fondů.

3.1.2.1 Příjmy z majetku

Tyto příjmy jsou závislé na tom, zda obec má ve vlastnictví určitý druh majetku, který by přinášel kladné peněžní toky do obecních rozpočtů. Obec může s majetkem vynaložit dvěma způsoby:

- a) pronajmout nebo propachtovat majetek, což přináší do obecního rozpočtu dlouhodobý a stabilní příjem;
- b) prodat majetek, který přinese jednorázový zisk. Prodeji by však měla předcházet důkladná ekonomická analýza a ocenění majetku. [1] [6]

3.1.2.2 Příjmy z podnikání

Příkladem tohoto příjmu je podíl na zisku podniků s majetkovým vkladem obce. O majetkové účasti, tj. jak peněžních, tak i nepeněžních vkladů, rozhodují volené orgány obce – zastupitelstvo obce. Příjmy tohoto typu jsou však spojeny s určitým rizikem podnikání. Obec získá podíl na zisku pouze v případě, kdy je podnikání úspěšné a podnik dosahuje zisku. V opačném případě obec nezískává nic.

Tyto příjmy se vyskytují spíše u větších měst, která zakládají či spoluzakládají obchodní společnosti. Příkladem mohou být podniky městské hromadné dopravy jako akciové společnosti apod. [6]

3.1.2.3 Příjmy z finančního majetku

Jsou závislé na tom, zda má územní samospráva volné finanční prostředky, které by mohla dále investovat. Obec je může zhodnotit formou:

- a) termínovaného vkladu za vyšší úrok (tímto způsobem lze investovat i krátkodobě v průběhu několika týdnů);
- b) investice do obchodovatelných cenných papírů. [1] [6]

3.1.2.4 Uživatelské poplatky

Uživatelské poplatky jsou příjmem obecního rozpočtu, plynou-li do rozpočtu a nikoli provozovateli. Obce stanovují uživatelské poplatky za již klasické lokální služby – smíšené veřejné statky, které zabezpečují pro občany. Nejčastěji se jedná o vodné, stočné, poplatky za odvoz komunálního odpadu, pokud není volen místní poplatek jako typ místní daně.

Zajišťuje-li obec smíšené veřejné statky smluvně, např. prostřednictvím soukromé firmy, jsou tyto poplatky hrazeny z výdajů obecního rozpočtu. Zajišťuje-li tyto statky

prostřednictvím příspěvkových organizací, pak občané platí uživatelský poplatek právě této organizaci. [6]

3.1.2.5 Pokuty

Příjmy sankční povahy jsou v obecních rozpočtech spíše nahodilé. Obce mohou ukládat pokuty občanům nebo firmám na základě zmocnění zákona o přestupcích za přestupky řešené v rámci tzv. přestupkového řízení. Jsou to například pokuty za znečišťování veřejných prostranství, za nepořádek aj. [6]

3.1.2.6 Příjmy z mimorozpočtových fondů

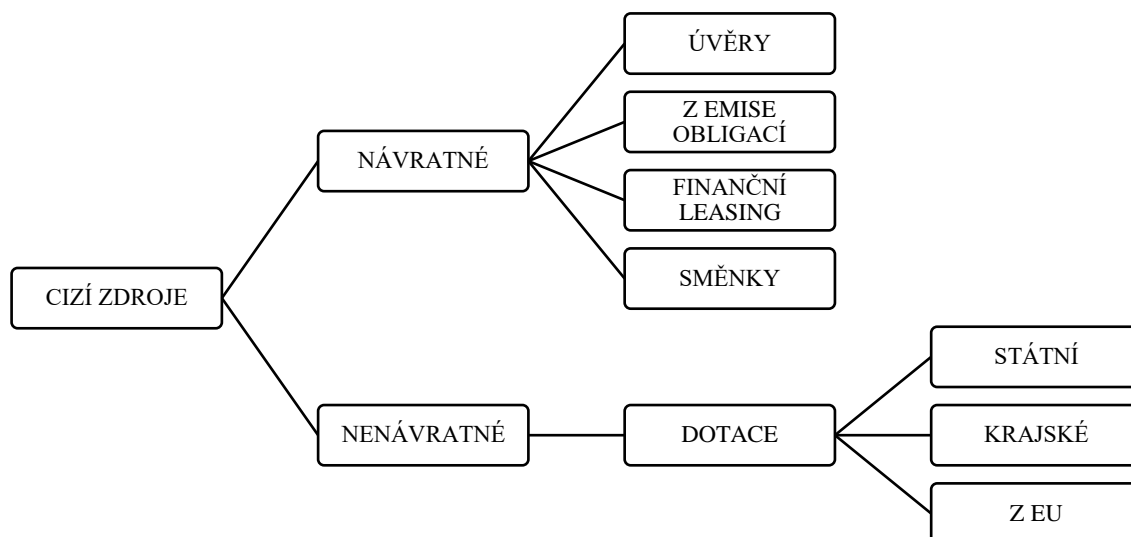
Představují příjmy z jiných účelových fondů obce. Závisí na tom, zda obec takové fondy zřídila a zda v nich jsou finanční prostředky, kterými se může dotovat obecní rozpočet. [1]

3.1.3 Ostatní příjmy

Do této skupiny příjmů můžeme zařadit například příjmy ze sdružování finančních prostředků, dary, které obce mohou získat od různých subjektů, jednotlivců nebo firem. Dále sem patří výnosy z veřejných sbírek. Tyto typy příjmů jsou však nepravidelné, nestabilní a jsou obtížně plánovatelné. [1] [6]

3.2 Cizí zdroje

Příjmy pocházející z cizích zdrojů můžeme rozdělit do dvou skupin z hlediska jejich návratnosti (viz obrázek 3 – Schéma rozdělení cizích zdrojů obce).



Obrázek 3 – Schéma rozdělení cizích zdrojů obce [vlastní zpracování dle 6]

3.2.1 Návratné příjmy

Hospodaření obce se může dostat do situace, kdy v rozpočtu chybí dostatečné množství nenávratných finančních prostředků na krytí potřeb. Tyto finanční prostředky lze pak nahradit návratnými zdroji, které však později obec bude muset vrátit věřitelům. Návratné příjmy jsou však spojeny s úrokovým zatížením, což znamená, že obec vedle dlužné částky bude muset splatit i úrok. [6]

3.2.1.1 Úvěr

Úvěrový vztah je smluvním vztahem mezi obcí a bankou, která poskytuje finanční prostředky. Obce mohou využít krátkodobých, střednědobých nebo dlouhodobých úvěrů. Obec pak ručí budoucími rozpočtovými příjmy, popř. majetkem nebo cennými papíry. [6]

3.2.1.2 Emise cenných papírů

K získání chybějících finančních prostředků může obec emitovat cenné papíry – komunální obligace. Tímto způsobem však obec získá finanční prostředky najednou, avšak snížené o náklady emise a dále bude muset splácet úrokové náklady. Samosprávný obecní celek může cenné papíry vydat sám nebo prostřednictvím zprostředkovatelů. [6]

3.2.1.3 Finanční leasing

Další možností financování investičních potřeb obcí je tzv. komunální leasing. Leasingový pronajímatel zakoupí a získá do vlastnictví hmotný majetek, který obec požaduje. Do vlastního užívání obec získá majetek až po splacení leasingového nájemného. Financování leasingem je poměrně finančně náročné. [6]

3.2.1.4 Směnky

Nahrazuje hotové peníze při placení (po vzájemné dohodě subjektů). Vystavením směnky lze poměrně jednoduše obstarat chybějící finanční prostředky. [6]

3.2.2 Nenávratné příjmy

Mezi nenávratné příjmy patří nenávratné transfery – dotace, které dle jejich původu lze rozdělit na státní dotace, krajské dotace a dotace plynoucí z Evropské unie.

Dotace pak lze rozdělit dle jejich účelovosti na:

- a) účelové – jsou poskytnuty na určitý účel (např. financování vzdělání aj.);
- b) neúčelové – jsou poskytovány nepodmíněně, jejich poskytování není vázáno na předem stanovený účel. [6]

3.2.2.1 Státní dotace

Jsou to dotace ze státního rozpočtu, případně státních mimorozpočtových fondů. Jejich podíl však v poslední době klesá, neboť se stále více klade důraz na přerozdělování prostřednictvím rozpočtového určení daní (RUD). [6]

3.2.2.2 Krajské dotace

Jde o dotace od vyššího samosprávného celku, než je obec.

3.2.2.3 Dotace z EU

Samospráva může zažádat o dotaci z fondů EU. Tyto dotace jsou poskytovány účelově na schválené rozvojové projekty, které zapadají do politiky soudržnosti EU. [6]

Více o krajské, státní a evropské dotační politice pojednávají následující kapitoly.

4 DOTAČNÍ POLITIKA EU

Vstupem ČR do Evropské unie se otevřela široká škála možností čerpání finančních prostředků. Subjekty územní samosprávy tak mohou získávat finanční prostředky ze strukturálních a investičních fondů EU.

4.1 Regionální politika

Regionální politika, také nazývána jako politika soudržnosti, se zaměřuje na regiony a města EU, jejímž cílem je podpora hospodářského růstu a zlepšení kvality života občanů prostřednictvím investic. Představuje rovněž účinnou formu solidarity zajišťující podporu méně rozvinutým regionům. [9]

4.1.1 Regiony regionální politiky

Pro statistické monitorování a analýzy ekonomické a sociální situace byla zavedena jednotná nomenklatura územních statistických jednotek, které se nazývají NUTS. Každý členský stát je rozdělen do tří úrovní těchto jednotek dle počtu obyvatel. [10]

Tabulka 2 – Dělení NUTS dle počtu obyvatel [10]

Úroveň	Doporučený min. počet obyvatel	Doporučený max. počet obyvatel
NUTS I	3 000 000	7 000 000
NUTS II	800 000	3 000 000
NUTS III	150 000	800 000

Pro čerpání z fondů EU se nejvíce využívá region na úrovni NUTS II, v ČR proto byly vytvořeny tzv. regiony soudržnosti, které se skládají z jednoho či více krajů. Kraje ČR spadají do úrovně NUTS III. V současné době na území ČR existuje celkem 8 regionů soudržnosti (hlavní město Praha je samostatným regionem).



Obrázek 4 – Mapa krajů (NUTS III) a regionů soudržnosti (NUTS II) ČR [10]

Kromě tří úrovní NUTS existují ještě další dvě nižší úrovně územněsprávního statistického členění. Jedná se o tzv. místní administrativní jednotky nazývané LAU. Tyto úrovně však nejsou určující pro rozdělení prostředků z fondů EU.

Tabulka 3 – Rozdělení ČR do jednotlivých úrovní [10]

Úroveň	Název	Počet jednotek
NUTS I	Stát	1
NUTS II	Regionální soudržnosti	8
NUTS III	Kraje	14
LAU I	Okresy	76 + 15 pražských obvodů
LAU II	Obce	6258

4.1.2 Strukturální a investiční fondy (ESI fondy)

Pro naplnění cílů politiky hospodářské, sociální a územní soudržnosti slouží zejména čtyři strukturální fondy a Fond soudržnosti (tzv. ESI fondy). Prostřednictvím těchto fondů jsou rozdělovány finanční prostředky, které jsou určeny ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich regiony. [11] [12]

4.1.2.1 Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF)

Tento fond se zaměřuje na modernizaci a posilování hospodářství. Podporovány jsou zejména investiční projekty, jako např. výstavba silnic a železnic, odstraňování ekologických zátěží, budování stokových systémů, oprava kulturních památek, zavádění služeb elektronické veřejné správy aj. [12]

4.1.2.2 Evropský sociální fond (ESF)

Hlavním cílem tohoto fondu je podpora zaměstnanosti a rozvoj lidských zdrojů. Podporovány jsou zejména neinvestiční projekty, jako např. rekvalifikace nezaměstnaných, speciální programy pro osoby zdravotně postižené, děti, mládež a etnické menšiny, rozvoj vzdělávacích programů, rozvoj institucí služeb zaměstnanosti apod. [12]

4.1.2.3 Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD)

Jde o finanční nástroj na podporu rozvoje venkova, který spadá do společné zemědělské politiky EU. Prostředky z tohoto fondu slouží ke zvýšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví, zlepšení životního prostředí a kvality života na venkově. [12]

4.1.2.4 Evropský námořní a rybářský fond (EMFF)

Jedná se o finanční nástroj na podporu rybolovu, který spadá do společné rybářské politiky EU. Tento fond poskytuje dotace pro aktivity týkající se mořského a vnitrozemského rybolovu, modernizace zpracovatelského průmyslu, modernizace plavidel, zlepšování akvakultury aj. [12]

4.1.2.5 Fond soudržnosti (FS)

Pro tento fond se též užívá název Kohezní fond. Nepatří do skupiny strukturálních fondů. Jeho hlavním zaměřením je podpora chudších států, nikoli regionů. Z tohoto fondu jsou podporovány velké investiční projekty, avšak jen se zaměřením na dopravní infrastrukturu (typické jsou transevropské sítě), ochranu životního prostředí a na oblast energetické účinnosti a obnovitelných zdrojů energie. [12]

4.1.2.6 Ostatní fondy

Mezi další fondy patří:

- a) Fond solidarity – poskytuje finanční pomoc při velkých přírodních katastrofách;
- b) Evropský fond pro přizpůsobení se globalizace – financuje projekty na pomoc pracovníkům propuštěným v důsledku globalizace (např. v případě bankrotu velké firmy). [12]

4.1.3 Programovací období 2014-2020

V pořadí je to již třetí programovací období, ve kterém EU realizuje politiku soudržnosti. Záměrem EU je prostřednictvím fondů přispět ke splnění cílů ve strategii EU 2020, neboli Strategie pro inteligentní a udržitelný růst podporující začlenění. Tato strategie je stěžejní koncepcí pro rozvoj EU v období od roku 2010 do roku 2020. Na období 2014-2020 jsou stanoveny 2 cíle, jejichž rozvoj má pomoci k plnění cílů Strategie EU 2020. [11]

Cíl 1 – Investice pro růst a konkurenceschopnost

Regionální politika bude podporovat regiony, které jsou méně rozvinuté. Podpora bude probíhat prostřednictvím Evropského fondu pro regionální rozvoj, Evropského sociálního fondu a Fondu soudržnosti. Pod tento cíl spadá i ČR. [11]

Cíl 2 – Evropská územní spolupráce

Cílem je podpořit vyvážený a trvale udržitelný rozvoj evropského území. Podporuje zejména další spolupráce EU na přeshraniční, mezinárodní a meziregionální úrovni. Přeshraniční spolupráci regionů na úrovni NUTS III nacházejících se podél hranic. V ČR se jedná o 5 operačních programů tohoto cíle: spolupráce s Bavorskem, Saskem, Polskem, Slovenskem a Rakouskem. Tento cíl je financován z ERDF. [11]

4.1.4 Operační programy 2014-2020

Prioritní institucí regionální politiky EU je ze zákona Ministerstvo pro místní rozvoj, které koordinuje a předkládá Evropské komisi národní operační programy. Za zaměření a přichystání těchto programů jsou zodpovědné řídicí orgány – ministerstva. Po schválení Evropskou komisí smí žadatel čerpat finanční prostředky.

V následující tabulce je přehled deseti OP na období 2014-2020, řídicí orgán a suma vyhrazených finančních prostředků. [13]

Tabulka 4 – Přehled OP pro ČR [dle 13 a 14]

Název OP	Řídicí orgán	Alokace mld. €
Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost	Ministerstvo průmyslu a obchodu	4,33
Výzkum, vývoj a vzdělání	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy	2,77
Životní prostředí	Ministerstvo životního prostředí	2,64
Doprava	Ministerstvo dopravy	4,70
Integrovaný operační program	Ministerstvo pro místní rozvoj	4,64
Technická pomoc	Ministerstvo pro místní rozvoj	0,22
Zaměstnanost	Ministerstvo práce a sociálních věcí	2,15
Praha pól růstu	Magistrát hlavního města Prahy	0,20
Program rozvoje venkova	Ministerstvo zdravotnictví	2,31
Rybářství	Ministerstvo zemědělství	0,03
	Celkem	23,99

Z tabulky 4 je zřejmé, že Česká republika má na programovací období 2014-2020 k dispozici přibližně 24 miliard Eur.

4.1.5 Získání dotace

Obce a kraje mohou získat dotace z operačních programů, které mají napomoci ke zlepšení životního prostředí, života obyvatel, dopravní infrastruktury, ale i například zapojení do inovativních projektů a tvorbu mezinárodní spolupráce. [15]

Kroky k získání dotace:

- 1) Vytvoření podrobného projektového záměru pro obec;
- 2) nalezení příslušného operačního programu a v něm oblasti podpory pro náš záměr;
- 3) podání žádosti o podporu;
- 4) posouzení žádosti o podporu příslušným řídicím orgánem;
- 5) realizace projektu;
- 6) žádost o platbu dotace;
- 7) vyhodnocení a vyúčtování;
- 8) administrativní kontroly a kontroly při realizaci;
- 9) publicita projektu;
- 10) udržitelnost cíle projektu po jeho dokončení. [16]

5 STÁTNÍ A KRAJSKÁ DOTAČNÍ POLITIKA

Kromě dotací na financování přenesené působnosti jsou v ČR obcím a krajům vypláceny účelové dotace. Samosprávné celky mohou získat dotace běžné, které jsou určeny k financování provozních potřeb a dále dotace kapitálové (investiční). [11]

5.1 Dotace ze státního rozpočtu

Obci je tato dotace přidělena na základě jejího definování a následného schválení v zákoně o státním rozpočtu na příslušný rok. Pokud nedojde k rozpočtové změně státního rozpočtu, obce mají na tyto dotace nárok. Z tohoto pohledu jsou stabilním příjmem pro obec. [11]

5.2 Dotace z všeobecné pokladní správy (VPS)

Všeobecnou pokladní správu státního rozpočtu spravuje Ministerstvo financí. Jejím prostřednictvím jsou rozpočtovány příjmy a výdaje, které nelze předem zahrnout do určité kapitoly SR. V roce 2014 se jednalo například o účelové dotace na výdaje spojené s konáním voleb do Evropského parlamentu.

Z kapitoly VPS lze územním rozpočtům poskytovat i mimořádné dotace nebo návratné finanční výpomoci. [11]

5.3 Dotace od ministerstev

Jedná se převážně o nenárokové dotace (obec o ně musí žádat), které mohou být běžného či kapitálového charakteru. Přidělení dotace je v kompetenci příslušného ministerstva. Jako příklady těchto dotací lze uvést program regenerace městských památkových rezervací a zón vyhlášený Ministerstvem kultury, program výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí z Ministerstva pro místní rozvoj aj. [11]

5.4 Dotace z mimorozpočtových fondů

Jsou většinou účelové a kapitálové. Převážně se jedná o dotace ze Státního fondu životního prostředí (SFŽP), které jsou podmíněny poskytnutím vlastních finančních prostředků obcí na investice s ekologickým aspektem. Na bytové výstavby jsou poskytovány dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB), na údržby a opravy komunikací plynou dotace ze Státního fondu dopravní infrastruktury (SFDI). [11]

5.5 Dotace od krajů

Obce mohou získávat dotace od vyššího samosprávně územního celku. Může se jednat o krajskou dotaci na programy, které kraj v rámci své samostatné působnosti vyhlásí. Např. programy na podporu cestovního ruchu. Dále mohou kraje poskytnout finanční prostředky, které získaly jako dotace ze SR. Jde např. o podporu na náklady ve školství.
[11]

6 KRITERIÁLNÍ UKAZATELE EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI PROJEKTŮ

6.1 Čistá současná hodnota (NPV)

Tento ukazatel umožňuje hodnocení ekonomické efektivity v delším časovém období. Pomocí matematické metody diskontování lze převést budoucí výnosy, u nichž předpokládáme, že nastanou v následujících letech, na jejich současnou hodnotu (Present Value, PV). [17]

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{V_i}{(1+r)^i} \quad (1)$$

kde

PV... současná hodnota v Kč

V_i ... výnosy v jednotlivých letech

i ... počet let od 1 do n

r ... alternativní náklad kapitálu v %/100

Po výpočtu současné hodnoty se vypočítá čistá současná hodnota následovně:

$$NPV = PV - IN \quad (2)$$

kde

NPV ... čistá současná hodnota v Kč

IN ... investiční náklad v Kč

Akceptujeme všechny investice s kladnou nebo nulovou čistou současnou hodnotou.

6.2 Vnitřní výnosové procento (IRR)

Představuje procentuální výnosnost projektu za celé jeho hodnocené období. Lze jej definovat jako výnos, kdy peněžní toky vyprodukují nulovou NPV. [17]

Skutečnou hodnotu IRR vypočítáme dle následujících kroků:

- 1) Odhad hodnoty IRR projektu;
- 2) výpočet NPV pro toto IRR;

- 3) porovnání s rozhodovacími kritérii:
 NPV = 0 ... odhad správný
 NPV > 0 ... odhad nízký
 NPV < 0 ... odhad vysoký;
- 4) postup se opakuje až do doby nalezení kladného a záporného NPV;
- 5) skutečná hodnota IRR se vypočítá dosazením do tohoto vzorce:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} \times (r_2 - r_1) \quad (3)$$

kde

- r_1 ... odhadované IRR pro kladnou NPV
- r_2 ... odhadované IRR pro zápornou NPV

6.3 Doba návratnosti (DN)

6.3.1 Prostá doba návratnosti

Je to počet let, za které projekt vytvoří kladné peněžní toky (CF) ve výši investovaných nákladů projektu. [17]

Je-li CF v každém roce stejné, vypočítáme DN dle následujícího vzorce:

$$DN = \frac{IN}{CF} \quad (4)$$

Je-li CF v každém roce jiné, počítáme DN dle následujícího vzorce:

$$DN = \text{počet let spodní hranice intervalu} + \frac{IN - CF_{kum.spodní\ hranice\ intervalu}}{\text{roční } CF_{horní\ hranice\ intervalu}} \quad (5)$$

6.3.2 Diskontovaná doba návratnosti

Smysl a postup výpočtu je zcela stejný jako u prosté doby návratnosti, avšak diskontovaná doba uvažuje s časovou hodnotou peněz, tudíž všechny CF budou diskontovány. [17]

$$DN = \text{počet let spodní hranice intervalu} + \frac{IN - CF_{kum.disk.spodní\ hranice\ int.}}{\text{roční } CF_{disk.horní\ hranice\ intervalu}} \quad (6)$$

7 POSOUZENÍ SITUACE V OBCI

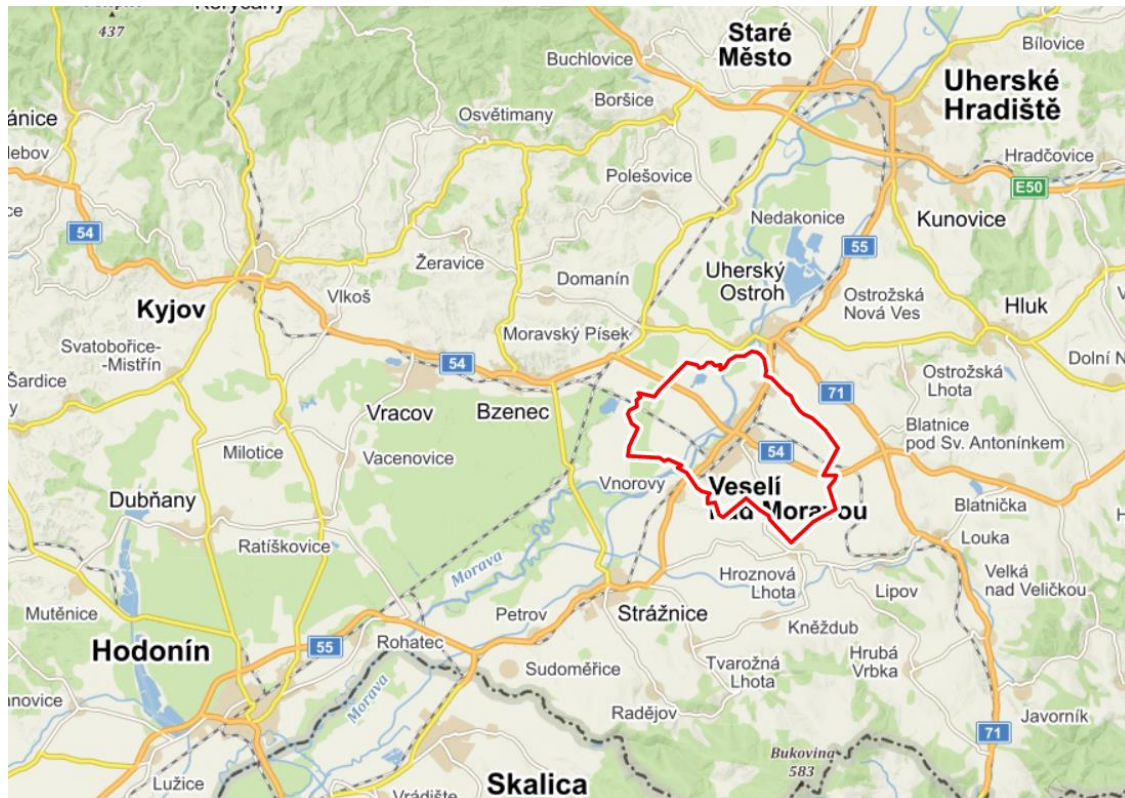
V této části bakalářské práce bude charakterizováno město Veselí nad Moravou a posuzováno hospodaření města s finančními prostředky.

7.1 Charakteristika města

Město Veselí nad Moravou z hlediska územně-správního členění spadá pod okres Hodonín a Jihomoravský kraj. Z hlediska kategorizace územně statistických jednotek Eurostatu vystupuje jako úroveň LAU II a z pohledu přenesené působnosti se jedná o obec s rozšířenou působností. Město leží v blízkosti chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty a přírodního parku Strážnické Pomoraví. Samotným městem protéká řeka Morava. Rozloha města činí 3 569 ha a skládá se ze čtyř katastrálních území – Veselí nad Moravou, Veselí – Předměstí, Milokoš' a Zarazice. Ke dni 31.12.2017 zde žilo 11 116 obyvatel a průměrný věk činil 43,9 let. [18] [19]

V samostatné působnosti město zajišťuje své povinnosti, které jsou stanoveny zákonem a dále se stará o hospodářský, kulturní a sociální rozvoj, ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí. [18]

První písemná zmínka o Veselí pochází z první čtvrtiny 13. století. [20]



Obrázek 5 – Poloha města Veselí nad Moravou [21]

7.1.1 Školství

Ve městě působí celkem 5 mateřských škol, 3 základní školy, z nichž jedna je církevní. Dále se zde nachází obchodní akademie a střední odborné učiliště se zaměřením na zemědělství a strojírenství. Ve městě je také možnost navštěvovat dům dětí a mládeže a základní uměleckou školu. [22]

7.1.2 Zdravotnictví a sociální služby

Převážná část zdravotnických služeb je zajišťována v areálu POLIKLINIKA spol. s r. o., kde působí několik desítek lékařů. V areálu má též sídlo Zdravotnická záchranná služba JmK.

Za poskytovatele sociálních služeb ve městě a blízkém okolí můžeme uvést Domácí péči Zdislava Veselí, Charita Veselí nad Moravou a Centrum pro rodinu. Ve městě se též nachází dům s pečovatelskou službou. [23]

7.1.3 Sportovní vyžití

Ve městě působí několik sportovních oddílů a klubů. Ke sportu může být využívána sportovní hala Kollárova, městský fotbalový stadion, koupaliště, skatepark, sokolovna, orlovna, tenisové kurty, loděnice pro kanoistiku aj. [24]

7.1.4 Kultura

Město Veselí nad Moravou je velmi bohaté na kulturní vyžití. Během roku je zde pořádáno několik desítek kulturních akcí, zejména velmi oblíbené jsou tradiční krojované Andělské hody. Ve městě působí Veselské kulturní centrum, pod které spadá kulturní dům, městská knihovna, kino, Zarazické centrum a Milokošťské centrum. Dále se zde nachází hvězdárna, muzeum, různé galerie a ranč. [25]

Do života města se aktivně zapojuje několik folklorních, hudebních a tanečních souborů, z nichž určitě lze uvést dechovou hudbu Šohajé, Veselský mužský sbor, Mládežnický dechový orchestr nebo SLPT Radošov.

7.1.5 Cestovní ruch

Město je železniční křižovatkou a protíná jej několik silnic, z nichž nejvýznamnější je z Uherského Hradiště do Břeclavi a ze Bzence do Blatnice a dále na Slovensko. [20]

V těsné blízkosti města se nachází spousta naučných a vinařských stezek a cyklotras. Ve městě a okolí lze navštívit spousta folklorních poutavostí, kterými se slovácký kraj pyšní. Významnou vodní cestou je zde Baťův kanál. [26]

7.1.6 Bydlení

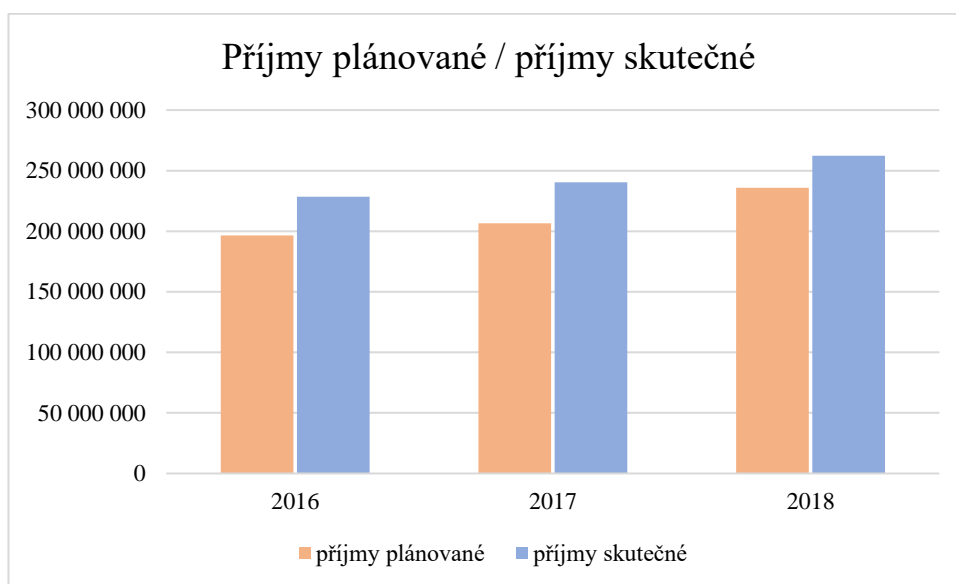
Zástavbu města tvoří převážně rodinné domy. Nacházejí se zde také 4 sídliště (Hutník, Chaloupky, Lány, Kovářská) s panelovými domy, kde žije více jak 5 tisíc obyvatel města.

7.2 Finanční situace obce

Finanční situace města Veselí nad Moravou bude vyhodnocena na základě městských rozpočtů za uplynulé 3 roky. Rozpočet je vždy sestaven z příjmů a výdajů plánovaných k začátku roku a z příjmů a výdajů skutečně vynaložených v daném roce. Finanční analýza bude tedy provedena na základě schváleného rozpočtu a skutečném čerpání rozpočtu na konci roku.

Veškeré údaje byly získány z finančních materiálů města Veselí nad Moravou.

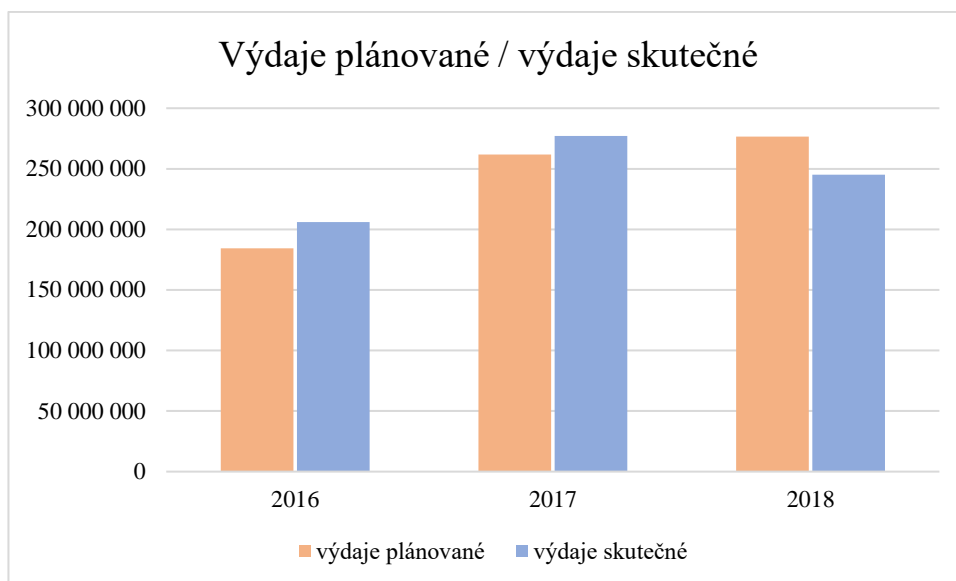
7.2.1 Příjmy plánované / příjmy skutečné



Graf 1 – Příjmy plánované / příjmy skutečné [vlastní]

Z grafu je zřejmé, že příjmy mají rok od roku stoupající tendenci a skutečné příjmy jsou vždy vyšší než příjmy plánované. Tuto situaci můžeme vyhodnotit za kladnou, protože město získalo v každém roce více finančních prostředků, než plánovalo.

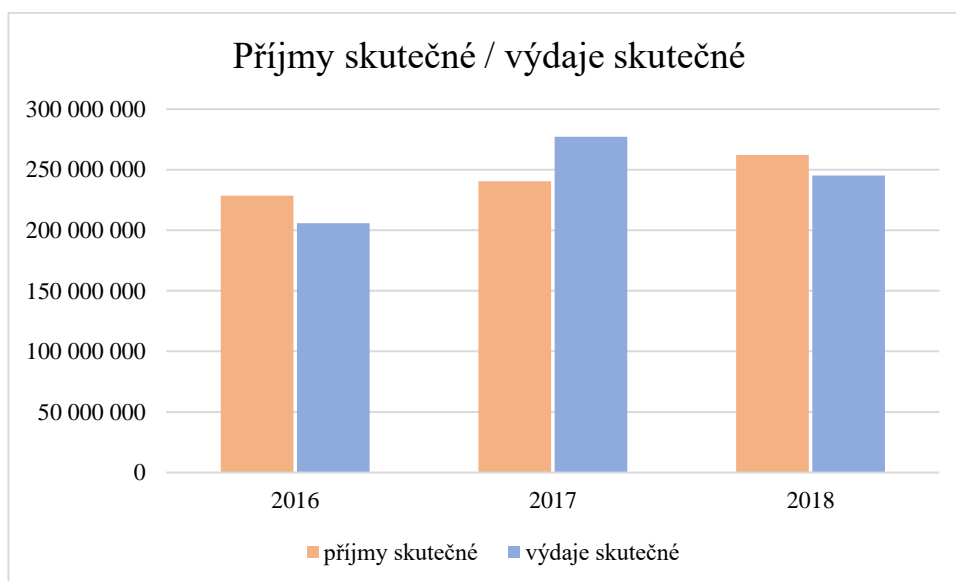
7.2.2 Výdaje plánované / výdaje skutečné



Graf 2 – Výdaje plánované / výdaje skutečné [vlastní]

Z dalšího grafu výdajů rozpočtů je patrné, že skutečné výdaje jsou v letech 2016 a 2017 vyšší než výdaje plánované. Znamená to, že město v těchto letech muselo využít finanční prostředky, které nebyly plánované. Naopak v roce 2018 je skutečný výdaj nižší než plánovaný. Je to například tím, že město v tomto roce už plánovalo s přípravami na realizaci nové průmyslové zóny, která však nebyla uskutečněna.

7.2.3 Příjmy skutečné / výdaje skutečné



Graf 3 – Příjmy skutečné / výdaje skutečné [zpracování vlastní]

Z grafů porovnávající skutečné příjmy a výdaje je viditelné, že zvláště v letech 2016 a 2018 jsou příjmy větší než výdaje. I když město v roce 2016 vydalo neplánované prostředky, příjmy převyšují výdaje. Tuto situaci můžeme vyhodnotit za příznivou. V roce 2017, kdy město investovalo hlavně do oprav náměstí Míru, jsou výdaje vyšší než příjmy. Město tento schodek muselo dorovnat úvěrem.

Rozpočty však pracují pouze s příjmy a výdaji v daném roce, proto v další podkapitole bude uvedeno kolik město přijalo úvěrů a jaká je skutečná zadluženost.

7.2.4 Přijaté úvěry

Tabulka 5 – Přijaté úvěry [vlastní zpracování dle materiálů města]

Banka	Česká spořitelna	Komerční banka
Projekt	Oprava komunikace a bytového domu v ulici Benátky	Oprava náměstí Míru
Půjčeno	8 000 000 Kč	55 000 000 Kč
Zůstatek (k 28.2.2019)	3 330 766,81 Kč	36 434 883,48 Kč
Celkové zadlužení	39 765 650,29 Kč	
Měsíční splátky	72 000 Kč	460 000 Kč
Roční splátky	864 000 Kč	5 520 000 Kč
Celkové roční splátky	6 384 000 Kč	
Počet let splácní	3,86 let	6,60 let
Předpokládané splacení	prosinec 2022	září 2025

Celkové zadlužení města ke dni 28. února 2019 činí necelých 40 milionů. V nynější době má město uzavřenou smlouvu s Komerční bankou na poskytnutí úvěru na realizaci průmyslové zóny ve výši 50 milionů Kč. Tento úvěr prozatím není čerpán. S realizací průmyslové zóny však vyslovilo souhlas zastupitelstvo města, tudíž je pravděpodobné, že se z úvěru bude v letech 2019, 2020 a 2021 čerpat. Nyní se jedná o poskytnutí dotace na tento projekt, proto je také možné, že dojde k předčasnému splacení úvěru pomocí dotace.

Finanční situaci města lze vyhodnotit jako stabilní. Město i při své zadluženosti, která není nijak zvláště vysoká, je schopno splácet úvěry.

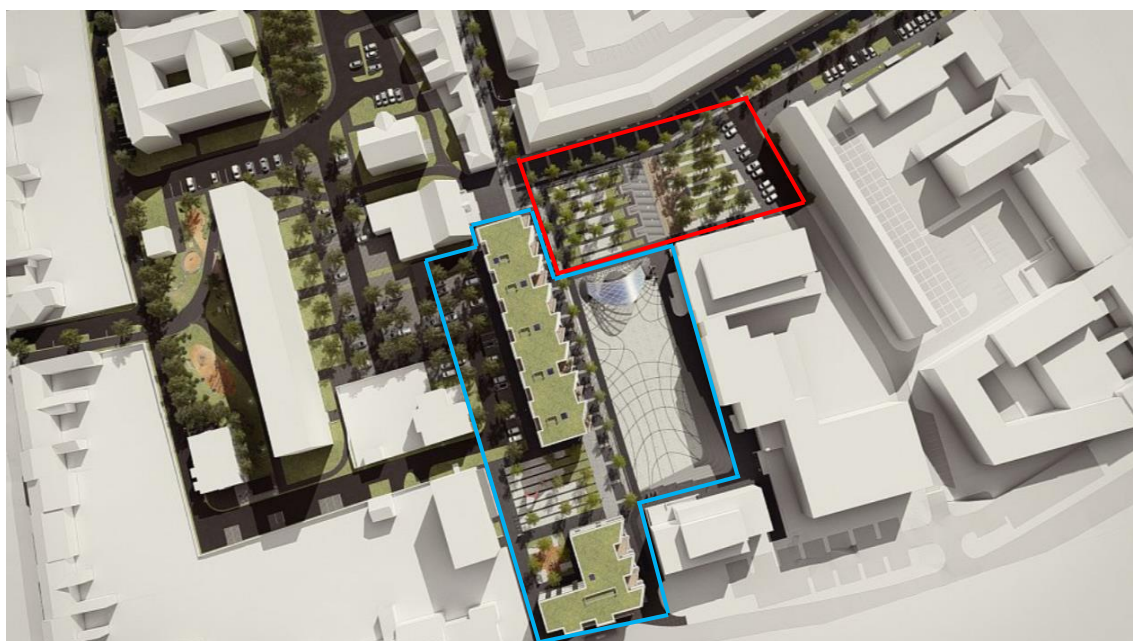
V další části bude charakterizován konkrétní investiční projekt, který má být ve městě realizován. Na jeho vybudování by město muselo přijmout další úvěr ve výši nákladů projektu.

8 CHARAKTERISTIKA KONKRÉTNÍHO INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Praktická část bakalářská práce se bude zabývat investováním do oprav náměstí Míru ve Veselí nad Moravou. Cílem projektu je komplexní urbanisticko-architektonické řešení celého náměstí, které vytvoří podmínky pro jeho oživení a zatraktivnění. Projekt byl rozdělen do tří etap. V první etapě byla realizována oprava západní části náměstí, která byla v loňském roce dokončena. Ve II. etapě město na náměstí vytvoří zpevněnou plochu s pódiem. Ve III. etapě je naplánovaná výstavba dvou bytových domů, úprava terénu okolo a dokončení veškerých plánovaných staveb.

Bakalářská práce se bude konkrétně zabývat investicí do III. etapy oprav náměstí Míru, kde mají vzniknout dva bytové domy včetně podsklepené garáže.

Veškeré údaje o projektu byly poskytnuty z materiálů města Veselí nad Moravou.



Obrázek 6 – Vizualizace náměstí Míru [z městských materiálů]

Na obrázku 6 je červeně vyznačena již dokončená I. etapa oprav, modrá barva znázorňuje plánovanou II. a III. etapu oprav.

8.1 Cíl projektu

Z obrázku 6 je viditelné, že kdyby zde nebyly postaveny bytové domy, tak nově navržená struktura náměstí (modře) by byla otevřená a neutvářela tak ohraničený prostor. Záměrem výstavby dvou bytových domů je tedy vytvořit uzavření západní strany náměstí a vyčlenit tak hranici pěší zóny. Oba objekty však udržují již stávající uliční čáru se stávající zástavbou.

Parter objektů je navrhován k realizaci obchodních jednotek. V území tak vznikne souvislá obchodní ulice napříč celým náměstím, která bude doplněná o atraktivitu zadržující lidi v území. Například nově vzniklé obchody či restaurace natáhnou do území mnoho lidí.

Cílem výstavby bytových domů je také zde zabydlet nové lidi, kteří mohou být pro město novým přínosem a oživením.

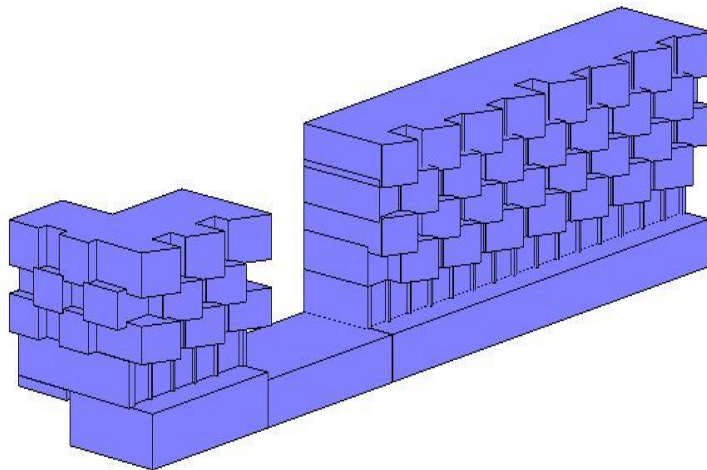


Obrázek 7 – Vizualizace bytových domů [z materiálů města]

8.2 Informace o projektu

Jedná se o dva pětipodlažní objekty bytových domů stejného charakteru, větší BD1 a menší BD2. V obou objektech se v 1. NP nachází komerční prostory v návaznosti na parter a z opačné strany vstup do prostor bytové části se sklepními kójemi. Budova BD1 je rozdělena do pěti bloků (A-E) vždy s vlastním komunikačním jádrem. V obou objektech se v 2-4. NP nachází byty o velikostech 1+kk, 2+kk, 3+kk až 4+kk. Součástí většiny bytů je lodžie či terasa na východní a západní stranu. Oba objekty disponují

podzemní garáží, která propojuje oba objekty a budou přístupné rampou ze západní strany objektu BD1.



Obrázek 8 – Schéma bytových domů [z materiálů města]

Tabulka 6 – Kapacita bytových domů [z materiálů města]

Počet bytů s plochou nad 100 m ²	5
Počet bytů s plochou do 100 m ²	41
Celková plocha bytů	4282 m ²
Celková plocha komerce	828 m ²
Celková plocha garáže a rampy	866 m ²
Počet stání v podzemní garáži	55

Celkem je nutné pro BD1 a BD2 včetně komerčních prostor vyhradit 109 stání. Rezidenti BD mají vyhrazených 55 stání v podzemní garáži. Zbýlých 54 stání bude vyhrazeno na povrchu, z toho 6 dlouhodobých pro BD a 48 krátkodobých pro komerci.

8.3 Odhad nákladů projektu

Tabulka 7 – Odhad nákladů [z materiálů města]

Obj.	Název	Množství	MJ	Cena/MJ	Cena celkem
SO	Objekty				
	BD1	19 778	m ³	5 000,00 Kč	98 890 000,00 Kč
	BD2	8 025	m ³	5 000,00 Kč	40 125 000,00 Kč
	Garáž + rampa + založení	11 240	m ³	6 500,00 Kč	73 060 000,00 Kč
IO					
	Dešťová kanalizace - přípojka	50	m	6 500,00 Kč	325 000,00 Kč
	Splašková kanalizace - přípojka	50	m	6 500,00 Kč	325 000,00 Kč
	Přípojka vody	40	m	4 500,00 Kč	180 000,00 Kč
	Přípojka rozvodů NN	40	m	3 000,00 Kč	120 000,00 Kč
	Přípojka SLB	137	m	3 000,00 Kč	411 000,00 Kč
	Přeložka kanalizace + dopojení hotelu Veselan a RD	400	m	6 500,00 Kč	2 600 000,00 Kč
	Přeložka vody	166	m	4 500,00 Kč	747 000,00 Kč
	Přeložka plynu	191	m	6 500,00 Kč	1 241 500,00 Kč
	Přeložka rozvodů NN	100	m	3 000,00 Kč	300 000,00 Kč
	Přípojka CZT	50	m	6 500,00 Kč	325 000,00 Kč
OVN	Ostatní a vedlejší náklady	2,00	%		4 335 660,00 Kč
R	Rezerva odhadu nákladů	10,00	%		22 298 516,00 Kč
Cena celkem bez DPH					245 283 676,00 Kč
Cena celkem s DPH (21,00 %)					296 793 247,96 Kč

Předběžná cena výstavby bytových domů je 245 283 676 Kč bez DPH. Město by na uskutečnění tohoto projektu muselo přijmout další úvěr, kterým by financovalo veškeré náklady spojené s realizací.

V další části bakalářské práce bude uvažováno, zda projekt bude výnosný ihned po prodeji všech prostor a město by tím pokrylo výši úvěru nebo zda projekt bude během provozní fáze generovat kladné peněžní toky, které by pokryly náklady splátek úvěru.

9 ZHODNOCENÍ INVESTICE

V této kapitole bakalářské práce bude zhodnocena investice výstavby bytových domů ve Veselí nad Moravou. Bude provedeno srovnání prodejních a nájemních cen bytů v okolí, propočty výnosů a nákladů projektu, doba návratnosti projektu a SWOT analýza. Na základě těchto údajů bude vyhodnoceno, zda výstavba bytových domů bude pro město výhodná.

9.1 Srovnání cen v okolí

9.1.1 Srovnání prodejních cen bytů

Srovnání prodejních cen bytů je provedeno na nově postavených nebo zrekonstruovaných bytech nacházejících se ve městech podobné povahy jako je Veselí nad Moravou. Průzkum byl proveden v březnu 2019.

Tabulka 8 – Srovnání cen bytů v okolí [vlastní]

Město	Název BD	Cena/m ²	Zdroj
Břeclav	Laketower	33 000 Kč – 38 000 Kč	[27]
Hodonín	Kaskáda	29 000 Kč – 33 000 Kč	[28]
Uherské Hradiště	Štěpnice	okolo 35 000 Kč	[29]
Staré Město	Byty Staré Město	34 000 Kč – 35 000 Kč	[30]
Kyjov		27 000 Kč – 33 000 Kč	[31]

Nynější průměrná cena bytů prodávajících se ve Veselí nad Moravou je okolo 25 000 Kč/m². Jen pár výjimek přesáhne částku 30 000 Kč/m², a to se nejčastěji jedná o zrekonstruované byty. [33]

9.1.2 Srovnání nájemních cen bytů

Porovnání nájemních cen bytů je provedeno na bytech, které jsou nově postaveny nebo zrekonstruovány a jsou alespoň minimálně vybaveny. Cena za nájem se dále odvíjí dle typu bytu a různých přídavků jako je lodžie, balkon, sklepní kóje apod.

Tabulka 9 – Srovnání nájemních cen bytů v okolí [vlastní]

Město	Průměrná cena za m ²	Zdroj
Břeclav	150 – 200 Kč	[32]
Hodonín	150 – 200 Kč	[33]
Uherské Hradiště	150 – 200 Kč	[34]
Staré Město	150 – 200 Kč	[35]

9.1.3 Prodejní a nájemní cena za garážové stání

Prodejní ceny za podzemní garážové stání v okolních městech Veselí nad Moravou se pohybují okolo 200 000 Kč. Je-li stání pronajímáno cena činí cca 1 200 Kč/m².

9.2 Propočty výnosů a nákladů

Tabulka 10 – Propočet pro bytové plochy [vlastní]

BYTOVÉ PLOCHY				
Náklad	Plocha m ²	Cena bytu/m ²	(IO+OVN+R)/m ²	Celk. cena bytu/m ²
116 489 673,19	4 282,00	27 204,50	5 557,01	32 761,51
	Celk. cena bytů	Cena prodejní	Celk. cena prodejní	HV z prodeje bytů
	140 284 778,72	32 761,51	140 284 778,72	0,00

Předběžný náklad na výstavbu 1 m² obytné plochy je 32 761,51 Kč. Kdyby město za tuto částku prodávalo i nově vzniklé byty, znamenalo by to, že cena na místní poměry je nadhodnocená. Ovšem ve srovnání s prodejem bytů v okolních městech (viz tabulka 8) je cena průměrná až mírně podprůměrná, což by mohlo přilákat ke koupi bytů nové obyvatele pocházející z jiných měst.

Město by sice neutržilo z prodeje bytů, hospodářský výsledek by byl nulový, avšak bylo by velmi riskantní prodávat byty za cenu dražší, než je cena nákladu. Hrozilo by, že o tyto byty nebude zájem.

Další výhodnou variantou pro město může být část svých bytů si ponechat a pronajímat, což by v budoucnu přinášelo dlouhodobé příjmy.

Tabulka 11 – Propočet pro komerční plochy [vlastní]

KOMERČNÍ PLOCHY				
Náklad	Plocha m ²	Cena /m ²	(IO+OVN+R)/m ²	Celk. cena/m ²
22 525 327,81	828,00	27 204,50	5 557,01	32 761,51
		Celk. cena komerce	cena pronájmu/m ² /měsíc	Roční HV z pronájmu
		27 126 528,91	150,00	1 490 400,00

Skutečná cena pronájmu komerčních prostor se ve Veselí nad Moravou pohybuje okolo 130 Kč/m² a níže. Avšak tyto plochy by se nacházeli v samotném centru města, kde denně projdou stovky lidí. Nastavme sazbu za pronájem 150 Kč/m²/měsíc. Znamenalo by to, že ročně by město získalo skoro 1,5 milionu Kč.

Tabulka 12 – Propočet garážového stání [vlastní]

GARÁŽ + RAMPA				
Náklad	Plocha m ²	Cena /m ²	(IO+OVN+R) ²	Celk. cena/m ²
73 060 000,00	866,00	84 364,90	5 557,01	89 921,90
Celk. cena garáže	Počet stání	Prodejní cena za stání	Prodejní cena garáží	HV z prodeje
77 872 368,38	55,00	200 000,00	11 000 000,00	-66 872 368,38

V celkové ploše 866 m² je zahrnuta pouze plocha stání a rampy bez komunikace v podzemní garáži. Uvažujme, že plocha jednoho stání činí 12,5 m² (celkem 687,5 m², zbylých 178,5 m² je plocha rampy), takže celková cena za jedno stání by se vyšplhala na 1 124 023 Kč, což je nereálná prodejní cena. Kdyby město cenu za jedno stání v podsklepené garáži nastavilo na 200 000 Kč (=16 000 Kč/m²), hospodářský výsledek za prodej garáží by činil – 66 872 368 Kč.

Tabulka 13 – Hospodářský výsledek pro první rok provozu [vlastní]

Náklady	245 283 676
Výnosy z prodeje	151 284 779
HV	-93 998 897
Příjmy z pronájmu	1 490 400
HV po 1. roce	-92 508 497

Tabulka 13 zaznamenává hospodářský výsledek po prvním roce provozu bytových domů. Kdyby město v prvním roce provozu bytových domů našla zájemce na koupi všech

bytových prostor, garážových stání a pronájem všech komerčních prostor, činil by její hospodářský výsledek z projektu -92 508 497 Kč bez DPH. Kdyby i komerční plochy byly prodány za stejnou částku jako plochy bytové, hospodářský výsledek by po prvním roce činil zhruba -67 milionů. Hlavním důvodem, proč výnosy nebudou vyšší, je nízká hodnota bytů v dané lokalitě. Aby celkový hospodářský výsledek vyšel alespoň nulový a tím pokryl všechny vynaložené náklady, musela by cena bytu za 1 m² činit necelých 55 000 Kč, což je na zdejší lokalitu pro kupující nereálné. Dotaci na zbudování bytových domů nelze využít, protože dům nebude sociální povahy.

Berme v úvahu, že celý projekt je ve fázi studií a není vytvořen podrobnější rozpočet, podle kterého bychom zjistili přesné náklady na obytné, komerční a garážové plochy. Výše uvedené náklady jsou pouze orientační. Například základy pro celý objekt jsou zahrnuty pouze v položce „garáž + rampa.“

9.3 Výpočet doby návratnosti

V této podkapitole budou vypočítány doby návratnosti pro 5 variant. V každé variantě bude z hlediska pronájmu a prodeje jinak vynaloženo s obytnou plochou, komerční plochou a garážovými stáními. Bude počítáno s diskontní sazbou 2 %, kterou ČSOB a. s. používá k úročení na spořicí účet. [36]

9.3.1 Varianta č. 1

V první variantě bude vypočítána prostá doba návratnosti pro prodej všech bytových ploch, garážových stání a pronájem komerčních ploch.

Tabulka 14 – Výnosy a náklad varianty č. 1 [vlastní]

Záměr	Název	Plocha [%], počet stání	plocha [m ²]	Cena/m ² , cena/stání	Výnos celkem (rok)
Prodej	Bytové plochy	100 %	4282	32 761,51	140 284 778,72 Kč
	Garážové stání	55	687,5	200 000,00	11 000 000,00 Kč
	Celkem prodej				151 284 778,72 Kč
Pronájem	Komerční plochy	100 %	828	150,00	1 490 400,00 Kč
	Celkem pronájem				1 490 400,00 Kč
	Celkem výnos v 1. roce				152 775 178,72 Kč
Investiční náklad					245 283 676,00 Kč

Tabulka 15 – Prostá doba návratnosti varianty č. 1 [vlastní]

Rok	Roční výnosy (CF)	CF kumulované
1	152 775 178,72 Kč	152 775 178,72 Kč
2	1 490 400,00 Kč	154 265 578,72 Kč
3	1 490 400,00 Kč	155 755 978,72 Kč
4	1 490 400,00 Kč	157 246 378,72 Kč
5	1 490 400,00 Kč	158 736 778,72 Kč
6	1 490 400,00 Kč	160 227 178,72 Kč
7	1 490 400,00 Kč	161 717 578,72 Kč
8	1 490 400,00 Kč	163 207 978,72 Kč
9	1 490 400,00 Kč	164 698 378,72 Kč
10-62	1 490 400,00 Kč	-
63	1 490 400,00 Kč	245 179 978,72 Kč
64	1 490 400,00 Kč	246 670 378,72 Kč

V této variantě projekt vygeneruje výnosy za 63,07 let, což znamená, že kladný hospodářský výsledek provozní fáze bude dosažen až za tuto dobu. Kdybychom diskontovali výnosy, doby návratnosti bychom dosáhli po mnoha stovkách let.

9.3.2 Varianta č. 2

V této variantě budeme uvažovat, že 75 % obytné plochy bude prodáno a 25 % obytné plochy bude pronajímáno za cenu 200 Kč/m². Dále bude prodáno všech 55 garážových stání a komerční plochy se budou pronajímat.

Tabulka 16 – Výnosy a náklad varianty č. 2 [vlastní]

Záměr	Název	Plocha [%], počet stání	plocha [m ²]	Cena/m ² , cena/stání	Výnos celkem (rok)
Prodej	Bytové plochy	75 %	3211,5	32 761,51	105 213 584,04 Kč
	Garážové stání	55	687,5	200 000,00	11 000 000,00 Kč
	Celkem prodej				116 213 584,04 Kč
Pronájem	Bytové plochy	25 %	1070,5	200,00	2 569 200,00 Kč
	Komerční plochy	100 %	828	150,00	1 490 400,00 Kč
	Celkem pronájem				4 059 600,00 Kč
	Celkem výnos v 1. roce				120 273 184,04 Kč
Investiční náklad					245 283 676,00 Kč

Tabulka 17 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 2 [vlastní]

Rok	Roční výnosy (CF)	Disk. faktor	CF diskontované	CF disk. kumulované
1	120 273 184,04 Kč	0,980392	117 914 886,31 Kč	117 914 886,31 Kč
2	4 059 600,00 Kč	0,961169	3 901 960,78 Kč	121 816 847,10 Kč
3	4 059 600,00 Kč	0,942322	3 825 451,75 Kč	125 642 298,85 Kč
4	4 059 600,00 Kč	0,923845	3 750 442,89 Kč	129 392 741,74 Kč
5	4 059 600,00 Kč	0,905731	3 676 904,80 Kč	133 069 646,53 Kč
6	4 059 600,00 Kč	0,887971	3 604 808,62 Kč	136 674 455,16 Kč
7	4 059 600,00 Kč	0,870560	3 534 126,10 Kč	140 208 581,26 Kč
8	4 059 600,00 Kč	0,853490	3 464 829,51 Kč	143 673 410,77 Kč
9	4 059 600,00 Kč	0,836755	3 396 891,68 Kč	147 070 302,44 Kč
10-51	4 059 600,00 Kč	-	-	-
52	4 059 600,00 Kč	0,357101	1 449 687,23 Kč	244 430 524,99 Kč
53	4 059 600,00 Kč	0,350099	1 421 261,99 Kč	245 851 786,98 Kč

Z tabulky 17 vyplývá, že návratnost finančních prostředků bude po 52 letech a 7 měsících.

9.3.3 Varianta č. 3

Ve variantě číslo 3 bude vypočítána doba návratnosti pro prodej poloviny obytné plochy a pronájem další poloviny. Garážová stání budou prodána a komerční plochy pronajímány.

Tabulka 18 – Výnosy a náklad varianty č. 3 [vlastní]

Záměr	Název	Plocha [%], počet stání	plocha [m ²]	Cena/m ² , cena/stání	Výnosy celkem (rok)
Prodej	Bytové plochy	50 %	2141	32 761,51	70 142 389,36 Kč
	Garážové stání	55	687,5	200 000,00	11 000 000,00 Kč
	Celkem prodej				81 142 389,36 Kč
Pronájem	Bytové plochy	50 %	2141	200,00	5 138 400,00 Kč
	Komerční plochy	100 %	828	150,00	1 490 400,00 Kč
	Celkem pronájem				6 628 800,00 Kč
Celkem výnos v 1. roce					87 771 189,36 Kč
Investiční náklad					245 283 676,00 Kč

Tabulka 19 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 3 [vlastní]

Rok	Roční výnosy (CF)	Disk. faktor	CF diskontované	CF disk. kumulované
1	87 771 189,36 Kč	0,980392	86 050 185,65 Kč	86 050 185,65 Kč
2	6 628 800,00 Kč	0,961169	6 371 395,62 Kč	92 421 581,26 Kč
3	6 628 800,00 Kč	0,942322	6 246 466,29 Kč	98 668 047,55 Kč
4	6 628 800,00 Kč	0,923845	6 123 986,56 Kč	104 792 034,11 Kč
5	6 628 800,00 Kč	0,905731	6 003 908,39 Kč	110 795 942,51 Kč
6	6 628 800,00 Kč	0,887971	5 886 184,70 Kč	116 682 127,20 Kč
7	6 628 800,00 Kč	0,870560	5 770 769,31 Kč	122 452 896,52 Kč
8	6 628 800,00 Kč	0,853490	5 657 616,97 Kč	128 110 513,49 Kč
9	6 628 800,00 Kč	0,836755	5 546 683,31 Kč	133 657 196,80 Kč
10-34	6 628 800,00 Kč	-	-	-
35	6 628 800,00 Kč	0,500028	3 314 583,04 Kč	245 262 209,94 Kč
36	6 628 800,00 Kč	0,490223	3 249 591,22 Kč	248 511 801,16 Kč

Projekt v tomto případě bude generovat kladné peněžní toky po 35 letech provozu.

9.3.4 Varianta č. 4

V následující variantě uvažujeme, že bude prodána jedna čtvrtina obytné plochy a zbylá obytná plocha bude pronajímána včetně komerčních ploch. 30 garážových stání bude prodáno a zbylých 25 bude pronajímáno za cenu 1 000 Kč za měsíc.

Tabulka 20 – Výnosy a náklad varianty č. 4 [vlastní]

Záměr	Název	Plocha [%], počet stání	plocha [m ²]	Cena/m ² , cena/stání	Výnos celkem (rok)
Prodej	Bytové plochy	25 %	1070,5	32 761,51	35 071 194,68 Kč
	Garážové stání	25	312,5	200 000,00	5 000 000,00 Kč
	Celkem prodej				40 071 194,68 Kč
Pronájem	Bytové plochy	75 %	3211,5	200,00	7 707 600,00 Kč
	Komerční plochy	100 %	828	150,00	1 490 400,00 Kč
	Garážové stání	30	350	1000	360 000,00 Kč
	Celkem pronájem				9 558 000,00 Kč
	Celkem výnos v 1. roce				49 629 194,68 Kč
Investiční náklad				245 283 676,00 Kč	

Tabulka 21 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 4 [vlastní]

Rok	Roční výnosy (CF)	Disk. faktor	CF diskontované	CF disk. kumulované
1	49 629 194,68 Kč	0,980392	48 656 073,22 Kč	48 656 073,22 Kč
2	9 558 000,00 Kč	0,961169	9 186 851,21 Kč	57 842 924,43 Kč
3	9 558 000,00 Kč	0,942322	9 006 716,87 Kč	66 849 641,30 Kč
4	9 558 000,00 Kč	0,923845	8 830 114,58 Kč	75 679 755,88 Kč
5	9 558 000,00 Kč	0,905731	8 656 975,08 Kč	84 336 730,96 Kč
6	9 558 000,00 Kč	0,887971	8 487 230,47 Kč	92 823 961,43 Kč
7	9 558 000,00 Kč	0,870560	8 320 814,19 Kč	101 144 775,62 Kč
8	9 558 000,00 Kč	0,853490	8 157 660,97 Kč	109 302 436,59 Kč
9	9 558 000,00 Kč	0,836755	7 997 706,83 Kč	117 300 143,42 Kč
10-27	9 558 000,00 Kč	-	-	-
28	9 558 000,00 Kč	0,574375	5 489 871,98 Kč	242 691 886,15 Kč
29	9 558 000,00 Kč	0,563112	5 382 227,43 Kč	248 074 113,58 Kč

Diskontovaná doba návratnosti při variantě č. 4 je zhruba 28 a půl roku.

9.3.5 Varianta č. 5

V této variantě bude uvažováno o pronájmu všech bytů, komerčních prostor a všech garážových stání.

Tabulka 22 – Výnosy a náklad varianty č. 5 [vlastní]

Záměr	Název	Plocha [%], počet stání	plocha [m ²]	Cena/m ² , cena/stání	Výnos celkem (rok)
Pronájem	Bytové plochy	100 %	4282	200,00	10 276 800,00 Kč
	Komerční plochy	100 %	828	150,00	1 490 400,00 Kč
	Garážové stání	55	687,5	1000	660 000,00 Kč
Celkem pronájem					12 427 200,00 Kč
Celkem výnos v 1. roce					12 427 200,00 Kč
Investiční náklad					245 283 676,00 Kč

Tabulka 23 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 5 [vlastní]

Rok	Roční výnosy (CF)	Disk. faktor	CF diskontované	CF disk. kumulované
1	12 427 200,00 Kč	0,980392	12 183 529,41 Kč	12 183 529,41 Kč
2	12 427 200,00 Kč	0,961169	11 944 636,68 Kč	24 128 166,09 Kč
3	12 427 200,00 Kč	0,942322	11 710 428,12 Kč	35 838 594,21 Kč
4	12 427 200,00 Kč	0,923845	11 480 811,88 Kč	47 319 406,08 Kč
5	12 427 200,00 Kč	0,905731	11 255 697,92 Kč	58 575 104,00 Kč
6	12 427 200,00 Kč	0,887971	11 034 997,96 Kč	69 610 101,96 Kč
7	12 427 200,00 Kč	0,870560	10 818 625,45 Kč	80 428 727,42 Kč
8	12 427 200,00 Kč	0,853490	10 606 495,54 Kč	91 035 222,96 Kč
9	12 427 200,00 Kč	0,836755	10 398 525,04 Kč	101 433 748,00 Kč
10-24	12 427 200,00 Kč	-	-	-
25	12 427 200,00 Kč	0,609531	7 574 762,03 Kč	242 621 898,29 Kč
26	12 427 200,00 Kč	0,597579	7 426 237,29 Kč	250 048 135,58 Kč

Na této variantě je viditelné že roční výnosy jsou v každém roce konstantní. Při pronájmu všech prostorů bude diskontovaná doba návratnosti zhruba 25 let a 5 měsíců.

9.4 SWOT analýza

Je to základní metoda strategického plánování a používá se jako nástroj ke zjištění situace projektu. Zabývá se zkoumáním silných a slabých stránek, které vycházejí z vnitřního prostředí a dále zkoumáním příležitostí a hrozeb vycházejících z vnějšího prostředí. [37]

Tabulka 24 – SWOT analýza projektu [vlastní]

	POZITIVNÍ	NEGATIVNÍ
VNITŘNÍ	<ul style="list-style-type: none"> + město zatraktivní a zmodernizuje centrum + krásné bydlení v centru města + nové komerční prostory + jistý investor 	<ul style="list-style-type: none"> - nízká prodejní cena bytů - žádná dřívější zkušenost ze strany města - město splácí dva úvěry
VNĚJŠÍ	<ul style="list-style-type: none"> + přilákání lidí do nově vzniklých obchodů, kaváren apod. + přitáhnoutí mladých lidí hledající bydlení + lidé z okolí budou hledat bydlení, budou-li zaměstnání v nově vzniklé průmyslové zóně + synchronizace s další etapou rekonstrukce náměstí + neprodané byty zůstanou hodnotným majetkem + dlouhodobý zisk z pronájmu nebytových prostor + možnost pronájmu i bytových prostor 	<ul style="list-style-type: none"> - město nezíská úvěr - město nebude schopné úvěr splácet - konkurenční projekty (hrozí nasycení trhu) - o byty nebude zájem

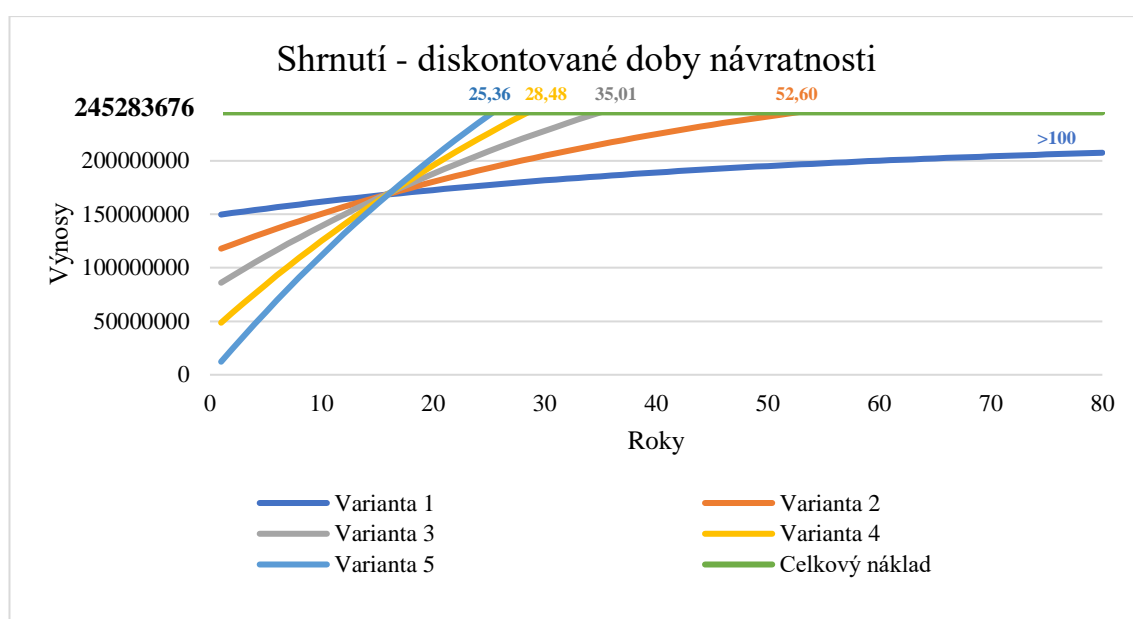
Velkou příležitostí k podnícení zájmu o nové byty je výstavba nové průmyslové zóny ve městě. Ta má být koncem roku 2020 dokončená a počítá se vznikem až 15 areálů, které by měly v konečném výsledku přinést až 420 nových pracovních míst. Pro město by to znamenalo, že mladí lidé zde získají práci a budou hledat i nové bydlení. [38]

Ze SWOT analýzy vyplývá, že projekt má více kladů než záporů, avšak největší hrozbou pro město je získání úvěru, popřípadě jeho dalšího splácení při neobsazenosti všech prostor v bytovém domě.

9.5 Závěrečné zhodnocení

Z propočtů zjišťujeme, že městský projekt na výstavbu dvou bytových domů je více nákladový a výnos lze očekávat až v průběhu několika let.

Projekt by však mimo finanční výdaje a příjmy přinesl i jeden další socio-ekonomický užitek. Jedná se o „zlepšení stavu veřejných prostranství mimo parky.“ Tento ocenitelný užitek se počítá jako součin jednotkové ceny dopadu, která činí 0,007426 Kč na uživatele a vynásobí se procentem zlepšení. Budeme-li uvažovat, že náměstí ročně navštíví 100 000 lidí a zlepšení bude stoprocentní, pak tento užitek přinese městu každý rok 74 260 Kč. Tato částka je však vzhledem k celkovému nákladu zanedbatelná.



Graf 4 – Shrnutí diskontovaných dob návratnosti [vlastní]

Z grafu porovnávající doby návratnosti vyplývá, že čím více obytných a garážových ploch bude prodáno, tím bude doba návratnosti delší. Okamžitý prodej všech prostor by nepokryl náklady celého projektu a město by zůstalo v dluhu téměř 67 milionů Kč. Znamená to, že pro město bude efektivnější, co nejvíce prostorů pronajímat.

Můžeme tedy usoudit, že nejvýhodnější variantou by byla varianta č. 5, kdy všechny obytné, komerční a garážové plochy budou pronajaty a po 25 letech se městu z projektu vrátí investované finanční prostředky. Otázkou však je, zda lidé budou mít zájem pouze o pronájem. Nejvýhodnější za daných podmínek by mohla být varianta č. 4, kde by město po prvním roce snížilo úvěr téměř o 50 milionů Kč a ročně by bylo z téměř 10 milionového výnosu schopno splácet úvěr s úroky.

Hlavním problémem, proč doby návratnosti nebudou kratší, jsou nízké prodejní a nájemní ceny bytů v této lokalitě a taky fakt, že na tento projekt nelze využít žádný z dotačních titulů.

Vývoj cen bytů na trhu však není jistý. Můžeme předpokládat, že než se projekt zrealizuje, ceny stoupnou. Momentálně je však situace, kdy předpokládáme pokles cen, což by pro celý projekt mělo ještě negativnější dopad. Hodnoty bytů však závisí na mnoha faktorech. Obecně platí, že byty ve větších a atraktivnějších městech jsou dražší než ty ve městech menších.

Město by však realizací bytových domů dokončilo již započatou rekonstrukci náměstí, čímž by zatraktivnilo a zmodernizovalo centrum, které doposud městu chybí a tím by výrazně přispělo k celkovému rozvoji města. Nově vzniklá průmyslová zóna by mohla přitáhnout mladé zaměstnance, kteří budou hledat bydlení pro sebe a rodinu. Právě nově vzniklé byty by se pro ně mohly stát lukrativním místem, neboť v blízkosti se nachází školka, škola, obchody, pošta i pracoviště.

Jelikož město nikdy takto velký projekt nerealizovalo a nemá žádné zkušenosti s výstavbou bytových domů, je další možností přenechat projekt soukromému investorovi.

10 ZÁVĚR

V první části bakalářské práce byla popsána veřejná správa v ČR a její dělení. Konkrétněji byla charakterizována obec a její orgány. Byly definovány vlastní a cizí zdroje příjmů obecních municipalit. Teoretická část také popisovala evropskou, státní a krajskou dotační politiku, odkud mají obce možnost čerpat finanční prostředky. Stručně byly vysvětleny základní kriteriální ukazatele, které slouží k hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů.

Praktická část byla rozdělena na dvě části – analýza finanční situace obce a analýza konkrétního investičního projektu.

Nejprve bylo charakterizováno město Veselí nad Moravou a za pomoci městských rozpočtů a momentálního zadlužení byla posouzena nynější finanční situace a situace za uplynulé tři roky. Finanční situace byla vyhodnocena jako stabilní a nynější zadluženost není nijak obzvláště vysoká.

Dále byl představen konkrétní investiční projekt na výstavbu dvou bytových domů, jehož hlavním cílem je zatraktivnit náměstí a přitáhnout nové obyvatele do města. Byla provedena analýza prodejních a nájemních cen bytů a garážových stání, které byly následně vloženy do propočtů. Z nich bylo zjištěno, že projekt by nebyl ihned výnosový vzhledem k celkovému nákladu.

Následně tedy bylo zhotoveno pět variant, v níž bylo v každé z nich jinak vynaloženo s prodejem a nájmem bytových, komerčních a garážových ploch. Za pomoci kriteriálního ukazatele diskontované doby návratnosti byl pro každou variantu stanoven počet let, po jejichž uplynutí projekt vygeneruje kladné peněžní toky.

V dalším bodě byla zhotovena SWOT analýza, která představila silné a slabé stránky projektu a příležitosti a hrozby, které mohou během realizace a v období provozu nastat.

Na závěr praktické části bylo provedeno zhodnocení celé investice. Z výpočtů dob návratnosti bylo zjištěno, že nejvýhodnější variantou by bylo pro město co nejvíce prostor v bytovém domě pronajímat. I tak by návratnost finančních prostředků byla zhruba za 25 let. Hlavním důvodem, proč projekt není ziskový okamžitě po svém postavení nebo alespoň v kratším časovém intervalu je skutečnost, že prodejní i nájemní ceny bytů jsou v dané lokalitě velmi nízké.

11 SEZNAM ZDROJŮ

- [1] PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3., aktualiz a rozš. vyd. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5.
- [2] Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/61508910/32018118_0201.pdf/e625d17c-68a7-4582-a24b-e8f20cda7be6?version=1.0
- [3] SLÁMA, David, ZAVŘEL, Filip, ed. Kvalita ve veřejné správě. *Veřejná správa v České republice* [online]. Praha, 2017, 66 [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: www.kvalitavs.cz
- [4] Kraje ČR mapa [online]. [cit. 2019-12-15]. Dostupné z: <https://kapselshalflanghaarz.blogspot.com/2017/05/kraje-cr-mapa.html>
- [5] Zákon č. 128/2000 Sb.; *Zákon o obcích (obecní zřízení)*
- [6] PEKOVÁ, Jitka. *Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR*. 2011. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-614-1.
- [7] Zákon č. 565/1990 Sb., *Zákon České národní rady o místních poplatcích*
- [8] Zákon č. 604/2004 Sb., *Zákon o správních poplatcích*
- [9] Regionální politika. *Evropská unie* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: https://europa.eu/european-union/topics/regional-policy_cs
- [10] Regiony regionální politiky. *Dotace EU* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.dotaceu.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/Informace-o-fondech/Regiony-regionalni-politiky-EU>
- [11] PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5608-0.
- [12] Informace o fondech. *Dotace EU* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.dotaceu.cz/cs/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU>
- [13] STREJČEK, Petr, Jaroslava TOMANCOVÁ a Jitka KOMINÁCKÁ. *Veřejná správa: distanční studijní opora*. Brno: Brno International Business School, 2016. ISBN 978-80-87255-72-8.

- [14] Operační programy. *Dotace EU* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/2014-2020/Operacni-programy>
- [15] Dotace pro města, obce, kraje. *Dotační info* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/dotace-podle-oboru/mesta-obce-kraje/>
- [16] 10 kroků k získání dotace. *Dotace EU* [online]. [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Jak-ziskat-dotaci/10-kroku-k-ziskani-dotace>
- [17] KORYTÁROVÁ, Jana, Bohumil PUCHÝŘ a Jaroslav FRIDRICH. *Ekonomika investic*. 2001. Brno: CERM, 2001. Učební texty vysokých škol. ISBN 80-214-2089-8.
- [18] Základní informace o městě. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://veseli-nad-moravou.cz/zakladni-informace-o-meste/d-27670/p1=77657>
- [19] Veřejná databáze o Veselí nad Moravou. *Český statistický úřad* [online]. 2017 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://veseli-nad-moravou.cz/zakladni-informace-o-meste/d-27670/p1=77657>
- [20] NEKUDA, Vladimír, ed. *Veselsko: město Veselí nad Moravou*. Brno: Muzejní a vlastivědná společnost, 1999. Vlastivěda moravská. ISBN 80-850-4894-9.
- [21] *Mapy.cz* [online]. [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.mapy.cz
- [22] Školství. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. 2018 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/skoly/os-5238/p1=77742>
- [23] Sociální služby a zdravotnictví. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/ostatni-informace/d-590132/p1=77454>
- [24] Sportoviště. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/sportoviste/os-12467/p1=77723>
- [25] Kulturní vyžití. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/kulturni-instituce/os-18957/p1=77735>
- [26] Tipy na výlet. *Turistické centrum Veselska* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/kulturni-instituce/os-18957/p1=77735>
- [27] Ceník. *Laketower: Rezidenční bydlení* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <http://www.laketower.cz/cenik>

- [28] Ceník. *Kaskády Hodonín: Bytový dům* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <http://www.kaskadyhodonin.cz/cenik>
- [29] Nabídka bytů. *Rezidence Štěpnice* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <http://www.stepnice.cz/#nabidka>
- [30] Nabídka bytů. *Byty Staré Město* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <http://www.bytystaremesto.cz/nabidka-bytu/>
- [31] Prodej bytů okres Hodonín. *Realingo* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: www.realingo.cz
- [32] Byty na prodej, Veselí nad Moravou. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty?region=Vesel%C3%AD%20nad%20Moravou&ion-typ=osmm>
- [33] Byty k pronájmu Břeclav. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/breclav?fbclid=IwAR3u22ZcLkCN_Pfw-2YXw3JfZAY4_jBx30qWAFN88bQuNMT7TDOyyLISRxx&stav=novostavby,po-rekonstrukci
- [34] Byty k pronájmu Hodonín. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/breclav?fbclid=IwAR3u22ZcLkCN_Pfw-2YXw3JfZAY4_jBx30qWAFN88bQuNMT7TDOyyLISRxx&stav=novostavby,po-rekonstrukci
- [35] Byty k pronájmu Uherské Hradiště. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/uherske-hradiste?fbclid=IwAR3u22ZcLkCN_Pfw-2YXw3JfZAY4_jBx30qWAFN88bQuNMT7TDOyyLISRxx&stav=novostavby,po-rekonstrukci
- [36] Duo Profit. *ČSOB* [online]. [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/sporeni/duo-profit>
- [37] Co to je SWOT analýza?. *Mladý podnikatel* [online]. [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <https://mladypodnikatel.cz/co-to-je-swot-analyza-t2797>
- [38] Příští rok začne ve Veselí výstavba průmyslové zóny. *Veselí nad Moravou: oficiální web* [online]. 2018 [cit. 2019-03-29]. Dostupné z: <http://www.veseli-nad-moravou.cz/pristi-rok-zacne-ve-veseli-vystavba-prumyslove-zony/d-607746>

12 SEZNAM ZKRATEK

BD	Bytový dům
CF	Cash flow
CZT	Centrální zásobování teplem
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPPO	Daň z příjmu právnických osob
ERDF	Evropský fond regionálního rozvoje
EU	Evropská unie
HV	Hospodářský výsledek
IO	Inženýrské objekty
Kč	Koruna česká
kk	Kuchyňský kout
LAU	Místní správní jednotka
MJ	Měrná jednotka
NN	Nízké napětí
NP	Nadzemní podlaží
NUTS	Nomenklaturní územně statistické jednotky
OP	Operační program
OÚ	Obecní úřad
OVN	Ostatní vedlejší náklady
PP	Podzemní podlaží
R	Rezerva
RD	Rodinný dům
SLB	Slaboproud
SLPT	Soubor lidových písní a tanců
SO	Stavební objekty
SR	Státní rozpočet
VPS	Všeobecná pokladní správa
ZO	Zastupitelstvo obce

13 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

13.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Počet členů ZO na počet obyvatel obce.....	15
Tabulka 2 – Dělení NUTS dle počtu obyvatel.....	24
Tabulka 3 – Rozdělení ČR do jednotlivých úrovní.....	25
Tabulka 4 – Přehled OP pro ČR.....	27
Tabulka 5 – Přijaté úvěry.....	37
Tabulka 6 – Kapacita bytových domů.....	40
Tabulka 7 – Odhad nákladů.....	41
Tabulka 8 – Srovnání cen bytů v okolí.....	42
Tabulka 9 – Srovnání nájemních cen bytů v okolí.....	43
Tabulka 10 – Propočet pro bytové plochy.....	43
Tabulka 11 – Propočet pro komerční plochy.....	44
Tabulka 12 – Propočet garážového stání.....	44
Tabulka 13 – Hospodářský výsledek pro první rok provozu.....	44
Tabulka 14 – Výnosy a náklad varianty č. 1.....	45
Tabulka 15 – Prostá doba návratnosti varianty č. 1.....	46
Tabulka 16 – Výnosy a náklad varianty č. 2.....	46
Tabulka 17 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 2.....	47
Tabulka 18 – Výnosy a náklad varianty č. 3.....	47
Tabulka 19 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 3.....	48
Tabulka 20 – Výnosy a náklad varianty č. 4.....	48
Tabulka 21 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 4.....	49
Tabulka 22 – Výnosy a náklad varianty č. 5.....	49
Tabulka 23 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 5.....	50
Tabulka 24 – SWOT analýza projektu.....	51

13.2 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Mapa krajů v ČR	13
Obrázek 2 – Schéma rozdělení vlastních zdrojů obce	18
Obrázek 3 – Schéma rozdělení cizích zdrojů obce.....	22
Obrázek 4 – Mapa krajů (NUTS III) a regionů soudržnosti (NUTS II) ČR.....	25
Obrázek 5 – Poloha města Veselí nad Moravou.....	33
Obrázek 6 – Vizualizace náměstí Míru.....	38
Obrázek 7 – Vizualizace bytových domů.....	39
Obrázek 8 – Schéma bytových domů.....	40

13.3 Seznam grafů

Graf 1 – Příjmy plánované / příjmy skutečné.....	35
Graf 2 – Výdaje plánované / výdaje skutečné.....	36
Graf 3 – Příjmy skutečné / výdaje skutečné.....	36
Graf 4 – Shrnutí diskontovaných dob návratnosti.....	52

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Prostá doba návratnosti varianty č. 1

Příloha 2 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 1

Příloha 3 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 2

Příloha 4 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 3

Příloha 5 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 4

Příloha 6 – Diskontovaná doba návratnosti varianty č. 5