



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

ANALÝZA FINANČNÍ NÁROČNOSTI VÝSTAVBY TZV. MĚSTSKÝCH BYTŮ

ANALYSIS OF THE FINANCIAL INTENSITY OF THE CONSTRUCTION OF SO-CALLED MUNICIPAL HOUSING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Martina Mešinová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Svatopluk Pelčák, Ph.D.

BRNO 2026

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Studentka: **Bc. Martina Mešinová**
Vedoucí práce: **Ing. Svatopluk Pelčák, Ph.D.**
Akademický rok: 2025/26
Studijní program: N0732A260021 Stavební inženýrství – management stavebnictví

Děkan Fakulty Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza finanční náročnosti výstavby tzv. městských bytů

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Analýza investičních nákladů na městské byty na konkrétním příkladu realizace
2. Analýza provozních nákladů městského bydlení ze skutečných dat samosprávy
3. Popis organizační struktury, kdo všechno se podílí na správě tohoto procesu
4. Posouzení dlouhodobé finanční udržitelnosti pro samosprávy.
5. Analýza modelů financování
6. Návrh finančně udržitelného řešení pro realizaci městských bytů.

Cíle a výstupy diplomové práce:

Cílem práce je detailně popsat celkové náklady na výstavbu a provoz městských bytů.

Důležitou součástí je posouzení dlouhodobé finanční udržitelnosti těchto projektů. To znamená porovnání vstupních investičních nákladů s očekávanými příjmy z nájemného a vyhodnocení, zda může být výstavba městských bytů pro města a obce ekonomicky výhodná z dlouhodobého hlediska.

Analýza také porovná různé modely financování a realizace výstavby. Posoudí se výstavba plně hrazená z rozpočtu města ve srovnání se spoluprací se soukromým sektorem.

Seznam doporučené literatury a podklady:

Zákoník práce: Nájem nemovitostí. 100 otázek a odpovědí. Český Těšín: Poradce, [2023]. ISBN 978-80-7365-487-0.

KROPÁČKOVÁ, Simona; ČUDOVÁ, Magdalena; ŠIMEČEK, Tomislav; PODŠKUBKA, Tomáš; LAIPOLD, Martin et al. Bytové domy - zdroj příjmů i povinností: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech. Druhé, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-275-6.

SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. Online. Praktická knihovna. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-701-9. Dostupné z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:5f0acd80-a91d-11e9-9209-005056827e51>. [cit. 2025-02-15].

KOUT, Petr. Daně a nemovitosti: koupě a prodej. Dvanácté, aktualizované vydání. [Praha]: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2018. ISBN 978-80-905736-3-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 13. 2. 2025

L. S.

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
vedoucí ústavu

Ing. Svatopluk Pelčák, Ph.D.
vedoucí práce

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan

ABSTRAKT

Diplomová práca sa zameriava na posúdenie finančnej udržateľnosti mestského nájomného bývania prostredníctvom analýzy investičných a prevádzkových nákladov dvoch bytových domov. Cieľom je porovnať vstupné náklady s príjmami z nájomného a vyhodnotiť ekonomickú efektívnosť troch modelov financovania – rozpočtového, úverového a PPP modelu. Teoretická časť opisuje bytovú politiku, náklady životného cyklu stavby a metodiky hodnotenia. Praktická časť využíva reálne dáta z Magistrátu mesta Brna, na základe ktorých sú zostavené peňažné toky slúžiace na výpočet čistej súčasnej hodnoty a porovnanie financovania. Výsledky ukazujú, že rozpočtový model je ekonomicky najsilnejší, úverový znižuje počiatočnú záťaž, no zvyšuje celkové náklady, a PPP predstavuje vyváženú alternatívu s prenosom rizík a nižším dopadom na mestský rozpočet. Zistenia môžu slúžiť ako podklad pre strategické rozhodovanie samospráv.

KLÚČOVÉ SLOVÁ

životný cyklus stavby, mestské nájomné bývanie, bytová politika, finančná udržateľnosť, cash-flow analýza, PPP (Public-Private Partnership)

ABSTRACT

This diploma thesis focuses on the assessment of municipal rental housing through an analysis of the investment and operating costs of two apartment buildings. The aim is to compare initial costs with rental income and evaluate the economic efficiency of three financing models: municipal budget financing, loan-based financing, and the Public-Private Partnership (PPP) model. The theoretical part describes housing policy, building life cycle costs, and evaluation methodologies. The practical part utilizes real data from the Brno City Municipality to construct cash-flow models, which serve as the basis for calculating net present value and comparing the three financing approaches. The results show that municipal budget financing provides the highest economic return, loan financing reduces the initial budget burden but increases overall costs, and the PPP model offers a balanced alternative by transferring risks to the private sector while lowering the immediate fiscal impact on the municipality. The results provide a valuable framework for strategic decision-making in municipal housing development.

KEYWORDS

building life cycle, municipal rental housing, housing policy, financial sustainability, cash-flow analysis, PPP (Public-Private Partnership)

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

MEŠINOVÁ, Martina. *Analýza finanční náročnosti výstavby tzv. městských bytů*. Brno, 2025. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí Ing. Svatopluk Pelčák, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Analýza finanční náročnosti výstavby tzv. městských bytů* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 09.01.2026

Bc. Martina Mešinová
autor práce

POĎAKOVANIE

Týmto by som chcela poďakovať svojmu vedúcemu práce, pánovi Ing. Svatoplukovi Pelčákovi, Ph.D. za jeho odbornú pomoc, ochotu a cenné rady pri vypracovaní mojej diplomovej práce. Ďalej by som chcela poďakovať zamestnancom Magistrátu mesta Brna, za poskytnutie potrebných údajov na analýzu mojej práce. Bez ich ochoty by táto práca nemohla vzniknúť.

V Brne dňa 09.01.2026

Bc. Martina Mešinová
autor práce

Obsah

Úvod	12
1 Životný cyklus projektu stavby.....	13
1.1 Predinvestičná fáza.....	13
1.2 Investičná fáza.....	14
1.3 Prevádzková fáza	14
1.4 Likvidačná fáza	16
1.5 Význam ekonomickej udržateľnosti stavby	16
1.6 Náklady životného cyklu	16
1.6.1 Náklady vyplývajúce z technického stavu a vybavenia budovy	17
1.6.2 Celoživotné náklady stavby (WLC).....	17
2 Bývanie	19
2.1 Základné pojmy a definície bytovej výstavby	19
2.1.1 Bytový dom	19
2.1.2 Jednotka.....	20
2.1.3 Byt	20
2.1.4 Údržba bytu	20
2.1.5 Obytná miestnosť.....	21
2.1.6 Obytná a podlahová plocha	22
2.2 Obecné bývanie v Brne	22
2.3 Bežné byty	23
2.4 Sociálne byty.....	23
2.5 Štartovacie byty.....	24
2.5.1 Žiadateľ štartovacieho bytu.....	24
2.5.2 Doba, podmienky a výška nájomného	24
2.6 Podmienky nájmu	25
2.7 Význam bytovej politiky	25
2.8 Vývoj a aktuálne trendy v Európe a v Českej republike	25
2.8.1 Štruktúra mestských bytov vo Viedni	26
2.8.2 Sociálne bývanie v medzinárodnom kontexte.....	27
2.8.3 Slovenská republika	27
2.8.4 Česká republika	27

3	Inštitucionálna štruktúra a správa bytových nehnuteľností mesta.....	29
3.1.1	Bytový odbor (BO)	30
3.1.2	Odbor správy majetku (OSM)	30
3.1.3	Odbor rozpočtu a financovania (ORF)	32
4	Nájomné bývanie	33
4.1	Výhody nájomného bývania	33
4.2	Formy nájomného v Českej republike.....	34
4.3	Výnos z prenájmu bytu	34
4.4	Situácia na trhu s nehnuteľnosťami v ČR.....	35
4.5	Fond bytovej výstavby	35
4.5.1	Hlavné zdroje príjmov fondu	36
4.5.2	Použitie prostriedkov fondu	36
4.5.3	Kontrola a záverečné ustanovenia.....	36
5	Náklady na nájomné byty.....	37
5.1	Náklady na prípravu výstavby	38
5.2	Náklady na výstavbu.....	38
5.3	Náklady na prevádzku.....	38
5.4	Náklady pri likvidácií.....	39
5.5	Ostatné náklady celoživotného cyklu	39
5.6	Výpočet nákladového nájemného	39
5.6.1	Výpočet v prípade partnerstva verejného a súkromného sektora	40
6	Finančné a inštitucionálne nástroje podpory bývania.....	41
6.1	Súčasný príspevok na bývanie	41
6.1.1	Príspevok na bývanie v Českej republike	41
6.1.2	Príspevok na bývanie v Slovenskej republike	42
6.2	Úvery	42
6.3	PPP projekty a spolupráca so súkromným sektorom	43
6.3.1	Sociálne bývanie a PPP	45
6.3.2	Príklad PPP projektu v Írsku	45
6.3.3	Príklad PPP projektu v Prahe	46
7	Hodnotenie finančnej udržateľnosti	48
7.1	Metódy finančného hodnotenia	48
7.1.1	Čistá súčasná hodnota (Net Present Value, NPV).....	49

7.1.2	Cash flow (CF).....	50
7.2	Hodnotenie dlhodobej efektívnosti.....	50
7.3	Faktory rizika a ich vplyv na efektívnosť projektu.....	51
7.3.1	Inflácia.....	51
8	Analýza finančnej náročnosti mestských bytov.....	52
8.1	Charakteristika analyzovaných bytových domov.....	52
8.1.1	Opis analyzovaných objektov	53
8.2	Proces zberu dát	55
8.2.1	Postup získavania dát od Magistrátu mesta Brna.....	55
8.3	Rozhovor	56
8.3.1	Scenár rozhovoru a kľúčové zistenia	57
8.4	Analýza investičných nákladov.....	61
8.4.1	Investičné náklady – Valchařská 14 a 15.....	62
8.5	Vývoj nájomného v Brne	62
8.5.1	Výpočet príjmu z nájomného.....	63
8.6	Analýza prevádzkových nákladov	66
8.6.1	Bežné výdaje magistrátu – charakteristika a členenie.....	67
8.6.2	Členenie prevádzkových nákladov – Valchařská 14.....	68
8.6.3	Členenie prevádzkových nákladov – Valchařská 15.....	72
8.7	Personálne náklady	76
8.7.1	Stanovenie personálnych nákladov správy bytového domu	76
8.7.2	Výpočet personálnych nákladov správy bytového domu	81
9	Vývoj cash flow počas hodnoteného obdobia.....	86
9.1	Popis hodnotených bytových domov.....	86
9.2	Zdroje financovania bytových domov	86
9.3	Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období.....	86
9.3.1	Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období – Valchařská 14	88
9.3.2	Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období – Valchařská 15	90
9.4	Alternatívne modely financovania projektu	92
9.4.1	Model financovania prostredníctvom úveru	92
9.4.2	Model kombinovaného financovania	97
9.5	Analýza a posúdenie modelov financovania s návrhom optimalizácie ...	104
9.5.1	Posúdenie modelov financovania	104

9.5.2	Návrh optimálneho modelu.....	108
9.6	Návrh odporúčaní.....	109
10	Záver.....	111
11	Zoznam použitej literatúry	113
12	Zoznam použitých skratiek a symbolov.....	121
13	Zoznam použitých obrázkov	122
14	Zoznam použitých tabuliek	123
15	Zoznam použitých grafov	125
16	Zoznam použitých vzorcov	126
17	Prílohy	127

Úvod

Obecné nájomné bývanie zohráva kľúčovú úlohu pri udržaní sociálnej stability a ekonomickej vitality miest. V kontexte rastúcich nákladov na bývanie sa stáva dôležitým riešením pre domácnosti s nízkymi aj strednými príjmami, čo zvyšuje tlak na samosprávy, aby vytvárali dostupné bývanie. Preto je potrebné skúmať finančne udržateľné modely jeho výstavby a prevádzky. (Kohout a spol., 2024)

Cieľom diplomovej práce je komplexne popísať náklady spojené s výstavbou a prevádzkou mestských bytov a posúdiť ich dlhodobú finančnú udržateľnosť. Zámerom je porovnať vstupné investičné náklady s očakávanými príjmami z nájomného a vyhodnotiť, či je výstavba mestských bytov pre mestá a obce ekonomicke efektívna v dlhodobom horizonte. Súčasťou práce bude aj analýza a porovnanie rôznych modelov financovania a realizácie výstavby.

Teoretická časť práce sa venuje životnému cyklu stavby a jeho nákladom, charakteristike bývania a základným pojmom bytovej politiky so zameraním na obecné bývanie a trendy v Európe. Ďalej opisuje organizačnú štruktúru a procesy správy mestských nehnuteľností, vrátane nákladov spojených s nájomným bývaním a možnosťami finančnej podpory výstavby. Pozornosť sa sústreďuje aj na metodiky, ktoré umožňujú hodnotiť finančnú udržateľnosť projektov.

Praktická časť je zameraná na analýzu dvoch konkrétnych mestských bytových domov v Brne, pre ktoré sa údaje získavajú z Magistrátu mesta Brna. Obsahuje podrobný rozbor investičných, prevádzkových a personálnych nákladov aj príjmov z nájomného, na základe ktorých sa zostavujú peňažné toky (cash-flow). Tie slúžia na posúdenie ekonomickej efektívnosti a porovnanie jednotlivých modelov financovania. Práca sa následne venuje aj návrhu optimalizačných opatrení pre efektívnejšie financovanie výstavby mestských bytov.

1 Životný cyklus projektu stavby

Prvá kapitola sa zaoberá životným cyklom projektu stavby, ktorý je definovaný ako proces vývoja projektu počas jeho existencie, rozdelený do viacerých fáz. Vysvetľuje, prečo je potrebné projekty rozdeľovať na fázy a zdôrazňuje, že všetky tieto aspekty je nutné zohľadniť pri hodnotení efektívnosti projektu.

„Projekt je prvkom, ktorý má charakter procesu, v době své existence se vyvíjí a nachází se v různých fázích, které nazýváme životním cyklem projektu.“ (Svozilová, 2011)

Každá stavba prechádza počas svojho životného cyklu viacerými fázami. Fáza predstavuje samostatný časový úsek, ktorý je jasne oddelený od ostatných úsekov. Životný cyklus sa rozdeľuje na jednotlivé fázy mimo iného z toho dôvodu, že v každej fáze prebiehajú odlišné činnosti, doba trvania je rôzna, líšia sa aj náklady, ktoré sú vynaložené v priebehu jednotlivých fáz, prinášajú rozdielne úžitky a smerujú k odlišným cieľom. (Schneiderová Heralová, 2013)

Životný cyklus stavby možno členiť na štyri na seba nadväzujúce fázy: predinvestičnú, investičnú, prevádzkovú a likvidačnú. Každá z nich zahŕňa kľúčové aktivity spojené s výdavkami a príjmami, ktoré je nutné zohľadniť pri hodnotení ekonomickej efektívnosti projektu. (Dufek a spol., 2018)

Tabuľka 1 - Životný cyklus projektu stavby, zdroj: KORYTÁROVÁ, Jana a HROMÁDKA, Vít. Veřejné stavební investice I. str. 226 (vlastné spracovanie)

Životný cyklus projektu stavby			
Fáza predinvestičná	Fáza investičná	Fáza prevádzková	Fáza likvidačná

1.1 Predinvestičná fáza

Predinvestičná fáza predstavuje úvodnú etapu životného cyklu. Začína sa vznikom myšlienky na výstavbu nového objektu a končí rozhodnutím, či sa stavba bude realizovať. (Schneiderová Heralová, 2013)

Pre úspešnosť projektu zohráva predinvestičná fáza kľúčovú úlohu. Jej hlavným cieľom je spracovanie podnikateľského zámeru do podrobností potrebných pre rozhodovanie o jeho realizácii. Pomocou vhodne zvolených technicko-ekonomických ukazovateľov sa posudzuje nielen ekonomická efektívnosť, ale aj technická uskutočniteľnosť a finančná realizovateľnosť projektu. (Korytárová, 2020)

Súčasťou bývajú aj trhové analýzy, analýza nákladov a prínosov (Cost-Benefit analysis) apod. Do tejto fázy je vhodné zaradiť spracovanie predbežnej analýzy nákladov životného cyklu, posúdenie dopadov na životné prostredie a analýzu rizík. (Schneiderová Heralová, 2013)

1.2 Investičná fáza

Jej obsahom je príprava a uskutočnenie investičného zámeru (stavby). Ide o pomerne rozsiahlu fázu, a to z hľadiska množstva vykonaných činností, ako aj počtu vypracovaných a úradne schvaľovaných dokumentov. Preto sa zvyčajne delí na dve kratšie etapy – projektovanie (plánovanie a vypracovanie projektu) a realizáciu (príprava výstavby, samotná realizácia a jej ukončenie). (Schneiderová Heralová, 2013)

Do etapy plánovania patria tieto činnosti:

- zabezpečenie a výber pozemkov,
- vykonanie prieskumov,
- realizácia výberového konania na projektanta,
- vypracovanie dokumentácie k územnému konanie,
- spracovanie dokumentácie potrebnej na stavebné povolenie.

Etapa realizácie obsahuje nasledujúce činnosti:

- príprava zadávacej dokumentácie,
- uskutočnenie výberového konania na zhotoviteľa,
- vypracovanie realizačnej dokumentácie,
- stavebno-technická príprava,
- odovzdanie staveniska,
- samotná výstavba objektov a prevádzkových súborov,
- predanie a prevzatie stavby,
- vykonanie kolaudačného konania. (Korytárová, 2020)

1.3 Prevádzková fáza

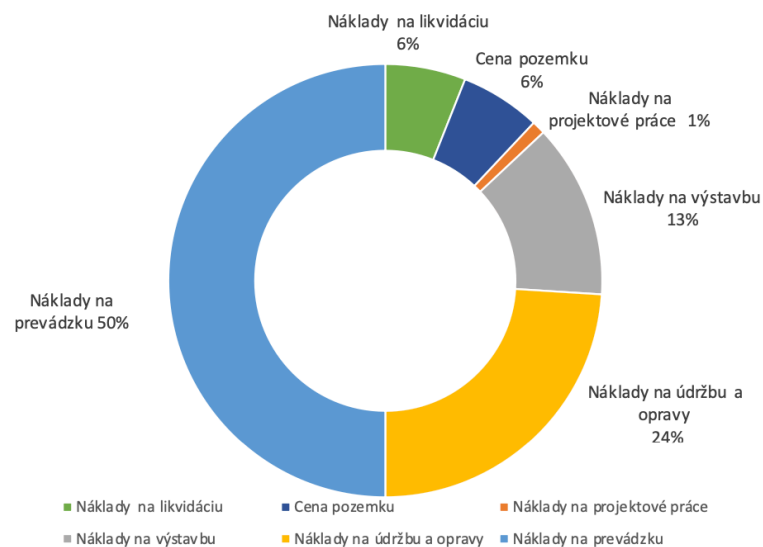
Tretia, zároveň aj časovo najdlhšia fáza životného cyklu stavby, je prevádzková fáza. Začína zahájením užívania stavby, teda po ukončení skúšobnej prevádzky a vydaní kolaudačného súhlasu alebo oznámenia stavebného úradu sa končí rozhodnutím o jej odstránení. Kľúčovou úlohou v tomto období je udržiavanie prevádzkovej spoľahlivosti prostredníctvom

pravidelnej údržby a obnovy, aby sa zabezpečilo optimálne fungovanie počas celej životnosti objektu. (Schneiderová Heralová, 2013)

Na podporu prevádzky stavby a zvýšenie jej kvality môže vlastník alebo správca využívať tieto dokumenty:

- dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby,
- užívateľské príručky,
- dokumentáciu o užívaní a prevádzke budovy. (Schneiderová Heralová, 2013)

Z pohľadu celkových nákladov na životný cyklus zohráva v prevádzkovej fáze významnú úlohu manažment údržby. Je potrebné aktualizovať plán údržby podľa intenzity užívania stavby a sledovať nové potreby užívateľov. (Schneiderová Heralová, 2013)



Graf 1 - Percentuálne vyjadrenie nákladov životného cyklu pozemných stavieb. Zdroj: <https://stavba.tzb-info.cz/budovy-s-temer-nulovou-spotrebou-energie/15187-optimalizovany-proces-navrhu-uspornych-budov> (vlastné spracovanie)

Náklady prevádzkovej fázy projektu sú spojené s udržovaním majetku (vzniknutého v rámci investičnej fázy) a prevádzkovými aktivitami (pre ktoré bol projekt realizovaný). Do tejto kategórie patria všetky výdavky (náklady), ktoré sú potrebné k zabezpečeniu chodu projektu. Môžu byť napr.:

- náklady na udržovanie a opravy majetku,
- náklady na energie,
- náklady spojené s pracovnou silou,
- náklady na publicitu a marketing projektu,
- a mnoho ďalších. (Procházková Taušl, 2018)

Výška týchto nákladov sa dá určiť až počas fázy užívania budovy. Až v tejto etape sa overuje skutočná spotreba energií na vykurovanie, chladenie či príprava teplej vody, ako aj spotreba vody a odkanalizovanie. Rovnako sú k dispozícii presné sadzby za jednotlivé média, ako aj aktuálne náklady na upratovanie, údržbu zelene, či poistenie budovy podľa uzavretej poisťovnej zmluvy. (Schneiderová Heralová, 2013)

Z tohto dôvodu je vhodné aktualizovať kalkuláciu nákladov životného cyklu a porovnať skutočné údaje s plánovanými. Ak sa vyskytnú odchýlky, môžu poslúžiť ako podklad pre facility management, prípadne ako spätná väzba pri podobných investičných projektoch. (Schneiderová Heralová, 2013)

V priebehu tejto fázy je možné prevádzať rekonštrukcie (uviedenie do pôvodného stavu) alebo modernizácie budovy (zvýšenie jej štandardu). (Schneiderová Heralová, 2013)

1.4 Likvidačná fáza

Likvidačná fáza je záverečná etapa, počas ktorej sa projekt už neprevádzkuje, no stavebné dielo môže ešte prinášať posledné príjmy alebo vytvárať náklady spojené s jeho ekologickou likvidáciou. (Korytárová, 2020)

1.5 Význam ekonomickej udržateľnosti stavby

Ekonomická udržateľnosť je základný faktor, na ktorý sa špecializujú súkromní developeri a investori, pričom ju často považovaná za samozrejmu. Pri jej hodnotení sa však obvykle investori zameriavajú len na obmedzenú časť životného cyklu budovy. Existuje mnoho ďalších zainteresovaných strán, ako sú vlastníci nehnuteľností, ich užívatelia, samosprávy či občania - ktorých záujmy sa prejavujú v iných fázach životného cyklu stavby. Preto je potrebné posudzovať ekonomickú udržateľnosť komplexne, vo všetkých fázach. (Schneiderová Heralová, 2020)

1.6 Náklady životného cyklu

Oceňovanie životného cyklu (Life cycle costing, LCC) je metóda, ktorá slúži na komplexné vyčíslenie nákladov vynaložených behom životného cyklu budovy. Zahŕňa nielen investičné náklady, ale aj náklady spojené s údržbou, renováciami, prevádzkou a nakoniec aj s ukončením jej životnosti. (Schneiderová Heralová, 2020)

1.6.1 Náklady vyplývajúce z technického stavu a vybavenia budovy

Medzi tieto náklady patria hlavne:

- investičné náklady (predinvestičná a investičná fáza životného cyklu stavby),
- náklady na opravy a udržovanie (prevádzková fáza životného cyklu stavby),
- náklady na rekonštrukcie (prevádzková fáza životného cyklu stavby),
- náklady na modernizáciu (prevádzková fáza životného cyklu stavby),
- náklady na ekologickú likvidáciu budovy (likvidačná fáza životného cyklu stavby). (Dufek a spol., 2018)

Náklady v predinvestičnej a investičnej fáze pozostávajú najmä z výdavkov na projektovú dokumentáciu a potrebné prieskumy. Keďže tieto náklady vznikajú v roku 0, pri hodnotení sa uvažujú v plnej výške – diskontný faktor v tomto roku je totiž rovný 1, a teda nedochádza k ich prepočtu na súčasnú hodnotu. (Dufek a spol., 2018)

$$f = \frac{1}{(1+r)^0} = 1$$

Vzorec 1 - diskontní faktor. (Dufek a spol., 2018)

Významnú časť nákladov v prevádzkovej fáze stavby tvoria výdavky na opravy a údržbu. Počas životného cyklu môže vzniknúť potreba modernizácie, ktorá vyžaduje stavebné zásahy do konštrukcií s cieľom obnovy parametrov zhoršených v dôsledku opotrebenia. Spravidla sa jedná o jednorazové náklady. (Dufek a spol., 2018)

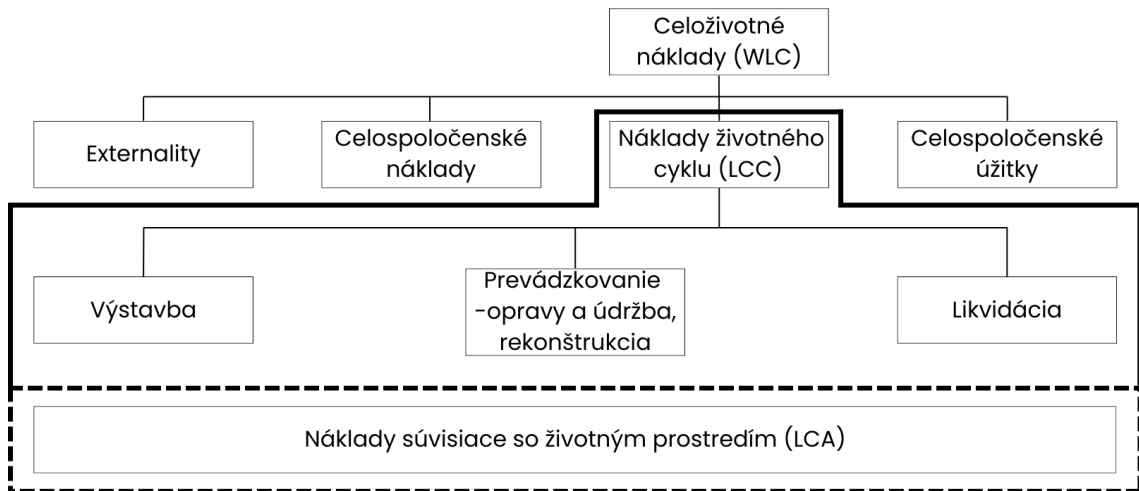
Rovnako môžu byť nevyhnutné aj väčšie rekonštrukcie práce vyplývajúce z prevádzkových požiadaviek objektu. (Dufek a spol., 2018)

V likvidačnej fáze projektu vznikajú náklady súvisiace s ekologickou likvidáciou budovy. Zahrňajú výdavky na odstavenie stavby z prevádzky, na demoláciu, odvoz stavebného odpadu a jeho následné uloženie apod. (Dufek a spol., 2018)

1.6.2 Celoživotné náklady stavby (WLC)

Na náklady životného cyklu budovy sa dá nazrieť aj v širších súvislostiach a zahrnúť do hodnotenia nielen náklady spojené s jej výstavbou, prevádzkou a likvidáciou budovy samotnej, ale aj externality a celospoločenské prínosy či náklady vznikajúce v dôsledku výstavby a prevádzky v jej okolí. Z pohľadu

metodiky sa takto pojaté náklady stavby dlhodobo označujú pojmom celožitonné náklady stavby (Whole Life Cost, WLC). (Dufek a spol., 2018)



Obrázok 1 - WLC a prvky nákladov životného cyklu, zdroj: DUFEK, Zdeněk a spol. Veřejný stavební investice, str. 271 (vlastné spracovanie)

Záver

Kapitola vytvára základný rámec pre pochopenie ekonomiky stavby a zdôrazňuje, že finančné dopady projektu nekončia jeho realizáciou. Naopak, pokračuje počas celej životnosti budovy, pričom najvyššie náklady vznikajú až vo fáze jej užívania.

2 Bývanie

Táto kapitola je zameraná na teoretické východiská problematiky bývania, jeho legislatívne vymedzenie, ako aj na formy a nástroje bytovej politiky. Obsahuje vysvetlenie základných pojmov (bytový dom, bytová jednotka, byt, obytný priestor, údržba bytu, obytná a podlahová plocha), charakteristiku obecných, sociálnych a štartovacích bytov, analýzu významu bytovej politiky a prehľad vývoja a aktuálnych trendov v oblasti bývania v Európe a v Českej republike.

Bývanie patrí medzi základné ľudské potreby, ktoré sa radia hneď za výživou. Predstavuje predpoklad pre rozvoj ďalších oblastí života, ako je udržiavanie zdravia, založenie rodiny, vzdelávanie či pracovná a spoločenská aktivita. Vhodné bývanie zároveň umožňuje efektívnejšie využívanie ľudského potenciálu a pôsobí ako významný faktor rozvoja celej spoločnosti. Úroveň bývania jednotlivcov aj sociálnych skupín je preto považovaná za dôležitý ukazovateľ sociálneho a kultúrneho rozvoja. (Peková a kol., 2012)

2.1 Základné pojmy a definície bytovej výstavby

Vysvetlenie základných pojmov je nevyhnutné pre pochopenie problematiky bytovej politiky a výstavby mestských bytov. V tejto časti sú preto objasnené kľúčové pojmy, ako bytový dom, bytová jednotka, obytná miestnosť, rozdiel medzi podlahovou, úžitkovou a obytnou plochou. Tieto pojmy vytvárajú základný rámec potrebný pre následnú technickú a ekonomickú analýzu projektov.

2.1.1 Bytový dom

Je stavba určená k bývaniu, v ktorej viac ako polovica podlahovej plochy slúži k bývaniu. (Zákon č. 283/2021 Sb.) Musí byť vybavený priestorom alebo miestnosťou, v ktorej sa nachádza výlevka potrebná pre upratovanie spoločných častí domu. (Vyhláška č. 146/2024 Sb.)

V súlade s brnenskými stavebnými predpismi je pri návrhu bytového domu potrebné zabezpečiť parkovacie stania pre motorové vozidlá. Sú navrhované prednostne na stavebnom pozemku alebo v rámci riešeného zámeru. V odôvodnených prípadoch je možné ich umiestnenie mimo pozemku stavby v dochádzkovej vzdialenosti do 500 m. Pri bytových domoch vyšších ako tri nadzemné podlažia sú viazané miesta riešené formou uzavretých alebo polootvorených garáží. (Statutární město Brno, 2024)

V nadväznosti na riešenie parkovacích miest sú taktiež riešené aj miesta na odkladanie bicyklov pre obyvateľov a návštevníkov objektu. Počet stojísk sa

určuje podľa účelu užívania stavby a minimálny rozmer jedného miesta na odloženie bicykla je 0,4 x 2,0 m. Paragraf 27 (Statutární město Brno, 2024)

2.1.2 Jednotka

Jednotka, ktorou je byt alebo ktorá byt zahŕňa, sa oceňuje vrátane podielu na spoločných častiach nehnuteľnosti, aj keď sú mimo domu. Taktiež na príslušenstvo domu, ktoré je určené na spoločné užívanie. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

2.1.3 Byt

Predstavuje súbor viacerých miestností alebo jednu obytnú miestnosť, ktorá svojím technickým riešením a vybavením spĺňa podmienky potrebné na trvalé bývanie. (Zákon č. 283/2021 Sb. – Stavebný zákon)

Byt je definovaný ako jedna alebo viac miestností v dome, ktoré slúžia na bývanie. Ak si nájomca prenajme celý dom na účely bývania, pravidlá týkajúce sa nájmu bytu sa uplatňujú aj na tento prípad. (Zákoník práce, 2023)

2.1.4 Údržba bytu

Bežná údržba zahŕňa čistenie a udržiavanie bytu a jeho zariadenia, ktoré sa vykonáva pri bežnom užívaní. Patria sem práce ako oprava omietok, maľovanie, tepovanie, čistenie podláh a odpadov až po zvislé rozvody. Taktiež udržiavanie funkčnosti zariadení, pravidelné kontroly, údržba a čistenie predmetov, ako hlásiče dymu a vodovodné batérie s elektronickým riadením. (Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy sa považujú opravy bytu a jeho vnútorného vybavenia, ak je toto vybavenie súčasťou bytu a vlastní ho prenajímateľ, a to buď podľa opráv alebo výšky nákladov. (Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)

Za drobné opravy sa považujú bežné údržbové práce v byte, najmä:

- opravy podláh, podlahových krytín, prahov a líšt,
- opravy a výmeny častí dverí, okien, kovaní, zámkov a tieniacich prvkov,
- výmeny a opravy elektrických prvkov ako vypínače, zásuvky, ističe, zvončeky, domáce telefóny, svetelné zdroje či ovládače ventilácie a klimatizácie,
- výmeny uzatváracích ventilov na plynových a vodovodných rozvodoch okrem hlavných uzáverov,

- údržba a overovanie bytových meračov tepla a vody a zariadení na rozdeľovanie nákladov,
- opravy vodovodných batérií, sifónov, drezov, sprchových a sanitárnych zariadení, kuchynských spotrebičov a nábytku zabudovaného v byte,
- opravy kachlí, kotlov a ostatných spotrebičov vykurovania (okrem radiátorov a rozvodov ústredného kúrenia),
- výmeny menších súčiastok pri uvedených zariadeniach. (Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)

Podľa výšky nákladov sa za drobné opravy považujú opravy bytu a jeho vybavenia, ak náklady na jednu opravu nepresiahnu 1000 Kč. Ak sa vykonáva viacero opráv na tej istej veci, rozhoduje súčet nákladov na súvisiace opravy. Náklady na dopravu a ďalšie náklady spojené s opravou hradí nájomca. (Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.)

2.1.5 Obytná miestnosť

Obytnou miestnosťou sa rozumie časť bytu na bývanie, ktorá spĺňa požiadavky na bývanie z hľadiska veľkosti, denného osvetlenia, vykurovania, vetrania a hluku. Podlahová plocha má najmenej 8 m²; kuchyňa sa považuje za obytnú miestnosť, ak jej podlahová plocha je najmenej 12 m²; ak byt tvorí jediná obytná miestnosť, musí byť jej podlahová plocha minimálne 16 m². (Zákon č. 283/2021 Sb. – Stavebný zákon, paragraf 13)

Obývacia izba – minimálna plocha

- **Bez stolovania:** 16 m² (1–2 izby), 18 m² (3–4 izby), 20 m² (viac izieb).
- **So stolovaním:** 16 m², 21 m², 24 m².
- **S jedným lôžkom:** min. 16–20 m² podľa veľkosti bytu.
- Pre imobilné osoby + **4 m² navyše.** (Bezrealitky, 2023)

Spálňa – minimálna plocha

- min. 8 m² pre jedno lôžko, 12 m² pre dve. (Bezrealitky, 2023)

Kuchyňa – minimálna plocha

- **Bežná kuchyňa:** 5–8 m² podľa veľkosti bytu.
- **Kuchyňa so stolovaním:** 6–15+ m².
- Pre vozíčkárov + **2 m² navyše.** (Bezrealitky, 2023)
- **Obytná kuchyňa nahrádzajúca obývačku:** 16–18 m² (podľa veľkosti bytu), s lôžkom min. 16 m². (Bezrealitky, 2023)

2.1.6 Obytná a podlahová plocha

Pri nehnuteľnostiach sa používajú rôzne označenia pre výmeru bytu, ako: **podlahová, úžitková alebo obytná plocha**. Developeri pri predaji udávajú **cenu za m²**, zatiaľ čo nájomcovia pri prenájme platia **zálohy na služby vypočítané podľa plochy bytu**. (Kropáčková a kol., 2022)

Podlahová plocha predstavuje súčet plôch miestností a priestorov určených na využitie v budove, meraný podľa vnútorného líca ich zvislých konštrukcií. V podlažiach so šikmými stenami alebo stropom sa plocha určuje v úrovni 1,2 m nad podlahou. Pri čiastočne alebo úplne otvorených priestoroch sa namiesto chýbajúcich stien vychádza z pravouhlého priemetu obvodu vodorovnej nosnej konštrukcie. (Zákon č. 283/2021 Sb. – Stavebný zákon, paragraf 13)

Úžitková plocha budovy sa meria vo vnútri vonkajších stien a zahŕňa len priestor, ktorý možno reálne využívať. Nepočítajú sa do nej konštrukčné prvky ako stĺpy, komíny, výťahové či schodiskové šachty ani plochy zaberané technickými zariadeniami. (UniCareal, 2020)

Obytná plocha je súčet plôch miestností určených na trvalé bývanie, ktoré majú aspoň 8 m², sú osvetlené, vetrateľné a vykurovateľné. Keďže definícia obytných miestností sa môže líšiť, treba sledovať konkrétne podmienky. Do obytnej plochy sa nezarátava kúpeľňa, chodba, pivnica, balkón ani menšia kuchynka bez samostatného vetrania či vykurovania. (UniCareal, 2020)

2.2 Obecné bývanie v Brne

Mesto Brno vlastní približne 28 000 bytov a prevádzkuje trinásť typov bývania, pričom bežné byty tvoria viac ako 90 % všetkých obecných bytov. Ďalšie typy sú určené pre mladé rodiny, seniorov a osoby v nepriaznivej životnej situácii. (Statutární město Brno, 2025)

Podmienky pre žiadateľov sú stanovené pravidlami prenájmu bytov, ktoré určujú, kto môže žiadať o jednotlivé typy bytov. Bežné byty spravujú mestské časti, zatiaľ čo iné typy spravuje Magistrát města Brna alebo Centrum sociálnych služieb. (Statutární město Brno, 2017)

Maximálne uznateľné náklady na drobné práce v bytoch (Brno):

- **Limit:** Nájomcovi sa kompenzujú drobné práce, ktorých celková cena neprekročí **2 500 Kč/m²** bytu (vrátane 15 % DPH).
- **Cena:** Náklady sa riadia limitnými jednotkovými cenami, ktoré zahŕňajú všetko (materiál, prácu, likvidáciu, DPH atď.).

- **Podmienka:** Preplatí sa len oprava štandardného vybavenia, ktorá nie je investíciou (tj. nemení byt).
- **Indexácia:** Limit 2 500 Kč/m² sa každoročne (od 1. 7.) navyšuje o index cien stavebných prác. (Město Brno, 2021)
- **Ceny platné od 1.7.2023 do 30.6.2024.**

Limitné jednotkové ceny zariadení a drobných udržiavacích prác sú:

1. **Nášľapné vrstvy:** napr. vinyl, dlažba, laminát; cena materiálu s montážou (m²) je približne **540–2469 Kč**.
2. **Steny:** napr. obklady v kúpeľni a kuchyni, maľovanie, penetrácia, oprava omietok; cena **85–1532 Kč**.
3. **Sanita:** napr. vaňa, sprchový kút a vanička, umývadlo, WC, batérie, drez; cena **2008–18 815 Kč**.
4. **Výplne otvorov:** napr. interiérové dvere, obložkové dvere, repas historických dverí a zárubní; cena **2479–9038 Kč**.
5. **Vybavenie a spotrebiče:** napr. sporáky, varné dosky, rúry, ohrev vody (plynový/elektrický), vykurovacie telesá, kuchynská linka, digestor či vykurovací rebrík; cena **1923–62 498 Kč**. (Státní fond podpory investic, 2023)

2.3 Bežné byty

O tento typ bývania môže žiadať najširšia skupina záujemcov. Žiadatelia musia byť plnoletí, musia byť občania Českej republiky alebo cudzí štátni príslušníci s trvalým pobytom na území ČR, nesmú vlastniť byt, rodinný ani bytový dom, pokiaľ nepreukážu závažné dôvody na jeho využívanie. (Statutární město Brno, 2017)

Žiadosť sa podáva mestskej časti, ktorú si zvolí žiadateľ (môže podať na viaceré mestské časti). Príslušný orgán na rozhodovanie o prenájme bytu mestskej časti posúdi žiadosť, či žiadateľ spĺňa dané podmienky na prenájom bytu. (Statutární město Brno, 2017)

2.4 Sociálne byty

Predstavuje štandardný byt prenajímaný na určitý čas rodinám a jednotlivcom v bytovej núdzi, pričom rozhodujúcim kritériom pre jeho pridelenie je miera núdze, nie výška nájmu. Súčasťou bývania je aj podpora sociálneho pracovníka. (Ministerstvo práce a sociálnych věcí, 2024)

Sú určené najmä ľuďom v bytovej núdzi či bez domova a tiež tým, ktorí napriek dávkam vynakladajú na bývanie viac než 40 % príjmov. (Ministerstvo práce a sociálnych vecí, 2024)

Výšku nájomného neurčuje zákon – stanovujú ho obce či neziskové subjekty, aby bola pre ľudí v bytovej núdzi finančne dostupná, pričom na úhradu môže využiť aj dávky štátnej podpory. (Ministerstvo práce a sociálnych vecí, 2024)

2.5 Štartovacie byty

Štartovací byt sa nachádza v dome v majetku mesta Brna a svojou veľkosťou je určený k bývaniu mladých maximálne 5členných rodín, u ktorých je predpoklad, že si najneskôr do konca doby nájmu zaobstarajú iné bývanie. (Statutární město Brno, 2017)

2.5.1 Žiadateľ štartovacieho bytu

O štartovací byt môžu žiadať manželia, registrovaní partneri a nezosobášené partnerské páry, ktoré splňujú tieto podmienky:

- Ani jeden zo žiadateľov v deň podania žiadosti nedosiahol veku 40 rokov,
- Ich spoločný čistý mesačný príjem dosahuje minimálne 0,8násobok a maximálne 1,7násobok priemernej hrubej mzdy v Českej republike vyhlásenej Českým štatistickým úradom za predchádzajúci rok (priemerná hrubá mzda za rok 2023 bola 43 341 Kč) alebo štvrtročného kalendárneho roku (za 1. štvrťrok 2024 predstavovala čiastku 43 941 Kč),
- Ani jeden zo žiadateľov nesmie byť nájomcom štartovacieho bytu v Brne. (Statutární město Brno, 2025)

U podnikateľov sa príjem dokladá posledným daňovým priznaním, u ostatných žiadateľov potvrdením o zdaniteľných príjmoch za uplynulý rok, poprípade dokladom o príjmoch oboch žiadateľov za posledné tri mesiace pred podaním žiadosti. Do tohoto príjmu sa nezapočítavajú sociálne dávky a rôzne druhy podpor, okrem rodičovského príspevku, ktorý sa do výpočtu započítava. (Statutární město Brno, 2025)

2.5.2 Doba, podmienky a výška nájomného

Nájomná zmluva s manželmi či partnerským párom sa uzatvára na dobu určitú troch rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie dva roky, a to len na žiadosť nájomcu a pri splnení všetkých povinností vyplývajúcich zo zmluvy

a občianskeho zákonníka. Výška nájomného nesmie byť s účinnosťou od 1. júla 2023 nižšia než 85 Kč/m² mesačne. Táto suma sa každoročne upravuje podľa miery inflácie vyhlásenej ČSÚ za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou navýšenia nájomného od 1. júla príslušného kalendárneho roku. V prípade uzavretia dodatku o predĺžení nájomnej zmluvy o dva roky sa nájomné zvyšuje o 100 %. (Rada mesta Brna, 2025)

2.6 Podmienky nájmu

Výška nájomného pri nových nájomných zmluvách na prenájom sociálnych, bezbariérových, seniorských, prechodných, štartovacích bytov, bytov pre osamelých rodičov a zdieľaného bývania nesmie od 1.7.2023 klesnúť pod 85 Kč/m²/mesiac. Táto suma sa každým rokom zvyšuje o mieru inflácie podľa ČSÚ s účinnosťou od 1.7. príslušného roka. Nájomné zmluvy musia obsahovať inflačnú doložku. (Rada mesta Brna, 2025)

Nájomné za uvoľnené obecné byty, nesmie byť nižšie ako ekonomické nájomné stanovené mestom Brno s kapitalizáciou 1,7. (Rada mesta Brna, 2025)

2.7 Význam bytovej politiky

Bytová politika štátu predstavuje súhrn činností orgánov štátnej správy a samosprávy, ktorých cieľom je vytvárať podmienky na uspokojenie bytových potrieb ľudí. Kľúčovým východiskom pri formovaní bytovej politiky je otázka, či je bývanie vnímané ako verejný, alebo ako súkromný statok. Z historického hľadiska bolo v socialistických krajinách, vrátane bývalého Československa, bývanie do roku 1989 chápané najmä ako verejný statok. Na bytovej výstavbe sa pritom najviac podieľal štát, ale významnú úlohu zohrávali aj obce, veľké podniky či armáda, ktoré zabezpečovali vlastné bytové kapacity. (Peková a kol., 2012)

Tento postup mal negatívny dopad na hospodárenie verejných rozpočtov, predovšetkým na štátny rozpočet, ale tiež na rozpočty miest a obcí. (Peková a kol., 2012)

2.8 Vývoj a aktuálne trendy v Európe a v Českej republike

Obce môžu prostredníctvom výstavby a rekonštrukcie bytového fondu reagovať na meniace sa potreby obyvateľov a hospodárske podmienky. Investície do bývania majú okrem sociálneho prínosu aj významný ekonomický efekt – vytvárajú pracovné miesta, podporujú lokálnu ekonomiku a zvyšujú kvalitu územného rozvoja. Intenzívna výstavba

nájomných bytov zároveň podporuje udržateľný mestský rozvoj, keďže umožňuje efektívnejšie využívanie infraštruktúry a znižovanie nákladov na jej dlhodobú údržbu. (Kohout a spol., 2024)

Táto časť sa zameriava na **analýzu historického vývoja a súčasných trendov mestského bývania v Európe**, s dôrazom na krajiny, ktoré majú v tejto oblasti dlhodobé skúsenosti (napríklad Rakúsko či Holandsko). Následne sa pozornosť presúva na **situáciu v Slovenskej a Českej republike**, kde sa koncept mestského bývania opäť dostáva do popredia ako nástroj riešenia bytovej krízy, zvyšovania dostupnosti bývania a podpory sociálnej stability miest.

2.8.1 Štruktúra mestských bytov vo Viedni

Jeden z hlavných dôvodov, prečo je Viedeň považovaná za atraktívne mesto, je jej rozsiahly fond sociálneho bývania. Ten tvorí približne 43 % z celkového počtu jedného milióna bytov v meste. Približne polovicu z nich vlastní mesto (tzv. obecné byty) a zvyšok spravujú neziskové bytové organizácie, ktorým je povolené dosahovať minimálny zisk na zabezpečenie svojej prevádzky. (Kadi, 2025)

Myšlienka viedenských mestských bytov vznikla po prvej svetovej vojne ako reakcia na kritickú bytovú krízu a chudobu. Počas obdobia Červenej Viedne (1919–1934) začalo mesto vnímať bývanie ako základné právo a spustilo rozsiahlu výstavbu dostupných bytov, ktorá mala stabilizovať spoločnosť a zlepšiť životné podmienky obyvateľov. (Viedenčan, 2025)

Viedeň preto zásadne zmenila svoj prístup k bývaniu a začala rozsiahlo investovať do mestských bytových komplexov financovaných progresívnymi daňami. Ich cieľom nebolo len poskytnutie bývania, ale aj zvýšenie kvality života. Tento inovatívny model sa stal základom viedenského systému sociálneho bývania, ktorý je dodnes považovaný za jedinečný. (Viedenčan, 2025)

Sociálne bývanie nie je určené len pre nízkopříjmové domácnosti, ale slúži aj pre strednú a časť vyššej strednej triedy. Prínosy tohto systému sú jasne viditeľné: nájomné v sociálnych bytoch je podstatne nižšie v porovnaní so súkromným trhom, pričom novo prenajaté byty v mestských a neziskových projektoch sú v priemere o 30 % lacnejšie. Navyše, rozsiahly fond sociálneho bývania tlmí zvyšovanie nájomného aj v súkromnom sektore. (Kadi, 2025)

Príklad Viedne jasne zobrazuje, že významnú úlohu zohráva politika. Dlhodobá podpora sociálneho bývania a obmedzená miera privatizácie umožnili zabezpečiť kvalitnejšie a cenovo dostupnejšie bývanie. (Kadi, 2025)

2.8.2 Sociálne bývanie v medzinárodnom kontexte

Databáza OECD (indikátor PH4.2) mapuje podiel sociálneho nájomného bývania v jednotlivých štátoch. Priemerný podiel sociálneho nájomného na bytovom fonde krajín OECD je približne **7 %**. Najväčší podiel majú Rakúsko, Dánsko a Holandsko – v týchto krajinách presahuje **20 %** celkového bytového fondu. V stredne veľkých sektoroch (10-19 % fondu) sú Fínsko, Francúzsko, Island, Írsko a Spojené kráľovstvo. V Česku, Nemecku, Maďarsku, Poľsku a na Slovensku tvorí sociálne bývanie len **2-10 %** bytov. Tieto porovnania ukazujú, že Holandsko patrí medzi štáty s najrozvinutejším sektorom sociálneho nájomného, kým v strednej Európe je tento podiel stále nízky. (OECD, 2024)

2.8.3 Slovenská republika

Štúdia OECD *Enhancing the efficiency, inclusiveness, and environmental sustainability of housing in the Slovak Republic* analyzuje vývoj bývania po roku 2015. Podľa OECD sa reálne ceny bývania na Slovensku medzi rokmi 2015-2022 zvyšovali rýchlejšie než v priemere v eurozóne; v období 2020–2022 rástli ceny bytov až o **15 %** medziročne. Výrazné zvyšovanie cien bolo spôsobené silným dopytom, vysokými úsporami domácností a obmedzenou ponukou nových bytov. Následná energetická kríza a sprísňovanie menovej politiky síce spôsobili pokles cien, avšak pomer ceny k príjmom zostáva vysoký a hypotéky zdraželi, takže dostupnosť bývania ostáva problémom. Štúdia tiež poukazuje na to, že mladí ľudia na Slovensku kvôli nedostatku nájomných alternatív často zostávajú bývať u rodičov a miera preplnenosti bývania je vysoká. Energetické účty navyše tvoria jednu z najväčších zložiek výdavkov domácností. (OECD, 2025)

2.8.4 Česká republika

V dokumente *Housing Reforms in Czechia and Poland* OECD hodnotí český trh s bývaním. Uvádza, že v Česku rastú ceny nehnuteľností a nájomov dlhodobo rýchlejšie než príjmy domácností; preto sa dostupnosť bývania od roku 2010 výrazne zhoršila. Investície do nových bytov ako podiel na HDP sú nízke a po kríze v roku 2008 klesali. Sociálne bývanie tvorí len približne 3,6 % bytového fondu, zatiaľ čo priemer EÚ je okolo 8 %. Priemerná česká domácnosť vynakladá na bývanie približne 22,1 % svojho disponibilného príjmu (EÚ: 19,7 %). OECD odporúča rozšíriť neziskové (not-for-profit) nájomné projekty, zlepšiť územné plánovanie a reformovať miestne dane, aby sa podporila výstavba cenovo dostupných bytov. (OECD, 2024)

Záver

Kapitola poskytuje základný rámec pre pochopenie problematiky dostupnosti bývania. Upozorňuje, že situácia v Česku a na Slovensku sa dlhodobo zhoršuje pre rast cien nehnuteľností a kvôli nedostatku cenovo dostupného nájomného bývania. Obecné bývanie pritom plní viacero funkcií – od riešenia bytovej núdze až po podporu mladých rodín.

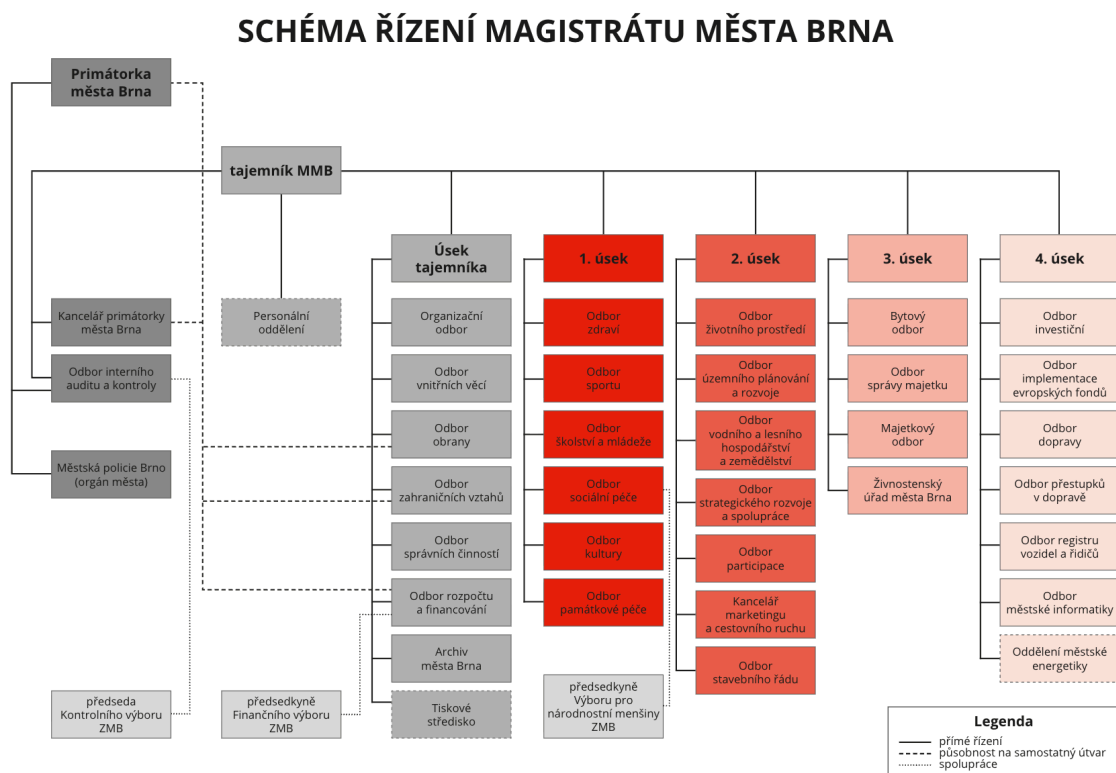
Medzinárodné príklady, najmä Viedeň, ukazujú, že silný verejný nájomný sektor dokáže stabilizovať ceny na trhu. OECD preto odporúča rozširovať neziskové nájomné projekty a zlepšovať územné plánovanie. Aktívna bytová politika a investície do obecného nájomného fondu sú nevyhnutné na zlepšenie dostupnosti bývania a posilnenie sociálnej stability.

3 Inštitucionálna štruktúra a správa bytových nehnuteľností mesta

Ďalšia kapitola sa zameriava na inštitucionálnu štruktúru a správu bytových nehnuteľností v Štatutárnom meste Brno. Vysvetľuje, prečo je táto štruktúra dôležitá – zabezpečuje komplexné riadenie mestského majetku, bytovej politiky, finančných tokov a súdnych agend v meste.

Brno je podľa zákona č. 128/2000 Sb. Štatutárnym mestom rozdeleným na **29 mestských častí**. Najvyšším orgánom samosprávy je Zastupiteľstvo mesta Brna, v jednotlivých mestských častiach potom ich vlastné zastupiteľstvá. **Magistrát vedie primátorka**. (Magistrát města Brna, 2024)

Výkonným orgánom samosprávy je jedenástčlenná rada mesta Brna na čele s primátorkou a jej námestníkmi. Zamestnancov magistrátu riadi tajomník MMB, ktorý vystupuje ako štatutárny zástupca zamestnávateľa. Magistrát je organizačne rozdelený do piatich úsekov, ktoré vedú jednotliví vedúci úsekov. (Magistrát města Brna, 2024)



Obrázok 2 - Schéma riadenia magistrátu mesta Brna, Zdroj: <https://www.brno.cz/w/magistrat>

3.1.1 Bytový odbor (BO)

Tento odbor vedie evidenciu mestských bytových domov a bytov, taktiež zabezpečuje proces ich predaja. Má na starosti prenájom bytov, ktoré neboli zverené mestským častiam, ako aj bytov určených pre celomestské potreby. Okrem iného zabezpečuje náhradné bývanie v prípade živelnej pohromy alebo inej mimoriadnej udalosti. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Poskytuje odborné poradenstvo v oblasti bývania a pripravuje územia určené pre novú bytovú výstavbu. Realizuje výstavbu a obnovu mestských bytov vrátane potrebnej technickej infraštruktúry. Spravuje agendu **Fondu bytovej výstavby**. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Odbor sa zaoberá **analýzou potrieb bývania, hodnotením stavu bytového fondu mesta** a vypracovaním **konceptí bývania**, ktoré následne uvádza do praxe. Zastupuje mesto Brno v súdnych konaniach súvisiacich s nájmom bytových a nebytových priestorov či s bytovou výstavbou. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Útvar má **28 zamestnancov**, ktorí sú rozdelení do viacerých odborných oddelení a referátov. Na jeho čele stojí **vedúci bytového odboru**. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Súčasťou odboru je **vedúci právneho oddelenia** a niekoľko právnikov vrátane právneho asistenta. V oblasti bytovej výstavby pôsobia **vedúci referátov bytovej výstavby, realizácie výstavby a rozvojových lokalít**, pod ktorých spadajú **investiční referenti a projektoví manažéri**. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Agendu správy bytového fondu zabezpečujú **referenti samosprávy predaja a nájmu bytov** a **referenti financovania a správy bytového fondu**. Dôležitú časť odboru tvoria aj **terénni a sociálni pracovníci**, vrátane pracovníka kontaktného miesta pre bývanie. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

Majetkoprávne záležitosti a súdne konania koordinuje **vedúci referátu súdnych agend a dispozíc s majetkom** spolu s právnikmi pôsobiacimi v tejto oblasti. Prevádzku útvaru administratívne podporuje **sekretárka**. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024)

3.1.2 Odbor správy majetku (OSM)

Odbor správy majetku je zodpovedný za správu mestského majetku a jemu zverného pozemkového fondu. Zodpovedá za prípravu a uzatváranie zmlúv na dodávky tovarov, služieb, prác a materiálu pre Magistrát mesta Brna a pre

mesto v súvislosti so spravovaným majetkom. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Vypracúva plány rozvoja zariadení, ktoré sú pod jeho správou, a stará sa o majetok magistrátu využívaný na výkon jeho činnosti. Odbor vedie agendu nájmov a pachtov pozemkového fondu, ako aj vybraných nebytových priestorov a ďalších objektov patriacich mestu alebo spravovaných týmto odborom. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Zabezpečuje všetky úkony spojené s nakladaním so zvereným hnutelným a nehnuteľným majetkom, najmä jeho preberanie, správu, údržbu a následnú prevádzku. Taktiež vykonáva fakturáciu nájomného a služieb súvisiacich so spravovaným majetkom. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Odbor správy majetku má **74 zamestnancov**, ktorí pôsobia v rôznych oddeleniach a referátoch zameraných na správu nehnuteľného aj hnutelného majetku mesta. Na jeho čele stojí **vedúci odboru**, ktorý zastrešuje činnosť všetkých útvarov. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Organizačná štruktúra odboru zahŕňa viacero špecializovaných oddelení. **Oddelení správy nemovitého majetku mesta Brna** vedie vedúci oddelenia a pracujú v ňom technici-energetici a referenti majetkovej správy. **Oddelení ekonomicko správni** zabezpečuje ekonomické a administratívne agendy odboru, najmä evidenciu a vyúčtovanie nájomného; pôsobí tu viacero ekonómov, referent majetkovej správy a vedúci oddelenia. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Dôležitú časť tvorí **Referát správy budov**, rozdelený do viacerých úsekov (I-IV). Tento referát zahŕňa vedúcich jednotlivých úsekov, údržbárov, technikov, správcu objektov v jednotlivých lokalitách a pracovníkov zabezpečujúcich prevádzku budov, napríklad vrátnikov a upratovačky. Súčasťou odboru je aj **Referát správy pozemkového fondu mesta Brna**, kde pracujú technici a vedúci referátu. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Právna agenda je pokrytá **právnikom odboru**, ako aj ďalšími referentmi zabezpečujúcimi zmluvné a nájomné vzťahy v rámci **Referátu smluvných vzťahů**, ktorý má vlastného vedúceho referátu a špecializovaných pracovníkov pre zmluvy a nájomné. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Stavebno-technické záležitosti zabezpečuje **Referát stavební**, v ktorom pôsobia stavební technici a vedúci referátu. Odbor má tiež pracovníkov

pôsobiacich v **Referáte Staré radnice**, napríklad recepčných a manažéra referátu. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

Prevádzku a administratívne fungovanie odboru dopĺňajú **sekretárka** a pracovníci zamestnaní na základe dohôd (DPČ/DPP), ktorí zabezpečujú pomocné a podporné činnosti. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024)

3.1.3 Odbor rozpočtu a financovania (ORF)

Odbor rozpočtu a financovania zabezpečuje dôležité finančné procesy mesta Brna. Zodpovedá za prípravu návrhu rozpočtu a strednodobého výhľadu (na obdobie aspoň 5 rokov), tvorbu koncepcií financovania a riadenia dlhového zaťaženia mesta. V priebehu roka aktualizuje rozpočet na základe schválených zmien, vedie účtovníctvo MMB, vykonáva správu a vymáhanie pohľadávok. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2025)

Tento odbor má spolu **67 zamestnancov**, ktorý pôsobia v jednotlivých referátoch a oddeleniach zameraných na špecifické oblasti finančného riadenia – od bankových operácií, účtovníctva, rozpočtovania, správy majetku, exekučnej agendy, až po platové účtovníctvo a finančný tok. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2025)

Medzi najčastejšie zastúpené pozície patria **platové účtovníčky, účtovníčky príjmov a výdajov, účtovníčky majetku, metodici účtovníctva, rozpočtári, právnici, finanční referenti a referenti exekúcií**. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2025)

Záver

Kapitola zdôrazňuje, že riadenie bytovej politiky je komplexný proces vyžadujúci prepojenie investičných, právnych, finančných a sociálnych činností. Úspešná správa bývania preto stojí na koordinovanej a odborne špecializovanej inštitucionálnej štruktúre magistrátu.

4 Nájomné bývanie

Nasledujúca kapitola predstavuje hlavné výhody nájomného bývania – jeho flexibilitu, vyšší štandard a schopnosť reagovať na problém nedostupnosti bývania a zároveň vysvetľuje fungovanie Fondu bytovej výstavby (FBV) mesta Brna.

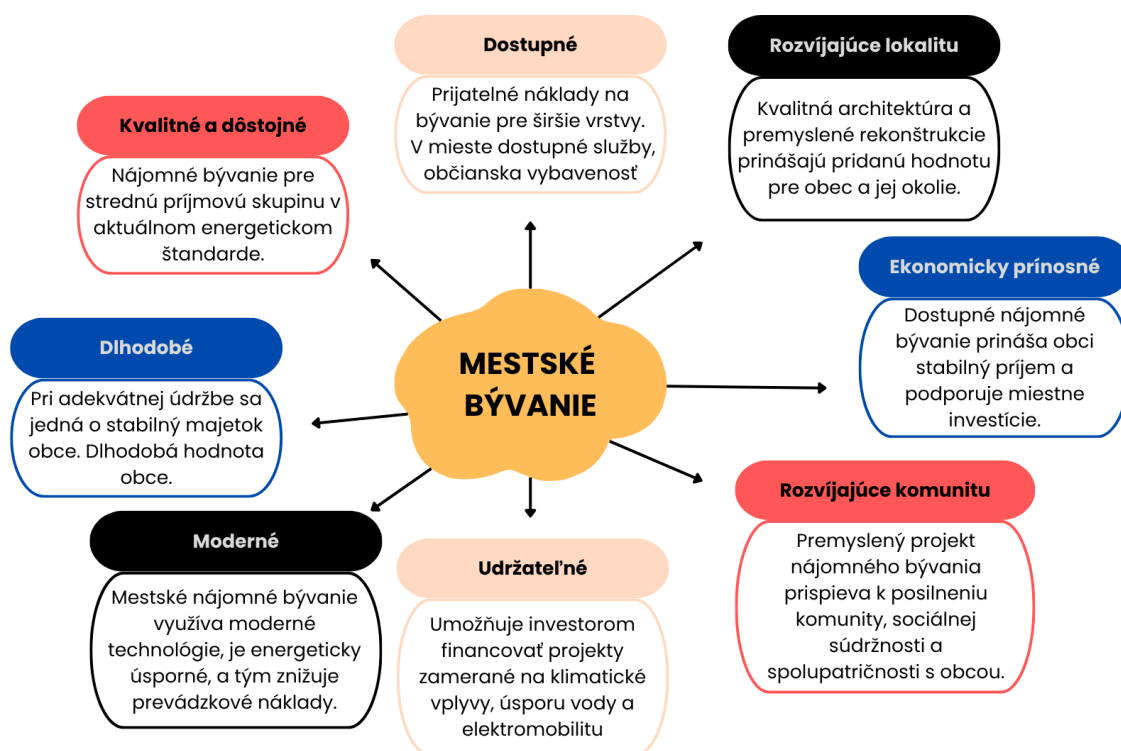
Nájomné bývanie prináša viacero výhod. Umožňuje domácnostiam bývať v nehnuteľnostiach s vyšším štandardom, než by si mohli dovoliť pri vlastníckom bývaní, eventuálne bývaní, ktoré poskytuje väčšiu flexibilitu pri prispôsobovaní sa meniacim potrebám v priebehu životného cyklu. Obvykle totiž za život vystriedame viaceré formy bývania – od bývania s rodičmi, cez študentské či samostatné bývanie, štartovacie byty pre mladé rodiny, bývanie v strednom veku, až po bývanie v seniorskom období. (Kohout a spol., 2024)

Trend nájomného bývania naberá na sile a očakáva sa jeho ďalší rast v dôsledku zvyšujúcich sa cien nehnuteľností. Prenájom bývania je obzvlášť výhodný pre ľudí, ktorí sa najskôr venujú štúdiu a následne menia zamestnanie alebo miesto pre život, aby čo najlepšie využili svoje schopnosti. (Kropáčková a kol., 2022)

4.1 Výhody nájomného bývania

Medzi výhody nájomného bývania patrí možnosť rýchleho ukončenia nájomného vzťahu, bezstarostnosť v súvislosti s investíciami a opravami bytu, ktoré má povinnosť zabezpečiť prenajímateľ. Ďalšia vec, ktorá nahráva nájomnému bývaniu sú rastúce ceny nehnuteľností a prísnejšie podmienky bánk pri poskytovaní úverov nízkopříjmovým skupinám ľudí. Mnohí mladí ľudia totiž na hypotéku nedosiahnu. (Kropáčková a kol., 2022)

Individuálna výstavba rodinných domov v mnohých ohľadoch nedokáže zmeniť tento trend. Ekonomické, environmentálne či sociálne faktory pôsobia skôr proti ďalšiemu rozširovaniu tohto typu bývania. Domácnosti sa znižujú, náklady na energie v rodinných domov neustále rastú, normy na výstavbu domov sú čoraz prísnejšie a pracovné príležitosti sa koncentrujú do husto zaľudnených miest. (Kohout a spol., 2024)



Obrázok 3 - Výhody mestského bývania, zdroj: KOHOUT, Michal a spol. Investujeme do nájemného bydlení, str. 42 (vlastné spracovanie)

4.2 Formy nájomného v Českej republike

V súčasnosti sa v Českej republike využívajú dve základné formy nájomného – **regulované nájomné** (usmerňované štátom) a **trhové nájomné** (voľné). (Peková a kol., 2012)

Väčšina nájomných bytov je zatiaľ prenajímaná za regulované (maximálne) základné nájomné, ktoré sa v rámci deregulácie postupne zvyšuje. Ani po zvýšení však tieto sumy nepokrývajú všetky náklady spojené s prevádzkou bytových nehnuteľností. (Peková a kol., 2012)

Trhové nájomné sa uplatňuje v bytoch postavených bez využitia verejných prostriedkov. Jeho výška je veľmi rozdielna a odvíja sa predovšetkým od konkrétnej lokality. (Peková a kol., 2012)

4.3 Výnos z prenájmu bytu

„Výnosy představují peněžní částku, kterou podnik získal z veškerých svých činností za určité účetní období.“ (Procházková Taušl, 2018)

Výška výnosu z nájomného závisí od kúpnej ceny nehnuteľnosti a aktuálnych trhových nájmov v danej oblasti, pričom stále rastúca inflácia očakávaný výnos znižuje. (Kropáčková a kol., 2022)

Ceny nehnuteľností a s tým spojené nájomné sa líšia v závislosti od lokality. Ak ľudia väčšinu života strávili vo veľkom meste, často v ňom preferujú zostať. Na druhej strane, tí, ktorí vyrástli na dedine, sú niekedy pripravení obetovať výhody veľkomesta, ako sú zdravotné, kultúrne a sociálne možnosti, a uprednostňujú život v prírode. (Kropáčková a kol., 2022)

Vyššie nájomné možno dosiahnuť menšími úpravami bytu, ako je maľovanie, oprava parkiet, inštalácia novej kuchynskej linky alebo oprava kúpeľne. Tieto zmeny môžu výrazne zlepšiť dojem z bytu bez veľkých nákladov. Rovnako je dôležité udržiavať nielen čistý byt, ale aj jeho vstup či chodbu domu. (Kropáčková a kol., 2022)

4.4 Situácia na trhu s nehnuteľnosťami v ČR

Dostupnosť vlastníckeho bývania sa v posledných rokoch stala vážnym problémom nielen v Česku, ale aj vo viacerých svetových mestách. Keďže dopyt po bývaní výrazne presahuje ponuku, ceny nehnuteľností prudko rastú a pre mnohých sa stávajú nedostupnými. Náklady na bývanie tak neustále narastajú. (Kropáčková a kol., 2022)

Mesto Brno sa snaží riešiť dostupnosť vlastníckeho bývania pomocou projektu **Rapid Re-housing**, ktorého cieľom je **pomôcť 50 rodinám s deťmi** v bytovej núdzi. Rodiny získajú **nájomné bývanie v mestských bytoch**, pričom im bude poskytnutá aj sociálna podpora. Projekt už priniesol **pozitívne výsledky v správe dlhov**, pričom novovzniknuté dlhy boli **pokryté z intervenčného fondu** s podporou súkromných darcov. (Kropáčková a kol., 2022)

Projekt **Housing First** bol ďalším z podobných sociálnych programov. Tieto projekty sa však neukázali ako účinné riešenie. **Sociálne byty by mali prioritne získavať seniori, zdravotne postihnutí, mladí dospelí odchádzajúci z detských domovov a osamelí rodičia s deťmi**. (Kropáčková a kol., 2022)

4.5 Fond bytovej výstavby

Fond bytovej výstavby bol zriadený mestom Brno už v roku 1996. Jeho správu vykonáva Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, pričom o využití finančných prostriedkov rozhoduje Zastupiteľstvo mesta Brna. Finančné prostriedky sú vedené na samostatnom účte u peňažného ústavu. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

4.5.1 Hlavné zdroje príjmov fondu

Fond sa naplňa predovšetkým z:

- ročných príjmov nájomných bytov a nebytových priestorov,
- predajov nehnuteľností (byty, rodinné domy, pozemky),
- splátok poskytnutých pôžičiek a finančných výpomocí,
- úrokov z bankových účtov fondu,
- príspevkov a transferov od iných subjektov,
- jednorazových prevodov podľa rozhodnutia zastupiteľstva. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

4.5.2 Použitie prostriedkov fondu

Z fondu sa hradí najmä:

- všetky výdavky súvisiace s predajom pozemkov a bytov,
- výstavba infraštruktúry pre nové bytové lokality,
- výkupy pozemkov a stavieb pre obecnú bytovú výstavbu,
- výstavba nových obecných bytov a domov,
- údržbové práce a stavebné úpravy bytového fondu,
- bezúročné pôžičky mestským častiam. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

4.5.3 Kontrola a záverečné ustanovenia

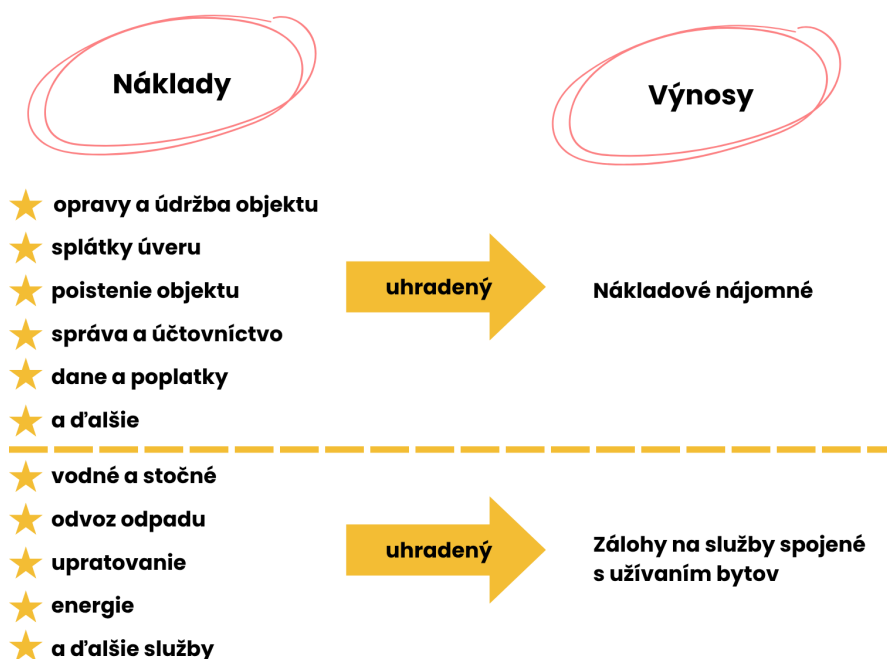
Kontrolu nad hospodárením fondu vykonáva Zastupiteľstvo mesta Brna. Pred zrušením fondu musí správca predložiť záverečnú správu o hospodárení, pričom zostávajúce prostriedky sa prevádzajú do rozpočtu mesta. Aktuálny štatút nadobudol účinnosť 1.1.2024. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

5 Náklady na nájomné byty

„Náklady jsou chápány jako peněžně vyjádřená spotřeba výrobních faktorů účelně vynaložených na tvorbu podnikových výnosů.“ (Procházková Tauš, 2018)

Táto kapitola je zameraná na náklady spojené s nájomným bývaním. Opisuje jednotlivé druhy nákladov, ktoré vznikajú počas životného cyklu bytového domu – od nákladov na výstavbu, cez prevádzkové náklady počas jeho užívania, až po náklady spojené s jeho likvidáciou. Súčasťou je aj vysvetlenie rozdielu medzi trhovou a nákladovou cenou bytu. Poslednou časťou je objasnenie výpočtu nákladového nájomného.

Nákladové nájomné predstavuje systém financovania dostupného bývania, ktorý zabezpečuje pokrytie všetkých nákladov spojených s obstaraním, prevádzkou a údržbou bytov. Zahŕňa výdavky na opravy, poistenie, splátky úverov, správu nehnuteľnosti či dane, pričom jeho cieľom je dlhodobá finančná udržateľnosť projektu bez potreby externých dotácií. Nákladové nájomné je koncipované tak, aby vyrovnávalo príjmy a výdavky počas celého životného cyklu budovy a zároveň umožňovalo jej pravidelnú údržbu a modernizáciu. Okrem toho sú súčasťou systému aj zálohy na služby spojené s užívaním bytu, ako napríklad vodné, stočné či energie. Tento prístup umožňuje transparentné hospodárenie s bytovým fondom a vytvára stabilný základ pre dlhodobé fungovanie nájomného bývania. (Kohout a spol., 2024)



Obrázok 4 - Náklady a výnosy nájomného, zdroj: KOHOUT, Michal a spol. Investujeme do nájemního bydlení, str. 46 (vlastné spracovanie)

5.1 Náklady na prípravu výstavby

Tvoria náklady vynaložené na projektovú prípravu, ekonomické alebo finančné štúdie. Tieto náklady sa určia podľa výšky ceny, ktorá sa nachádza v zmluve alebo objednávke. Ak prenajímateľ vykoná práce súvisiace s nákladmi vlastnými kapacitami, tieto náklady sa určia ako súčet jeho mzdových výdavkov. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

Ak sú súčasťou projektu aj iné plochy než dostupné nájomné byty a ich príslušenstvo a náklady nemožno priradiť výlučne k týmto bytom, celkové náklady sa upravujú pomerom podlahovej plochy dostupných bytov k celkovej podlahovej ploche budovy (bez spoločných priestorov). (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

5.2 Náklady na výstavbu

Náklady na výstavbu sú tvorené z nákladov na:

- výstavbu dostupného nájomného bytu, vrátane jeho príslušenstva a plôch, ktoré sú spojené s jeho užívaním,
- infraštruktúru potrebnú k napojeniu stavby bytového domu s jednotlivými dostupnými nájomnými bytmi alebo ich súborom na základnú (chrbticovú) infraštruktúru,
- rozpočtovú rezervu,
- výstavbu (náklady na riadenie projektu, na projektovú prípravu a náklady na inžiniersku činnosť),
- obstaranie pozemku, práva budovy alebo stavby určenej k výstavbe dostupného nájomného bytu,
- obstarávanie hnutelných vecí prenajímateľom, ktoré boli použité k výstavbe dostupného nájomného bytu. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

5.3 Náklady na prevádzku

Náklady účelne vynaložené na:

- správu dostupného nájomného bytu, vrátane jeho príslušenstva a plôch,
- poistenie dostupného nájomného bytu, vrátane jeho príslušenstva a plôch,
- daň z nehnuteľných vecí,
- zákonom stanovené revízie zariadení,
- údržba a opravy, ich potreba vzniká bežným užívaním dostupného nájomného bytu, vrátane jeho príslušenstva a plôch,

- energie spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

K naplneniu účelu a finálneho cieľa projektu dochádza z pravidla až v poslednej etape výstavbového procesu, keď sa stavba začne prevádzkovať alebo sa predá. V súkromnom sektore je hlavným cieľom obvykle dosiahnutie zisku z investovaných prostriedkov, zatiaľ čo vo verejnom sektore je prioritou skôr dosiahnutie spoločenského prínosu plynúceho z investície. (Tománková a Čápová, 2013)

5.4 Náklady pri likvidácií

- náklady na likvidáciu stavby a rekultiváciu,
- náklady na rekultiváciu prostredia. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2016)

5.5 Ostatné náklady celoživotného cyklu

Náklady, ktorých potreba vzniká na základe dlhodobého opotrebovania stavebných prvkov nájomného bytu spolu s jeho príslušenstvom a plochami, ktoré sú obvykle spojené s jeho užívaním a používanými technológiami. Konkrétne sa týkajú opráv a údržby technických zariadení a stavebných prvkov nájomného bytu, ako aj jeho technického zhodnotenia. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

5.6 Výpočet nákladového nájomného

Nákladové nájomné sa určuje na 1 m² podlahovej plochy jednotlivého dostupného nájomného bytu za mesiac. Vypočíta sa z nákladov na prevádzku, ostatných nákladov celoživotného cyklu a zo započítaných nákladov na výstavbu alebo obstarávania dostupného nájomného bytu. V prípade, ak na výstavbu bola poskytnutá dotácia, tak sa od celkových nákladov odpočíta. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

Pri určení nákladového nájomného sa zohľadňuje financovanie projektu – či boli použité vlastné zdroje (napr. pozemok, budova alebo finančné prostriedky) alebo cudzie, ako sú úvery a iné formy externého financovania. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

Náklady, ktoré sú spojené s financovaním výstavby sa rozpočítavajú počas obdobia splácania, ktoré musí byť minimálne 20 rokov. Výška splátky sa stanovuje anuitnou metódou, čím je zabezpečené rovnomerné rozdelenie finančného bremena počas životnosti projektu. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

Nákladové nájomné sa v prvom roku vypočíta ako súčin koeficientov obsadenosti a malého bytu so súčtom mesačných nákladov na 1 m² –

započítateľných nákladov a nákladov na prevádzku a životný cyklus. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

5.6.1 Výpočet v prípade partnerstva verejného a súkromného sektora

V prípadoch, keď je výstavba nájomných bytov realizovaná prostredníctvom partnerstva medzi súkromným a verejným sektorom (PPP), stanovuje sa výška nákladového nájomného podľa postupu, ktorý je uvedený vo vyhláške č. 146/2024 Sb. Tento postup využívame len vtedy, ak je investorom alebo správcom bytov súkromný subjekt, ale vlastníkom a prenajímateľom naďalej zostáva verejný sektor (napr. štát alebo obec), ktorá uhrádza pravidelnú platbu súkromnému partnerovi za dostupnosť bytov. (Vyhláška č. 272/2024 Sb.)

6 Finančné a inštitucionálne nástroje podpory bývania

Táto kapitola sa zameriava na vybrané formy podpory bývania, ktoré prispievajú k zlepšeniu dostupnosti a rozvoju bytového fondu. Predstavuje súčasné príspevky na bývanie poskytované štátom, partnerstvá verejného a súkromného sektora (PPP projekty), ako aj možnosti financovania prostredníctvom dotácií a grantov. Cieľom je priblížiť nástroje, ktoré môžu efektívne podporiť realizáciu projektov nájomného a sociálneho bývania.

6.1 Súčasné príspevky na bývanie

V súčasnosti sa hľadanie dostupného bývania v mestách ako Brno či Praha stáva čoraz viac náročnejším. Ceny nehnuteľností aj nájomného sa v posledných rokoch zvýšili natoľko, že sa bývanie stáva finančne nedostupným aj pre ľudí s priemernými príjmami. (Samec, 2018)

6.1.1 Príspevok na bývanie v Českej republike

V Českej republike predstavuje *príspevok na bývanie* jednu z hlavných foriem štátnej podpory určených na zabezpečenie dostupného bývania pre domácnosti s nižšími príjmami. Ide o sociálnu dávku, ktorá pomáha domácnostiam pokryť časť nákladov, ktoré sú spojené s bývaním a jej cieľom je zabezpečiť, aby mali aj ekonomicky slabšie skupiny obyvateľstva prístup k dôstojnému bývaniu. (Česká spořitelna, 2025)

Na príspevok má nárok domácnosť, ktorej náklady na bývanie **presahujú 30 % čistého príjmu** (v hlavnom meste Prahe 35 %). Do posudzovania sa započítavajú všetky osoby žijúce v spoločnej domácnosti. Žiadať môžu osoby, ktoré bývajú v nájomnom, podnájomnom, družstevnom alebo vlastnom byte, ako aj vo vlastnom rodinnom dome. Dávka je dostupná aj pre obyvateľov rekreačných objektov, pokiaľ slúžia na celoročné bývanie. Naopak, príspevok nemožno získať v prípadoch, keď osoba žije v nebytovom priestore, azylovom dome alebo zariadení sociálnych služieb. (Česká spořitelna, 2025)

Výška príspevku závisí od viacerých faktorov – predovšetkým od čistého príjmu domácnosti, počtu jej členov, veľkosti obce a výšky skutočných nákladov na bývanie. Štát prispieva len na tú časť výdavkov, ktorá presahuje tzv. **normatívne náklady**, teda sumy považované za primerané náklady na bývanie pre daný typ domácnosti a lokalitu. (Česká spořitelna, 2025)

Od **1. októbra 2025** došlo k zásadnej zmene systému sociálnych dávok. V rámci reformy bola zrušená pôvodná dávka *príspevek na bydlení* a nahradená novou jednotnou formou podpory, tzv. **superdávku**, ktorá spája viacero existujúcich príspevkov – prídavok na dieťa, príspevok na živobytie, doplatok

na bývanie a práve aj príspevok na bývanie. Nový systém má zjednodušiť administráciu, spojiť rôzne typy podpory do jednej žiadosti a efektívnejšie nasmerovať pomoc domácnostiam, ktoré ju najviac potrebujú. (Česká spořitelna, 2025)

Príklad z Prahy

Mestská časť Praha 7 spravuje približne 700 bytov, teda okolo 3 % z celkového bytového fondu tejto oblasti. Bytová politika Prahy 7 sa opiera o koncept podpory bývania aj mimo mestských bytov a je založená na troch hlavných pilieroch. Prvým je informovanie verejnosti o právach nájomníkov a možnostiach využitia štátnej podpory v bývaní. Druhým pilierom je poskytovanie sociálnych a právnych služieb, ktoré pomáhajú obyvateľom udržať si bývanie, vrátane poradenstva a asistencie. Posledným prvkom je zriadenie kontaktného miesta pre bývanie, ktoré poskytuje podporu existujúcim nájomníkom, pomáha pri hľadaní bývania v komerčnej sfére a asistuje aj pri podávaní žiadostí o mestské byty. (Samec, 2018)

6.1.2 Príspevok na bývanie v Slovenskej republike

Na Slovensku predstavuje **príspevok na bývanie** jednu z foriem štátnej podpory určenú domácnostiam, ktoré sa nachádzajú v **hmotnej núdzi** na čiastočné krytie nákladov spojených s bývaním. Výška príspevku závisí od počtu členov domácnosti a pohybuje sa od **97 eur mesačne pri jednočlennej domácnosti** až po **297,40 eura mesačne** pri domácnosti s viac ako štyrmi členmi. Nárok na príspevok vzniká, pokiaľ domácnosť užíva byt alebo rodinný dom na základe vlastníckeho, nájomného či iného právneho vzťahu, prípadne býva v zariadení sociálnych služieb alebo podporovaného bývania. Poskytovanie príspevku na bývanie sa **prehodnocuje každých 12 mesiacov** a na jednu nehnuteľnosť možno príspevok poskytnúť **len raz bez ohľadu na počet domácností**. (Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, 2025)

6.2 Úvery

V Českej republike rovnako ako v mnohých európskych krajinách, sa podnikateľské projekty najčastejšie financujú strednodobými alebo dlhodobými úvermi. Za strednodobé sa považujú úvery platné od 1 do 5 rokov, zatiaľ čo úvery s dlhšou dobou splatnosti sú považované za dlhodobé.

Dlhodobý úver môže podnikateľ získať predovšetkým dvoma spôsobmi:

- bankový úver poskytovaný vo forme peňazí,

- dodávateľský úver vo forme dodávok fixného majetku od dodávateľskej firmy. (Korytárová, 2020)

Z hľadiska hodnotenia ekonomickej a finančnej uskutočniteľnosti projektu je dôležité, že podnikateľ čerpá finančné prostriedky na svoje podnikateľské aktivity s určitým režimom splácania. Môže byť mesačný, štvrtročný alebo ročný v podobe splátok investičného úveru. (Korytárová, 2020)

Výška úroku a splátok investičného úveru v jednotlivých rokoch závisí na spôsobe splácania. Môže ísť o:

- individuálny splátkový kalendár, kde sú výška aj termíny splátok určené na základe podnikateľského zámeru,
- splátkový kalendár s konštantným úmorom, pri ktorom sa istina spláca v pravidelných, rovnako vysokých čiastkach,
- splátkový kalendár s konštantnou anuitou, pri ktorom je celková výška splátky (tvorená úrokom aj splátkou istiny) v príslušnom období rovnaká. (Korytárová, 2020)

$$A = \frac{(1+r)^n \times r}{(1+r)^n - 1} \times D$$

Kde

A...ročná anuita v Kč/rok

D...veľkosť dlhu v Kč

r...ročná úroková sadzba v %/100

n...doba splatnosti v rokoch

Vzorec 2 - Výpočet konštantnej ročnej anuity. (Korytárová, 2020)

6.3 PPP projekty a spolupráca so súkromným sektorom

„Public Private Partnership (PPP) je obecný pojem pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru v oblasti zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb.“ (Korytárová a Hromádka, 2007)

Základom PPP projektov je dlhodobá zmluvná spolupráca medzi verejným a súkromným sektorom, pri ktorej si vzájomne zdieľajú prínosy aj riziká spojené so zaistovaním verejnej infraštruktúry alebo služieb. Vo väčšine prípadov verejný sektor zveruje realizáciu určitej služby súkromnému partnerovi, čím využíva jeho odborné a organizačné znalosti, pričom motiváciou nie je len zisk, ale aj možné riziko straty kapitálu. (Korytárová a Hromádka 2007)

Súkromný partner musí preukázať, že dokáže projekt realizovať s nižšími nákladmi, než v prípade, žeby ho uskutočňoval verejný sektor sám z vlastných zdrojov. (Korytárová a Hromádka 2007)

Príjmy v PPP projektoch spravidla pochádzajú z dvoch zdrojov. Najčastejším je platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor vypláca pri dodržaní požadovanej úrovne služby, pričom v prípade nedostupnosti alebo nižšej kvality môže platbu znížiť. Druhým zdrojom môžu byť platby od užívateľov (napr. mýto či cestovné), tento model je však menej častý. (CzechInvest, 2024)

V PPP projektoch sa riziká rozdeľujú medzi verejný a súkromný sektor podľa toho, kto ich dokáže efektívnejšie riadiť. **Súkromný partner** by mal niesť tie riziká, ktoré súvisia s návrhom, projektovaním, výstavbou, financovaním, prevádzkou, údržbou a celkovou obnovou objektu, keďže nad nimi má najväčšiu kontrolu. (CzechInvest, 2024)

Naopak, **verejný zadávateľ** si ponecháva riziká, ktoré sú mimo vplyvu súkromného partnera – napríklad riziko inflácie, legislatívnych zmien, diskriminačných regulácií či riziko dopytu (pri niektorých typoch projektov). Zvyčajne zodpovedá aj za zabezpečenie pozemkov a územných povolení. Niektoré riziká je možné deliť, pričom najvhodnejší spôsob ich rozdelenia sa určuje počas súťažného dialógu. (CzechInvest, 2024)

PPP umožňuje využiť odborné skúsenosti súkromného sektora a optimalizovať projekt počas celého jeho životného cyklu. Koncesionár má motiváciu voliť kvalitnejšie riešenia, ak znižujú budúce prevádzkové náklady. Mechanizmus *platby za dostupnosť* zabezpečuje, že verejný sektor platí iba za funkčnú a kvalitnú službu. Výhodou je aj jednotná zodpovednosť jednej strany za návrh, výstavbu, financovanie i prevádzku, externá kontrola financujúcich inštitúcií a dlhodobá predvídateľnosť výdavkov. (CzechInvest, 2024)

Príprava je náročnejšia a drahšia ako pri tradičných zákazkách a vyžaduje vysokú odbornú pripravenosť zadávateľa. Projekt je potrebné presne definovať ešte pred výzvou, pretože významné zmeny počas realizácie sú obmedzené. PPP tiež kladie vyššie nároky na plánovanie, dokumentáciu a koordináciu, čo môže predĺžiť prípravnú fázu a zvýšiť náklady na expertov. (CzechInvest, 2024)

6.3.1 Sociálne bývanie a PPP

Zapojenie súkromného sektora do rozvoja sociálneho a dostupného bývania je jedným z možných riešení:

- financovania výstavby či rekonštrukcie, zabezpečenie údržby nehnuteľností a správy bytového fondu,
- zaistenia a udržiavania kvality bývania,
- rozloženia počiatočných investičných nákladov v čase,
- kombinácie s komerčným developerom. (Brazda, 2021)

PPP model umožňuje samosprávam zabezpečiť kapacity sociálneho bývania v garantovanej kvalite aj v situácii, keď disponujú obmedzenými finančnými zdrojmi. Pre mesto prináša viacero výhod: platby súkromnému partnerovi sa odvíjajú od reálnej kvality a dostupnosti poskytovanej služby, projektové financovanie zabezpečuje špeciálny projektový subjekt (SPV), ktorý spravidla čerpá aj seniorný úver. Vďaka dlhodobým a stabilným príjmom od verejného sektora môže SPV fungovať s nižšou maržou. Súčasťou modelu je aj prenos významnej časti projektových rizík na súkromný sektor. Zároveň PPP umožňuje spájať viac menších projektov do väčších celkov, čím sa stávajú atraktívnejšími pre investorov. (Brazda, 2021)

6.3.2 Príklad PPP projektu v Írsku

V Írsku bol spustený **prvý program PPP pre sociálne bývanie v Európe**, na ktorom sa podieľajú Írska centrálna banka, Európska investičná banka (EIB), Macquarie Capital a Korea Development Bank. Tento projekt predstavuje inovatívny model spolupráce medzi verejným a súkromným sektorom, ktorý umožňuje výstavbu bývania rýchlejšie a s menším finančným zaťažením štátu, keďže investícia sa realizuje mimo štátneho rozpočtu. (Housing Europe, 2019)

Projekt s celkovými nákladmi 260 miliónov eur počíta s výstavbou 1 500 nových bytových jednotiek po celej krajine, pričom EIB financuje prvú fázu vo výške 120 miliónov eur. Táto fáza zahŕňa 534 sociálnych bytov v oblastiach Dublin, Louth, Wicklow a Kildare, realizovaných v rokoch 2019 – 2021. (Housing Europe, 2019)

Výstavbu a údržbu zabezpečuje konsorcium Comhar Housing Limited, ktoré bude byty spravovať a udržiavať počas 25 rokov, po uplynutí ktorých budú odovzdané štátu „v perfektnom stave“. Prevádzku nájomných vzťahov má na starosti organizácia Oaklee Housing Trust, zatiaľ čo stavebnú časť riadi spoločnosť Sisk. (Housing Europe, 2019)

Financovanie je založené na **platbách za dostupnosť**, ktoré sú viazané na kvalitu poskytovaných služieb. Správu nájomných bytov vykonávajú schválené neziskové organizácie (AHB), ktoré sú zodpovedné aj za opätovné prenajímanie voľných bytov. Nájomné je indexované podľa inflácie, čím sa eliminuje cenové riziko. (Brazda, 2021)

Tento projekt je súčasťou vládneho programu Rebuilding Ireland, ktorý si kladie za cieľ zvýšiť dostupnosť sociálneho bývania a rozšíriť spoluprácu verejného a súkromného sektora pri riešení bytovej politiky. (Housing Europe, 2019)

Tabuľka 2 - Zdieľanie rizík – zodpovednosť verejnej a súkromnej strany. Zdroj: https://www.zelena-mesta.cz/wp-content/uploads/2021/07/3-McInerney_BTY_cz.pdf (vlastné spracovanie)

RIZIKO	Verejná	Súkromná
PLÁNOVANIE	✓	
ZAISTENIE POZEMKOV	✓	
VÝMERA ZÁUJEMCOV	✓	
PROJEKT A VÝSTAVBA		✓
PREVÁDZKA, ÚDRŽBA A ŽIVOTNÝ CYKLUS		✓
SPRÁVA NÁJOMCOV		✓

6.3.3 Príklad PPP projektu v Prahe

Európska investičná banka (EIB) v spolupráci s **Českou spořitelnou** realizuje prvý projekt **dostupného nájomného bývania v Českej republike**, ktorý je zároveň modelovým príkladom verejno-súkromného partnerstva (PPP) v oblasti bývania. (European Investment Bank, 2025)

Projekt s celkovými nákladmi 187,5 milióna eur zahŕňa výstavbu viac než 700 bytov na štyroch miestach v Prahe. Byty budú určené zamestnancom verejného sektora – najmä učiteľom, zdravotným sestram, policajtom a administratívnym pracovníkom, ktorí si často nemôžu dovoliť trhové nájomné. EIB poskytne úver vo výške 60 miliónov eur, čo predstavuje približne tretinu investície. (European Investment Bank, 2025)

Cieľom projektu je zmierniť bytovú krízu v Prahe, podporiť sociálne začlenenie a regeneráciu mestského prostredia. Výstavbu a správu bude zabezpečovať spoločnosť DBČS – Dostupné bydlení České spořitelny, ktorá zastrešuje financovanie, realizáciu aj prevádzku. (European Investment Bank, 2025)

Byty budú spĺňať vysoké štandardy energetickej účinnosti (PENB A a B), pričom projekt zahŕňa aj environmentálne prvky, ako sú zelené strechy, systémy na zadržiavanie vody či energeticky úsporné technológie. Tým sa znižujú dlhodobé prevádzkové náklady a zvyšuje udržateľnosť budov. (European Investment Bank, 2025)

Projekt má nielen sociálny a ekologický, ale aj ekonomický prínos – počas výstavby vytvorí nové pracovné miesta a dlhodobo podporí miestnu ekonomiku. Ide o pilotný projekt, ktorý má slúžiť ako základ pre vytvorenie národného rámca dostupného bývania v Českej republike a ako inšpirácia pre ďalšie krajiny strednej Európy. (European Investment Bank, 2025)

7 Hodnotenie finančnej udržateľnosti

Záverečná kapitola teoretickej časti sa venuje posúdeniu finančnej udržateľnosti a dlhodobej stability projektov nájomného bývania. Predstavuje metódy finančného hodnotenia, ako sú **čistá súčasná hodnota (NPV)** a **analýza cash flow (CF)**, ktoré umožňujú určiť výnosnosť a prínos investícií. Súčasťou kapitoly je aj hodnotenie dlhodobej efektívnosti projektu a analýza rizikových faktorov, ktoré významne ovplyvňujú finančnú udržateľnosť a celkovú efektívnosť investície.

Hlavným cieľom každého investičného projektu je dosiahnutie vyššej budúcej hodnoty a výnosnosti vložených investičných prostriedkov. Výhodnosť projektu je potrebné identifikovať už v predinvestičnej fáze, a to na základe kritérií a ukazovateľov, ktoré slúžia ako podklad pre rozhodnutie o jeho realizácii alebo zamietnutí. (Korytárová, 2020)

7.1 Metódy finančného hodnotenia

Hodnotenie finančnej efektívnosti verejného investičného projektu vychádza z identifikácie jeho finančných tokov – príjmov a výdavkov, ktoré sú následne rozložené v čase podľa dĺžky hodnoteného obdobia. Do analýzy vstupujú čisté peňažné toky (NCF, Net Cash Flow), predstavujúce rozdiel medzi finančnými tokmi v scenári bez realizácie projektu a v scenári s projektom. Dôležité je zdôrazniť, že finančná analýza verejných stavebných projektov pracuje výhradne so skutočnými peňažnými príjmami a výdavkami, nie s nákladmi a výnosmi, ktoré nemajú priamy peňažný charakter. (Dufek a spol., 2018)

Na konci hodnoteného obdobia sa ako posledný kladný tok uvažuje zostatková hodnota investície. Táto hodnota vyjadruje mieru nevyužitého potenciálu dlhodobého majetku, keďže jeho ekonomická životnosť ešte nebola úplne vyčerpaná. (Dufek a spol., 2018)

Do finančnej analýzy verejných stavebných projektov vstupujú peňažné toky – príjmy a výdaje, vyplývajúce z technického riešenia:

- investičné náklady,
- prevádzkové príjmy (v závislosti od charakteru projektu),
- prevádzkové výdavky, napríklad na údržbu, opravy, pracovnú silu či energie,
- zostatková hodnota majetku na konci hodnoteného obdobia. (Dufek a spol., 2018)

Identifikácia investičných nákladov, prevádzkových príjmov, prevádzkových výdavkov a zostatkovej hodnoty tvorí základ pre posúdenie finančnej efektívnosti verejného investičného projektu. (Dufek a spol., 2018)

7.1.1 Čistá súčasná hodnota (Net Present Value, NPV)

Čistá súčasná hodnota investícií (NPV) vychádza z kľúčového predpokladu, že peňažné prostriedky sú efektívne investované iba vtedy, ak výnos z investície je rovný alebo vyšší než počiatočný investičný náklad. Predstavuje dodatočný prínos pre podnik, ktorý vzniká investovaním a umožňuje posúdiť efektívnosť projektov z dlhodobého hľadiska. Keďže sa hodnota peňazí v čase mení, nie je možné jednoducho sčítať budúce výnosy (čisté peňažné toky – NCF) v jednotlivých obdobiach. Preto je potrebné využiť mechanizmus, ktorý dokáže previesť všetky budúce výnosy na ich súčasnú hodnotu. Tento proces je založený na metóde diskontovania, ktorá zohľadňuje časovú hodnotu peňazí. Diskontované hodnoty budúcich NCF počas prevádzkovej fázy v ekonomických prepočtoch označujeme súčasnou hodnotou (Present Value, PV). (Korytárová, 2020)

Pre výpočet NPV platí nasledujúci vzťah:

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i}$$

Alebo podrobnejšie:

$$NPV = \frac{NCF_0 = IC_0}{(1+r)^0} + \frac{NCF_1 = IC_1}{(1+r)^1} + \frac{NCF_2}{(1+r)^2} + \frac{NCF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{NCF_n}{(1+r)^n}$$

Kde NPV je čistá súčasná hodnota v Kč,

NCF – čisté peňažné toky v jednotlivých rokoch hodnoteného obdobia projektu v Kč,

IC – investičné náklady v Kč,

i – aktuálny rok hodnoteného obdobia z intervalu 0 až n,

n – dĺžka hodnoteného obdobia,

r – diskontovaná sadzba (časová hodnota peňazí) v %/100.

Vzorec 3 - Výpočet NPV. (Dufek a spol., 2018)

Investíciu možno prijať len v prípade, ak je $NPV \geq 0$. Platí pritom, že čím je hodnota NPV vyššia, tým lepšie. Ak je $NPV < 0$, znamená to, že investícia neuspokojí predstavy o očakávanej návratnosti pre vlastníkom či veriteľom a v krajnom prípade nepokryje ani základnú návratnosť vložených prostriedkov. (Scholleová, 2017)

7.1.2 Cash flow (CF)

Cash flow vyjadruje skutočný tok finančných prostriedkov podniku za určité obdobie a predstavuje základný nástroj na riadenie jeho likvidity. Cash flow by mal podnik sledovať preto, aby bolo jasné, prečo do podniku prítieklo viac alebo menej peňazí, než zodpovedá jej hospodárskemu výsledku. (Procházková Taušl a Jelínková, 2018)

Výkaz Cash flow zaznamenáva všetky príjmy a výdaje, ktoré sa vzťahujú k projektu. Jedná sa o výdaje v predinvestičnej, investičnej, prevádzkovej a likvidačnej fáze. Výkaz začína rokom 0, ktorý zvyčajne označuje rok zahájenia investičnej (realizačnej) fázy projektu. Do nultého roku sú väčšinou započítavajú náklady na projektové a prieskumné práce, prípadne ďalšie výdavky vzniknuté ešte pred samotným zahájením realizácie. (Korytárová, 2020)

Peňažné toky projektu sa určujú prepočtom výnosov a nákladov projektu na príjmy a výdavky. Hlavným výstupom cash flow výkazu je určenie čistého peňažného toku (NCF) pre každý rok analyzovaného obdobia. NCF sa následne využíva pri výpočte ukazovateľov ekonomickej efektívnosti, teda rozdielu medzi príjmami a výdavkami. (Korytárová, 2020)

Kumulovaný čistý peňažný tok sa určuje postupným sčítaním cash flow v jednotlivých rokoch. Z hľadiska finančnej uskutočniteľnosti projektu je dôležité, aby mal kumulovaný NCF v každom roku kladnú hodnotu. (Korytárová, 2020)

Čistý peňažný tok (NCF) je možné určiť dvomi metódami. Jednou z možností je priama metóda, ktorá vychádza z rozdielu medzi prevádzkovými nákladmi a výdavkami (vrátane splátok úrokov z úverov a daní z príjmov), odpočítava investície a pripočítava prijaté úvery, ďalej odpočítava splátky iných úverov, vyplatené podiely na zisku a zohľadňuje časové rozlíšenie nákladov a výnosov. Druhá metóda je nepriama, ktorá vychádza z hospodárskeho výsledku po zdanení, ku ktorému sa pripočítajú odpisy. Následne sa odpočítajú investície, pripočíta sa prijatý úver, odpočítajú sa splátky istiny úveru a vyplatené podiely na zisku. Zároveň sa zohľadňuje aj časové rozlíšenie nákladov a výnosov. (Korytárová, 2020)

7.2 Hodnotenie dlhodobej efektívnosti

Záverečné hodnotenie projektu by malo jasne preukázať, či je projekt pre podnikateľský subjekt prínosný a zároveň identifikovať možné rizikové faktory, ktoré by mohli jeho úspech ohroziť. (Korytárová, 2020)

7.3 Faktory rizika a ich vplyv na efektívnosť projektu

„Riziko investičného projektu predstavuje odchýlení možných výsledkov projektu od očakávaných výsledkov projektu.“ (Korytárová, 2020, s. 120)

Investičné riziko môžeme chápať ako hrozbu, že investor nedosiahne očakávaný výnos. Rizikovosť investičných nástrojov vyplýva z neistých budúcich peňažných tokov, ktoré prinášajú. Riziko investícií je funkciou viacerých faktorov, pričom medzi základné patria úrokové, trhové, inflačné, podnikateľské a finančné riziko. (Revenda a spol., 2008)

7.3.1 Inflácia

Inflácia sa dá jednoducho definovaná ako situácia, pri ktorej dochádza k rastu cien v ekonomike počas určitého obdobia, zvyčajne za 12 po sebe idúcich mesiacov. V rámci posudzovania ekonomickej efektívnosti investícií zohráva inflácia kľúčovú úlohu v dvoch oblastiach. Prvým problémom je odhad budúcich peňažných tokov, keďže ceny vstupov a výstupov sa menia podľa inflačných očakávaní, a tieto zmeny musí spracovateľ hodnotenia zohľadniť. Druhá oblasť, ktorá značne ovplyvňuje inflačné očakávanie, je trhová úroková miera, ktorá odzrkadľuje cenu peňazí a je silne ovplyvnená očakávanou infláciou reprezentujúceho cenu peňazí. Práve táto hodnota tvorí základ pre stanovenie diskontnej sadzby pri hodnotení projektov. (Korytárová, 2020)

Infláciu môžu zapríčiniť aj samotní spotrebitelia, hoci nie sú jediným strojom ovplyvňujúcim ceny v ekonomike. Rast cien vzniká nielen dôsledku dopytu, ale aj ponuky. Najviditeľnejším dôsledkom, ktorý vníma celá široká verejnosť, je zníženie reálnej hodnoty peňazí, teda pokles ich kúpnej sily. Jednoducho povedané: *„kvôli inflaci si za stejný objem úspor můžeme koupit méně věcí.“* Tento pohľad na infláciu vnímajú predovšetkým domácnosti, ktoré môžu mať pocit obmedzených možností investovania a zhodnocovania svojich úspor. (Farkačová, 2021)

8 Analýza finančnej náročnosti mestských bytov

Praktická časť diplomovej práce je zameraná na podrobnú analýzu finančnej náročnosti výstavby a prevádzky mestských bytov. Jej hlavným cieľom je detailne vyčíslieť jednotlivé druhy nákladov a následne posúdiť, do akej miery môže byť tento typ investície pre mestá udržateľný a finančne efektívny. Dôležitou súčasťou je porovnanie vstupných investičných výdavkov s predpokladanými príjmami z nájomného, čo poskytne základ pre zhodnotenie reálnej návratnosti a dlhodobej finančnej stability projektov mestského bývania.

V úvodnej časti sa analyzujú **investičné náklady** na konkrétnom príklade realizácie – od prípravných a projekčných prác až po samotnú výstavbu. Následne sa pozornosť presúva na **prevádzkové náklady**, ktoré sú spojené s dlhodobými výdavkami a sú kľúčovým ukazovateľom efektívnosti mestského bývania.

Ďalšia časť sa zameria na **organizačnú štruktúru správy bytového fondu**, kde bude objasnené, aké subjekty sa podieľajú na riadení, údržbe a každodennej prevádzke mestských bytov. Súčasťou tejto časti bude aj posúdenie dlhodobej finančnej udržateľnosti prostredníctvom ukazovateľov finančnej analýzy, ako sú čistá súčasná hodnota (NPV) a cash flow.

Analýza sa ďalej zameriava na **modely financovania**. Hodnotené budú rôzne prístupy, od financovania z mestského rozpočtu, cez úvery až po partnerstvá verejného a súkromného sektora (PPP). Pri každom modeli sa posúdi jeho ekonomická efektívnosť, riziká a vplyv na hospodárenie mesta.

Na záver bude predstavený **návrh finančne udržateľného riešenia**, ktorý na základe vykonanej analýzy poskytne odporúčanie pre mestá a obce pri plánovaní a realizácii projektov mestských bytov. Tento návrh bude vychádzať z kombinácie reálnych dát a finančných ukazovateľov.

8.1 Charakteristika analyzovaných bytových domov

Pred samotnou analýzou finančnej náročnosti je potrebné popísať bytové domy, ktoré sú predmetom skúmania. Ich technické parametre a rozsah výstavby priamo ovplyvňujú investičné a prevádzkové náklady. V tejto časti je práca zameraná na základnú charakteristiku vybraných objektov (lokalitu, čas ukončenia výstavby, technické parametre budov a použité materiály).

8.1.1 Opis analyzovaných objektov

Valchařská 14 a 15

Lokalita: Brno-sever, Husovice

Dokončenie: 2020

Na ulici Valchařská v mestskej časti Brno-sever vznikajú novostavby dvoch oproti sebe stojacich bytových domov, v ktorých bude celkovo 15 nových bytov. Na mieste zbúraného domu na Valchařskej 14 vznikne štvorpodlažná novostavba s bytmi o veľkosti 2+KK až 3+KK. Prízemie bude využitú na technické, prevádzkové a parkovacie priestory, zatiaľ čo na každom z vyšších podlaží budú umiestnené tri bytové jednotky. Dom má navrhnuté nepochôdzne zelené strechy. Byty v oboch domoch budú slúžiť ako štartovacie bývanie pre mladé páry a rodiny. (Magistrát města Brna, 2020)

Valchařská 14

Novostavba štvorposchodového nepodpivničeného bytového domu v radovej zástavbe vzniknutej po demolácii pôvodného bytového domu. V prízemí budovy sa nachádzajú technické a prevádzkové priestory, spoločná kočíkáraň, miestnosť na upratovanie, sklad na popelnice a garáž pre dve vozidlá. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)

Pri realizácii novostavby bytového domu boli použité stavebné materiály a technológie, ktoré zabezpečili takmer nulovú spotrebu energie, pričom dom spĺňa energetickú triedu B. Sú tu osadené plastové okná s izolačnými trojsklami, plochú strechu tvorí extenzívna zelená strecha. Byty sú vybavené rekuperačnými jednotkami. Zrážková voda je zadržovaná v podzemnej retenčnej nádrži. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)

V 2.-4. NP sa nachádza **9 štartovacích bytov** (2+kk, 3+kk, 2+1):

- skladba bytov 2NP: 2x 3+kk (65,6 m²; 82,1 m²), 1x 2+1 (55,2 m²),
- skladba bytov 3NP: 2x 3+kk (65,6 m²; 82,1 m²), 1x 2+1(55,2 m²),
- skladba bytov 4NP: 1x 3+kk (82,4 m²), 1x 2+1 (65,5 m²), 1x 2+kk (55,3 m²). (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)



Obrázok 4 - Analyzovaný bytový dom Valchařská 14. Zdroj: <https://bydleni.brno.cz/fotogalerie/valcharska-14/>

Valchařská 15

Novostavba štvorposchodového nepodpivničeného bytového domu na ulici Valchařská, ktorý je súčasťou radovej zástavby. V prízemí sa nachádza vstupná hala so schodiskom, miestnosť pre popelnice, garáže s tromi parkovacími miestami, dve pivničné priestory a miestnosť na upratovanie. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)

V 2.–4.NP sa nachádza **6 štartovacích bytov** (2+kk), pričom na každom podlaží sú vždy 2 bytové jednotky. Pivničné kóje bytov na 3. a 4. NP sú umiestnené na rovnakom podlaží ako samostatné byty. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)

Pri výstavbe bytového domu boli použité špeciálne materiály a technológie, ktoré umožnili dosiahnuť veľmi nízku energetickú spotrebu, čím dom spadá do triedy B z hľadiska energetickej náročnosti. Okná sú plastové s trojitým izolačným sklom, strecha je plochá a pokrytá extenzívnou zelenou strechou. Dažďová voda je zachytávaná v podzemnej retenčnej nádrži. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)

V 2.–4. NP sa nachádza 6 štartovacích bytov (2+kk):

- skladba bytov 2NP: 2x 2+kk (58,0 m²; 53,3 m²),
- skladba bytov 3NP: 2x 2+kk (63,7 m²; 53,1 m²),
- Skladba bytov 4NP: 2x 2+kk (54,6 m²; 44,0 m²).

(Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna)



Obrázok 5 - Analyzovaný bytový dom Valchařská 15. Zdroj: <https://bydleni.brno.cz/fotogalerie/vzorova-fotogalerie/>

8.2 Proces zberu dát

Zber dát potrebných pre detailnú analýzu nákladov mestských bytových domov bol realizovaný v spolupráci s príslušnými odbormi **Magistrátu mesta Brna (MMB)**. Vzhľadom na špecifickú povahu a rozdelenie agendy na magistráte bol proces zberu dát viacstupňový a prebiehal primárne formou písomnej (e-mailovej) komunikácie a pološtrukturovaných rozhovorov.

8.2.1 Postup získavania dát od Magistrátu mesta Brna

Počiatkový krok spočíval v zaslaní oficiálnej elektronickej žiadosti o poskytnutí informácií prostredníctvom e-mailovej komunikácie s Informačným oddelením Magistrátu mesta Brna (MMB). Na základe predmetu výskumu – analýzy nákladov – bola táto žiadosť presmerovaná na špecializované odbory, konkrétne na Bytový odbor (BO) a Odbor správy majetku mesta Brna (OSM).

1. **Investičné náklady:** Komunikácia s Bytovým odborom (BO) slúžila na zistenie rozsahu ich kompetencií v rámci MMB. Tento odbor sa zaoberá predovšetkým agendou súvisiacou s výstavbou a rekonštrukciou mestských bytových domov. Súčasťou zberu dát bolo konštatovanie spôsobu financovania týchto projektov, pričom bolo zistené, že výstavba bytových domov je realizovaná výlučne z rozpočtu mesta Brna. Na základe týchto zistení a žiadosti BO poskytol dáta pre analýzu investičných nákladov.

2. **Prevádzkové náklady a nájomné:** Pre získanie informácií o prevádzkových nákladoch a súvisiacej správe majetku bolo kľúčové nadviazať spoluprácu s Odborom správy majetku mesta Brna (OSM). Zber týchto dát bol realizovaný prostredníctvom e-mailovej komunikácie s príslušnými zamestnancami odboru a doplnený o pološtruktúrované rozhovory so zástupcom ekonomického oddelenia. Dáta o výške nájomného boli následne poskytnuté priamo ekonómkou nájomného, ktorá spadá pod Odbor správy majetku. Informácie týkajúce sa energetických riešení, spotreby a technických detailov prevádzky boli získané od technikov a energetikov MMB.

Zber dát bol vzhľadom na rozdrobenie agendy (výstavba, správa a prevádzka) medzi viacerými špecializovanými odbormi Magistrátu mesta Brna **časovo náročný**. Tento systematický prístup, kombinujúci formálne vyžiadanie dát, priamu komunikáciu s kľúčovými odborníkmi a cielené pološtruktúrované rozhovory, **umožnil získanie dôležitých dát pre analýzu**. Je potrebné uviesť, že z dôvodu nedostupnosti niektorých konkrétnych položiek prevádzkových nákladov boli tieto dáta v rámci následnej analýzy **metodicky odhadnuté**, čo bude detailne špecifikované v podkapitole 8.6.

8.3 Rozhovor

Veľká časť dopytovania prebieha sprostredkované, bez anketára, ale aj tak existuje množstvo prípadov, kedy sa bez rozhovoru neobídeme. V tomto prípade je dôležité si dopredu celý rozhovor naplánovať, predovšetkým o aký druh rozhovoru pôjde. (Kozel, 2011)

Najčastejšie rozhovory rozlišujeme podľa:

- úrovne povinnosti dodržať pokyn v rámci rozhovoru,
- počtu jeho účastníkov. (Kozel, 2011)

Najnižšia úroveň povinnosti, teda miery štandardizácie rozhovoru, nadobúda **neštruktúrovaný** (neformálny, voľný) rozhovor, ktorý vychádza prirodzene z komunikácie medzi pýtajúcim a respondentom. (Kozel, 2011)

Ak sa jedná o **pološtruktúrovaný** rozhovor, pýtajúci má k dispozícii zoznam s pripravenými otázkami, ktoré musia zaznieť. Môže meniť znenie otázok, prípadne dopĺňať ďalšie, napríklad podľa znalostí respondenta. (Kozel, 2011)

V **štruktúrovanom** (riadenom) rozhovore sa dodržiať presne stanovené postupy, poradie a znenie otázok. (Kozel, 2011)

Na základe **počtu účastníkov** daného rozhovoru rozlišujeme **individuálny** a **skupinový** rozhovor. (Kozel, 2011)

Pre účely tejto diplomovej práce bol realizovaný pološtrukturovaný rozhovor so zástupcom Odboru správy majetku Magistrátu mesta Brna. Cieľom rozhovoru bolo získať detailné informácie o spôsobe financovania, správy a prevádzky mestských nájomných bytov so zameraním na bytové domy Valchařská 14 a 15.

Otázky boli zamerané najmä na plánovanie prevádzkových nákladov, opravy a údržbu, fungovanie fondu krytia škôd a Fondu bytovej výstavby, financovanie bytovej výstavby, dodávky energií, poistenie a riešenie škôd, nastavenie nájomného za obecné byty, ako aj administratívne a účtovné náklady spojené so správou týchto objektov.

8.3.1 Scenár rozhovoru a kľúčové zistenia

V nadväznosti na metodiku a zameranie kvalitatívneho výskumu je v tejto podkapitole uvedený scenár pološtrukturovaného rozhovoru.

1. Prevádzkové náklady

Ako sa pozeráte na prevádzkové náklady? Riešite tieto náklady vopred – teda ich plánujete na celý rok dopredu alebo máte stanovený rozpočet (budget), z ktorého počas roka čerpáte a následne ho vyhodnocujete?

Rozpočet se plánuje vždy rok dopředu. Jednotlivé fáze rozpočtu začínají cca v červnu a končí jeho schválením v listopadu. Technik vždy nahlásí požadované částky, jak na drobné opravy, tak na plánované větší opravy (výměna oken, dveří, kotle apod.).

2. Pravidelné opravy a údržba

Počítate s pravidelnými opravami a údržbou (napr. maľby, menšie stavebné zásahy, väčšie rekonštrukcie)?

Plán údržby/oprav se tvoří dopředu pouze při plánovaných větších opravách, které vyplynou z aktuální potřeby (např. Dle revizí apod.). Reklamáce u nových objektů a drobné opravy se řeší dle aktuální potřeby (do 50 000 Kč), zatímco větší opravy jsou realizovány formou veřejné soutěže. U větších oprav se náklady určují podle konkrétní naplánované akce.

Ak áno, aké sú približné ročné výdavky na tieto práce?

Plán na drobné opravy/údržbu se tvoří odhadem částky, dle obecných předpokladů (výdaje z minulých let, charakter objektu, odborné objekty apod.).

Ako často sa robí plán údržby (ročný/viacročný)?

Plán údržby sa pripravuje pouze při plánovaných větších opravách, tedy podle aktuální potřeby – nikoliv pravidelně.

Drobné opravy se předem neplánují, řeší se průběžně podle situace.

Existuje interná smernica, ktorá určuje hranicu medzi drobnými a väčšími opravami?

Ano – z praxe vyplývá, že:

- *drobné opravy jsou do 50 000 Kč,*
- *větší opravy jsou realizovaný formou veřejné soutěže.*

Akým spôsobom postupujete pri nedostatku financií?

V případě chybějících financí se musí řešit, jak dál postupovat. Variant je několik. Lze provést převod v rámci stejného § (tzv. UPPR – úprava podrobného rozpisu rozpočtu, či přímo rozpočtové opatření (RO), které se předpokládá do RMB nebo ZMB. Finance se řeší z rozpočtu OSM (jiné § nebo položky).

Pokud by se nenašly finance, žádá se opět přes orgány vedení města (RMB, ZMB) o navýšení rozpočtu z FRR (fond rozvoje a rezerv).

3. Rezervný fond / fond krytia škôd

Máte zriadený rezervný fond na pokrytie nepredvídateľných nákladov na opravy (napr. havárie, prírodné katastrofy)?

Ano. K tomuto účelu slouží Fond krytí škod, který nahrazuje pojištění majetku – využívá se například při požáru, zničení budovy nebo při živelných událostech.

Kto tento fond spravuje (mesto/bytový odbor/správca)?

Fond krytí škod je spravován městem.

Aké náklady sú spojené s jeho správou a využívaním?

V rámci FBV (platí pro OSM) lze hradit pouze kapitálové výdaje (KV) a z běžných výdajů pouze opravy (BV, pol. 5171). Další položky, jako např. Služby (pol. 5169). UZ 41 – finance z FBV.

4. Financovanie bytových domov

Akým spôsobom boli financované bytové domy vo vašej správe – využívali ste vlastné zdroje, dotácie, úvery, prípadne kombináciu týchto možností?

Z rozpočtu města + dotace (IROP ...).

5. Riešenie energií

Ako máte nastavený systém dodávok energií (teplo, voda, elektrina, plyn)?

U objektu Valchařská 14 je systém dodávek energií je zajištěn následovně: teplo je dodáváno prostřednictvím kotelny, resp. společnosti Teplárny Brno, dodávku vody zajišťují Brněnské vodárny a elektrina je rovněž odebírána od společnosti Teplárny Brno.

U objektu Valchařská 15 je systém dodávek energií řešen tak, že dodávku plynu a elektřiny si zajišťuje nájemce samostatně, zatímco dodávku vody poskytují Brněnské vodárny.

Fungujete len ako sprostredkovateľ medzi dodávateľom a nájomníkom (energie sa preúčtovávajú bez zisku)? Alebo mesto/organizácia podniká so ziskom z predaja energií?

Ano, fungujeme jako zprostředkovatel energie – přeúčtování bez zisku.

Ako sa rieši vyúčtovanie a kontrola spotreby?

Systém vyúčtování je nastaven tak, že teplo je fakturováno ze strany Tepláren Brno, zatímco zpracování vyúčtování vody a elektřiny zajišťuje OSM. Kontrola spotřeby probíhá průběžně.

Uzatvára mesto rámcové zmluvy s dodávateľmi energií (kvôli výhodnejším cenám), alebo to necháva na jednotlivé objekty/správčov?

Ano, město využívá centralizovaný postup prostřednictvím OME (Odbor městské ekonomiky) a pořizuje energie formou aukcí na platformě PXE (Power Exchange Central Europe).

6. Poistenie a riešenie škôd

Akým spôsobom máte vyriešené poistenie za škody (napr. v spoločných priestoroch, havárie, vandalizmus)?

Záleží na individuálním posouzení. Zpravidla jsou tyto náklady hrazeny z rozpočtu města (OSM). Nebo je to vymáháno po pachateli.

Kto zodpovedá za nahlasovanie a riešenie poistných udalostí?

Technik, který má objekt na starost.

Ako sa postupuje v prípade, ak nájomník stratí kľúče od bytu alebo spoločných priestorov – rieši to správca (ak ho máte), technik alebo niekto iný?

V případě ztráty klíčů situaci řeší technik.

Hradia sa takéto prípady z fondu, poisťky alebo individuálne?

Individuálne.

Aké typy poistení sú povinné a ktoré sú dobrovoľné? (napr. havarijné, majetkové, zodpovednostné)

Pojištění odpovědnosti za škodu z vlastnictví majetku. Pojistka se vztahuje na veškerý majetek ve správě. Nelze tedy určit, kolik je náklad na jednu konkrétní budovu. Pojistná smlouva se odvíjí dle velikosti obce.

7. Nájomné za obecné byty

Aké je priemerné nájomné za obecné byty (v mesačnom prepočte na m²)?

Nájemné činí 125,79 Kč/m² měsíčně u startovacích bytů v průběhu prvních tří let. Pokud nájemníci chtějí v bytě setrvat i po uplynutí této doby, nájemné se zvyšuje na 218,58 Kč/m².

8. Administratívne a účtovné náklady

Koľko účtovníčok alebo pracovníkov z oddelenia účtovníctva/rozpočtu sa na týchto činnostiach podieľa?

Na uvedených činnostech se podílí v rámci OSM jedna ekonomka, vedoucí ekonomického oddělení (zajišťující kontrolu rozpočtu a finanční kontrolu), dále jeden technik a jeden energetik, jehož nadřízený zajišťuje dohled. V rámci ORF (odbor rozpočtu a financí) se na procesu podílí jedna účetní, jedna rozpočtářka a jedna referentka zodpovědná za banku a proplácení.

Koľko objektov (bytových domov alebo nehnuteľnosti) spravujú?

Nelze to jednoznačně určit, protože ekonomky, technici, energetici a pracovníci z úctárny mají ve správě i další objekty. Z tohoto důvodu není možné odvodit náklad na jednoho pracovníka přepočtený na jeden konkrétní dům. I kdyby objekty na Valchařské 14 a 15 ve správě nebyly, náklady by se nezměnily – Ke změně by došlo pouze tehdy, pokud by bylo zrušeno celé portfolio objektů daného pracovníka, což by mohlo vést k úpravě či zániku jeho pozice.

Zhrnutie rozhovoru:

Rozhovor poskytol komplexný pohľad na správu mestského majetku, financovanie prevádzky a zabezpečovanie energií a oprav na objektoch v správe Odboru správy majetku Magistrátu mesta Brna.

Rozpočet sa zostavuje rok dopredu, pričom potrebné sumy na drobné a väčšie opravy navrhujú technici. Malé opravy do 50 000 Kč sú riešené priebežne, väčšie sú realizované formou verejnej súťaže a plánujú sa len podľa potreby.

Mesto využíva Fond krytia škôd, ktorý nahrádza poistenie a slúži na úhradu škôd, ktoré boli spôsobené haváriami alebo živelnými udalosťami. Bytové domy boli financované mestom a dotačnými zdrojmi. Dodávky energií sú v niektorých objektoch riešené centralizovane, inde ich zabezpečuje nájomca. Mesto funguje len ako sprostredkovateľ bez zisku a energie nakupuje centralizovane prostredníctvom aukcií.

Poistné udalosti a menšie problémy (napr. stratu kľúčov) rieši technik. Nájomné štartovacích bytov je stanovené na 125,79 Kč/m², po 3 rokoch bývania sa zvyšuje na 218,58 Kč/m². Na administratívnych a finančných procesoch sa podieľa viacero zamestnancov Magistrátu mesta Brna, pričom ich náklady nie je možné priradiť ku konkrétnemu objektu.

8.4 Analýza investičných nákladov

Investičná fáza výstavby mestských bytov predstavuje proces prípravy a uskutočnenia investičného zámeru, ktorý je pomerne rozsiahly z hľadiska množstva vykonaných činností a počtu vypracovaných a úradne schvaľovaných dokumentov. Z praktického hľadiska sa táto fáza rozdeľuje na **projektovanie** (plánovanie a spracovanie projektovej dokumentácie) a **realizáciu** (technická príprava, výstavba a kolaudácia). (Podkapitola 1.1)

S investičnou fázou úzko súvisí aj štruktúra samotných nákladov, ktoré sú spojené nielen s výstavbou bytových jednotiek, ale aj s infraštruktúrou, projektovou a inžinierskou prípravou či zabezpečením pozemkov. Do celkových investičných nákladov sa ďalej premietajú rozpočtové rezervy a špecifické položky, ako napríklad náklady na správu projektu alebo obstaranie hnutelných vecí využitých pri výstavbe. (Podkapitola 4.1)

Cieľom tejto časti je predstaviť celkovú výšku investičných nákladov spojených s výstavbou analyzovaných bytových domov, pričom údaje vychádzajú z oficiálnych podkladov poskytnutých Magistrátom mesta Brna.

8.4.1 Investičné náklady – Valchařská 14 a 15

V rámci tejto časti sú analyzované dva bytové domy, ktoré sa nachádzajú na ulici Valchařska v Brne, konkrétne objekty č. 14 a č. 15. Obe stavby vznikli ako súčasť rozvoja mestského nájomného bývania a slúžia ako príklad pre hodnotenie finančnej náročnosti podobných projektov v podmienkach samosprávy.

Údaje o celkových investičných nákladoch poskytol **Magistrát mesta Brna, konkrétne bytový odbor**, ktorý má na starosti správu a evidencie týchto projektov. Vzhľadom na dostupné podklady sú v práci použité konečné sumy nákladov vrátane dane z pridanej hodnoty (DPH), pričom detailnejšia štruktúra jednotlivých položiek nebola k dispozícii.

Valchařska 14

Podľa oficiálnych údajov predstavovali celkové investičné náklady na výstavbu bytového domu na adrese Valchařska 14 sumu **40 051 456,54 Kč vrátane DPH**. Táto hodnota zahŕňa všetky výdavky spojené s prípravou a realizáciou projektu až po jeho dokončenie a odovzdanie do užívania.

Valchařska 15

V prípade bytového domu Valchařska 15 dosiahli celkové investičné náklady sumu **20 551 267,97 Kč vrátane DPH**. Rovnako ako pri predchádzajúcom objekte, aj tu ide o konečnú sumu poskytnutú mestom, ktorá zahŕňa kompletný proces realizácie stavby.

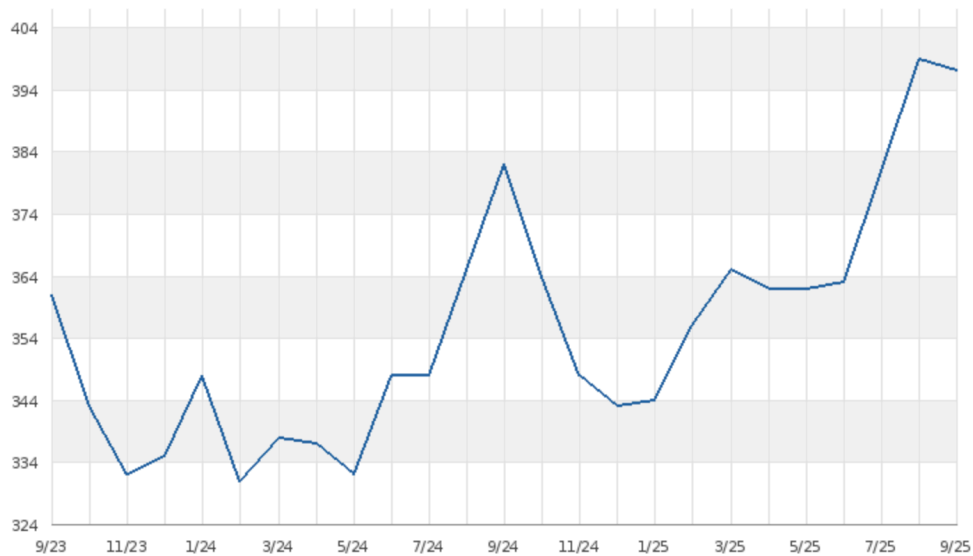
Tieto hodnoty tvoria základ pre ďalšie finančné hodnotenie, najmä pre porovnanie s prevádzkovými nákladmi a pre posúdenie dlhodobej ekonomickej udržateľnosti projektov mestského bývania.

8.5 Vývoj nájomného v Brne

Pri spracovaní analýzy priemerných cien nájomného v Brne som vychádzala z údajov portálu **Realtymix.cz**, ktorý pravidelne publikuje štatistiky priemernej ceny prenájmu bytov vyjadrenej v jednotke Kč/m² za mesiac. Tieto dáta poskytujú prehľad o aktuálnom vývoji trhu s nájomným bývaním a umožňujú aj medziregionálne porovnania v rámci Českej republiky. (RealityMix, 2025)

Výška nájomného je kľúčovým faktorom pri stanovaní peňažných tokov. Podľa uvedených údajov dosiahla priemerná cena prenájmu bytov v Brne v septembri 2025 hodnotu **397 Kč/m²/mesiac**. V porovnaní so septembrom 2024, kedy bola cena **382 Kč/m²/mesiac**, ide o nárast približne o **3,9 %**. Tento medziročný rast poukazuje na to, že pri dlhodobej prognóze peňažných tokov

je potrebné zohľadniť dynamiku trhu a zahrnúť aj očakávané tempo rastu nájomného. (RealityMix, 2025)



Obrázok 6 - Priemerná cena prenájmu – 1m²/mesiac v Brne, zdroj: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=116&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>

Podľa informácií poskytnutých Magistrátom mesta Brna, odborom správy majetku, je výška nájomného v bytových domoch na ulici Valchařská 14 a 15 stanovená na 125,79 Kč/m² počas prvých troch rokov nájmu. Po uplynutí tejto lehoty dochádza k úprave nájomného na 218,58 Kč/m², a to v prípade, že nájomca pokračuje v užívaní bytu.

Analýza vývoja nájomného v meste Brno ukázala výrazný rozdiel medzi trhovými cenami nájomného a výškou nájomného v štartovacích bytoch, ktoré sú v správe mesta. Priemerná trhovú cenu nájmu v Brne dosiahla v septembri 2025 úroveň **397 Kč/m²/mesiac**, zatiaľ čo podľa údajov Magistrátu mesta Brna je nájomné v mestských štartovacích bytoch nastavené podstatne nižšie – **125,79 Kč/m²/mesiac v prvých troch rokoch** a následne **218,58 Kč/m²/mesiac**.

8.5.1 Výpočet príjmu z nájomného

Výška nájomného v štartovacích bytoch je počas prvých troch rokov stanovená na **125,79 Kč/m²** a po ich uplynutí sa zvyšuje na **218,58 Kč/m²** (viď podkapitola 8.3.1).

Na základe **podlahovej plochy** jednotlivých bytov bola určená výška **mesačného nájomného** pre každý byt. Z tejto hodnoty bol následne vypočítaný **ročný príjem**, a to vynásobením mesačného nájmu dvanástimi mesiacmi. Týmto spôsobom bol pre každý byt stanovený ročný príjem

z nájomného, pričom celkový ročný príjem predstavuje **súčet týchto hodnôt**.

Tabuľka 3 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Valchařská 14 - 125,79 Kč/m²/mesiac			
Ozn.	[m ²]	mesačné nájomné	nájomné ročne
3+kk	65,6	8 251,82 Kč	99 021,89 Kč
3+kk	82,1	10 327,36 Kč	123 928,31 Kč
3+kk	65,6	8 251,82 Kč	99 021,89 Kč
3+kk	82,1	10 327,36 Kč	123 928,31 Kč
3+kk	82,4	10 365,10 Kč	124 381,15 Kč
2+1	65,5	8 239,25 Kč	98 870,94 Kč
2+1	55,2	6 943,61 Kč	83 323,30 Kč
2+1	55,2	6 943,61 Kč	83 323,30 Kč
2+kk	55,3	6 956,19 Kč	83 474,24 Kč
Celkom			919 273,32 Kč

Tabuľka č. 3 zobrazuje výpočet mesačného a ročného nájomného pre jednotlivé byty v bytovom dome Valchařska 14 za použitia sadzby 125,79 Kč/m², ktorá platí pre štartovacie byty počas prvých troch rokov nájmu. Pre každý byt je uvedená jeho dispozičná kategória a podlahová plocha. Mesačné nájomné bolo vypočítané na základe uvedenej podlahovej plochy každej bytovej jednotky a následne prepočítané na ročné nájomné vynásobením dvanástimi mesiacmi.

Celkový ročný príjem z nájomného pre všetky byty dosahuje **919 273,32 Kč**.

Tabuľka 4 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Valchařská 14 - 218,58 Kč/m²/mesiac			
Ozn.	[m ²]	mesačné nájomné	nájomné ročne
3+kk	65,6	14 338,85 Kč	172 066,18 Kč
3+kk	82,1	17 945,42 Kč	215 345,02 Kč
3+kk	65,6	14 338,85 Kč	172 066,18 Kč
3+kk	82,1	17 945,42 Kč	215 345,02 Kč
3+kk	82,4	18 010,99 Kč	216 131,90 Kč
2+1	65,5	14 316,99 Kč	171 803,88 Kč
2+1	55,2	12 065,62 Kč	144 787,39 Kč
2+1	55,2	12 065,62 Kč	144 787,39 Kč
2+kk	55,3	12 087,47 Kč	145 049,69 Kč
Celkom			1 597 382,64 Kč

Tabuľka č. 4 zobrazuje výpočet mesačného a ročného nájomného pre jednotlivé byty v bytovom dome Valchařska 14 za použitia sadzby 218,58 Kč/m², ktorá platí pre štartovacie byty po uplynutí troch rokov nájmu.

Celkový ročný príjem z nájomného pre všetky byty dosahuje **1 597 382,64 Kč**.

Tabuľka 5 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)

Valchařská 15 - 125,79 Kč/m²/mesiac			
Ozn.	[m ²]	mesačné nájomné	nájomné ročne
2+kk	58	7 295,82 Kč	87 549,84 Kč
2+kk	53,3	6 704,61 Kč	80 455,28 Kč
2+kk	63,7	8 012,82 Kč	96 153,88 Kč
2+kk	53,1	6 679,45 Kč	80 153,39 Kč
2+kk	54,6	6 868,13 Kč	82 417,61 Kč
2+kk	44	5 534,76 Kč	66 417,12 Kč
Celkom			405 597,28 Kč

Tabuľka č. 5 zobrazuje výpočet mesačného a ročného nájomného pre jednotlivé byty v bytovom dome Valchařska 15 za použitia sadzby 125,79 Kč/m², ktorá platí pre štartovacie byty počas prvých troch rokov nájmu.

Celkový ročný príjem z nájomného pre všetky byty dosahuje **405 597,28 Kč**.

Tabuľka 6 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)

Valchařská 15 - 218,58 Kč/m²/mesiac			
Ozn.	[m ²]	mesačné nájomné	nájomné ročne
2+kk	58	12 677,64 Kč	152 131,68 Kč
2+kk	53,3	11 650,31 Kč	139 803,77 Kč
2+kk	63,7	13 923,55 Kč	167 082,55 Kč
2+kk	53,1	11 606,60 Kč	139 279,18 Kč
2+kk	54,6	11 934,47 Kč	143 213,62 Kč
2+kk	44	9 617,52 Kč	115 410,24 Kč
Celkom			704 789,35 Kč

Tabuľka č. 6 zobrazuje výpočet mesačného a ročného nájomného pre jednotlivé byty v bytovom dome Valchařska 15 za použitia sadzby 218,58 Kč/m², ktorá platí pre štartovacie byty po uplynutí troch rokov nájmu.

Celkový ročný príjem z nájomného pre všetky byty dosahuje **704 789,35 Kč**.

Na základe stanovených sadziieb nájomného pre štartovacie byty bol vypočítaný očakávaný ročný príjem z prenájmu pre oba analyzované bytové domy. V prípade bytového domu **Valchařská 14**, ktorý obsahuje 9 bytových

jednotiek, dosahuje ročný príjem v prvých troch rokoch prevádzky **919 273,32 Kč**. Po uplynutí trojročného obdobia, počas ktorého sa nájomné zvyšuje, je príjem **1 597 382,64 Kč ročne**.

Bytový dom **Valchařská 15** s 6 bytmi generuje v prvých troch rokoch ročný príjem **405 597,28 Kč**. Po navýšení nájomného sa ročný príjem zvyšuje na **704 789,35 Kč**. Výsledné hodnoty zohľadňujú podlahovú plochu jednotlivých bytov aj rozdielne sadzby nájomného v jednotlivých fázach prenájmu.

8.6 Analýza prevádzkových nákladov

Prevádzkové náklady sú nevyhnutné výdavky spojené s užívaním a správou bytového domu. Zahŕňajú najmä služby zúčtovateľné nájomníkom. Podľa § 3 zákona č. 67/2013 Sb. medzi tieto služby patria najmä dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd, prevádzka výťahu, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu, údržba komínov či zabezpečenie príjmu rozhlasového a televízneho signálu. Tieto náklady tvoria podstatnú časť bežnej prevádzky bytových domov a majú priamy vplyv na výšku nájomného. (§ 3 zákona č. 67/2013 Sb.)

Prevádzková fáza je najdlhšie obdobie životného cyklu bytového domu. Začína užívaním stavby po ukončení skúšobnej prevádzky a vydaní kolaudačného súhlasu, pričom končí až rozhodnutím o jej odstránení (Schneiderová Heralová a kol., 2013). Kľúčovým cieľom v tomto období je udržiavanie prevádzkovej spoľahlivosti prostredníctvom pravidelnej údržby, obnovy a modernizácie, aby bola zabezpečená funkčnosť a kvalita bývania počas celej životnosti objektu.

Z pohľadu finančných výdavkov má prevádzková fáza zásadný význam, keďže až v tejto etape je možné overiť pôvodné predpoklady týkajúce sa výšky nákladov. Skutočná spotreba energií (vykurovanie, chladenie, príprava teplej vody), vody, či služby spojené s údržbou a správou objektu sa potvrdzujú až počas samotného užívania.

Na základe dostupných zdrojov (Vyhláška č. 272/2024 Sb.) možno prevádzkové náklady rozdeliť do nasledujúcich kategórií:

- správa bytu a spoločných priestorov,
- poistenie objektu a jeho príslušenstva,
- daň z nehnuteľností,
- zákonom stanovené revízie technických zariadení,
- údržba a opravy vznikajúce v dôsledku bežného užívania,
- energie spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov.

Tieto položky tvoria základný rámec finančných výdavkov v prevádzkovej fáze a predstavujú opakujúce sa náklady, ktoré samospráva alebo správca musí pravidelne pokrývať. Ich presná výška sa odvíja od viacerých faktorov, ako sú technické parametre budovy, intenzita užívania či aktuálne ceny energií a služieb.

Prevádzková fáza je teda kľúčová nielen z hľadiska zabezpečenia funkčnosti bytového domu, ale aj pri hodnotení dlhodobej finančnej udržateľnosti projektu.

8.6.1 Bežné výdaje magistrátu – charakteristika a členenie

Bežné výdaje magistrátu mesta Brna sa riadia pravidlami, ktoré sú stanovené vo **Vyhláške č. 412/2021 Sb., o rozpočtovej skladbe**. Daná vyhláška upravuje systematické členenie príjmov a výdavov verejných rozpočtov a zabezpečuje jednotné účtovanie všetkých rozpočtových operácií. Z hľadiska prevádzkovej agendy bytových domov sú najdôležitejšie bežné výdaje, ktoré predstavujú pravidelne opakujúce sa náklady súvisiace s fungovaním a údržbou majetku mesta. (Schneiderová, 2025)

V rozpočtovej skladbe sa bežné výdaje členia na:

- **Nákupy (trieda 5, položky 50 a 51)** – zahrnuje výdaje na obstarávanie tovarov a služieb,
- **Transfery (položky 52 až 57)** – finančné prostriedky, ktoré sú poskytované iným subjektom. (Schneiderová, 2025)

V oblasti OSM patria medzi najčastejšie využívané položky bežných výdavov najmä **energie, služby a opravy**. V rámci rozpočtovej skladby sú výdaje na energie rozdelené do viacerých položiek. Pre OSM sú však najčastejšie používané položky 5151 – 5154, ktoré zahŕňajú základné druhy energií a sú pravidelne využívané pri prevádzke bodov. Konkrétne ide o položky:

- **5151 – Studená voda a stočné**, vrátane úhrad za odvod dažďových vôd,
- **5152 – Teplo**, teda úhrady za diaľkovo dodávanú tepelnú energiu,
- **5153 – Plyn**, ktorý je určený na vykurovanie alebo ako palivo,
- **5154 – Elektrická energia** využívaná pri prevádzke objektov. (Schneiderová, 2025)

Okrem energetických položiek využíva Odbor správy majetku (OSM) pri zabezpečovaní prevádzky a údržby majetku aj ďalšie položky bežných výdavkov. Často používaná je položka 5169 – Nákup ostatných služieb, ktorá

zahŕňa široké spektrum služieb súvisiacich s technickou správou a prevádzkovou údržbou. (Schneiderová, 2025)

Položka 5169 sa používa na účtovanie výdavkov, ktoré nie je možné zaradiť do konkrétnych položiek so službami rozpočtovej skladby. Podľa OSM sem typicky patria výdavky na revízie a kontroly technických zariadení, odborné skúšky a posudzovanie technického stavu, ako aj rôzne upratovacie a vonkajšie údržbové práce (napr. upratovanie, umývanie okien, hrabanie, posyp štrkom či odstraňovanie snehu apod.). (Schneiderová, 2025)

Poslednou položkou je **5171 - Výdaje na ostatné nákupy**, ktorá slúži na evidenciu nákladov spojených s dodávateľsky zabezpečenými opravami a údržbou. (Schneiderová, 2025)

8.6.2 Členenie prevádzkových nákladov – Valchařská 14

Náklady na bytový dom Valchařská 14 možno rozdeliť do troch kategórií:

- rozúčtovateľné náklady nájomníkom spojené s užívaním bytu,
- Náklady hradené MMB,
- Náklady neuvedené v poskytnutej evidencii MMB.

8.6.2.1 Rozúčtovateľné náklady nájomníkom spojené s užívaním bytu:

Tabuľka 7 - Prevádzkové náklady rozúčtované nájomníkom - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Prevádzkové náklady - Valchařská 14 (zúčtované nájomníkom)		
Náklady	2023	2024
Upratovanie spoločných priestorov	49 548,00 Kč	49 548,00 Kč
Odborná prehliadka a skúška výtahu		
Spotreba vody	99 748,00 Kč	99 748,00 Kč
Elektrina	147 671,18 Kč	147 671,18 Kč
Náklady na dodávku tepla	167 277,89 Kč	167 277,89 Kč
Pravidelný odvoz komunálneho odpadu	12 060,00 Kč	12 060,00 Kč
Spolu	476 305,07 Kč	476 305,07 Kč

Tabuľka č. 7 uvádza prevádzkové náklady bytového domu Valchařská 14, ktoré sú v súlade s internými pravidlami prenášané na nájomníkov prostredníctvom ročného vyúčtovania služieb. Údaje boli poskytnuté Magistrátom mesta Brna a sú evidované pre roky 2023 a 2024. Položka „Pravidelný odvoz komunálneho odpadu“ bola doplnená na základe dostupných internetových zdrojov, keďže táto hodnota nebola v poskytnutých podkladoch uvedená.

V roku 2023 dosiahli celkové náklady zúčtované nájomníkom 476 305,07 Kč, pričom najväčší podiel mali energetické a spotrebné služby. Odborná prehliadka výtahu, vykonávaná štyrikrát ročne, a odborná skúška realizovaná

raz za tri roky, sú zahrnuté v položkách za služby spolu s upratovaním spoločných priestorov.

Náklady na energie (teplo, elektrina, voda) pre rok 2024 neboli k dátumu spracovania práce dodané, preto boli v analýze použité rovnaké čiastky ako v roku 2023.

Pravidelný odvoz komunálneho odpadu v meste Brno bol v roku 2023 a 2024 spoplatnený sadzbou 670 Kč os./rok. Túto informáciu uvádzajú oficiálne zdroje, napríklad Mestská časť Brno-Žabovřesky („Jak na placení poplatku za komunální odpad v roce 2023“), portál Komunální ekologie („Po 11 letech se v Brně zřejmě změní cena poplatku za odpad, 2023) či portál Ideální nájemce („Poplatek za komunální odpad, 2023“). V bytovom dome sa nachádza spolu 9 bytov – 5 bytov 3+kk, 3 byty 2+1 a 1 byt 2+kk. Pri použití bežného priemerného obsadenia týchto dispozícií vychádza približný počet obyvateľov na 18 osôb, čo predstavuje celkový ročný náklad približne **12 060 Kč**.

Z dostupných údajov vyplýva, že náklady prenášané na nájomníkov pozostávajú prevažne zo spotrebných položiek (teplo, elektrina, voda) a z pravidelných služieb zabezpečujúcich prevádzku a čistotu spoločných priestorov.

8.6.2.2 Náklady hradené MMB:

Tabuľka 8 - prevádzkové náklady hradené MMB - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Prevádzkové náklady - Valchařská 14 (magistrát)				
Náklady	2021	2022	2023	2024
Maľovanie a drobné opravy spoločných priestorov	-	-	13 076,00 Kč	-
Upratovanie bytu pri jeho vypratání	-	-	-	2 626,00 Kč
Výmena vložky zámku a žalúzií	-	-	-	7 280,00 Kč
Oprava ventilu	-	-	-	14 630,56 Kč
Väčšie opravy (oprava dverí)	-	-	-	4 762,24 Kč
Elektroinštalačné práce a údržba elektronických zariadení	-	-	-	36 008,00 Kč
Doplnenie nepererušiteľného zdroja napájania (UPS)	-	-	29 670,00 Kč	-
Odpojenie zásuvkových okruhov	2 904,00 Kč	-	-	-
Servis a údržba plynových zariadení a kotlov	-	-	29 814,00 Kč	21 017,92 Kč
Servis vzduchotechniky	9 952,00 Kč	-	24 750,00 Kč	13 450,00 Kč
Revízia vzduchotechniky	-	-	-	28 000,00 Kč
Kontrola hasičských prístrojov a protipožiarnej ochrany	13 177,00 Kč	5 445,00 Kč	-	11 500,00 Kč
Servis vstupnej brány	-	-	4 700,00 Kč	-
Sanácia zatekajúcich stien	-	-	-	7 250,88 Kč
Upratovanie bytového domu	30 000,00 Kč	-	-	-
Vyčerpanie vody zo šachty	4 582,00 Kč	-	-	-
Podklady pre výberové konanie - výmeny	9 550,00 Kč	-	-	-
Uvedenie kamier do prevádzky	-	13 377,00 Kč	-	-
Údržba parkovacej plochy	-	8 000,00 Kč	-	-
Údržba zelene, záhrad a vonkajších priestorov	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč
Čistenie a údržba vonkajších priestorov	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč
Vyčistenie záhonov a ciest	10 600,00 Kč	10 600,00 Kč	10 600,00 Kč	10 600,00 Kč
Spolu	106 685,00 Kč	63 342,00 Kč	138 530,00 Kč	183 045,60 Kč

Tabuľka č. 8 predstavuje prehľad prevádzkových nákladov, ktoré v bytovom dome Valchařská 14 v rokoch 2021–2024 uhradil MMB ako vlastník nehnuteľnosti. Týka sa to prevažne nákladov spojených s údržbou spoločných priestorov, technickými zariadeniami budovy, požiaro-bezpečnostnými prvkami a výnimočnými opravami, ktoré nespádajú do výúčtovania služieb nájomníkom.

V rok **2021** boli dosiahli náklady **106 685,00 Kč**, pričom dominantnými položkami bolo upratovanie bytového domu, kontrola hasičských prístrojov, čistenie a údržba vonkajších priestorov, podklady pre výberové konanie a servis vzduchotechniky.

V roku **2022** náklady výrazne klesli na **63 342,00 Kč**, najmä vďaka nižšiemu rozsahu prác, ako bolo uvedenie kamerového systému do prevádzky, čistenie a údržba vonkajších priestorov, údržba parkovacej plochy a kontrola hasičských prístrojov a protipožiarnej ochrany.

Rok **2023** priniesol nárast nákladov na **138 530,00 Kč**, v dôsledku servisu a údržby plynových zariadení a kotlov, doplnenia neprerušiteľného zdroja napájania, servisu vzduchotechniky a viacerých drobných oprav.

Najvyššie náklady boli zaznamenané v roku **2024** vo výške **183 045,60 Kč**, čo súviselo s pokračujúcimi servisnými zásahmi na technických zariadeniach a ďalšími menšími opravami.

Z hľadiska medziročného vývoja možno konštatovať, že náklady magistrátu sú výrazne variabilné, keďže sú priamo závislé od potreby opráv, revízií, porúch a technických zásahov. Najnižšie náklady sú evidované v roku 2022, naopak najvyššie v roku 2024, ktorý je charakteristický zvýšenou údržbou, servisnými zásahmi a súvisiacimi technickými prácami.

8.6.2.3 Náklady neuvedené v poskytnutej evidencii Magistrátu mesta Brna:

Niektoré položky neobsahovali samostatné finančné vyčíslenie. Magistrát však poskytol doplňujúce informácie o účele a charaktere týchto nákladov. V práci sú uvedené len opisne a nie sú zahrnuté do výpočtov.

Odvoz a likvidácia veľkoobjemových odpadov sa v rámci správy objektu vôbec neuskutočňuje.

Poistenie proti požiaru, vandalizmu, prírodných vplyvov magistrát nemá, keďže na tieto účely slúži Fond krytia škôd MMB, pričom magistrát má uzatvorené len poistenie zodpovednosti za škodu.

Príspevky vlastníkov bytov do fondu na budúce opravy a rekonštrukcie spravuje vlastník bytov, ktorým je SMB – Správa mestských bytov.

Kontrola a revízia komínov sa v bytovom dome na ulici Valchařská 14 nevykonáva.

Príspevok do fondu opráv sa vzťahuje na vlastníkov bytov združených v spoločenstvách vlastníkov (SVJ), ktorí sú podľa § 1180 a § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, povinní finančne prispievať na údržbu a správu spoločných častí domu v pomere zodpovedajúcom svojmu spoluvlastníckemu podielu. Tento systém sa však nevzťahuje na obecné byty vo vlastníctve mesta Brna, keďže ich obyvatelia sú nájomníkmi, nie vlastníkmi bytových jednotiek. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Náklady na opravy a rozvoj mestského bytového fondu sú v prípade Brna hradené z Fondu bytovej výstavby mesta Brna (FBV), ktorý bol zriadený už v roku 1996. Správu fondu vykonáva Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, pričom o využití finančných prostriedkov rozhoduje Zastupiteľstvo mesta Brna. Fond sa naplňa najmä z príjmov z nájomného, predaja nehnuteľností, splátok pôžičiek, úrokov a ďalších transferov, pričom prostriedky fondu sú vedené na samostatnom bankovom účte. Z fondu sa financuje výstavba nových bytov, modernizácia a údržba existujúceho bytového fondu, ako aj poskytovanie bezúročných pôžičiek mestským častiam. (Podkapitola 5.5)

Fond bytovej výstavby a jeho fungovanie sú podrobnejšie popísané v podkapitole 5.5 tejto práce.

Daň z nehnuteľností je v Českej republike upravená zákonom č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých vecí. Poplatníkom dane je vlastník nehnuteľnosti, v prípade mestských bytov mesto Brno. V súlade s § 4 tohto zákona môžu byť nehnuteľnosti vo vlastníctve obcí od dane oslobodené, pokiaľ slúžia na verejnoprospešné účely, ako je napríklad sociálne alebo štartovacie bývanie. (Zákon č. 338/1992 Sb.)

V prípade štartovacích bytov mesta Brna ide o byty určené pre mladých ľudí a začínajúce rodiny, ktorých cieľom je podpora dostupného bývania a stabilizácia obyvateľstva. Takéto bývanie má charakter verejnoprospešnej služby, a preto môže byť oslobodené od dane z nehnuteľností podľa § 4 zákona č. 338/1992 Sb. (Zákon č. 338/1992 Sb.)

Keďže vlastníkom tohto bytového domu je samotné mesto, platenie dane by predstavovalo iba presun finančných prostriedkov v rámci tej istej verejnej rozpočtovej sféry.

Na základe informácií poskytnutých od technika MMB sa **revízia elektroinštalácií** vykonáva raz za 5 rokov, to znamená, že na daných bytových domov ešte neprebehla.

Náklady na deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciiu sa uplatňujú iba v prípade potreby, keď vznikne dôvod na ich vykonanie.

Správca objektu v tomto bytovom dome nezastáva samostatný domovník. Technické a prevádzkové služby zabezpečujú pracovníci BO a OSM v rámci svojej agendy.

Administratívu a evidenciu nájomníkov zabezpečujú pracovníci BO a OSM v rámci svojej bežnej agendy, takže na tieto činnosti nie je vyčlenený samostatný pracovník.

Údržbárske tímy (externé alebo interné) nezabezpečuje samostatný externý ani interný tím. Potrebné úkony vykonávajú pracovníci OSM a BO v rámci svojej agendy.

Účtovníctvo a ekonomické služby sú zabezpečené pracovníkmi BO a OSM v rámci ich internej agendy, takže na tieto činnosti nie sú vyčlenené samostatné náklady.

Právnik (poplatky za právne služby) sú zabezpečené právnikmi z OSM alebo BO, takže bytový dom nemá samostatné výdavky na právne služby.

8.6.3 Členenie prevádzkových nákladov – Valchařská 15

Náklady na bytový dom Valchařská 15 možno rozdeliť do troch kategórií:

- rozúčtovateľné náklady nájomníkom spojené s užívaním bytu,
- Náklady hradené MMB,
- Náklady neuvedené v poskytnutej evidencii MMB. (podkapitola 8.6.2.3).

8.6.3.1 Rozúčtovateľné náklady nájomníkom spojené s užívaním bytu:

Tabuľka 9 - Prevádzkové náklady rozúčtované nájomníkom - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)

Prevádzkové náklady - Valchařská 15 (zúčtované nájomníkom)		
Náklady	2023	2024
Upratovanie spoločných priestorov	8 316,00 Kč	8 316,00 Kč
Odborná prehliadka a skúška výťahu	3 970,00 Kč	3 970,00 Kč
Spotreba vody	41 816,00 Kč	41 816,00 Kč
Elektrina	15 010,30 Kč	15 010,30 Kč
Náklady na dodávku tepla	111 518,58 Kč	111 518,58 Kč
Pravidelný odvoz komunálneho odpadu	8 040,00 Kč	8 040,00 Kč
Spolu	188 670,88 Kč	188 670,88 Kč

Tabuľka č. 9 uvádza prehľad prevádzkových nákladov bytového domu Valchařská 15, ktoré sú v analyzovanom období prenášané na nájomníkov prostredníctvom ročného vyúčtovania služieb. Údaje sú dostupné pre roky **2023 a 2024**.

V roku **2023** dosiahli celkové náklady zúčtované nájomníkom **188 670,88 Kč**. Najväčšiu položku tvorila spotreba vody. Ďalšie výdavky zahŕňali odbornú prehliadku výťahu, elektrinu spoločných priestorov a odvoz komunálneho odpadu. Nákladová štruktúra roku 2023 tak odráža štandardné prevádzkové a spotrebné výdavky bytového domu.

Ročné **náklady na dodávku tepla** pre Valchařskú 14 predstavujú 167 277,89 Kč pri deviatich bytoch, čo zodpovedá približne 18 586,43 Kč na jeden byt. Pri rovnakých jednotkových nákladoch by ročné náklady pre Valchařskú 15 so šiestimi bytmi predstavovali približne 111 518,58 Kč.

Pravidelný odvoz komunálneho odpadu v Brne bol v roku 2023 spoplatnený sadzbou 670 Kč na osobu a rok. Túto informáciu uvádzajú Mestská časť Brno-Žabovřesky (2023), portál Komunální ekologie (2023) a portál Ideální nájemce (2023). V bytovom dome sa nachádza šesť bytov, pričom pri použití bežného priemerného obsadenia mestských bytov možno predpokladať približne 12 obyvateľov. Celkový ročný náklad na komunálny odpad tak predstavuje približne 8 040 Kč (670 Kč × 12 osôb). Tento náklad sa následne zúčtováva nájomníkom v rámci ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu.

Kontrola a revízia komínov je v kompetencii nájomníka, ktorý si túto službu zabezpečuje na vlastné náklady a následne predkladá doklad o jej vykonaní.

Odborná prehliadka výťahu sa podľa vyhlášky č. 19/1979 Sb. a normy ČSN EN 13015 vykonáva spravidla 4-krát ročne. Náklady sa medzi firmami líšia: spoločnosť Domovní výtahy s.r.o. uvádza cenu odbornej prehliadky od 750–850 Kč za jednu revíziu, zatiaľ čo TRIPLEX servis s.r.o. uvádza cenu od 1 500 Kč. Podľa firmy Výtahy VOTO s.r.o. sú cenové rozdiely medzi poskytovateľmi bežné.

Na základe týchto údajov vychádza priemerná cena jednej prehliadky približne 1 030–1 175 Kč, čo pri štyroch prehliadkach ročne predstavuje približne 4 100–4 700 Kč ročne na jeden výťah. Pri použití spodnej hranice z cenníka (750 Kč × 4) môže ročný náklad dosiahnuť cca 3 000 Kč.

Odborná skúška výťahu, ktorá sa podľa legislatívy vykonáva raz za 3 roky, predstavuje samostatný kontrolný úkon nad rámec pravidelných odborných prehliadok. Náklady na jej vykonanie sa v Brne líšia podľa servisnej spoločnosti – podľa cenníka firmy TRIPLEX servis s.r.o. začína cena odbornej skúšky približne na 2 900 Kč, zatiaľ čo ďalšie zmluvy servisných firiem uvádzajú ceny v rozmedzí 2 375–3 375 Kč v závislosti od typu výťahu. Pri prepočte na ročné obdobie predstavuje odborná skúška pre bytový dom s jedným výťahom približne 970 Kč ročne.

Náklady na bezpečnostné kamery a ich údržbu sa v tomto bytovom dome nevykazujú, pretože objekt nie je vybavený žiadnym kamerovým systémom.

V roku **2024** sú náklady zaznamenané v celkovej výške **188 670,88 Kč**. Ide prevažne o rovnaké typy služieb ako v roku 2023, pričom ich rozsah zostal relatívne stabilný. Položky spotreba vody, elektrina a náklady na dodávku tepla neboli doložené, preto sú v analýze použité rovnaké čiastky ako v roku 2023.

Z dostupných údajov možno konštatovať, že prevádzkové náklady prenášané na nájomníkov v dome Valchařská 15 sú charakteristické stabilnou štruktúrou pravidelných služieb, pričom významný podiel na ich výške majú spotrebné položky (voda, elektrina).

8.6.3.2 Náklady hradené MMB:

Tabuľka 10 - prevádzkové náklady hradené MMB - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)

Prevádzkové náklady - Valchařská 15 (magistrát)				
Náklady	2021	2022	2023	2024
Výmena poškodeného zdroja	-	29 325,00 Kč	-	-
Oprava uchyteného záložného zdroja	-	6 843,00 Kč	-	-
Oprava elektroinštalácií a kúpelne	-	5 060,00 Kč	-	-
Maľovanie a drobné opravy spoločných priestorov	-	-	13 076,00 Kč	-
Väčšie opravy (oprava vstupných dverí)	-	5 472,00 Kč	-	-
Servis vstupnej brány	-	-	4 700,00 Kč	-
Servis a údržba plynových zariadení a kotlov	-	-	29 814,00 Kč	-
Servis vzduchotechniky	-	-	24 750,00 Kč	-
Oprava zámku a dverí	-	-	-	14 484,96 Kč
Kontrola hasičských prístrojov a protipožiarnej ochrany	-	5 445,00 Kč	-	-
Porevzné opravy požiarňových hydrantov a požiaro-bezpečnostných zariadení	-	3 232,00 Kč	-	-
Výmena ohrievača	-	-	-	11 780,28 Kč
Upratovanie po dokončení výstavby bytového domu	33 080,00 Kč	-	-	-
Kontrola spalínových ciest	-	-	-	5 000,00 Kč
Údržba zelene, záhrad a vonkajších priestorov	3 970,00 Kč	3 970,00 Kč	3 970,00 Kč	3 970,00 Kč
Čistenie a údržba vonkajších priestorov	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč	11 980,00 Kč
Vyčistenie záhonov a ciest	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč	13 940,00 Kč
Spolu	62 970,00 Kč	85 267,00 Kč	102 230,00 Kč	61 155,24 Kč

Tabuľka č. 10 uvádza prehľad prevádzkových nákladov hradených magistrátom pre bytový dom Valchařská 15 v rokoch 2021 až 2024. Tieto náklady zahŕňajú opravy, servisné úkony, revízie a ostatné služby, ktoré sú spojené s údržbou a bezpečnou prevádzkou objektu. Náklady tohto typu nie sú vyúčtované nájomníkom, ale hradí ich vlastník nehnuteľnosti.

V roku **2021** dosiahli celkové náklady sumu **62 970,00 Kč** a tvorili ich najmä jednorazové práce po dokončení výstavby a pravidelná údržba vonkajších priestorov.

V roku **2022** náklady vzrástli na **85 267,00 Kč**, predovšetkým v dôsledku výmeny a opráv technických zariadení, elektroinštalácií a povinných bezpečnostných kontrol.

V roku **2023** boli zaznamenaná najvyššie náklady vo výške **102 230,00 Kč**, najmä vplyvom rozsiahleho servisu plynových zariadení, vzduchotechniky a úprav spoločných priestorov.

V roku **2024** náklady klesli na **61 155,24 Kč**, keďže prevažovali len jednotlivé opravy a bežná údržba bez väčších servisných zásahov.

Z hľadiska vývoja možno konštatovať, že náklady magistrátu pre objekt Valchařská 15 sú značne kolísavé v závislosti od aktuálnych potrieb údržby a technických zásahov. Vrchol údržbových aktivít bol zaznamenaný v roku 2023, zatiaľ čo rok 2024 patrí medzi najmenej nákladné obdobia v sledovanom cykle.

Kontrola a revízia komínov je v kompetencii nájomníka, ktorý si túto službu zabezpečuje na vlastné náklady a následne predkladá doklad o jej vykonaní.

Celkový prehľad prevádzkových nákladov:

Tabuľka 11 - Celkový prehľad prevádzkových nákladov. (vlastné spracovanie)

Prevádzkové náklady
Poskytnuté MMB
Náklady zúčtované nájomníkom
Upratovanie spoločných priestorov
Odborná prehliadka a skúška výťahu
Spotreba vody
Elektrina
Náklady na dodávku tepla
Náklady hradené MMB
Údržba zelene, záhrad a vonkajších priestorov
Čistenie a údržba vonkajších priestorov
Vyčistenie záhonov a ciest
Výmena poškodeného zdroja
Oprava uchyteného záložného zdroja
Oprava elektroinštalácií a kúpelne
Maľovanie a drobné opravy spoločných priestorov
Väčšie opravy (oprava vstupných dverí)
Servis vstupnej brány
Doplnenie neprerušiteľného zdroja napájania (UPS)
Odpojenie zásuvkových okruhov
Servis a údržba plynových zariadení a kotlov
Servis vzduchotechniky
Oprava zámku a dverí
Kontrola hasičských prístrojov a protipožiarnej ochrany
Porevيزné opravy požiarných hydrantov a požiarno-bezpečnostných zariadení
Výmena ohrievača
Upratovanie po dokončení výstavby bytového domu
Kontrola spalinových ciest
Náklady, s ktorými vo výpočte neuvažujem
Odvoz a likvidácia veľkoobjemových odpadov
Poistenie proti požiaru, vandalizmu, prírodných vplyvov
Príspevky vlastníkov bytov do fondu na budúce opravy a rekonštrukcie
Kontrola a revízia komínov
Príspevok do fondu opráv
Náklady na opravy a rozvoj mestského bytového fondu
Daň z nehnuteľností
Revízia elektroinštalácií
Náklady na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
Náklady na správcu objektu
Náklady stanovené na základe tržných hodnôt
Pravidelný odvoz komunálneho odpadu
Kontrola a revízia komínov
Odborná prehliadka a skúška výťahu

8.7 Personálne náklady

V rámci spracovania diplomovej práce bolo komunikované s Bytovým odborom a Odborom správy majetku Magistrátu mesta Brna. Na účely analýzy bolo potrebné získať podklady a údaje týkajúce sa bytového fondu a správy mestského majetku, ktoré mi tieto odbory poskytli. Získané informácie tvorili dôležitý základ pre vypracovanie analytickej časti práce.

8.7.1 Stanovenie personálnych nákladov správy bytového domu

Na správe bytového domu sa podieľa Bytový odbor, Odbor správy majetku a Odbor rozpočtu a financovania. Správa bytového domu vyžaduje

spoluprácu viacerých pracovných pozícií, ktoré zabezpečujú administratívne, ekonomické, technické a právne činnosti. Každá z týchto pozícií sa podieľa na konkrétnej časti správy a zároveň vytvára personálne náklady, ktoré sú dôležité pre stanovenie celkových nákladov na prevádzku bytového domu. Cieľom tejto podkapitoly je určiť, kto sa na správe bytového domu podieľa a aké náklady sú spojené s ich činnosťou. (kapitola 3)

Na základe rozhovoru (podkapitola 8.3), v rámci ktorého boli zistené informácie o procesoch spojených so správou bytového domu a taktiež administratívne a účtovné náklady. Predmetom môjho záujmu bolo aj zistenie, aký rozsah pracovnej účasti majú zamestnanci ekonomického a rozpočtového oddelenia na týchto činnostiach.

Podľa informácií poskytnutých Magistrátom mesta Brna personálne náklady **Bytového odboru (BO)** zahŕňajú činnosť právnik, ktorý rieši zmluvné vzťahy a poskytuje právnu podporu pri správe bytového fondu.

V rámci **Odboru správy majetku (OSM)** sa na uvedených úlohách podieľa jedna ekonómka, ktorá zabezpečuje spracovanie ekonomických podkladov, a vedúci ekonomického oddelenia, ktorý vykonáva kontrolu rozpočtu a finančnú kontrolu. Ďalej vstupuje jeden technik a jeden energetik, nad ktorým vykonáva dohľad jeho nadriadený pracovník. (podkapitola 8.3)

V **Odbore rozpočtu a financií (ORF)** sa na procesoch spojených so správou podieľajú traja pracovníci: účtovníčka, ktorá spracováva účtovné operácie, rozpočtárka, zodpovedná za rozpočtové úkony, a taktiež referentka, ktorá má na starosti banku a preplácanie jednotlivých položiek. (podkapitola 8.3)

Celkový počet bytových domov je **90**, avšak z hľadiska správy sú podstatnejšie počty jednotlivých bytových a nebytových jednotiek. Tých je aktuálne **1039 bytových jednotiek** a **120 nebytových priestorov**. Rozdelenie týchto objektov medzi ekonómky a technikov nie je pevné – jednotliví pracovníci majú objekty prerozdelené rôznymi spôsobmi a toto rozdelenie sa priebežne prispôbuje aktuálnym potrebám a zaťaženiu. (Údaju poskytnuté magistrátom mesta Brna)

Pri výpočte mzdy pracovníkov vychádzam z platových tabuliek pre 16 platových tried podľa *Nařízení vlády č. 341/2017 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě*. (Nařízení vlády č. 341/2017 Sb.)

Tabuľka 12 - Stupnice platových taríf podľa platových tried a platových stupňů pro zaměstnance uvedené v § 5 odst. 1, Zdroj: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-341>

Platový stupeň	Počet let započítatelné praxe	Platová třída															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	do 1 roku	13540	14440	15390	16420	17530	18750	20080	21530	23110	24790	26680	28650	30810	33170	35740	38530
2	do 2 let	13910	14860	15850	16940	18120	19370	20720	22250	23840	25620	27560	29600	31860	34290	36970	39860
3	do 4 let	14320	15320	16330	17450	18670	19980	21400	22980	24650	26480	28530	30620	32950	35490	38250	41240
4	do 6 let	14740	15760	16850	17990	19280	20630	22100	23730	25460	27380	29470	31630	34060	36700	39590	42680
5	do 9 let	15210	16250	17370	18560	19880	21290	22820	24520	26310	28290	30460	32730	35240	37970	40960	44160
6	do 12 let	15680	16750	17890	19140	20520	21960	23570	25350	27180	29220	31500	33850	36450	39270	42380	45700
7	do 15 let	16140	17290	18470	19760	21170	22690	24330	26180	28120	30220	32580	35020	37700	40650	43860	47310
8	do 19 let	16640	17820	19060	20380	21860	23430	25120	27050	29060	31240	33680	36240	39010	42060	45430	48980
9	do 23 let	17150	18370	19660	21040	22580	24200	25970	27950	30030	32310	34820	37470	40370	43560	47020	50710
10	do 27 let	17720	18970	20290	21720	23330	25000	26800	28900	31060	33400	36020	38780	41790	45070	48690	52480
11	do 32 let	18250	19540	20950	22430	24110	25840	27740	29910	32120	34570	37280	40120	43240	46670	50400	54380
12	nad 32 let	18840	20180	21630	23150	24910	26690	28660	30920	33220	35770	38570	41520	44770	48310	52170	56320

Ďalší postup pri výpočte sú odvody zamestnávateľa, ktoré vychádzajú zo zákona stanovených sadzieb. Sociálne poistenie zamestnávateľ odvádza vo výške 24,8 % podľa zákona č. 589/1992 Sb. a zdravotné poistenie vo výške 9 % podľa zákona č. 592/1992 Sb. Súčet týchto odvodov predstavuje celkovú odvodovú záťaž zamestnávateľa vo výške 33,8 %. (Zákon č. 589/1992 Sb.; Zákon č. 592/1992 Sb.)

Výpočet mesačného personálneho nákladu prebieha podľa vzorca:

Mesačný náklad = Tarifná mzda x 1,338

kde koeficient 1,338 predstavuje sociálne a zdravotné poistenie.

Z mesačného nákladu vieme následne odvodiť aj ročný personálny náklad, ktorý sa vypočíta pomocou nasledujúceho vzorca:

Ročný náklad = Mesačný náklad x 12 (mesiacov)

Tento údaj vyjadruje celkovú ročnú finančnú záťaž spojenú s obsadením daného pracovného miesta vrátane všetkých povinných odvodov.

8.7.1.1 Stanovenie ročného nákladu na ekonómku, technika - energetika, rozpočtárku, účtovníčku a odborného referenta:

Z dostupných výberových konaní vyplýva, že uvedené pracovné pozície sú zaradené do 9. platovej triedy.

- **Ekonóm/ekonómka** – 9. platová trieda (Magistrát města Brna, 2024b).
- **Technik-energetik** – 9. platová trieda (pracujtestat.cz; Magistrát města Brna, 2024c).
- **Rozpočtárka** – 9. platová trieda (pracujtestat.cz ; Magistrát města Děčín, 2024b).
- **Účtovníčka** – 9. platová trieda (Magistrát města Brna, 2025b)

- **Odborný referent** – 9. platová trieda (Magistrát mesta Brna, 2024b)

Vo všetkých prípadoch sú platové podmienky založené na rovnakom princípe: platový taríf podľa započítateľnej praxe doplnený o osobný príplatok a odmeny.

Keďže všetky vyššie uvedené pracovné pozície spadajú do rovnakej platovej triedy, pre účely tejto analýzy je možné využiť jednotný model výpočtu personálnych nákladov. Tento postup umožňuje odvodiť porovnateľné a relevantné výsledky pre všetky posudzované pozície.

Pretože nie je známa dĺžka praxe, na výpočet bol použitý priemerný 6. platový stupeň. Z tarifnej mzdy sa následne vypočítava celkový mesačný personálny náklad pomocou koeficientu **1,338**, ktorý zahŕňa povinné odvody zamestnávateľa vo výške **33,8 %** podľa zákonov č. 589/1992 Sb. a č. 592/1992 Sb.

Podľa platovej tabuľky pre rok 2025 je tarifná mzda v 9. platovej triede približne 27 180 Kč mesačne. (Walter, 2025) Ročný náklad vzniká pre násobením mesačného nákladu dvanástimi mesiacmi.

Výška odmien vo verejnej správe nie je pevne stanovená. Odvíja sa od rozhodnutia nadriadeného.

Odmeny predstavujú významný nástroj motivácie zamestnancov vo verejnej správe a zároveň formu starostlivosti poskytovanú nad rámec zákonných povinností zamestnávateľa. Ich poskytovanie musí byť transparentné, založené na princípoch rovného zaobchádzania a odrážať skutočný pracovný prínos jednotlivých zamestnancov. (Jouza,ustavprava.cz, 2025)

Podľa dostupnej právnej úpravy môže zamestnávateľ priznať osobný príplatok aj vo výrazne vyššej výške, pričom legislatíva umožňuje udeliť osobný príplatok až do 100 % tarifného platu najvyššieho platového stupňa danej triedy. (ppropo.mpsv.cz, 2025)

Výpočet mesačnej mzdy:

- 1) Mesačná tarifa (hrubá mzda): 27 180 Kč
- 2) Celkový mesačný náklad zamestnávateľa: $27\,180 \times 1,338 = 36\,367$ Kč
- 3) Ročný personálny náklad: $36\,367 \text{ Kč} \times 12 = \mathbf{436\,402 \text{ Kč}}$

Tarifná mzda bola stanovená na základe platových tabuliek pre rok 2025 v 9. platovej triede. Vzhľadom na neznámu dĺžku praxe bol použitý priemerný (6.) platový stupeň, ktorému zodpovedá tarifa 27 180 Kč mesačne. Po započítaní zákonných odvodov zamestnávateľa vo výške 33,8 % predstavuje celkový

mesačný personálny náklad 36 367 Kč, čo zodpovedá ročnému nákladu 436 402 Kč.

8.7.1.2 Stanovenie ročného nákladu vedúceho ekonomického oddelenia, právnika, vedúceho stavebného referátu, vedúceho referenta správy nehnuteľného majetku:

Z verejne dostupných výberových konaní vyplýva, že vyššie uvedené pracovné pozície sú obvykle zaradené do 11. platovej triedy:

- **Vedúci ekonomického oddelenia** – 11. platová trieda (Jihlava, 2025).
- **Právnik** – 11. platová trieda (ÚMČ Brno – Židenice, 2024)
- **Vedúci stavebného referátu** – 11. platová trieda (ÚMČ Brno – Sever, 2024)
- **Vedúci referátu správy nehnuteľného majetku** – 11. platová trieda (AOPK ČR, 2024)

Vo všetkých uvedených prípadoch platové podmienky fungujú na rovnakom základe: základná tarifa určený podľa započítateľnej praxe doplnený o osobný príplatok a odmeny. Keďže uvedené pracovné pozície sú zaradené do rovnakej platovej triedy, pri výpočte personálnych nákladov možno uplatniť jednotný postup, ktorý zabezpečí porovnateľné výsledky.

Výpočet mesačnej mzdy:

- 1) Mesačná tarifa (hrubá mzda): 31 500 Kč
- 2) Celkový mesačný náklad zamestnávateľa: $31\,500 \times 1,338 = 42\,147$ Kč
- 3) Ročný personálny náklad: $42\,147 \text{ Kč} \times 12 = \mathbf{505\,764 \text{ Kč}}$

Tarifná mzda vedúceho ekonomického oddelenia, právnika, vedúceho stavebného referátu a vedúci správy nehnuteľností majetku bola stanovená na základe platových tabuliek pre rok 2025 v 11. platovej triede. Vzhľadom na neznámu dĺžku praxe bol použitý priemerný (6.) platový stupeň, ktorému zodpovedá tarifa 31 500 Kč mesačne. Po započítaní zákonných odvodov zamestnávateľa vo výške 33,8 % predstavuje celkový mesačný personálny náklad 42 147 Kč, čo zodpovedá ročnému nákladu 505 764 Kč.

8.7.1.3 Stanovenie ročného nákladu stavebného technika:

Podľa odpovede ÚMČ Brno-Ořešín vyplýva, že agendu stavebného úradu vykonáva jeden zamestnanec, a to na pozícii „stavebný technik“. Tento zamestnanec je odmeňovaný podľa nariadenia vlády č. 341/2017 Sb. a jeho pracovné miesto je zaradené do **10. platovej triedy**. Ostatné zložky platu (odmeny, osobné príplatky či príplatky za špecifiká práce) sa poskytujú podľa zákonníka práce a príslušných vládnych nariadení, avšak konkrétne údaje nie

je možné uviesť, keďže by to mohlo viesť k identifikácii jedinej osoby vykonávajúcej túto agendu. (ÚMČ Brno-Ořešín, 2024)

Výpočet mesačnej mzdy:

- 1) Mesačná tarifa (hrubá mzda): 29 220 Kč
- 2) Celkový mesačný náklad zamestnávateľa: $29\,220 \times 1,338 = 39\,096$ Kč
- 3) Ročný personálny náklad: $39\,096 \text{ Kč} \times 12 = \mathbf{469\,152 \text{ Kč}}$

Tarifná mzda bola stanovená na základe platových tabuliek pre rok 2025 v 10. platovej triede. Vzhľadom na neznámu dĺžku praxe bol použitý priemerný (6.) platový stupeň, ktorému zodpovedá tarifa 29 220 Kč mesačne. Po započítaní zákonných odvodov zamestnávateľa vo výške 33,8 % predstavuje celkový mesačný personálny náklad 39 096 Kč, čo zodpovedá ročnému nákladu 469 152 Kč.

8.7.2 Výpočet personálnych nákladov správy bytového domu

Na základe definovaných mzdových parametrov jednotlivých pracovných pozícií je následne možné odhadnúť modelový personálny náklad na jeden bytový dom. Výpočet vychádza z priemerných mzdových nákladov uvedených pracovných pozícií a z počtu bytových domov, ktoré mesto spravuje.

Tabuľka 13 - Výpočet personálnych nákladov – Ekonómka (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - ekonómka	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet ekonómok - nájomné	5
Počet ekonómok	4
Celkový počet ekonómok	9
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 ekonómku	436 402,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	3 927 618,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	43 640,20 Kč

Ako som už uvádzala na začiatku tejto podkapitoly, mesto spravuje celkovo 90 bytových domov. (Údaje poskytnuté magistrátom mesta Brna) Odbor správy majetku má spolu 9 ekonómok, z toho 5 ekonómok nájomného a 4 ekonómky zabezpečujúce ostatnú ekonomickú agendu. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jednu ekonómku bol stanovený na 436 402 Kč.

Celkové ročné mzdové náklady boli vypočítané ako súčin priemerného ročného mzdového nákladu a celkového počtu ekonómok. Personálny náklad pripadajúci na jeden bytový dom bol následne určený vydelením

celkových ročných mzdových nákladov počtom spravovaných bytových domov.

Personálny náklad na jeden bytový dom je stanovený na **43 640,20 Kč**.

Tabuľka 14 - Výpočet personálnych nákladov – Technik - energetik (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - technik - energetik	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet technikov - energetikov	4
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 technika	436 402,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	1 745 608,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	19 395,64 Kč

Odbor správy majetku má 4 technikov – energetikov. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného technika-energetika bol stanovený na 436 402 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom činí **19 395,64 Kč**.

Tabuľka 15 - Výpočet personálnych nákladov – Stavebný technik (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - stavebný technik	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet stavebných technikov	9
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 technika	469 152,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	4 222 368,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	46 915,20 Kč

Odbor správy majetku má 9 stavebných technikov. (Odbor správy majetku Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného stavebného technika bol stanovený na 469 152 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom činí **46 915,20 Kč**.

Tabuľka 16 - Výpočet personálnych nákladov – Rozpočtárka (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - rozpočtárka	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet rozpočtárov	4
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 rozpočtárku	436 402,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	1 745 608,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	19 395,64 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 4 rozpočtárky. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jednu rozpočtárku bol stanovený na 436 402 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom predstavuje **19 395,64 Kč**.

Tabuľka 17 - Výpočet personálnych nákladov - Účtovníčka majetku (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - účtovníčka majetku	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet účtovníčok	4
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 účtovníčku	436 402,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	1 745 608,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	19 395,64 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 4 účtovníčky. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu města Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jednu účtovníčku bol stanovený na 436 402 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom predstavuje **19 395,64 Kč**.

Tabuľka 18 - Výpočet personálnych nákladov - Referent majetkovej správy (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - referent majetkovej správy	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet odborných referentov	3
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 referenta	436 402,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	1 309 206,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	14 546,73 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 3 referentov majetkovej správy. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu města Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného referenta bol stanovený na 436 402 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom dosahuje **14 546,73 Kč**.

Tabuľka 19 - Výpočet personálnych nákladov - Vedúci ekonomického oddelenia (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - vedúci ekonomického oddelenia	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet vedúcich ekonomického oddelenia	1
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 vedúceho	505 764,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	505 764,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	5 619,60 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 1 vedúceho ekonomického oddelenia. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu města Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného vedúceho bol stanovený na 505 764 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom predstavuje **5 619,60 Kč**.

Tabuľka 20 - Výpočet personálnych nákladov – Právnik (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - právnik	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet právnikov	3
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 právnik	505 764,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	1 517 292,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	16 858,80 Kč

Bytový odbor má 3 právnikov. (Bytový odbor Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného právnik bol stanovený na 505 764 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom dosahuje **16 858,80 Kč**.

Tabuľka 21 - Výpočet personálnych nákladov – Vedúci stavebného referenta (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - vedúci stavebného referátu	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet vedúcich stavebného referátu	1
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 vedúceho	505 764,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	505 764,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	5 619,60 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 1 vedúceho stavebného referátu. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného vedúceho bol stanovení na 505 764 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom predstavuje **5 619,60 Kč**.

Tabuľka 22 - Výpočet personálnych nákladov – Vedúci správy nehnuteľného majetku (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - vedúci správy nehnuteľného majetku	
Počet spravovaných bytových domov	90
Počet vedúcich správy nehnuteľného majetku	1
Priemerný ročný mzdový náklad na 1 vedúceho	505 764,00 Kč
Celkové ročné mzdové náklady	505 764,00 Kč
Personálny náklad na 1 bytový dom	5 619,60 Kč

Odbor rozpočtu a financovania má 1 vedúceho správy nehnuteľného majetku. (Odbor rozpočtu a financování Magistrátu mesta Brna, 2024) Priemerný ročný mzdový náklad na jedného vedúceho bol stanovený na 505 764 Kč.

Personálny náklad na jeden bytový dom je dosahuje **5 619,60 Kč**.

Tabuľka 23 - Súčet všetkých personálnych nákladov na bytový dom (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - bytový dom	
Ekonomka	43 640,20 Kč
Technik-energetik	19 365,64 Kč
Stavebný technik	46 915,20 Kč
Rozpočtárka	19 395,64 Kč
Účtovníčka majetku	19 395,64 Kč
Referent majetkovej správy	14 546,73 Kč
Vedúci ekonomického oddelenia	5 619,60 Kč
Právnik	16 858,80 Kč
Vedúci stavebného referátu	5 619,60 Kč
Vedúci správy nehnuteľného majetku	5 619,60 Kč
Spolu	196 976,65 Kč

Súčtom všetkých uvedených položiek personálnych nákladov bol určený celkový ročný personálny náklad pripadajúci na jeden bytový dom, ktorý dosahuje **196 976,65 Kč**.

Tabuľka 24 - Súčet všetkých personálnych nákladov na byt (vlastné spracovanie)

Personálne náklady - byt	
Ekonomka	3 388,80 Kč
Technik-energetik	1 506,13 Kč
Stavebný technik	3 643,11 Kč
Rozpočtárka	1 506,13 Kč
Účtovníčka majetku	1 506,13 Kč
Referent majetkovej správy	1 129,60 Kč
Vedúci ekonomického oddelenia	436,38 Kč
Právnik	1 309,14 Kč
Vedúci stavebného referátu	436,38 Kč
Vedúci správy nehnuteľného majetku	436,38 Kč
Spolu	15 298,19 Kč

Súčtom všetkých uvedených položiek personálnych nákladov bol určený celkový ročný personálny náklad pripadajúci na jeden byt, ktorý predstavuje **15 298,19 Kč**.

Je potrebné podotknúť, že tieto náklady pôsobia relatívne nízko, čo je spôsobené tým, že MMB zabezpečuje správu rozsiahleho majetku – celkovo **90 bytových domov**, v ktorých sa nachádza **1039 bytových jednotiek**, **120 nebytových priestorov**, ako aj ďalšie pozemky. Personálne náklady sa preto rozpočítavajú na veľký počet objektov, čo výrazne znižuje náklad na jeden byt.

9 Vývoj cash flow počas hodnoteného obdobia

Táto kapitola využíva všetky zistené náklady na modelových prípadoch. Určuje dĺžku hodnoteného obdobia, v rámci ktorého sa analyzujú peňažné toky, a opisuje bytové domy, na ktoré sa dané náklady vzťahujú.

Dĺžka hodnoteného obdobia bola stanovená na 15 rokov. V priebehu času sa prejaví všetky vplyvy súvisiace s nákladmi na bytové domy, vrátane pravidelných výdavkov, nákladov na opravy, služieb a ďalších súvisiacich položiek. Taktiež pomocou čistej súčasnej hodnoty posúdi efektívnosť projektu a porovná ich s alternatívnymi modelmi financovania.

9.1 Popis hodnotených bytových domov

Nasledujúca podkapitola opisuje dva posudzované bytové domy, ktoré tvoria základ pre výpočet peňažných tokov.

Analýza sa konkrétne zameriava na bytové domy, ktoré sú vo vlastníctve mesta Brna. Ide o relatívne nové objekty, dokončené v roku 2020, čo sa odráža aj na nižších nákladoch spojených s ich prevádzkou.

Bytový dom Valchařská 14 obsahuje spolu deväť štartovacích bytov, zatiaľ čo druhý hodnotený objekt disponuje šiestimi takýmito jednotkami. Výška nájomného v týchto bytoch je stanovená podľa pravidiel Magistrátu mesta Brna. (Podkapitola 8.5)

Podrobnejší popis analyzovaných bytových domov je uvedený v podkapitole 8.1.

9.2 Zdroje financovania bytových domov

Výstavba bytových domov **bola plne hradená z rozpočtu mesta**, bez využitia úverov či externých dotácií. Mesto tak pokrylo všetky investičné náklady z vlastných zdrojov. (Údaje poskytnuté Magistrátom mesta Brna)

9.3 Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období

Na základe teoretických východísk uvedených v podkapitole 7.1.2, ktorá sa zaoberá podstatou cash flow a jeho významu pre hodnotenie projektov, je v tejto časti spracovaný samotný výpočet peňažných tokov pre hodnotené bytové domy. Cieľom podkapitoly je aplikovať definované princípy na konkrétny modelový prípad, identifikovať všetky relevantné príjmy a výdavky v jednotlivých rokoch hodnoteného obdobia a pre každý rok stanoviť čistý peňažný tok (NCF).

Príjmovú časť cash flow tvoria **príjmy z prenájmu bytov**, ktoré obsahujú hlavnú výnosovú položku projektu. V Prvých troch rokoch sú príjmy stanovené vo výške **125,79 Kč/m²/mesačne**, zatiaľ čo v ďalších rokoch sa uvažuje so zvýšeným nájomným na **218,58 Kč/m²/mesačne** (podrobnejší výpočet nájmu viz. podkapitola 8.5.1).

Výdavky pozostávajú z investičných, personálnych a prevádzkových nákladov. Rok 2020 predstavuje rok 0, ktorý zahŕňa predinvestičné a investičné výdavky súvisiace so začiatkom realizácie. Nasledujúce roky (1–15) už obsahujú personálne a prevádzkové náklady. Personálne náklady sú stanovené podľa platových tried uvedených vo výberových konaniach (podkapitola 8.7). Náklady na prevádzku bytového domu sú v prvých štyroch rokoch čerpané z údajov poskytnutých MMB, v nasledujúcich rokoch sa pracuje s ich priemernou hodnotou. Na základe všetkých položiek je vypočítaný ročný cash flow (CF), ktorý predstavuje rozdiel medzi uvedenými príjmami a výdavkami v danom roku.

Pre potreby ekonomického hodnotenia je cash flow ďalej diskontovaný pomocou diskontného faktora (D.F.), ktorý zohľadňuje časovú hodnotu peňazí. Diskontovaný cash flow (CF Diskont) vyjadruje súčasnú hodnotu peňažných tokov v jednotlivých rokoch hodnoteného obdobia.

Pri jeho výpočte sa musí uvažovať s diskontnou sadzbou. Na účely tejto práce bola prevzatá sadzba stanovená Európskou komisiou podľa metódy určovania referenčných a diskontovaných sadzieb. Od 1.11.2024 je základná sadzba pre Českú republiku vo výške **3,96 %**. Referenčné a diskontné sadzby sa využívajú ako náhrada trhových úrokových sadzieb pri posudzovaní verejnej podpory, najmä pri jej vyplácaní vo viacerých splátkach alebo v rámci úrokových dotácií. (ÚOHS, 2024)

Kumulovaný diskontovaný cash flow je vypočítaný postupným sčítaním diskontovaných peňažných tokov. Tento ukazovateľ umožňuje sledovať, v ktorom roku projekt dosiahne kladnú kumulovanú hodnotu. V poslednom hodnotenom roku (2035) je do výpočtu zahrnutá aj zostatková hodnota nehnuteľnosti, určená na základe percentuálnej zmeny cien nehnuteľností. Zostatková hodnota predstavuje sumu, ktorú by bolo možné získať pri predaji objektu, a jej výpočet musí zohľadňovať aktuálny vývoj na realitnom trhu.

Zostatková hodnota nehnuteľnosti je v stanovená na základe predpokladu medziročného rastu ceny o 10 %. Tento predpoklad vychádza z analýzy ČNB, podľa ktorej sa ceny bytových nehnuteľností v 1. štvrtroku 2025 zvýšili približne o 10 %. (Česká národní banka, 2025)

Kumulovaný diskontovaný peňažný tok v poslednom hodnotenom roku (2035) zároveň predstavuje **čistú súčasnú hodnotu projektu (NPV)**. Hodnota NPV slúži na posúdenie, či bude projekt pri zvolenej diskontnej sadzbe ekonomicky efektívny.

9.3.1 Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období – Valchařská 14

Výpočet peňažných tokov bytového domu v rokoch 2020–2035 je uvedený v **prílohe č. 1**, ktorá obsahuje investičné náklady (rok 0), ročné príjmy z nájomného, personálne a prevádzkové náklady, ako aj diskontované a kumulované cash-flow vrátane zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti.

Na základe týchto údajov bola vypočítaná čistá súčasná hodnota projektu (NPV), ktorá dosahuje **65 750 273 Kč**, čo potvrdzuje ekonomickú efektívnosť a udržateľnosť mestského modelu financovania.

Taktiež bol spracovaný výpočet peňažných tokov jedného bytu daného bytového domu v rokoch 2020–2035, ktorý dosahuje čistú súčasnú hodnotu **7 379 040 Kč. (príloha č. 1)**

Tabuľka 25 - Výpočet CF - financovanie rozpočtom mesta Brna, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchařská 14 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	167 304 875 Kč
Prijmy z prenájmu bytov	- Kč	919 273 Kč	919 273 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč
Investičné náklady	- 40 051 457 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	106 685 Kč	138 530 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč
CF	- 40 051 457 Kč	615 612 Kč	583 767 Kč	1 277 505 Kč	1 277 505 Kč	1 277 505 Kč	1 277 505 Kč	1 277 505 Kč	1 277 505 Kč	168 582 380 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	- 40 051 457 Kč	592 162 Kč	519 566 Kč	1 052 038 Kč	973 417 Kč	900 671 Kč	833 362 Kč	771 083 Kč	741 711 Kč	94 149 522 Kč
CF Kumul Diskont	- 40 051 457 Kč	- 39 459 294 Kč	- 38 330 019 Kč	- 36 235 774 Kč	- 34 250 394 Kč	- 32 413 386 Kč	- 30 713 661 Kč	- 29 140 960 Kč	- 28 399 249 Kč	65 750 273 Kč
										...NPV
Valchařská 14 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	18 589 431 Kč
Prijmy z prenájmu bytov	- Kč	102 141 Kč	102 141 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč
Investičné náklady	- 4 450 162 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	11 854 Kč	15 392 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč
CF	- 4 450 162 Kč	74 990 Kč	71 451 Kč	148 533 Kč	148 533 Kč	148 533 Kč	148 533 Kč	148 533 Kč	148 533 Kč	18 737 964 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	- 4 450 162 Kč	72 133 Kč	63 593 Kč	122 318 Kč	113 177 Kč	104 719 Kč	96 893 Kč	89 652 Kč	86 237 Kč	10 464 737 Kč
CF Kumul Diskont	- 4 450 162 Kč	- 4 378 029 Kč	- 4 240 594 Kč	- 3 996 835 Kč	- 3 765 998 Kč	- 3 552 413 Kč	- 3 354 789 Kč	- 3 171 935 Kč	- 3 085 697 Kč	7 379 040 Kč
										...NPV

9.3.2 Výpočet peňažných tokov v hodnotenom období – Valchařská 15

Výpočet peňažných tokov bytového domu Valchařská 15 v rokoch 2020–2035 je uvedený v prílohe č. 4, ktorá obsahuje investičné náklady (rok 0), ročné príjmy z nájomného, personálne a prevádzkové náklady, ako aj diskontované a kumulované cash-flow vrátane zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti.

Na základe týchto údajov bola vypočítaná čistá súčasná hodnota projektu (NPV), ktorá dosahuje **31 355 394 Kč**, čo potvrdzuje ekonomickú efektívnosť a udržateľnosť mestského modelu financovania.

Taktiež bol spracovaný výpočet peňažných tokov jedného bytu v rokoch 2020–2035, ktorý je uvedený v prílohe č. 4 a jeho čistá súčasná hodnota dosahuje čiastku **5 421 366 Kč**.

Záverečné zhrnutie výpočtov peňažných tokov

Analýza peňažných tokov pre objekty Valchařská 14 a Valchařská 15 potvrdzuje, že financovanie z rozpočtu mesta je v oboch prípadoch ekonomicky efektívny a dlhodobou udržateľný.

Bytový dom **Valchařská 14** dosahuje čistú súčasnú hodnotu projektu (NPV) **65 750 273 Kč**, pričom výpočet NPV jedného bytu vykazuje **7 379 040 Kč**.

Pri bytovom dome **Valchařská 15** bola vypočítaná čistá súčasná hodnota vo výške **31 355 394 Kč** a pre jeden byt NPV dosahuje **5 421 366 Kč**.

Výsledky ukazujú, že oba analyzované objekty generujú **pozitívne diskontované peňažné toky** a predstavujú ekonomicky prínosné investície pre mesto.

Tabuľka 26 - Výpočet CF - financovanie rozpočtom mesta Brna, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchařská 15 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehmuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	85 847 747 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	405 597 Kč	405 597 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč
Investičné náklady	20 551 268 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	62 970 Kč	102 230 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč
CF	20 551 268 Kč	145 651 Kč	106 391 Kč	429 907 Kč	429 907 Kč	429 907 Kč	429 907 Kč	429 907 Kč	429 907 Kč	86 277 653 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	20 551 268 Kč	140 103 Kč	94 690 Kč	354 032 Kč	327 575 Kč	303 094 Kč	280 444 Kč	259 485 Kč	249 601 Kč	48 184 157 Kč
CF Kumul Diskont	20 551 268 Kč	20 411 165 Kč	20 202 340 Kč	19 465 915 Kč	18 797 794 Kč	18 179 602 Kč	17 607 610 Kč	17 078 363 Kč	16 828 762 Kč	31 355 394 Kč
										...NPV
Valchařská 15 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehmuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	14 307 956 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	67 600 Kč	67 600 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč
Investičné náklady	3 425 211 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	10 495 Kč	17 038 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč
CF	3 425 211 Kč	41 807 Kč	35 263 Kč	89 183 Kč	89 183 Kč	89 183 Kč	89 183 Kč	89 183 Kč	89 183 Kč	14 397 139 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	3 425 211 Kč	40 214 Kč	31 385 Kč	73 443 Kč	67 954 Kč	62 876 Kč	58 177 Kč	53 829 Kč	51 779 Kč	8 040 483 Kč
CF Kumul Diskont	3 425 211 Kč	3 384 997 Kč	3 318 368 Kč	3 166 185 Kč	3 027 585 Kč	2 899 344 Kč	2 780 686 Kč	2 670 896 Kč	2 619 117 Kč	5 421 366 Kč
										...NPV

9.4 Alternatívne modely financovania projektu

Táto podkapitola predstavuje porovnanie troch možností financovania – plné financovania z rozpočtu mesta (kapitola 9.3), úverový model a partnerstvo verejného a súkromného sektore (PPP) bytových domov prostredníctvom dvoch alternatívnych modelov voči referenčnému modelu.

9.4.1 Model financovania prostredníctvom úveru

Valchařská 14

Ako prvý sa hodnotí model financovania investičných nákladov prostredníctvom komerčného úveru. Výška úveru bola stanovená na **40 051 457 Kč**, čo zodpovedá celkovým investičným nákladom projektu. Úver má **15-ročnú splatnosť** a úroková sadzba **5 %** vychádza z aktuálnych údajov o hypotekárnych a investičných úveroch (Hypoindex, 2025; Česká spořitelna, 2025).

V analýze sa predpokladajú **anuitné splátky** s konštantnou ročnou výškou **2 670 097 Kč**, pričom úrokové náklady postupne klesajú z približne **2,0 mil. Kč** v roku 2021 na **133 tisíc Kč** v roku 2035. Tento spôsob splácania umožňuje rovnomerné rozloženie finančnej záťaže v čase a zároveň stabilný odhad výdavkov počas celej doby splácania.

Tabuľka 27 – Amortizácia Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Amortizácia				
Rok	Stav dlhu (Kč)	Úmor (Kč)	Úroky (Kč)	Anuita (Kč)
2021	40 051 457,00 Kč	667 524,00 Kč	2 002 573,00 Kč	2 670 097,00 Kč
2025	29 371 069,00 Kč	1 201 544,00 Kč	1 468 553,00 Kč	2 670 097,00 Kč
2030	16 020 582,00 Kč	1 869 068,00 Kč	801 029,00 Kč	2 670 097,00 Kč
2035	2 670 097,00 Kč	2 536 592,00 Kč	133 505,00 Kč	2 670 097,00 Kč

Napriek pravidelným príjmom z prenájmu vo výške **1,6 mil. Kč ročne** vykazuje projekt počas väčšiny rokov mierne negatívne cash-flow. K zásadnému zlepšeniu dochádza v roku 2035 vďaka započítaniu zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti (**167,3 mil. Kč**).

Diskontovaním peňažných tokov dosahuje projekt v tomto modeli kladnú čistú súčasnú hodnotu (**NPV = 63,05 mil. Kč**), podrobnejší výpočet v prílohe č.2.

Z porovnania modelov vyplýva, že financovanie **z rozpočtu mesta** je ekonomicky výhodnejšie, keďže dosiahlo vyššiu čistú súčasnú hodnotu **NPV = 65 750 273 Kč**, v porovnaní s variantom financovania **prostredníctvom komerčného úveru**, ktorý dosiahol **NPV = 63 050 192 Kč**.

Rozdiel približne 2,7 mil. Kč je spôsobený úrokovými nákladmi v úverovom modeli. Obe alternatívy však vykazujú kladnú čistú súčasnú hodnotu, čo potvrdzuje ekonomickú realizovateľnosť projektu aj pri úverovom financovaní.

Tabuľka 28 - Výpočet CF - financovanie prostredníctvom úveru, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchačská 14 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehmuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	919 273 Kč	919 273 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč
Investičné náklady	- 40 051 457 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	106 685 Kč	138 530 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč	122 901 Kč
Úver	40 051 457 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč	2 670 097 Kč
Náklady na úver	- Kč	2 002 573 Kč	1 735 563 Kč	1 468 553 Kč	1 201 544 Kč	934 534 Kč	667 524 Kč	400 515 Kč	267 010 Kč	133 505 Kč
CF	- Kč	4 057 058 Kč	3 821 894 Kč	2 861 146 Kč	2 594 136 Kč	2 327 126 Kč	2 060 116 Kč	1 793 107 Kč	1 659 602 Kč	165 778 778 Kč
D.F	1	0,961908426	0,8900022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	- Kč	3 902 519 Kč	3 401 573 Kč	2 356 181 Kč	1 976 646 Kč	1 640 678 Kč	1 343 887 Kč	1 082 292 Kč	963 554 Kč	92 583 772 Kč
CF Kumul. Diskont	- Kč	3 902 519 Kč	-10 894 325 Kč	-15 865 779 Kč	-20 003 100 Kč	-23 447 279 Kč	-26 278 810 Kč	-28 570 026 Kč	-29 533 580 Kč	63 050 192 Kč
										...NPV
Valchačská 14 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehmuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	102 141 Kč	102 141 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč
Investičné náklady	- 4 450 162 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč	13 656 Kč
Úver	4 450 162 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč	296 677 Kč
Náklady na úver	- Kč	222 508 Kč	192 840 Kč	163 173 Kč	133 505 Kč	103 837 Kč	74 169 Kč	44 502 Kč	29 668 Kč	14 834 Kč
CF	0 Kč	729 020 Kč	699 352 Kč	311 317 Kč	281 649 Kč	251 982 Kč	222 314 Kč	192 646 Kč	177 812 Kč	18 426 453 Kč
D.F	1	0,961908426	0,8900022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	701 250 Kč	622 439 Kč	256 373 Kč	214 607 Kč	177 653 Kč	145 023 Kč	116 278 Kč	103 237 Kč	10 290 765 Kč
CF Kumul. Diskont	0 Kč	701 250 Kč	-1 984 502 Kč	-2 762 400 Kč	-3 211 864 Kč	-3 585 077 Kč	-3 890 926 Kč	-4 137 396 Kč	-4 240 632 Kč	6 050 133 Kč
										...NPV

Valchařská 15

V dalším kroku sa rovnakým spôsobom hodnotí financovanie bytového domu Valchařská 15 prostredníctvom komerčného úveru. Postup výpočtu je totožný s predchádzajúcim modelom – menia sa len vstupné hodnoty. Výška úveru predstavuje **20 551 268 Kč**, úroková sadzba je **5 %** a splácanie prebieha formou konštantného úmoru vo výške **1 370 085 Kč ročne**, pričom úrokové náklady postupne klesajú z **1,03 mil. Kč** v roku 2021 na **68 tis. Kč** v roku 2035.

Tabuľka 29 - Amortizácia Valchařská 15. (vlastné spracovanie)

Amortizácia				
Rok	Stav dlhu (Kč)	Úmor (Kč)	Úroky (Kč)	Anuita (Kč)
2021	20 551 268,00 Kč	342 522,00 Kč	1 027 563,00 Kč	1 370 085,00 Kč
2025	15 070 928,00 Kč	616 539,00 Kč	753 546,00 Kč	1 370 085,00 Kč
2030	8 220 503,00 Kč	959 060,00 Kč	411 025,00 Kč	1 370 085,00 Kč
2035	1 370 085,00 Kč	1 301 581,00 Kč	68 504,00 Kč	1 370 085,00 Kč

Projekt vykazuje počas väčšiny rokov mierne negatívne cash-flow, pričom rozhodujúci zlom nastáva v roku 2035 vďaka zohľadneniu konečnej zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti (**85,8 mil. Kč**). Po diskontovaní peňažných tokov dosahuje projekt kladnú čistú súčasnú hodnotu **NPV = 29,97 mil. Kč**. Podobnejší výpočet v prílohe č.5.

Z porovnania modelov vyplýva, že financovanie **z rozpočtu mesta** je ekonomicky výhodnejšie, keďže dosiahlo vyššiu čistú súčasnú hodnotu **NPV = 31 355 394 Kč**, v porovnaní s financovaním **prostredníctvom komerčného úveru**, ktorý dosiahol **NPV = 29 969 917 Kč**.

Rozdiel približne 1,4 mil. Kč je spôsobený úrokovými nákladmi v úverovom modeli. Obe alternatívy však vytvárajú kladnú čistú súčasnú hodnotu, čo potvrdzuje ekonomickú realizovateľnosť projektu aj v prípade úverovom financovania.

Tabuľka 30 - Výpočet CF - financovanie prostredníctvom úveru, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchařská 15 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	85847746,63
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	405 597 Kč	405 597 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč
Investičné náklady	- 20 551 268 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč	196 977 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	62 970 Kč	102 230 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč	77 906 Kč
Úver	20 551 268 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč	1 370 085 Kč
Náklady na úver	- Kč	1 027 563 Kč	890 555 Kč	753 546 Kč	616 538 Kč	479 529 Kč	342 521 Kč	205 512 Kč	137 008 Kč	68 504 Kč
CF	0 Kč	2 251 998 Kč	2 154 249 Kč	1 693 725 Kč	1 556 717 Kč	1 419 708 Kč	1 282 700 Kč	1 145 691 Kč	1 077 187 Kč	84 839 064 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	2 166 216 Kč	1 917 331 Kč	1 394 799 Kč	1 186 166 Kč	1 000 927 Kč	836 750 Kč	691 522 Kč	625 408 Kč	47 380 736 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	2 166 216 Kč	6 124 494 Kč	9 013 632 Kč	11 487 203 Kč	13 578 904 Kč	15 331 998 Kč	16 785 411 Kč	17 410 819 Kč	29 969 917 Kč
										...NPV
Valchařská 15 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	14 307 956 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	67 600 Kč	67 600 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč
Investičné náklady	- 3 425 211 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Personálne náklady	- Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč	15 298 Kč
Prevádzkové náklady	- Kč	10 495 Kč	17 038 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč	12 984 Kč
Úver	3 425 211 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč	228 348 Kč
Náklady na úver	- Kč	171 261 Kč	148 426 Kč	125 591 Kč	102 756 Kč	79 922 Kč	57 087 Kč	34 252 Kč	22 835 Kč	11 417 Kč
CF	0 Kč	357 802 Kč	341 510 Kč	264 756 Kč	241 921 Kč	219 087 Kč	196 252 Kč	173 417 Kč	162 000 Kč	14 157 374 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	344 172 Kč	303 952 Kč	218 029 Kč	184 336 Kč	154 461 Kč	128 022 Kč	104 672 Kč	94 056 Kč	7 906 580 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	344 173 Kč	972 061 Kč	1 474 138 Kč	1 809 154 Kč	2 132 561 Kč	2 401 417 Kč	2 622 071 Kč	2 716 127 Kč	5 190 453 Kč
										...NPV

Závěrečné zhrnutie financovania prostredníctvom úveru

Analýza preukázala, že pri oboch hodnotených objektoch je financovanie z rozpočtu mesta ekonomicky výhodnejšie než komerčný úver, keďže dosahuje vyššiu súčasnú hodnotu (NPV). Rozdiely medzi modelmi sú spôsobené úrokovými nákladmi.

Pri Valchařskej 14 je rozdiel NPV približne 2,7 mil. Kč, pri Valchařskej 15 približne 1,4 mil. Kč. Napriek tomu oba úrokové modely vykazujú kladnú súčasnú hodnotu, čo znamená ich ekonomickú realizovateľnosť aj pri financovaní komerčným úverom.

9.4.2 Model kombinovaného financovania

Ministerstvo pro místní rozvoj v spolupráci so Státním fondem podpory investic pripravilo program na podporu dostupného nájomného bývania, ktorý je postavený na **kombinácii dotácie a úveru**. Dotácia pokrýva spravidla **25–40 % nákladov**, pričom jej čerpanie je vždy viazané na povinné doplnenie projektu úverom. Kombinovaná podpora tak môže dosiahnuť až 90 % nákladov, avšak mesto musí zároveň splniť podmienku dlhodobej udržateľnosti a regulovaného nájomného minimálne počas 20 rokov. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024)

Hoci program znižuje počiatočnú investičnú záťaž, neumožňuje financovanie výlučne formou dotácie, a preto je mesto povinné prijať úver, ktorý predstavuje dlhodobý finančný záväzok. Ako alternatíva sa javí model PPP, v rámci ktorého súkromný partner preberá časť investičných a prevádzkových rizík, financuje dohodnutú časť investičných nákladov aj všetky prevádzkové výdavky projektu a zabezpečuje ich efektívnejšie riadenie vďaka odborným skúsenostiam a trhovým mechanizmom. Samospráva si pri tomto modeli môže vziať úver len na časť investície, čo znižuje jej zadlženie a zmierňuje dlhodobé rozpočtové zaťaženie. PPP tak umožňuje vznik cenovo dostupného nájomného bývania bez nutnosti vysokej jednorazovej investície zo strany mesta. (Podkapitola 6.3)

Tabuľka 31 - Prenos rizík v PPP modeli. (vlastné spracovanie)

Prenos rizík v PPP modeli		
Druh rizika	Mesto	Súkromný partner
Riziko prípravy projektu	✓ (čiastočne)	✓ (čiastočne)
Riziko výstavby (oneskorenie, rozpočet)		✓
Riziko financovania	✓ (úver)	✓ (vlastný kapitál)
Riziko prevádzky a údržby		✓
Riziko dopytu (nájomné)	✓	
Technické riziká		✓
Riziko zostatkovej hodnoty	✓	

Valchařská 14

Projekt bytového domu Valchařská 14 je v alternatívnom variante riešený formou verejno-súkromného partnerstva (PPP). Súkromný partner zabezpečuje návrh, výstavbu, financovanie a dlhodobú údržbu objektu, zatiaľ čo mesto Brno ostáva vlastníkom nehnuteľnosti. (Podkapitola 6.3)

PPP sa využíva najmä v prípadoch, keď verejný sektor hľadá **efektívnejší prístup k riadeniu investície, prenos rizík a stabilizáciu dlhodobých nákladov**. (Podkapitola 6.3)

Tabuľka 32 - Úhrada investičných nákladov v PPP modeli. (vlastné spracovanie)

Úhrada investičných nákladov v PPP modeli		
Popis	Výška	Podiel
Celkové investičné náklady	40 051 457,00 Kč	100%
Kapitálová úhrada súkromného partnera	24 030 874,00 Kč	60%
Úverové financovanie mesta	16 020 583,00 Kč	40%

Mesto nemusí vložiť investíciu z vlastného rozpočtu. Kombinácia súkromného kapitálu a úveru pokryje celú investíciu. Vďaka tejto štruktúre má mesto v roku 2020 **nulové čisté investičné cash-flow**.

Počas rokov 2021 – 2035 mesto uhradza súkromnému partnerovi **fixnú ročnú platbu vo výške 950 000 Kč** a prenecháva mu príjmy z prenájmu bytov, čím celkový výnos súkromného partnera dosahuje približne 9 % investičných nákladov. (Podkapitola 6.3)

Táto platba slúži na:

- úhradu investície súkromného partnera,
- pokrytie jeho prevádzkových nákladov spojených s údržbou objektu,
- zabezpečenie primeranej miery návratnosti investovaného kapitálu.

Súkromný partner je zároveň zodpovedný za všetky prevádzkové a technické náklady. Mestu tak odpadá riziko neočakávaného rastu nákladov na údržbu alebo obnovu budovy. (Podkapitola 6.3)

Úver vo výške **16 020 583 Kč** je splácaný rovnomernými splátkami istiny vo výške 1 068 039 Kč ročne. Súčasťou výpočtu sú aj úrokové náklady, ktoré postupne klesajú v súlade s amortizáciou úveru.

Diskontovaním čistých cash-flow pri diskontnej sadzbe 3,96 % vzniká **NPV projektu pre mesto vo výške 65 743 377 Kč**. (podrobnejší výpočet v prílohe č. 3)

Tabuľka 33 - Výpočet CF – kombinované financovanie, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchařská 14 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	167 304 875 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	919 273 Kč	919 273 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč	1 597 383 Kč
Investičné náklady	- 40 051 457 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Úhrada súkromným partnerom	24 030 874 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Platba	- Kč	- 1 869 273 Kč	- 1 869 273 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč	- 2 547 383 Kč
Úver	16 020 583 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč	- 1 068 039 Kč
Náklady na úver	- Kč	801 029 Kč	694 225 Kč	587 421 Kč	480 617 Kč	373 814 Kč	267 010 Kč	160 206 Kč	106 804 Kč	53 402 Kč
CF	0 Kč	- 2 819 068 Kč	- 2 712 264 Kč	- 2 605 460 Kč	- 2 498 656 Kč	- 2 391 852 Kč	- 2 285 049 Kč	- 2 178 245 Kč	- 2 124 843 Kč	- 165 233 434 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	- 2 711 685 Kč	- 2 413 977 Kč	- 2 145 621 Kč	- 1 903 893 Kč	- 1 686 312 Kč	- 1 490 618 Kč	- 1 314 756 Kč	- 1 233 670 Kč	92 279 210 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	- 2 711 685 Kč	- 7 684 644 Kč	- 12 106 572 Kč	- 16 032 055 Kč	- 19 510 597 Kč	- 22 587 078 Kč	- 25 302 163 Kč	- 26 535 833 Kč	65 743 377 Kč
										...NPV
Valchařská 14 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	18 589 431 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	102 141 Kč	102 141 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč	177 487 Kč
Investičné náklady	- 4 450 162 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Úhrada súkromným partnerom	2 670 097 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Platba	- Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč	- 266 667 Kč
Úver	1 780 065 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč	- 118 671 Kč
Náklady na úver	- Kč	89 003 Kč	77 136 Kč	65 269 Kč	53 402 Kč	41 535 Kč	29 668 Kč	17 801 Kč	11 867 Kč	5 934 Kč
CF	0 Kč	- 372 199 Kč	- 360 332 Kč	- 273 120 Kč	- 261 253 Kč	- 249 386 Kč	- 237 518 Kč	- 225 651 Kč	- 219 718 Kč	18 375 647 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	- 358 022 Kč	- 320 704 Kč	- 224 917 Kč	- 199 066 Kč	- 175 823 Kč	- 154 942 Kč	- 136 200 Kč	- 127 567 Kč	10 262 391 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	- 358 022 Kč	- 1 017 620 Kč	- 1 481 440 Kč	- 1 892 155 Kč	- 2 255 111 Kč	- 2 575 155 Kč	- 2 856 671 Kč	- 2 984 238 Kč	7 278 154 Kč
										...NPV

Táto hodnota je porovnateľná s NPV pri tradičnom rozpočtovom financovaní, čo znamená, že PPP model nespôsobuje zhoršenie ekonomickej efektívnosti projektu.

PPP model teda mestu umožňuje preniesť časť rizík na súkromného partnera, nezaťažuje rozpočet mesta vysokou počiatočnou investíciou a zároveň dosiahne vyššiu predvídateľnosť prevádzkových nákladov.

Vytvorený PPP model predstavuje realistickú alternatívu financovania bytového domu Valchařská 14. Kombinuje súkromné financovanie, úver mesta a fixnú platbu za dostupnosť, pričom mesto zostáva vlastníkom budovy. Na základe analýzy diskontovaných cash-flow je PPP varianta ekonomicky porovnateľná s tradičnou formou financovania, avšak poskytuje významné výhody v oblasti prenosu rizík a stabilizácie nákladov.

Valchařská 15

Alternatívny variant projektu Valchařská 15 je spracovaný formou PPP, v rámci ktorého súkromný partner zabezpečuje výstavbu, financovanie a dlhodobú údržbu objektu. Mesto zostáva vlastníkom nehnuteľnosti. (Podkapitola 6.3)

Tabuľka 34 - Úhrada investičných nákladov v PPP modeli. (vlastné spracovanie)

Úhrada investičných nákladov v PPP modeli		
Popis	Výška	Podiel
Celkové investičné náklady	20 551 268,00 Kč	100%
Kapitálová úhrada súkromného partnera	12 331 361,00 Kč	60%
Úverové financovanie mesta	8 219 907,00 Kč	40%

Mesto nemusí vložiť investíciu z vlastného rozpočtu. Kombinácia súkromného kapitálu a úveru pokryje celú investíciu. Vďaka tejto štruktúre má mesto v roku 2020 nulové čisté investičné cash-flow.

Počas rokov 2021–2035 mesto platí súkromnému partnerovi ročnú platbu za dostupnosť vo výške 700 000 Kč (približne 9 % z investičných nákladov), ktorá pokrýva jeho investíciu, prevádzkové náklady a primeranú návratnosť. **K tejto platbe sa zároveň pripočítava príjem z nájomného**, ktorý predstavuje dodatočný zdroj výnosu súkromného partnera. Súkromný partner zároveň znáša technické a prevádzkové riziká, čím sa znižuje riziko nepredvídaného rastu nákladov na strane mesta. (Podkapitola 6.3)

Úver vo výške 8,22 mil. Kč je splácaný rovnomerne, pričom úrokové náklady postupne klesajú.

Diskontovaním čistých cash-flow pri sadzbe 3,96 % vychádza **NPV projektu 31 365 322 Kč**, čo je výsledok porovnateľný s tradičným financovaním. PPP model tak nepredstavuje ekonomickú nevýhodu, naopak mestu umožňuje rozložiť investičnú záťaž a preniesť časť rizík na súkromného partnera.

Tabuľka 35 - Výpočet CF – kombinované financovanie, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)

	2020	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2034	2035
Valchařská 15 – bytový dom										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	85 847 747 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	405 597 Kč	405 597 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč	704 789 Kč
Investičné náklady	20 551 268 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Úhrada súkromným partnerom	12 331 361 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Platba	- Kč	1 105 597 Kč	1 105 597 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč	1 404 789 Kč
Úver	8 219 907 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč	547 994 Kč
Náklady na úver	- Kč	410 995 Kč	356 196 Kč	301 397 Kč	246 597 Kč	191 798 Kč	136 998 Kč	82 199 Kč	54 799 Kč	27 400 Kč
CF	0 Kč	1 658 989 Kč	1 604 190 Kč	1 549 391 Kč	1 494 591 Kč	1 439 792 Kč	1 384 992 Kč	1 330 193 Kč	1 302 793 Kč	84 572 353 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	1 595 796 Kč	1 427 766 Kč	1 275 938 Kč	1 138 829 Kč	1 015 087 Kč	903 480 Kč	802 885 Kč	756 393 Kč	47 231 784 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	1 595 796 Kč	4 533 219 Kč	7 159 080 Kč	9 503 540 Kč	11 593 993 Kč	13 455 312 Kč	15 110 069 Kč	15 866 462 Kč	31 365 322 Kč
NPV										
Valchařská 15 – byt										
Roky	0	1	3	5	7	9	11	13	14	15
Zostatková hodnota nehnuteľnosti	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	14 307 956 Kč
Príjmy z prenájmu bytov	- Kč	67 600 Kč	67 600 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč	117 465 Kč
Investičné náklady	3 425 211 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Úhrada súkromným partnerom	2 055 227 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Platba	1 369 985 Kč	184 266 Kč	184 266 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč	234 132 Kč
Úver	- Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč	91 332 Kč
Náklady na úver	- Kč	68 499 Kč	59 366 Kč	50 233 Kč	41 100 Kč	31 966 Kč	22 833 Kč	13 700 Kč	9 133 Kč	4 567 Kč
CF	0 Kč	276 498 Kč	267 365 Kč	258 232 Kč	249 099 Kč	239 965 Kč	230 832 Kč	221 699 Kč	217 132 Kč	14 095 391 Kč
D.F	1	0,961908426	0,890022913	0,823509561	0,761966897	0,70502345	0,652335511	0,603585057	0,580593552	0,55847783
CF Diskont	0 Kč	265 966 Kč	237 961 Kč	212 656 Kč	189 805 Kč	169 181 Kč	150 580 Kč	133 814 Kč	126 066 Kč	7 871 963 Kč
CF Kumul Diskont	0 Kč	265 966 Kč	755 537 Kč	1 193 180 Kč	1 583 923 Kč	1 932 332 Kč	2 242 552 Kč	2 518 345 Kč	2 644 410 Kč	5 227 553 Kč
NPV										

PPP model pri Valchařskej 15 predstavuje finančne aj prevádzkovo realistickú alternatívu, ktorá umožňuje mestu realizovať investíciu bez okamžitého kapitálového výdavku, stabilizovať náklady a obmedziť technické a prevádzkové riziká.

Záverečné zhrnutie kombinovaného financovania

Pri bytových domoch Valchařská 14 a 15 je PPP financovanie založené na tom, že 60 % investícií hradí súkromný partner a 40 % mesto prostredníctvom úveru.

Počas rokov 2021–2035 mesto uhradza súkromnému partnerovi platbu za dostupnosť, ktorá pokrýva investíciu, prevádzku a návratnosť kapitálu partnera. Súkromný partner preberá technické aj prevádzkové riziká.

Pri Valchařskej 14 je NPV nižšie o 6 896 Kč, pri Valchařskej 15 je hodnota NPV vyššia o 9 928 Kč. Napriek tomu oba modely vykazujú kladnú súčasnú hodnotu.

PPP umožňuje mestu realizovať projekt bez vysokej počiatkovej investície, stabilizuje dlhodobé náklady a znižuje riziká. Preto predstavuje realistickú a finančne udržateľnú alternatívu.

9.5 Analýza a posúdenie modelov financovania s návrhom optimalizácie

Posledná kapitola poskytuje komplexné porovnanie troch spôsobov financovania mestských bytových domov – priameho financovania z rozpočtu mesta, úverového modelu a modelu verejne-súkromného partnerstva (PPP). Cieľom je posúdiť ich ekonomickú efektívnosť, vplyv na rozpočet a prenesených rizík.

Analýza vychádza z výsledkov čistých súčasných hodnôt (NPV), peňažných tokov a prevádzkových parametrov oboch hodnotených objektov. Na základe zistení sú formulované odporúčania na optimalizáciu financovania, ktoré môžu mestu slúžiť ako podpora pri rozhodovaní o budúcich projektoch dostupného nájomného bývania.

9.5.1 Posúdenie modelov financovania

1. Financovanie z rozpočtu mesta

Pri tomto modeli mesto hradí celú investíciu z vlastných zdrojov. Ročné cash-flow sú tvorené kombináciou príjmov z prenájmu a prevádzkových nákladov. Bytový dom Valchařská 14 má výslednú čistú súčasnú hodnotu NPV 65 750 273 Kč. Čistá súčasná hodnota Valchařskej 15 je 31 355 394 Kč.

Tabuľka 36 - Výhody a nevýhody financovania z rozpočtu mesta. (vlastné spracovania)

Financovanie z rozpočtu mesta	
Výhody	Nevýhody
Plná kontrola nad projektom	Vysoká jednorázová rozpočtová záťaž
Žiadne úrokové náklady	Mesto nesie všetky riziká
Príjmy z nájomného zostávajú mestu	Vyššia rozpočtová neistota
Mesto vlastní majetok	Riziko rastúcich prevádzkových nákladov

Tabuľka ukazuje prehľad hlavných výhod a nevýhod financovania projektu z rozpočtu mesta. Medzi hlavné výhody patrí kontrola nad projektom, absencia úrokových nákladov, zachovanie príjmov z nájomného a vlastníctvo majetku. Naopak nevýhodami je vysoká záťaž mestského rozpočtu, prevzatie všetkých rizík, rozpočtová neistota a riziko postupného rastu nákladov na údržbu.

Tento model prináša mestu maximálnu kontrolu a dlhodobé benefity, zároveň kladie vysoké nároky na jeho finančnú kapacitu a riadenie rizík.

2. Úverové financovanie

Mesto financuje investíciu prostredníctvom úveru. Splátky a úroky sú rozdelené na celé obdobie (2021–2035). Výsledná čistá súčasná hodnota objektu (NPV) Valchaárskej 14 je 63 050 192 Kč. Bytový dom Valchaárská 15 má čistú súčasnú hodnotu 29 969 917 Kč.

Tabuľka 37 - Výhody a nevýhody úrokového financovania. (vlastné spracovanie)

Úrokové financovanie	
Výhody	Nevýhody
Nižšia počiatočná záťaž rozpočtu	Úrokové náklady znižujú ekonomickú efektívnosť
Príjmy z nájomného zostávajú mestu	Mesto nesie všetky riziká
Mesto vlastní majetok	Vyššia rozpočtová neistota
Rovnomerné úrokové splátky	Riziko rastúcich prevádzkových nákladov

Tabuľka sumarizuje výhody a nevýhody úverového financovania ako alternatívy k financovaniu z rozpočtu mesta.

Na strane výhod poukazuje na to, že úver znižuje okamžitú záťaž mestského rozpočtu, umožňuje rovnomerné rozloženie splátok v čase a zároveň zachováva mestu vlastníctvo majetku aj príjmy z nájomného. Tento model je teda menej náročný na vstupný kapitál.

Na druhej strane nevýhod zdôrazňujú ekonomické oslabenie projektu spôsobené úrokovými nákladmi, ktoré znižujú jeho celkovú efektívnosť. Mesto taktiež nesie všetky investičné aj prevádzkové riziká, čelí vyššej rozpočtovej neistote a musí počítať s možným rastom prevádzkových výdavkov v budúcnosti.

Tento model zmierňuje počiatočný finančný tlak, ale z dlhodobého hľadiska je nákladnejší a rizikovejší.

3. PPP model

V PPP modeli súkromný partner zabezpečuje návrh, výstavbu, financovanie a údržbu, za ktorú mesto platí ročnú fixnú platbu za dostupnosť. Investícia je hrazená kombináciou 60 % kapitálu súkromného partnera a 40 % úveru mesta. Výsledná čistá súčasná hodnota objektu Valchařská 14 je 65 743 377 Kč. Valchařskej 15 je čistá súčasná hodnota 31 365 322 Kč.

Tabuľka 38 - Výhody a nevýhody kombinovaného financovania (PPP model). (vlastné spracovanie)

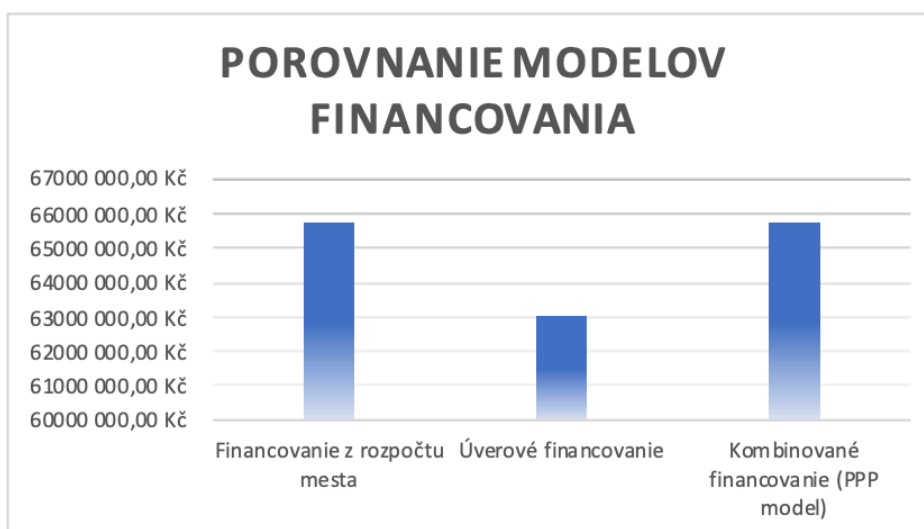
Kombinované financovanie (PPP model)	
Výhody	Nevýhody
Mesto neplatí vysokú počiatočnú investíciu	Dlhodobý záväzok platieb
Súkromný partner financuje všetky prevádzkové náklady	Vyššie transakčné náklady
Stabilná ročná platba	Zložitejšia príprava projektu
Mesto vlastní majetok	Riziko rastúcich prevádzkových nákladov
Časť rizík sa prenáša na súkromného partnera	

Táto tabuľka prehľadne porovnáva výhody a nevýhody kombinovaného financovania formou PPP, v ktorom sa na investícii podieľa mesto aj súkromný partner.

Výhody PPP modelu spočívajú najmä v znížení počiatočnej finančnej záťaže mesta, keďže časť investície aj prevádzkové náklady preberá súkromný partner. Mesto zároveň platí stabilnú a predvídateľnú ročnú platbu, udržiava nižšie zadĺženie a zostáva vlastníkom majetku, pričom časť rizík je prenesená na súkromného partnera.

Nevýhodou PPP modelu je dlhodobý záväzok pravidelných platieb, vyššia administratívna a právna náročnosť prípravy projektu a s tým spojené vyššie transakčné náklady. Rizikom je potencionálny rast prevádzkových nákladov, pričom súkromný partner má motiváciu tieto náklady efektívne riadiť.

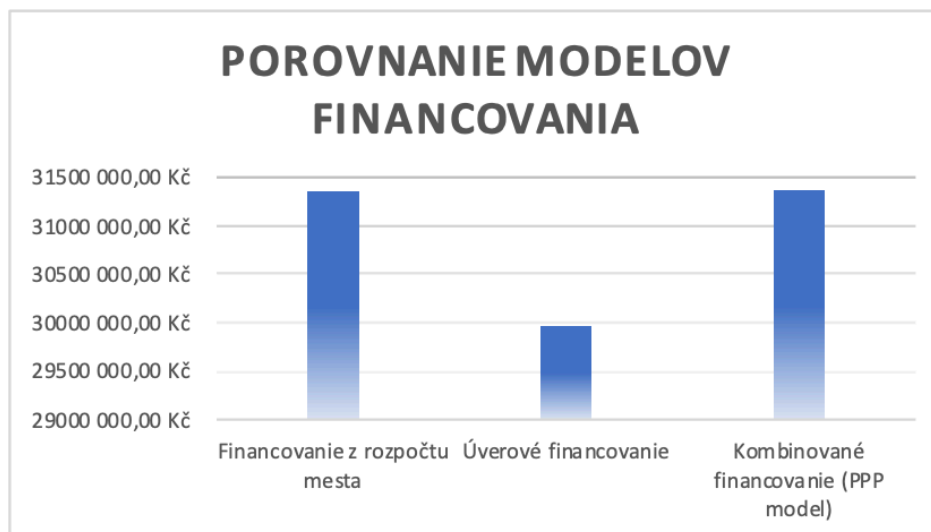
Zhrnutie pre Valchařskú 14



Graf 2 - Porovnanie modelov financovania - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)

Všetky tri modely financovania možno považovať za ekonomicky realizovateľné. Mestské financovanie dosahuje najvyššiu čistú hodnotu (NPV = 66 750 273 Kč), úverový model znižuje počiatočnú záťaž, no zvyšuje náklady (NPV = 63 050 192 Kč). PPP model (NPV = 65 743 377 Kč) predstavuje vyvážené riešenie, ktoré kombináciou súkromného kapitálu a prenosu rizík umožňuje mestu realizovať projekt bez výrazného okamžitého dopadu na rozpočet. Z uvedeného vyplýva, že PPP môže byť pre mesto vhodnou alternatívou najmä v situáciách, keď nechce alebo nemôže zaťažiť svoj rozpočet vysokou počiatočnou investíciou.

Zhrnutie pre Valchařskú 15



Graf 3 - Porovnanie modelov financovania - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)

Pri projekte Valchařská 15 sa všetky tri posudzované modely financovania ukazujú ako ekonomicky uskutočniteľné. Najvyššiu čistú hodnotu dosahuje PPP model (NPV = 31 365 322 Kč), čo naznačuje jeho najväčší prínos pri súčasnom prenose časti rizík na súkromného partnera. Mestské financovanie dosahuje NPV = 31 355 394 Kč, čo je mierne nižšia hodnota. Úverové financovanie prináša NPV = 29 969 917 Kč a predstavuje najmenej efektívnu alternatívu, keďže úrokové náklady znižujú celkový ekonomický výsledok projektu. Z uvedeného vyplýva, že PPP môže byť pre mesto vhodnou voľbou najmä v prípadoch, keď si nemôže dovoliť výrazné počiatočné investičné výdavky z vlastného rozpočtu. Zároveň umožňuje realizovať projekt pri nižšej finančnej záťaži a preniesť časť rizík na súkromného partnera.

Zhrnutie príjmov a nákladov bytových domov

Tabuľka 39 - zhrnutie príjmov a nákladov bytových domov. (vlastné spracovanie)

Valchařská 14				
Rok	Príjmy z nájomného (Kč)	Personálne náklady (Kč)	Prevádzkové náklady (Kč)	Prevádzkový rozdiel (Kč)
1	919 273,32	196 977,00	106685,00	615 611,32
2	919 273,32	196 977,00	63342,00	658 954,32
3	919 273,32	196 977,00	138530,00	583 766,32
4	1 597 382,64	196 977,00	183046,00	1 217 359,64
...	1 597 382,64	196 977,00	122901,00	1 277 504,64
15	1 597 382,64	196 977,00	122901,00	1 277 504,64
Valchařská 15				
Rok	Príjmy z nájomného (Kč)	Personálne náklady (Kč)	Prevádzkové náklady (Kč)	Prevádzkový rozdiel (Kč)
1	405597,28	196 977,00	62970,00	145 650,28
2	405597,28	196 977,00	85267,00	123 353,28
3	405597,28	196 977,00	102230,00	106 390,28
4	704 789,35	196 977,00	61155,00	446 657,35
...	704 789,35	196 977,00	77906,00	429 906,35
15	704 789,35	196 977,00	77906,00	429 906,35

Tabuľka zachytáva vývoj príjmov a nákladov bytových domov Valchařská 14 a 15 v priebehu sledovaného obdobia 15 rokov. Z tabuľky vyplýva, že oba bytové domy dosahujú počas celého obdobia kladný prevádzkový rozdiel, čo znamená, že príjmy z nájomného prevyšujú prevádzkové a personálne náklady.

9.5.2 Návrh optimálneho modelu

Porovnanie troch modelov financovania – rozpočtového, úverového a PPP – ukazuje, že optimálny prístup sa líši pre objekty Valchařská 14 a Valchařská 15.

Pre Valchařskú 14 vykazujú rozpočtové financovanie aj PPP model podobnú ekonomickú efektívnosť (NPV približne 65,75 mil. Kč). Hoci rozpočtové financovanie prináša najvyšší čistý ekonomický prínos, PPP výrazne znižuje technické a prevádzkové riziká mesta a eliminuje potrebu veľkej jednorazovej investície, čo zvyšuje dlhodobú stabilitu rozpočtu.

Pre Valchařskú 15 je PPP model ekonomicky najvýhodnejší (NPV približne 31,37 mil. Kč) a zároveň prináša stabilnú nákladovú štruktúru a prenos rizík na súkromný sektor. Tradičné a úverové financovanie síce dosahujú pozitívne ekonomické výsledky, no vyžadujú vyššiu kapitálovú záťaž a ponechávajú mestu takmer všetky riziká projektu.

Treba však zdôrazniť, že prevádzkové náklady analyzovaných bytových domov sú momentálne nízke, keďže boli skolaudované v roku 2020. Ide o nové objekty, pri ktorých sa ešte neprejavuje technické opotrebovanie. V budúcnosti možno očakávať nárast nákladov na opravy a obnovu, čo môže rozdiely medzi modelmi financovania ešte zvýrazniť. Pre presnejšie

posúdenie dlhodobej vhodnosti PPP by bolo vhodné analyzovať aj staršie objekty alebo domy po rekonštrukcii.

9.6 Návrh odporúčaní

Na základe vykonanej analýzy a zistených skutočností sú v nasledujúcej časti práce formulované odporúčania zamerané na zlepšenie ekonomickej efektívnosti výstavby a správy mestských bytov.

1. Využitie PPP modelu pri výstavbe a správe mestských bytov:

Využitie modelu PPP predstavuje vhodnú alternatívu financovania mestských bytov najmä v situáciách, keď samospráva čelí obmedzeným rozpočtovým možnostiam alebo sa snaží znížiť počiatočnú finančnú záťaž spojenú s realizáciou projektu. Taktiež umožňuje preniesť časť rizík na súkromného partnera, ktorý má často väčšie skúsenosti s realizáciou a správou obdobných projektov.

Výsledky analýzy ukázali, že pri financovaní výhradne z rozpočtu mesta nesie samospráva plnú zodpovednosť za riziká, budúce náklady na údržbu a obnovu bytového fondu. V prípade PPP modelu je možné tieto riziká čiastočne preniesť na súkromný sektor, čím sa znižuje finančná záťaž a zlepšuje dlhodobá udržateľnosť projektu.

2. Odporúčania pre investičné rozhodovanie samospráv:

Pri rozhodovaní o investíciách je vhodné, aby samosprávy systematicky využívali metódy hodnotenia investícií, najmä výpočet čistej súčasnej hodnoty (NPV) a analýzu rizík, ktoré podporujú transparentné a finančne udržateľné rozhodovanie.

V prípade financovania z rozpočtu mesta je potrebné počítať, že technické riziká a budúce náklady na údržbu a renováciu nesie výhradne mesto, čo môže v dlhodobom horizonte predstavovať výraznú záťaž pre jeho rozpočet.

3. Spresnenie rozdelenia zodpovednosti pri správe bytového fondu:

Efektívna správa mestských bytov si vyžaduje jasne definované úlohy medzi jednotlivými útvarmi a zamestnancami. Nejednoznačné rozdelenie zodpovednosti môže prirodzene viesť k menej plynulému zdieľaniu informácií a k nejednotnosti v evidencii niektorých nákladov.

Počas zberu dát sa ukázalo, že na správe jedného objektu sa podieľa viacero zamestnancov z rôznych útvarov, pričom nebolo vždy jednoznačné, ktorý útvar zodpovedá za konkrétnu časť vnútorných procesov. Hoci nejde o zásadný problém, predstavuje to priestor na postupné zlepšovanie

koordinácie, čo by v budúcnosti umožnilo ešte presnejšie finančné vyhodnocovanie a efektívnejšie riadenie majetku mesta.

10 Záver

Cieľom práce bolo komplexne popísať náklady spojené s výstavbou a prevádzkou mestských bytov a posúdiť ich dlhodobú finančnú udržateľnosť. Zámerom bolo porovnať vstupné investičné náklady s očakávanými príjmami z nájomného a vyhodnotiť, či je výstavba mestských bytov pre mestá a obce ekonomicky efektívna z dlhodobého hľadiska. Súčasťou práce bola aj analýza a porovnanie rôznych modelov financovania a realizácie výstavby.

V teoretickej časti práce bola spracovaná problematika životného cyklu stavby a jeho nákladov, základným pojmom súvisiacim s bývaním, charakteristike obecného bývania a významu bytovej politiky vrátane európskych trendov. Pozornosť bola zameraná aj na organizačnú štruktúru správy mestských bytov, kompetencie jednotlivých subjektov a náklady spojené s nájomným bývaním. V neposlednom rade boli spracované finančné a inštitucionálne nástroje podpory bývania a metodiky hodnotenia finančnej udržateľnosti.

Praktická časť priniesla analýzu finančnej náročnosti mestských bytov v Brne. Dáta boli získané prostredníctvom Magistrátu mesta Brna ako vlastníka hodnotených objektov. Realizovaná bola analýza investičných, prevádzkových a personálnych nákladov, ako aj príjmov z nájomného. Na základe týchto údajov nasledoval výpočet peňažných tokov (cash-flow), ktorého cieľom bolo posúdiť dlhodobú finančnú udržateľnosť mestských bytov. Súčasťou hodnotenia bolo porovnanie alternatívnych modelov financovania a formulovanie odporúčaní pre optimalizáciu procesu financovania.

Výsledky analýzy ukázali, že mestské bývanie môže byť z dlhodobého hľadiska finančne udržateľné, pokiaľ sú investičné a prevádzkové náklady v primeranej rovnováhe s výškou nájomného a vhodne zvoleným modelom financovania. Rozbor nákladov potvrdil, že ekonomická efektívnosť projektu závisí nielen od výšky počiatočnej investície, ale aj od spôsobu financovania, rozloženia rizík a schopnosti samosprávy efektívne spravovať majetok. V samospráve zároveň pretrváva nedostatok normovania, čo znižuje prehľad o rozsahu a nákladovosti jednotlivých činností.

Je potrebné zdôrazniť, že prevádzkové náklady hodnotených objektov sú v súčasnosti relatívne nízke, keďže budovy boli dokončené v roku 2020. Ide o nové stavby, pri ktorých zatiaľ nedochádza k výraznému opotrebovaniu konštrukcií ani technických zariadení. V budúcnosti možno očakávať nárast nákladov na údržbu, opravy a obnovu, čo môže rozdiely medzi jednotlivými

modelmi financovania ešte zvýrazniť. Pre komplexnejšie posúdenie vhodnosti PPP modelu by preto bolo prínosné doplniť analýzu aj o prípady starších objektov či rekonštrukcií, kde sú kapitálové a prevádzkové potreby výraznejšie.

Porovnanie modelov financovania potvrdilo, že plné financovanie z rozpočtu mesta prináša najvyššiu ekonomickú hodnotu, no zároveň predstavuje najvyššiu záťaž pre verejné financie. Na konci však generujú zisk, ktorý pramení z nárastu ceny pri ich predaji. V prípade, že by ceny nerástli, ekonomická bilancia by bola podstatne slabšia. Úverový model zmierňuje počiatočnú rozpočtovú záťaž, avšak navyšuje celkové náklady projektu prostredníctvom úrokov. PPP model predstavuje vyváženú alternatívu, ktorá umožňuje preniesť časť rizík na súkromného partnera a minimalizovať okamžitú investičnú potrebu samosprávy, pričom si zachováva prijateľnú úroveň ekonomickej efektívnosti.

Výsledky naznačujú, že pre mnohé mestá môže byť optimálnym riešením kombinácia verejných a súkromných zdrojov, ktorá umožňuje realizovať bytové projekty s menším dopadom na mestský rozpočet, znižuje riziká a zároveň podporuje dlhodobú finančnú stabilitu.

Odporúčania formulované v práci tak môžu slúžiť ako opora pre samosprávy pri strategickom plánovaní dostupného nájomného bývania a pri výbere vhodného modelu financovania.

11 Zoznam použitej literatúry

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon – platné znění k 1. 10. 2025., § 13. Dostupné z: zakonyprolidi.cz [cit. 20. 9. 2025]

Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, § 3. In: Sbírka zákonů České republiky. Částka 146/2024, platnost od 12. 6. 2024, účinnost od 1. 7. 2024. [cit. 20. 9. 2025]

Statutární město Brno. Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy). Vydal Magistrát města Brna, 29.5.2024, účinné od 1.7.2024. Dostupné z: https://www.brno.cz/documents/20121/10684691/Narizeni%20SMB%20c_14%202024.pdf/e432838f-ee7a-463c-df17-a92788d6ef47 [cit. 20. 9. 2025]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 8, aktuální znění k 1. 1. 2025 (verze 13). [cit. 20. 9. 2025]

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: Sbírka zákonů České republiky. Částka 81/2009, účinnost od 26. 8. 2009, zrušeno 1. 1. 2024 (novela č. 283/2021 Sb.), § 3. [cit. 20. 9. 2025]

Zákoník práce: *Nájem nemovitostí. 100 otázek a odpovědí.* Český Těšín: Poradce, [2023]. ISBN 978-80-7365-487-0. [cit. 25. 9. 2025]

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In: Sbírka zákonů České republiky. Částka 131/2015, platnost od 27. 11. 2015, účinnost od 1. 1. 2016, § 2, § 3, § 5. [cit. 25. 9. 2025]

KROPÁČKOVÁ, Simona a kol. *Bytové domy – zdroj příjmů i povinností. Správa nemovitosti v daňových a právních souvislostech. 2*, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7676-275-6. [cit. 25. 9. 2025]

Magistrát města Brna. Organizační řád Magistrátu města Brna – Bytový odbor: Příloha č. 2 – *Specifické odborné působnosti útvarů MMB*. Účinnost od 1. 8. 2025; vydáno 1. 1. 2025, aktualizováno 1. 8. 2025. Brno: Magistrát města Brna, [2025]. [cit. 25. 9. 2025]

Magistrát města Brna. *Organizační řád Magistrátu města Brna: Úplné znění v návaznosti na schválené změny*. Brno: Magistrát města Brna, 2025. [cit. 30. 9. 2025]

Statutární město Brno. (2025). *Obecní bydlení v Brně*. Bydlení Brno. Dostupné online: <https://bydleni.brno.cz/> [cit. 30. 9. 2025]

Magistrát města Brna. *Personální oddělení – činnosti aktualizované k 1. 1. 2022 na základě usnesení schůze RMB č. R8/174: Příloha č. 2 organizačního řádu MMB*. Brno: Magistrát města Brna, 2022. [cit. 30. 9. 2025]

Vyhláška č. 272/2024 Sb., o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení. In: Sběrka zákonů České republiky. Částka 272/2024, platnost od 24. 9. 2024, účinnost od 1. 10. 2024, § 5. [cit. 30. 9. 2025]

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Metodika pro hodnocení nabídek dle ekonomické výhodnosti* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2016 [cit. 23. 8. 2025]. Dostupné z: <https://portal-vz.cz/wp-content/uploads/2019/06/METODIKA-PRO-HODNOCENI-NABIDEK.pdf> [cit. 30. 9. 2025]

Magistrát města Brna. *Statut Fondu bytové výstavby, schválený Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/21 dne 10. 11. 2020, v aktualizovaném znění schváleném na zasedání č. Z8/38 dne 17. 5. 2022*. Brno: Magistrát města Brna, 2022 [online]. Dostupné online: https://www.brno.cz/documents/20121/250898/5_2022_Statut_FBV_ke_zverejneni.pdf/c9ca7c9b-8d28-7a60-cdc3-e53d97cd0010 [cit. 30. 9. 2025]

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta a kol. *Výstavbový projekt (dokumentace, náklady, čas)*. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2013. ISBN 978-80-01-05388-1. [cit. 30. 9. 2025]

KORYTÁROVÁ, Jana. *Ekonomika investic*. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. Brno: VUT FAST, 2020. [cit. 30. 9. 2025]

Magistrát města Brna. *Novostavby bytových domů* [online]. Brno: Magistrát města Brna, Oddělení bytové výstavby a správy bytového fondu, [2020]. Dostupné z: <https://urbancentrum.brno.cz/wp-content/uploads/2020/11/Novostavby.pdf> [cit. 30. 9. 2025]

PEKOVÁ, Jitka a kol. *Veřejný sektor - řízení a financování*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-936-4. [cit. 30. 9. 2025]

DUFEK, Zdeněk a spol. *Veřejný stavební investice*. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3. [cit. 4. 10. 2025]

PROCHÁZKOVÁ TAUŠL, Petra a JELÍNKOVÁ, Eva. *Podniková ekonomika – klíčové oblasti*. Prvé vydanie. Praha: Grada, 2018. ISBN 978-80-271-0689-9. [cit. 4. 10. 2025]

REVENDA, Zbyněk a spol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Štvrté vydanie. Praha: Management Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4. [cit. 4. 10. 2025]

FARKAČOVÁ, Lenka. *Neučebnice ekonomie – pro každého na každý den*. Prvé vydanie. Praha: Grada Publishing, a.s., 2021. ISBN 978-80-271-3193-8. [cit. 4. 10. 2025]

SCHOLLEOVÁ, Hana. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. Tretie vydanie. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0413-0. [cit. 4. 10. 2025]

KORYTÁROVÁ, Jana a HROMÁDKA, Vít. *Veřejné stavební investice I*. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. Brno: VUT FAST, 2007. [cit. 4. 10. 2025]

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta a spol. *Investice ve stavebnictví*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06779-6. [cit. 4. 10. 2025]

SAMEC, Tomáš. *Jak zajistit dostupné bydlení?* Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 2018. ISBN 978-80-7330-336-5. [cit. 7. 10. 2025]

KOHOUT, Michal a spol. *Investujeme do nájemního bydlení*. Ministerstvo pro místní rozvoj; Státní fond podpory investic; Centrum Kvality Bydlení, 2024. ISBN 978-80-908033-6-7. [cit. 7. 10. 2025]

KADI, Justin. *Housing crisis in Europe? Vienna shows renters can thrive with social housing*. The Guardian, 10. júl 2025. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/commentisfree/2025/jul/10/housing-crisis-in-europe-vienna-renters-social-housing> [cit. 7. 10. 2025].

OECD. *Enhancing the Efficiency, Inclusiveness, and Environmental Sustainability of Housing in the Slovak Republic*. Paris: OECD Publishing, 2024. ISBN 978-92-64. Dostupné z:

https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/06/enhancing-the-efficiency-inclusiveness-and-environmental-sustainability-of-housing-in-the-slovak-republic_a081272c/03157550-en.pdf

[cit. 7. 10. 2025]

OECD. *Housing Reforms in Czechia and Poland*. Paris: OECD Publishing, 2025. ISBN 978-92-64-97392-3. Dostupné z:

<https://mmr.gov.cz/getmedia/ceda26e3-62e8-4e9b-b246-38778ad95f91/Housing-Reforms-in-Czechia-and-Poland.pdf.aspx> [cit. 7. 10. 2025]

OECD. *PH4.2 Social Rental Housing Stock*. In: OECD Affordable Housing Database, 2024. Dostupné z:

<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/ph4-2-social-rental-housing-stock.pdf> [cit. 7. 10. 2025].

Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky. *Príspevok na bývanie*. [online]. Bratislava: MPSVR SR, 2025. Dostupné z: <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/davky-hmotnej-nudzi/davka-hmotnej-nudzi/osobitny-prijemca.html> [cit. 7. 10. 2025]

Česká spořitelna / Finančně zdravější. *Příspěvek na bydlení 2025*. [online]. Praha: Česká spořitelna, 2025. Dostupné z: <https://financnezdravejsi.csas.cz/cs/web/prispevek-na-bydleni/prispevek-na-bydleni-2025> [cit. 7. 10. 2025]

European Investment Bank (EIB). *EIB backs Prague's first affordable-housing project for public service employees*. [online]. Luxemburg / Praha, 26. máj 2025. Dostupné z: <https://www.eib.org/en/press/all/2025-220-eib-backs-prague-s-first-affordable-housing-project-for-public-service-employees> [cit. 7. 10. 2025]

Housing Europe. *The first PPP programme for social housing in Europe signed in Ireland*. [online]. Brussels, 10. apríl 2019. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/the-first-ppp-programme-for-social-housing-in-europe-signed-in-ireland/> [cit. 7. 10. 2025].

Statutární město Brno. *Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*. 2017. Ve znění změn schválených Zastupitelstvem města Brna do 10.6.2025. Dostupné z: https://bydleni.brno.cz/wp-content/uploads/2025/06/Pravidla-pronajmu-bytu-v-domech-v-majetku-statutarniho-mesta-Brna_Uplne-zneni-po-novelizaci-ze-dne-10.06.2025.pdf [cit. 9.11.2025]

Magistrát města Brna. (2024). *Magistrát města Brna*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/magistrat> [cit. 9.11.2025]

Bytový odbor Magistrátu města Brna. (2024). *Bytový odbor*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/bytovy-odbor> [cit. 9.11.2025]

Bytový odbor Magistrátu města Brna. (2024). *Bytový odbor – Kontakty*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/bytovy-odbor?s=kontakty> [cit. 9.11.2025]

Odbor správy majetku Magistrátu města Brna. (2024). *Odbor správy majetku*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/odbor-spravy-majetku> [cit. 9.11.2025]

Magistrát města Brna (2024). *Volná místa – Magistrát města Brna*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/volna-mista-magistrat?odborMmb=36558> [cit. 9.11.2025]

WALTER, Ondřej. *Platové tabulky a třídy státních zaměstnanců 2025*. Pracomat.cz. 2025. Dostupné z: <https://www.pracomat.cz/poradna/pro-pracujici/228-platy-statnich-zamestnancu.html> [cit. 9.11.2025]

JOUZA, Ladislav. Ústav práva a právní vědy. (2025). *Kdy a jaké odměny v zaměstnání*. Dostupné z: <https://www.ustavprava.cz/blog/2025/06/kdy-a-jake-odmeny-v-zamestnani/> [cit. 9.11.2025]

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR. (2025). *Osobní příplatek - § 131 Zákoníku práce*. Dostupné online: <https://ppropo.mpsv.cz/XX87Osobnipriplatek> [cit. 12.11.2025]

Zákon č. 589/1992 Sb., *o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti*, platnost od 17.12.1992, účinnost od: 01.01.1993 Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-589> [cit. 12.11.2025]

Zákon č. 592/1992 Sb., *o pojistném na veřejné zdravotní pojištění*, platnost od 21.12.1992, účinnost od: 01.01.1993 Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-592> [cit. 12.11.2025]

Zákon č. 89/2012 Sb., *Zákon občanský zákoník*, platnost od 22.03.2012, účinnost od: 01.01.2014.

Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> [cit. 12.11.2025]

Nařízení vlády č. 341/2017 Sb., *o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě*, platnost od 19.10.2017, účinnost od: 01.01.2018.

Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-341> [cit. 12.11.2025]

Magistrát města Brna. (2024)b. *Výběrové řízení č. 051/2024 – ekonom (Odbor správy majetku MMB)*. Dostupné z: <https://www.pracujteprostat.cz/document?type=view&uri=45165-vr-051-2024-osm-ekonom> [cit. 12.11.2025]

Jihlava. (2025). *Vedoucí ekonomického oddělení – Brána Jihlavy*. Dostupné z: <https://www.jihlava.cz/vedouci-ekonomickeho-oddeleni-brana-jihlavy/d-576804#:~:text=Vedouc%C3%AD%20ekonomick%C3%A9ho%20odd%C4%9Blen%C3%AD%20Jihlavy> [cit. 12.11.2025]

Magistrát města Brna. (2024)c. *Výběrové řízení č. 064/2024 – Technik-energetik*. Pracujteprostat.cz. Dostupné online: <https://www.pracujteprostat.cz/detail/46432-vr-064-2024-osm-technik-energetik-prodlouzen-termin-pro-podani-prihlasek> [cit. 12.11.2025]

Magistrát města Brna. (2024)b. *Výběrové řízení č. 15-04/2024 – 07/05/2024 – referenta investic/rozpočtáře (referentky investic/rozpočtářky)*. Pracujteprostat.cz. Dostupné z:

<https://www.pracujteprostat.cz/detail/46147-vyberova-rizeni-15-04-202407-05-2024vyberove-rizeni-na-pracovni-misto-referenta-investic-rozpocetare-referentky-investic-rozpocetarky-tajemnik-magistratuu1840691?window=map> [cit. 25. 11. 2025]

Magistrát města Brna. (2025)b. *Výběrové řízení č. 091/2025 – Platová/ý účetní, Odbor rozpočtu a financování*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/platova-y-ucetni-odbor-rozpocet-a-financovani-inzerat-c-091-2025-prodlouzen-termin-pro-podani-prihlasek#:~:text=Prov%C3%A1d%C3%AD%20v%C3%BDpočet%20a%20účtování%20platu%2C> [cit. 25. 11. 2025]

Magistrát města Brna (2025). *Odbor rozpočtu a financování (ORF)*. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/odbor-rozpocet-a-financovani> [cit. 25. 11. 2025]

KOZEL, Roman; MYNÁŘOVÁ, Lenka a SVOBODOVÁ, Hana. *Moderní metody a techniky marketingového výzkumu*. Expert (Grada). Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3527-6. [cit. 25. 11. 2025]

REALITYMIX.CZ. *Průměrná cena pronájmu bytů za 1 m² měsíčně* [online]. RealityMix, 2025. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html> [cit. 25. 11. 2025]

Úřad městské části Brno-Ořešín. *Odpověď na žádost o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb.* 28. 6. 2024 [online]. Dostupné z: https://www.brno-oresin.cz/dokumenty/106_UD-Odpoved_Zadost106_Staveb_sprava_YLFSKJZUKA.pdf [cit. 25. 11. 2025]

Úřad městské části Brno-Židenice. *Odpověď na žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.* Brno, 2024. Dostupné z: <https://zidenice.brno.cz/documents/10599802/11328737/15-info-2024.pdf> [cit. 25. 11. 2025]

Úřad městské části Brno-Sever. *Odpověď na žádost o informace (platové zařazení zaměstnanců)*. Brno, 2024. Dostupné z: <https://www.sever.brno.cz/documents/10670111/12270420/25.pdf> [cit. 25. 11. 2025]

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR. *ZP Referent správy majetku (1861)*. 2024. Dostupné z: [https://aopk.gov.cz/documents/20121/7316620/32%20ZP%20Referent%20spravy%20majetku%20\(1861\).pdf](https://aopk.gov.cz/documents/20121/7316620/32%20ZP%20Referent%20spravy%20majetku%20(1861).pdf) [cit. 25. 11. 2025]

SCHNEIDEROVÁ, Ivana. *Rozpočtová skladba 2025*. Prvé vydanie. Nakladateľství Acha obec účtuje s.r.o., 2025. ISBN 978–80–907757–4–9. [cit. 25. 11. 2025]

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS). *Změna základní sazby pro výpočet referenční a diskontní sazby*. 22. 10. 2024. Dostupné z: <https://uohs.gov.cz/cs/informacni-centrum/tiskove-zpravy/verejna-podpora/4005-zmena-zakladni-sazby-pro-vypocet-referencni-a-diskontni-sazby.html> [cit. 25. 11. 2025]

Česká národní banka (2025). *Realitní trh v České republice ve vzestupné fázi cyklu*. Zpráva o měnové politice – léto 2025, příloha 1. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Realitni-trh-v-Ceske-republice-ve-vzestupne-fazi-cyklu> [cit. 25. 11. 2025]

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Finanční podpora bydlení*. 2024. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni> [cit. 26. 11. 2025]

Ministerstvo práce a sociálních věcí. (2024). *Co je sociální bydlení*. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/pomoc/co-je-socialni-bydleni> [cit. 26. 11. 2025]

UniCareal. *Užitná plocha, obytná plocha — vyznáte se v pojmech?* (2020). Dostupné online: <https://www.unicareal.cz/uzitna-plocha-obytna-plocha-vyznate-se-v-pojmech/> [cit. 26. 11. 2025]

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Stanovení limitních cen – tabulka. Ceny platné od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024*. Dostupné v súbore: Stanoveni-limitnich-cen-Tabulka_Ceny-platne-od-1.7.2023-do-30.6.2024.pdf [cit. 26. 11. 2025]

MĚSTO BRNO. *Stanovení maximální výše uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci [online]. Schváleno Radou města Brna dne 24. 11. 2021*. Dostupné v súbore: Stanoveni-maximalni-vyse-uznatelnych-nakladu-na-provedeni-drobnych-praci-pro-pripad-jejich-kompenzace-najemci-(v-ucinnosti-od-1.12.2021).pdf [cit. 26. 11. 2025]

BEZREALITKY. *Rozměry kuchyně, ložnice a dalších místností určují normy. Víte, jaké je minimum?* [online]. Dostupné online: <https://www.bezrealitky.cz/blog/rozmary-kuchyne-loznice-a-dalsich-mistnosti-urcuji-normy-vite-jake-je-minimum> [cit. 26. 11. 2025]

Hypindex. *Přehled aktuálních sazeb hypoték: Mezi nejlevnější a nejdražší hypotékami je rozdíl 2 p. b.* (2025). Dostupné online: <https://www.hypindex.cz/clanky/prehled-aktualnich-sazeb-hypotek-mezi-nejlevnejsi-a-nejdrazsi-hypotekami-je-rozdil-2-p-b/> [cit. 26. 11. 2025]

Česká spořitelna. *Hypotéka – nabídka a aktuální úrokové sazby*. (2025). Dostupné online: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka> [cit. 26. 11. 2025]

Statutární město Brno. (2025). *Nabídka startovacích bytů pro jednotlivce – listopad 2025* [online PDF]. Dostupné online: <https://bydleni.brno.cz/wp-content/uploads/2025/11/Nabidka-startovacich-bytu-pro-jednotlivce-listopad-2025.pdf> [cit. 26. 11. 2025]

Rada města Brna. 2025. *Návrh změny Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*. [online PDF]. Dostupné online: https://www.brno.cz/documents/20121/13239474/Materiál_61-61.pdf [cit. 28. 11. 2025]

Viedenčan. 2025. *Městský byt vo Viedni: Váš klíč k dostupnému bývaníu* [online]. Dostupné online: <https://viedencan.at/mestsky-byt-vo-viedni-vas-kluc-k-dostupnemu-byvaniu/> [cit. 28. 11. 2025]

Brazda, P. *Dostupné bydlení v obcích: analýza a doporučení*. Praha: PwC / Zelená města. 2021. Dostupné online: https://www.zelena-mesta.cz/wp-content/uploads/2021/07/1-Brazda_PwC.pdf [cit. 28. 11. 2025]

CzechInvest. *Public-Private Partnership*. Online Akademie pro starosty [online]. Dostupné online: <https://czechinvest.gov.cz/cz/Sluzby-pro-municipality/Online-akademie-pro-starosty/Podpora-podnikani/Public-Private-Partnership> [cit. 28. 11. 2025]

12 Zoznam použitých skratiek a symbolov

§	- paragraf
apod.	- a podobne
Cca	- cirka
č.	- číslo (napríklad č.8 – číslo 8)
PPP	- Public-Private Partnership
tzv.	- takzvaný
LCC	- Life cycle costing
WLC	- Whole Life Cost
Sb.	- sbírky
ČR	- Česká republika
ČSÚ	- Český statistický úřad
Napr.	- napríklad
CF	- cash flow
NPV	- čistá súčasná hodnota
SPV	- Špeciálny projektový subjekt
MMB	- Magistrát města Brna
OSM	- Odbor majetku mesta
BO	- Bytový odbor
tj.	- to je

13 Zoznam použitých obrázkov

Obrázok 1 - WLC a prvky nákladov životného cyklus, zdroj: DUFEK, Zdeněk a spol. Veřejný stavební investice, str. 271 (vlastné spracovanie)	18
Obrázok 2 - Schéma riadenia magistrátu mesta Brna, Zdroj: https://www.brno.cz/w/magistrat	29
Obrázok 3 - Výhody mestského bývania, zdroj: KOHOUT, Michal a spol. Investujeme do nájemního bydlení, str. 42 (vlastné spracovanie)	34
Obrázok 4 - Analyzovaný bytový dom Valchařská 14. Zdroj: https://bydleni.brno.cz/fotogalerie/valcharska-14/	54
Obrázok 5 - Analyzovaný bytový dom Valchařská 15. Zdroj: https://bydleni.brno.cz/fotogalerie/vzorova-fotogalerie/	55
Obrázok 6 - Priemerná cena prenájmu – 1m ² /mesiac v Brne, zdroj: https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=116&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic	63

14 Zoznam použitých tabuliek

Tabuľka 1 - Životný cyklus projektu stavby, zdroj: KORYTÁROVÁ, Jana a HROMÁDKA, Vít. Veřejné stavební investice I. str. 226 (vlastné spracovanie)	13
Tabuľka 2 - Zdieľanie rizík – zodpovednosť verejnej a súkromnej strany. Zdroj: https://www.zelena-mesta.cz/wp-content/uploads/2021/07/3-McInerney_BTY_cz.pdf (vlastné spracovanie).....	46
Tabuľka 3 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)	64
Tabuľka 4 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)	64
Tabuľka 5 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)	65
Tabuľka 6 - Výpočet ročného nájomného - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)	65
Tabuľka 7 - Prevádzkové náklady rozúčtované nájomníkom - Valchařská 14 (vlastné spracovanie).....	68
Tabuľka 8 - prevádzkové náklady hradené MMB - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)	69
Tabuľka 9 - Prevádzkové náklady rozúčtované nájomníkom - Valchařská 15 (vlastné spracovanie).....	72
Tabuľka 10 - prevádzkové náklady hradené MMB - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)	74
Tabuľka 11 - Celkový prehľad prevádzkových nákladov. (vlastné spracovanie)	76
Tabuľka 12 - Stupnice platových taríf podľa platových tried a platových stupňů pro zaměstnance uvedené v § 5 odst. 1, Zdroj: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-341	78
Tabuľka 13 - Výpočet personálnych nákladov – Ekonómka (vlastné spracovanie)	81
Tabuľka 14 - Výpočet personálnych nákladov – Technik - energetik (vlastné spracovanie)	82
Tabuľka 15 - Výpočet personálnych nákladov – Stavebný technik (vlastné spracovanie)	82
Tabuľka 16 - Výpočet personálnych nákladov – Rozpočtárka (vlastné spracovanie)	82
Tabuľka 17 - Výpočet personálnych nákladov – Účtovníčka majetku (vlastné spracovanie)	83
Tabuľka 18 - Výpočet personálnych nákladov – Referent majetkovej správy (vlastné spracovanie).....	83

Tabuľka 19 - Výpočet personálnych nákladov – Vedúci ekonomického oddelenia (vlastné spracovanie)	83
Tabuľka 20 - Výpočet personálnych nákladov – Právnik (vlastné spracovanie)	84
Tabuľka 21 - Výpočet personálnych nákladov – Vedúci stavebného referenta (vlastné spracovanie).....	84
Tabuľka 22 - Výpočet personálnych nákladov – Vedúci správy nehnuteľného majetku (vlastné spracovanie)	84
Tabuľka 23 - Súčet všetkých personálnych nákladov na bytový dom (vlastné spracovanie)	85
Tabuľka 24 - Súčet všetkých personálnych nákladov na byt (vlastné spracovanie)	85
Tabuľka 25 - Výpočet CF - financovanie rozpočtom mesta Brna, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)	89
Tabuľka 26 - Výpočet CF - financovanie rozpočtom mesta Brna, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)	91
Tabuľka 27 – Amortizácia Valchařská 14 (vlastné spracovanie).....	92
Tabuľka 28 - Výpočet CF - financovanie prostredníctvom úveru, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)	94
Tabuľka 29 - Amortizácia Valchařská 15. (vlastné spracovanie).....	95
Tabuľka 30 - Výpočet CF - financovanie prostredníctvom úveru, skrátená verzia. (vlastné spracovanie)	96
Tabuľka 31 - Prenos rizík v PPP modeli. (vlastné spracovanie)	98
Tabuľka 32 - Úhrada investičných nákladov v PPP modeli. (vlastné spracovanie)	98
Tabuľka 33 - Výpočet CF – kombinované financovanie, skrátená verzia. (vlastné spracovanie).....	100
Tabuľka 34 - Úhrada investičných nákladov v PPP modeli. (vlastné spracovanie)	101
Tabuľka 35 - Výpočet CF – kombinované financovanie, skrátená verzia. (vlastné spracovanie).....	103
Tabuľka 36 - Výhody a nevýhody financovania z rozpočtu mesta. (vlastné spracovania)	105
Tabuľka 37 - Výhody a nevýhody úrokového financovania. (vlastné spracovanie)	105
Tabuľka 38 - Výhody a nevýhody kombinovaného financovania (PPP model). (vlastné spracovanie).....	106
Tabuľka 39 - zhrnutie príjmov a nákladov bytových domov. (vlastné spracovanie)	108

15 Zoznam použitých grafov

Graf 1 - Percentuálne vyjadrenie nákladov životného cyklu pozemných stavieb. Zdroj: https://stavba.tzb-info.cz/budovy-s-temer-nulovou-spotrebou-energie/15187-optimalizovany-proces-navrhu-uspornych-budov (vlastné spracovanie).....	15
Graf 2 - Porovnanie modelov financovania - Valchařská 14 (vlastné spracovanie)	106
Graf 3 - Porovnanie modelov financovania - Valchařská 15 (vlastné spracovanie)	107

16 Zoznam použitých vzorcov

Vzorec 1 - diskontní faktor. (Dufek a spol., 2018)	17
Vzorec 2 - Výpočet konštantnej ročnej anuity. (Korytárová, 2020).....	43
Vzorec 3 - Výpočet NPV. (Dufek a spol., 2018).....	49

17 Prílohy

Príloha č.1 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 14, financovanie rozpočtom mesta Brna

Príloha č.2 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 14, financovanie prostredníctvom úveru

Príloha č.3 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 14, kombinované financovanie

Príloha č.4 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 15, financovanie rozpočtom mesta Brna

Príloha č.5 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 15, financovanie prostredníctvom úveru

Príloha č.6 – Výpočet Cash-Flow Valchařská 15, kombinované financovanie