



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

ŘÍZENÍ A FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

MANAGEMENT AND FINANCING OF DEVELOPMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Eliška Chocová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

BRNO 2025

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Student: **Eliška Chocová**
Vedoucí práce: **Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.**
Akademický rok: 2024/25
Studijní program: B0732A260005 Stavební inženýrství
Studijní obor: 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 bakalářské práce:

Řízení a financování developerského projektu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Teoretická východiska investičního rozhodování
2. Řízení developerských projektů
3. Financování projektů
4. Analýza financování a řízení konkrétního developerského projektu
5. Návrh opatření pro daný projekt

Cíle a výstupy bakalářské práce:

Cílem práce je charakterizovat developerské projekty, se zaměřením na jejich přípravu a řízení. Požadovaným výstupem je zpracování plánu řízení a financování konkrétního developerského projektu a návrh změn a opatření.

Seznam doporučené literatury a podklady:

Tichá, A., Tichý, J., Vysloužil, R.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008, ISBN 978-80-7204-587-7

Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST Brno 2006

Nováková, J., Nový, M., Waldhans, M.: Projektové řízení staveb, studijní opora VUT FAST v Brně, 2006

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, opora VUT v Brně, FAST 2004

Korytářová, Fridrich, Puchýř: Ekonomika investic, CERM s.r.o., Brno 2002, ISBN 80-214-2089-8

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 23. 9. 2024

L. S.

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

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
vedoucí práce

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

ABSTRAKT

Tato práce se zabývá řízením a financováním developerského projektu z pohledu životního cyklu. Teoretická část popisuje fáze výstavby, investiční strategie, možnosti financování, které jsou velice klíčové k úspěšnosti realizace stavebního záměru. Praktická část je zaměřena na konkrétní případ výstavby bytového domu, kde je analyzován průběh výstavby, struktura financování a ekonomické výsledky prodejní úspěšnosti. Závěrem je hodnoceno, že projekt sice nedosáhl plánované ziskovosti, ale přinesl strategickou hodnotu v podobě referencí, pomocí využití metodiky BIM.

KLÍČOVÁ SLOVA

Developerský projekt, životní cyklus stavby, zdroje financování, řízení projektu, bytová výstavba

ABSTRACT

This thesis focuses on the management and financing of a development project from the perspective of its life cycle. The theoretical part describes the construction phases, investment strategies, and financing options, which are crucial for the successful implementation of a building project. The practical part is devoted to a specific case of residential building construction, analysing the course of implementation, the financial structure, and the economic outcomes in terms of sales performance. In conclusion, although the project did not achieve the planned profitability, it delivered strategic value in the form of references through the application of the BIM methodology.

KEYWORDS

Development project, construction life cycle, sources of financing, project management, residential construction

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

CHOCOVÁ, Eliška. *Řízení a financování developerského projektu*. Brno, 2025. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Řízení a financování developerského projektu* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.05.2025

Eliška Chocová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych ráda vyjádřila svou vděčnost paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D. za odborné vedení mé bakalářské práce. Velmi si cením jejího času, ochoty se mnou sdílet cenné rady, a především odborný přístup, a toto vše mi pomohlo při zpracování této práce.

Mé poděkování patří také panu Petru Pejchovi za poskytnutí důležitých podkladů a praktických informací, které sehrávaly klíčovou roli při zpracování praktické části

Velké díky rovněž patří všem mým blízkým, kteří mě po celou dobu studia podporovali, motivovali a pomáhali mi zvládnout různorodá období spojená se studiem.

V Brně dne 26.05.2025

Eliška Chocová
autor práce

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Teoretická východiska investičního rozhodování.....	11
2.1	Investice, stanovení definic a pojmů	11
2.2	Investiční prostor	11
2.3	Strategie investičního rozhodování	12
2.4	Ekonomické metody hodnocení investic.....	14
2.4.1	Statické metody.....	14
2.4.2	Dynamické metody.....	15
2.4.3	Klíčové metody hodnocení investic.....	15
3	Řízení developerských projektů.....	18
3.1	Developer	18
3.2	Developerké projekty.....	18
3.3	Fáze životního cyklu projektu.....	20
3.4	Příprava a realizace developerského projektu.....	22
4	Financování projektů.....	24
4.1	Financování z vlastních zdrojů	25
4.2	Financování z cizích zdrojů	25
5	Analýza financování a řízení konkrétního developerského projektu.....	29
5.1	Popis společnosti ENTERIA a VENTIO	29
5.1.1	ENTERIA.....	30
5.1.2	VENTIO.....	32
5.1.3	Zúčastněné společnosti a jejich charakteristika.....	33
5.1.4	Smlouva o dílo.....	34
5.2	Charakteristika developerského projektu Ruzveltka.....	35
5.2.1	Popis stavby.....	38
5.2.2	Architektonické a materiálové řešení objektu.....	40
6	Životní cyklus stavby	57
6.1	Smlouva se sprostředkovatelem prodeje.....	47

7	Vyhodnocení ziskovosti a prodejní úspěšnost bytového domu.....	49
7.1	Předpokládaný finanční plán.....	49
7.2	Celkové shrnutí předpokládaného finančního plánu.....	52
7.2.1	Průměrná tržba na jednu bytovou jednotku.....	52
7.2.2	Výpočet hrubého zisku.....	53
7.2.3	ROI – Návratnost investice.....	53
7.2.4	Čistá zisková marže.....	53
8	Alylýza realního trhu.....	54
8.1	Návrh řešení.....	55
9	Závěr.....	58
10	Seznam použité literatury.....	59
11	Seznam použitých obrázků.....	62
12	Seznam použitých tabulek.....	63
13	Přílohy.....	64

1 Úvod

Životní cyklus představuje komplexní proces, který zahrnuje všechny fáze existence stavebního díla od prvotního investičního záměru přes projektování, realizaci, následný provoz či jeho případnou rekonstrukci a modernizaci. V poslední části nelze opomenout jedno budoucí odstranění. V rámci developerských projektů je tento cyklus úzce spojen i s projektovým řízením a finančním plánováním projektu, které zásadně ovlivňují úspěšnost kompletního záměru. Správné řízení a zajištění financování v každé fázi vývoje projektu je klíčem k tomu, aby byl projekt nejen stavebně a technicky proveditelný, ale také dostatečně ekonomicky udržitelný, a především konkurenceschopný na realitním trhu. Vzhledem k vysokým vstupním investicím a mnoha rizikovým faktorům je nutné věnovat pozornost jak sestavení finančního plánu, tak výběru vhodných nástrojů řízení, které vývoj developerského projektu podpoří od jeho přípravy až po konečnou fázi.

Cílem této bakalářské práce je zhodnotit průběh výstavby a správu konkrétní budovy, kterou zde bude novostavba bytového domu Ruzveltka v Chlumci nad Cidlinou. Práce si klade za úkol analyzovat, jakým způsobem byly jednotlivé fáze výstavby v daném projektu realizovány, zda během jejich průběhu došlo k nepředvídaným událostem a jakým způsobem se k nim přistoupilo.

V teoretické části budou nejprve vymezeny základní pojmy týkající se investičního rozhodování ve stavebnictví i jejich strategie, následně budou popsány jednotlivé fáze projektu, jaký plní význam a také jak mohou ovlivnit průběh projektu. Pozornost bude i věnována financování projektů, či už z vlastních nebo cizích zdrojů. Cílem bude poskytnout teoretický rámec potřebný pro pochopení následné praktické části.

Praktická část bude zaměřena na konkrétní developerský projekt Ruzveltka. Bude zde popsán jak už samotný projekt a jeho klíčové výhody tak i společnost na realizaci či projekci. Náplní zde bude analyzovat celý životní cyklus objektu, od přípravy přes realizaci až po předání stavby. Důraz bude kladen na organizaci výstavby a časový harmonogram. Součástí analýzy bude nejen sledování průběhu výstavby, ale také ekonomické vyhodnocení projektu. Cílem bude zjistit ziskovost projektu či dobu návratnosti investice. Hodnocena zde bude rovněž úspěšnost prodeje bytových jednotek, která bude porovnávána s předpokládaným finančním plánem a původními cíli developera, a současně bude provedeno srovnání cen prodávaných bytů s tržními cenami bytů v dané lokalitě.

Výsledkem bude komplexní posouzení efektivity realizace projektu nejen z pohledu řízení výstavby, ale i jeho ekonomického dopadu.

2 Teoretická východiska investičního rozhodování

Investice jsou definovány jako obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty. Investice lze dělit podle „*předmětu investování a podle délky trvání*“. [1]

2.1 Investice, stanovení definic a pojmů

Investice se dělí podle oblasti, do které je základní kapitál vkládán, proto jsou rozděleny na reálné, nehmotné a finanční.

- a) Reálné: tyto investice jsou vždy spojené s konkrétním objektem či podnikatelskou aktivitou. Řadí se tam nákup strojů, pozemků, uměleckých děl či drahých kovů. [1] Zajišťují výrobní schopnosti podniku.
- b) Nehmotné: u těchto investic nelze přesně vyčíslit peněžitý zisk, z důvodu že náklady s nimi spojené nelze jednoznačně vyjádřit v penězích. Řadí se k nim především investice do vzdělávání, vědy a výzkumu (druhy licencí a know-how)
- c) Finanční: investice, které chápeme jako majetkové transakce mezi lidmi. Finanční investicí vznikne fyzický papírový kontrakt, který investorovi uděluje určitá majetková práva. [1]

Patří sem nákup dlouhodobých úvěrových a majetkových cenných papírů jako například akcie, dluhopisy, dlouhodobé půjčky, poskytnuté podnikem. [2]

Rozdělení dle délky trvání

- Krátkodobé investice: Jsou to takové investice, které mají délku trvání kratší než jeden rok. [3]
- Dlouhodobé investice: Investice s délkou trvání delší než jeden rok. [1]

2.2 Investiční prostor

Investiční prostor je tvořen třemi základními prvky, a tam spadá, riziko, likvidita a výnos. Tyto faktory jsou vzájemně propojené a také ovlivněné časem, který je symbolicky umístěn vně neboli ve středu daného trojúhelníku. Ale v rámci základního investičního prostoru není možné dosáhnout maximálního hodnot všech tří faktorů současně. Dobré je že investor si může zvolit kombinaci, která mu nabídne nejvýhodnější poměr těchto tří klíčových prvků. [1]

- **Výnos:** jedná se o všechny příjmy, tedy hmotné toky investice, které vznikají od prvotního vložení finančních zdrojů, až po její likvidaci nebo také prodej.
- **Riziko:** vyjadřuje míru nejistoty spojenou s investicí, také ukazuje odchýlení výnosů reálných od těch, které se očekávaly. Investice mohou přinést i ztrátu, kolikrát ale platí že nejrizikovější investice mohou být i těmi nejvýnosnějšími.
- **Likvidita:** označuje jak snadno a rychle (za jaký časový úsek) lze investici zhodnotit na hotovost, bez toho, aniž by závratně ztratila na hodnotě.

Za nejlíkvidnější investice zpravidla považujeme peníze, a za nejméně likviditní např. nepřenositelné cenné papíry a nemovitosti. [1]



Obrázek 1: Investiční trojúhelník [4]

Daný obrázek ukazuje princip fungování investičního trojúhelníku, který se skládá ze třech hlavních faktorů, a to riziko, výnos a likvidita, výše popsány.

2.3. Strategie investičního rozhodování

Investiční strategie rozhodování představuje přístup, který investor volí k dosažení svých stanovených cílů. Při investování by měl dodržovat základní principy investování, mezi nimiž hraje klíčovou roli tzv. magický trojúhelník investování. [5]

Zaměříme se na magický trojúhelník, ten představuje tři klíčové faktory ovlivňující rozhodování investora, jako je výnos, riziko a likviditu. Investor usiluje o nalezení investice, která nabídne nejvyšší výnos při co nejnižším riziku a nejvyšší likviditě. Zásadní však je, že není možné dosáhnout maximálních hodnot všech faktorů současně. A to znamená, že pokud se investor zaměří na co nejvyšší výnos, musí počítat s kompromisem v oblasti rizika a likvidity. Výběr priorit závisí na samostatném investorovi, zda upřednostní minimální riziko či zvolí odvážnější přístup. [5]

Nejvýhodnější investice by měla splňovat minimální riziko, maximální výnos a hojnou likviditu.

Investiční příležitosti, které by zahrnovaly všechny tři faktory současně, jsou vzácné. A toto je hlavním důvodem, proč musí investor upřednostnit jen jeden z nich, a na základě toho formulovat investiční strategii. [6]

Rozlišujeme tedy tyto typy strategií:

- **Strategie maximalizace ročních výnosů**

Investor při této strategii dává přednost co nejvyššímu ročnímu výnosu před růstem či zachováním hodnoty dané investice. Tato strategie je vhodná především v období nízké inflace, kdy výnosy nepodléhají znehodnocení.

- **Strategie růstu ceny investice**

Zde se investor nezaměřuje na pravidelné roční výnosy, ale svůj zisk získává až při prodeji investice, v moment zvýšení její hodnoty.

- **Strategie ceny spojená s maximálními ročními výnosy**

Investor se zaměřuje na projekty, které nabízejí jak zvyšování ročních výnosů, tak i růst budoucí hodnoty. Tyto příležitosti jsou však vzácné, protože investice s rostoucími ročními výnosy obvykle spadají do odlišné kategorie než ty, které se soustředí na zhodnocení té budoucí hodnoty.

- **Strategie maximální likvidity**

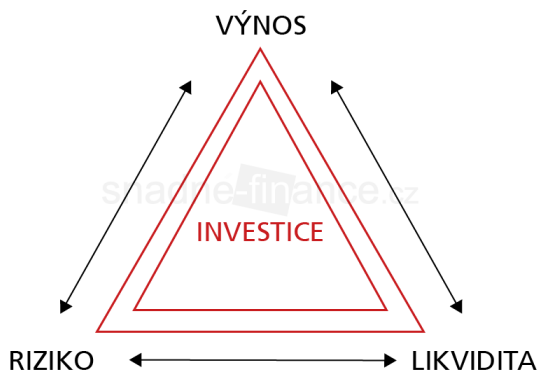
Investor upřednostňuje investice, které lze rychle přeměnit na hotovost, například krátkodobé cenné papíry nebo termínované vklady. Také tyto investice jsou charakteristické nízkým rizikem a také nižším výnosem, když to porovnáme s méně likvidními investicemi.

- **Agresivní strategie**

Investor upřednostňuje investice, které mají větší riziko, ale zároveň také očekává vyšší výnos.

- **Konzervativní strategie**

Tato strategie je úplným opakem agresivní strategie. Zde dává investor přednost investicím s nižším rizikem. [6]



Obrázek 2: Investiční trojúhelník [7]

Daný obrázek nám představuje, jak je důležité, aby při investování bylo dosaženo správné rovnováhy mezi těmito třemi faktory.

2.4. Ekonomické metody hodnocení investic

K posouzení ekonomické efektivity investičního projektu lze využít více existujících metod, které je možné rozdělit podle různých hledisek. V následujícím přehledu jsou metody klasifikovány na základě způsobu, jakým vnímají a vyhodnocují přínosy investičního záměru. Základním kritériem hodnocení je tedy charakter a pojetí očekávaných efektů plynoucích z realizace projektu.

Tyto metody vycházejí z několika klíčových vstupních veličin, mezi které patří:

- C_0 – počáteční kapitálové výdaje
- CF_t – peněžní toky generované investicí v jednotlivých letech jejího trvání
- n – plánovaná doba životnosti investice
- WACC – vážené průměrné náklady na kapitál podniku

Základní členění metod vychází z toho, zda zohledňují faktor času a časovou hodnotu peněz. Na tomto základě se rozlišují metody statické (bez zohlednění časového aspektu) a dynamické (pracují s diskontováním a rizikem). [8]

2.4.1. Statické metody

Jelikož tyto metody nezohledňují časový faktor, je jejich využitelnost v praxi poměrně omezená. Uplatnění nacházejí především v případech, kdy čas nemá zásadní vliv na rozhodování, jako například při jednorázovém pořízení dlouhodobého majetku, jako jsou stroje či budovy. Díky své jednoduchosti a snadnému výkladu jsou však mezi uživateli velmi oblíbené. [9]

Statické metody by měly sloužit spíše jako prvotní nástroj pro orientaci posouzení efektivity investice. Pokud výstupy z těchto metod vykazují na ekonomickou přijatelnost projekt doporučuje následně provést hlubší analýzu pomocí dynamických metod, které lépe a více reflektují časovou hodnotu peněz a rizikovost investice. [9]

Mezi statické metody hodnocení efektivnosti investic se řadí následující ukazatele:

- **Průměrné roční cash flow** – ukazuje průměrný roční výnos generovaný investicí bez zohledněné časové hodnoty peněz
- **Průměrná doba návratnosti** – vyjadřuje, za kolik let se investice vrátí ve formě kumulovaného CF
- **Průměrný výnos z účetní hodnoty** – měří poměr průměrného ročního zisku k průměrné účetní hodnotě investic
- **Průměrná procentní výnosnost** – udává výnosnost investice v procentech vzhledem k počátečním nákladům [6]

2.4.2. Dynamické metody

Druhá skupina metod sloužících k hodnocení ekonomické efektivity investic je vhodná především pro projekty spojené s dlouhodobým využíváním majetku, tedy investice s delší životností. Tyto metody pracují s časovým faktorem a berou také v úvahu časovou hodnotu peněz, což znamená, že jejich výsledky mají zásadní vliv na rozhodování, zda projekt vůbec realizovat. Hodnota peněz v čase ovlivňuje jak budoucí příjmy plynoucí z investice, tak i počáteční kapitálové výdaje, a to tedy je klíčovým prvkem přesného ekonomického posouzení investičního záměru. [6]

Mezi dynamické metody hodnocení efektivity investic patří následující ukazatele:

- **Čistá současná hodnota (NPV)** – vyjadřuje rozdíl mezi současnou hodnotou budoucích peněžních toků a počáteční investicí, a ukazuje jaký reálný zisk projekt přinese
- **Vnitřní výnosové procento (IRR)** – představuje takovou diskontní sazbu, při níž je NPV rovna nule, pokud je IRR vyšší než požadovaná návratnost, tak je investice považovaná za výhodnou
- **Doba návratnosti (PP)** – doba, za kterou se investice splatí prostřednictvím kumulovaného CF, při zohlednění časové hodnoty peněz
- **Index rentability (PI)** – poměr mezi současnou hodnotou budoucích výnosů a vstupní investicí, když je hodnota vyšší než 1 značí efektivní investici [6]

2.4.3. Klíčové metody hodnocení investic

Tato kapitola se především zaměří na přehled nejpoužívanějších metod k hodnocení efektivity investičních projektů. Představí jak statické, tak dynamické přístupy, které slouží jako nástroje pro finanční analýzu a rozhodování o realizaci investic.

Průměrný roční výnos

$$CF_{\text{prům.}} = (\sum_{i=1}^n CF_i) / n \quad (1)$$

Metoda průměrného ročního výnosu je jednou z nejjednodušších statických metod hodnocení investic. Její princip v zásadě spočívá ve výpočtu průměrného ročního toku, a to tak že se celková suma všech cash flow vygenerovaných investicí vydělí počtem let její ekonomické životnosti. Výsledkem je průměrný roční výnos, který poskytuje základní přehled o efektivitě investice bez zohlednění časového faktoru. [8]

Průměrná doba návratnosti

$$PB = IC / CF \quad (2)$$

Doba návratnosti (Payback Period, PB) označuje časové období, za které se investice vrátí prostřednictvím kumulovaných peněžních toků (cash flow). Jinými slovy, jde o počet let, během nichž projekt vytvoří takové příjmy, které pokryjí počáteční investiční náklady. V případě, že jsou roční cash flow konstantní, lze dobu návratnosti jednoduše vypočítat jako podíl celkových nákladů a ročního cash flow. [1]

$$PB = (k-1) + ((\sum_{n=1}^k CF_n - IC) / CF_k) \quad (3)$$

CF_n – Peněžní toky v jednotlivých letech

K – Počet let horní hrane intervalu

V praxi se často setkáváme s investičními projekty, jejichž peněžní toky se v jednotlivých letech liší. V takových případech nelze dobu návratnosti určit prostým výpočtem, ale je nutné použít kumulativní metodu, při níž se roční cash flow postupně sčítají, dokud nedosáhnou celkové výše počáteční investice. Výsledná komutovaná hodnota však obvykle neodpovídá přesně investovaným nákladům, a proto je někdy třeba návratnost přesněji dopočítat například interpolací. [1]

Průměrná procentní výnosnost

$$r_{prům.} = CF_{prům.} / C_0 \quad (4)$$

Průměrná výnosnost vyjadřuje, jakou procentní část z počátečně vložených investičních nákladů podnik v průměru získá každoročně ve formě výnosu. Tento ukazatel poskytuje základní informaci o efektivitě investice za jeden rok, aniž by zohledňoval časovou hodnotu peněz. [8]

Čistá současná hodnota

$$NPV = \sum_{n=1}^N P_n * (1/(1+i)^n) - K \quad (5)$$

P_n – Peněžní příjem z investice v daných letech

i – Požadovaná výnosnost (% / 100)

K – Kapitálový výdaj

N – Doba životnosti

n – Jednotlivá léta životnosti

Tento ukazatel lze definovat jako rozdíl mezi současnou hodnotou diskontovaných peněžních toků, které investice generuje, a počátečními kapitálovými výdaji. Výsledná hodnota udává, o kolik projekt zvýší nebo sníží majetek investora při zohlednění časové hodnoty peněz. [6]

Index ziskovosti

$$PI = (\sum_{i=1}^n (CF_i) / (1+k)^i) / C_0 \quad (6)$$

Jedná se o ukazatel, který vyjadřuje poměr mezi současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků a výši počáteční investice. [10] Pokud tento index dosáhne hodnoty vyšší než 1, je investice považovaná za ekonomicky přijatelnou. Index své uplatnění nachází především při porovnávání více investičních variant, kdy se jako nejvýhodnější volí ta s nejvyšší hodnotou tohoto ukazatele. [8]

Ziskovost vloženého kapitálu (ROI)

$$ROI = EBIT / \text{Vložený kapitál} \quad (7)$$

Tento ukazatel vyjadřuje celkovou výkonnost kapitálu investovaného do podniku, bez ohledu na jeho původ (tedy bez rozlišení mezi vlastním a cizím financováním) a bez vlivu zdanění. Poskytuje tak přehled o tom, jak efektivně firma hospodáří se všemi dostupnými prostředky. Hodnota tohoto ukazatele by se měla obvykle pohybovat mezi 12 až 15 % - přičemž výsledky nad touto hranicí signalizují velmi efektivní využití vložených prostředků. [11]

3 Řízení developerských projektů

3.1 Developer

Pojem „developer“ pochází z anglického termínu *development*, což znamená rozvoj nebo vylepšení. Developeři zajišťují kompletní realizaci stavebních projektů. Termín developer se velice často využívá pro označení investora projektu, který může být jak právnická, tak i fyzická osoba. Tento investor financuje výstavbu nemovitostí. Mezi hlavní příklady nemovitostí jsou například kancelářské budovy, bytové domy či průmyslové objekty, hlavním cílem je jejich následné zpeněžení. Cíle se obvykle dosahují prostřednictvím prodeje a také pronájmu dokončeného projektu. V podstatě je to ten, kdo iniciuje a následně řídí celý proces výstavby.[12] [5]

Ve většině případech jsou developerské projekty realizovány ve spolupráci několika právnických nebo fyzických osob. Kromě developera se na projektu mají možnost podílet také zhotovitelé stavby, architekti, projektanti, právníci, banky a další. [5]

Investor má zájem o vlastnictví hotového projektu, ale nechce nést to riziko, které je spojené s výstavbou. A proto developer nemusí být konečný investor, developer funguje především jako koordinátor a zprostředkovatel poskytovaných služeb. [12]

Veřejný developer	Soukromý developer
<ul style="list-style-type: none">• Města a obce	<ul style="list-style-type: none">• Finanční instituce
<ul style="list-style-type: none">• Kraje	<ul style="list-style-type: none">• Stavební firmy
<ul style="list-style-type: none">• ČR	<ul style="list-style-type: none">• Korporace
<ul style="list-style-type: none">• EU	<ul style="list-style-type: none">• Práv./fyzické podnikající osoby

Tabulka 1: Rozdělení developerů [vlastní zpracování dle 1]

Pomocí tabulky 1, jsou developeři rozděleny na veřejné a soukromé, podle jejich velikosti a funkcí.

3.2 Developerské projekty

Jedna z variant investičních projektů jsou developerské projekty, které představují zajímavý podnikatelský záměr, který je zaměřený na výstavbu, modernizaci anebo i rekonstrukci nemovitostí s následným cílem je pronajmout nebo prodat. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě prodej nemovitostí třetím stranám. Z toho vyplývá, že developerským projektem není výstavba či rekonstrukce nemovitostí pro vlastní potřebu nebo pro potřeby propojených osob.[13]

Existují dva hlavní důvody pro výstavbu developerských projektů.

- a) Za účelem investice s cílem finančního zhodnocení, kam patří především bytové domy či oblasti, kde dochází ke vzniku tzv. satelitních městeček. [5]
- b) Výstavba na zakázku klienta, kam spadají například obchodní centra. [5]

Rozdělení developerských projektů na základní dva typy:

- **City development**

Ten se především zaměřuje na výstavbu celých městských čtvrtí, nikoli pouze jednotlivých budov. Během fáze plánování je kladen důraz na to, aby nová výstavba respektovala charakter krajiny, musí navazovat na stávající zástavbu a zajišťovala komfort pro budoucí obyvatele. Velká pozornost je věnována i na občanskou vybavenost v nových čtvrtích. Mezi klíčové faktory patří například dostupnost škol, obchodů, zdravotních služeb, výhodná dopravní dostupnost a mnoho dalších. [5]

- **Jednorázové projekty**

Do kategorie jednorázových projektů spadají již dříve uvedené výstavby, jako jsou nákupní centra či bytové domy.

Druhy developerských projektů

- **Investiční projekty**

Tato skupina zahrnuje téměř všechny činnosti související s výstavbou. Každý stavební projekt lze vnímat jako proces, ať už jde o novou výstavbu či rekonstrukci stávajícího objektu.

- **Vývojové projekty**

Tyto projekty se zpravidla zaměřují na problematiku inovací a rozvoje. Vyznačují se komplexním přístupem ke všem relevantním faktorům a často se soustředí také na technologické aspekty výroby, například pokud jde o inovaci konkrétního výrobku.

- **Organizační projekty**

Do této skupiny spadají projekty, které mají převážně jednorázový charakter. Příkladem mohou být organizace významných událostí, nebo také řešení mimořádných havarijních situací a podobně.

- **Další druhy projektů**

V této kategorii spadají projekty, které není možné zařadit do žádných z předchozích skupin. Obvykle se jedná o projekty zaměřené na rozvoj informačních a bezpečnostních systémů, nebo také na organizaci kulturních akcí.

Zařazení výstavbových projektů mezi investiční typy projektů nemusí být vždy zcela přesné. V některých případech například dochází ke kombinaci různých aspektů, jako je třeba se zabývat i organizačními záležitostmi.[14]

3.3 Fáze životního cyklu projektu

Fáze u investičních výstavbových projektů nám pomáhají k systematickému plánování, realizaci dlouhodobého hmotného majetku, který bude následně užíván a poté zlikvidován. Fáze také pomáhají vyhodnotit, zda je projekt proveditelný, díky vyhodnocením investic, zda je ekonomicky výhodný a dosáhne svých nastavených cílů. Pomocí struktury snižujeme riziko selhaní. [2]

Životní cyklus projektu stavby					
Předinvestiční fáze		Investiční fáze		Provozní fáze	Likvidační fáze
Iniciování	Definování	Navrhování	Realizace	Provoz	Likvidace
Fáze stavebního projektu				Životní cyklus užití stavebního díla	

Tabulka 2: Životní cyklus projektu stavby [vlastní zpracování dle 1]

Pomocí tabulky 2 je životní cyklus projektu rozdělen na čtyři části, a to jsou fáze předinvestiční, investiční, provozní a likvidační, které jsou podrobněji popsány v navazujících podkapitolách.

- **Předinvestiční fáze:**

Je to počáteční ale velmi klíčová fáze životního cyklu investičního projektu. Mezi hlavní cíle je vyhodnotit proveditelnost a smysluplnost investičního záměru. Tato fáze se snaží minimalizovat rizika, a tak poskytuje podrobné informace například o nákladech a přínosech. Dále se zde zpracovává studie proveditelnosti, studie příležitosti a také předinvestiční studie. [2]

Výsledkem je, zda projekt bude přijmout či zamítnout. Ale tomuto rozhodnutí předchází řada analýz, jako je analýza zaměřená na marketing, finance, ekonomickou efektivitu a technologii. Analýzy jsou pak použity jako podklady pro rozhodnutí o budoucnosti projektu. Fáze je ukončena investičním rozhodnutím, zda se bude projekt realizovat či zda bude projekt zamítnut. [2]

- **Investiční fáze**

V investiční fázi se zabýváme realizací samotného projektu. Hlavní náplní je nejen realizace ale i plánování projektu, tyto činnosti jsou zásadní pro vytvoření organizačního, právního a finančního plánu pro efektivní a kvalitní realizaci projektu. [2]

- a) Příprava na realizaci a plánování: zde dojde k uzavření smluv s dodavateli tak i subdodavateli. Je nutné i zajištění materiálů a technologií. Výběr a zajištění pozemků. Zpracovává se projektová dokumentace po výběru vhodného projektanta, a také probíhají územní a stavební řízení. [2]
- b) Implementace a provádění stavby: dochází k předání staveniště, následné výstavbě objektů a montáží. Poté dochází k převzetí stavby a končí se kolaudací. Nesmí se opomenout ani zkušební provoz před kolaudačním řízením. [2]

- **Provozní fáze**

Provozní fáze začíná hned po dokončení stavebních prací a převzetí stavby provozovatelem. Fázi provozujeme jak z krátkodobého hlediska, tak i z dlouhodobého. [9]

- a) Krátkodobé hledisko: toto hledisko zahrnuje spuštění projektu do provozu, během kterého mohou nastat problémy, jako například nevhodný technologický postup, nedostatečná kvalifikace zaměstnanců, poruchy zařízení u výrobních projektů či nízká pracovní produktivita. Opatření k jejich řešení obvykle vychází z nedostatků identifikovaných v investiční fázi. [9]
- b) Dlouhodobé hledisko: zde se vychází z celkové strategie projektu, ta definuje očekávané výnosy, náklady i přínosy. Náprava případných nedostatků v této oblasti je však velmi složitá a finančně náročná. Veškerá možná rizika a slabá místa by proto měla být identifikována a řešena již v předinvestiční fázi, aby se těmto problémům předešlo ještě před zahájením projektu. [9]

Obecně v provozní fázi projekt využívá a generuje plánované příjmy a výdaje. Typy příjmů závisí na aktivitách, pro které byl projekt vytvořen. V tomto případě jde například o příjmy z pronájmu postavených kancelářských prostor. Mezi typické výdaje patří náklady na opravy a údržbu (rekonstrukce či modernizace), výdaje za energie, marketing nebo mzdy zaměstnanců. [9]

- **Likvidační fáze**

V poslední fázi projekt již není v provozu a začíná se s jeho ukončením. Mezi hlavní činnosti patří například demontáže, likvidace, sanace lokality a taky v neposlední řadě prodej veškerých nepotřebných zásob. Tato fáze je také spojena s posledními příjmy a výdaji, které tvoří tzv. likvidační hodnotu daného projektu. Bývá většinou záporná, jelikož výdaje na demolici staveb a revitalizaci zastavěných oblastí obvykle výrazně převyšují příjmy spojené s konečnou likvidací. [9]

3.4 Příprava a realizace developerského projektu

Zařízení výstavních projektů mezi investiční typy projektů nemusí být vždy zcela přesné. V některých případech dochází například i ke kombinaci různých aspektů, jako je třeba se zabývat i organizačními záležitostmi. [15]

- **Výběr lokality a financování**

- a) Výběr lokality

Volba lokality a koupě pozemku jsou klíčové kroky hned v prvopočátku. Developéři zkoumají různé aspekty, jako například jsou dopravní dostupnost, občanská vybavenost, okolní prostředí a v neposlední řadě tržní poptávka. Nezbytnou součástí je také ověření, zda je vhodný pozemek k zástavbě a umožňuje realizaci plánovaného projektu v souladu s územním plánem. [16]

Hlavním cílem je vybrat místo, které odpovídá potřebám a očekáváním budoucích uživatelů, a zároveň může nabídnout příležitost pro úspěšný projekt. [16]

Pro potenciální lokalitu se obvykle připravuje ekonomická analýza a komplexní posouzení. [15]

- b) Financování

Developerské firmy musí zprostředkovat potřebné financování pro realizaci projektu, což může zahrnovat vlastní zdroje, bankovní úvěry, anebo investice do soukromých investorů. Finanční prostředky pokrývají veškeré náklady na průběh a provozování společnosti během daného projektu. [16]

Ale každý developer volí jiný způsob financování svých projektů, v závislosti na svých finančních preferencích a hlavně možnostech. Proto velké developerské společnosti často disponují možnostmi využít vlastního kapitálu, zatímco menší nebo začínající firmy využívají kombinaci s bankovními úvěry. [5]

Úvěry lze rozdělit do několika typů. Podle doby splatnosti se dělí na krátkodobé (ty mají splatnost do jednoho roku), střednědobé (splatnost do pěti let) a dlouhodobé (jejich splatnost přesahuje pět let). Podle způsobu splácení se rozlišují například na úvěry s rostoucí anuitou. Každopádně pro financování developerských projektů se nejčastěji využívají dlouhodobé úvěry. [17]

Financování prostřednictvím externích zdrojů, jsou například bankovní úvěry, které mohou být velice výhodné. Mezi výhody patří například zajištění potřebného kapitálu pro realizaci projektu, efektivní využívání firemních financí a rozložení nákladů na delší časové období. Nicméně s těmito výhodami jsou spojena i určitá rizika. Mezi hlavní závazky vůči věřitelům, úroková rizika a také možnost ztráty kontroly nad projektem, pokud dojde ke nesplácení úvěru. [17]

Na závěr investor také platí příspěvky městským částem, v případě, když vybírají za každou bytovou jednotku a mohou celkově dosáhnout desítek milionů korun. Tento finanční příspěvek by měl být využit místními úřady na výstavbu škol, školek a další občanské vybavenosti v oblasti, například na zlepšení dopravy v souvislosti s přílivem nových obyvatel. Tímto developéři přispívají k rozvoji infrastruktury v dané lokalitě. [16]

- **Návrh a plánování**

Po výběru lokality a důkladném zhodnocení právních aspektů přichází fáze přípravy. Ta zahrnuje vypracování urbanistických studií, architektonických návrhů a technických plánů, které určují vzhled a charakter budoucích staveb. [16]

Součástí této fáze je také výběrové řízení na architekty a stavební firmy, důležitá je i spolupráce se správcí sítí. Tato fáze je klíčová pro úspěch developerského projektu a rozhodně nelze její realizaci podcenit ani urychlit. Výběr architektů a související architektonické studie totiž určují směr celého projektu. [16]

- a) Výběr architekta

Architektonické řešení těchto projektů je silně ovlivněno úřady a územním plánem města. U některých projektů může město finančně přispět a stát se investorem určitých částí projektu, přičemž se obvykle jedná o části, které jsou významné pro občanský či veřejný život. [16]

- **Právní a stavební procesy**

Poté je nutné provedení a následné úspěšné dokončení povinného stavebního procesu. To zahrnuje získání všech potřebných povolení a schválení od příslušných státních orgánů a vlastníků infrastruktury. Toto bývá v České republice časově náročné a vyžaduje přesnou koordinaci a komunikaci mezi všemi kdo se zúčastňuje procesu. V minulých letech museli někteří developéři odložit své projekty, kvůli vysokým úrokovým sazbám na hypotéky. [16]

To znamená že v této fázi se připravuje potřebná projektová dokumentace pro územní řízení, což zahrnuje získání vyjádření příslušných orgánů státní správy. Tato dokumentace slouží k následnému získání stavebního povolení. Proces může být časově náročnější především když účastníci správního řízení, vnesou námítky či dodatečné připomínky, ty se následně posuzují. [5]

- **Výstavba**

Jakmile jsou zajištěny finance a všechna potřebná povolení, můžete začít fázi realizace. Developerským cílem je dokončit projekt podle původních plánů a včas. Samozřejmě musí být připraven čelit možným právním i stavebním problémům i stavebním problémům, které mohou čas výstavby lehce prodloužit. [16]

Obvykle realizaci rozdělujeme do dvou etap:

Nejprve se staví technická infrastruktura, následně teprve samotná budova. V průběhu tohoto procesu se konají výběrová řízení, z nichž se vybírají stavební firmy, které následně dohlíží na provádění výstavby. Prodej prostor se často zahajuje ještě před dokončením stavby, přičemž výnos z projektu je generován až po samotném ukončení. [5]

4 Financování projektu

Při zvažování investic do nemovitostí je položena zásadní otázka, jaké finanční zdroje zvolit a odkud je získat. Pro financování nákupu nemovitostí nabízí dvě varianty:

- Vlastní finanční zdroje
- Externí finanční zdroje

Financování investic obvykle znamená zajištění prostředků na řízení, obnovu nebo rozšíření dlouhodobého majetku. Vzhledem k tomu, že finanční prostředky zůstávají v investičním majetku po delší dobu, označuje se tento proces jako dlouhodobé investování.

Z účetního pohledu se kapitál dělí na vlastní a cizí. Proto rozdělení na interní a externí, je pouze dodatečná informace.

Vlastní zdroje	Cizí zdroje
<ul style="list-style-type: none">• Nerozdělený zisk• Odpisy• Rezervní fond	-
<ul style="list-style-type: none">• Vklady vlastníků• Kapitálové fondy• Dary	<ul style="list-style-type: none">• Dlouhodobé bankovní úvěry• Dluhopisy• Směnky• Finanční leasing

Tabulka 3: Klasifikace zdrojů financování [18]

Tabulka klasifikuje zdroje financování podle toho, zda jsou vlastní či cizí.

Přestože je financování nákupu výhradně z vlastních zdrojů bráno za ideální variantu, není to nejčastější řešení, a to zejména kvůli vysokým počátečním nákladům. Tuto variantu většinou volí spíše vysoce finančně zajištění investoři, pro které tato investice není první ani zásadní. Pro většinu běžných lidí je nejčastější kombinace obou přístupů, tedy využití vlastních prostředků a cizího kapitálu, jako je třeba forma úvěrů.

- **Interní a externí zdroje**

Interní zdroje jsou zisky pouze společností a zahrnují například: odpisy, rezervování nebo prodej dlouhodobého majetku. Naopak externí zdroje pocházejí od vnějších subjektů a mohou zahrnovat: půjčky, úvěry, vydávání dluhopisů, emise akcií a další podobné prostředky. [19]

- **Vlastní a cizí kapitál**

Vlastní kapitál zahrnuje prostředky vložené vlastníky podniku (například akcionáři) a zdržené zisky. Naopak cizí kapitál se skládá z financování získaného z vnějších zdrojů, jako jsou půjčky, úvěry od banky či investoři. [19]

4.1 Financování z vlastních zdrojů

Financování z vlastních zdrojů se vztahuje na situaci, kdy firma pokrývá svou podnikatelskou aktivitu prostřednictvím vlastního kapitálu a zisku. Jinými slovy, společnost využívá své vlastní finanční prostředky místo toho, aby se uchýlila k externím zdrojům, jako jsou například půjčky či bankovní úvěry. [19]

Primární typy financování:

- a) Základní kapitál
- b) Navýšení základního kapitálu
- c) Nerozdělený zisk

I když je to považováno za relativně nákladný a nestabilní zdroj financování z vlastních prostředků je nejvíce využíváné. Jde o část zisku po zdanění, která není určena na výplatu dividendy nebo podílu na hospodářském výsledku, tvorbu fondů nebo na pokrytí závazků společnosti. Mezi výhody patří absence vedlejších nákladů a nezvyšování finančního rizika.

- d) Odpisy

Odpisy představují stabilní způsob financování. Jsou to náklady, které snižují zisk, ale nejedná se o skutečný výdaj, což znamená, že nezpůsobují odliv peněz. Celková částka odpisů zůstává k dispozici podniku a je na něm jak a kdy bude využívána.

- e) Dary
- f) Rezervní a kapitálové fondy

V České republice se pro financování investic využívají minimálně. [18]

- g) Dlouhodobé rezervy

Slouží k pokrytí budoucích rizik a ztrát, které podnik předpokládá jako možné. Existují například zákonné rezervy (jako je rezerva na opravy dlouhodobého majetku), které přinášejí přínos daňového štítu. Jejich tvorba totiž představuje daňově uznatelný náklad, čímž snižuje základ daně z příjmu. [20]

4.2 Financování z cizích zdrojů

Financování z cizích zdrojů znamená, že firma financuje své podnikání nebo investice za pomoci externích prostředků, jako jsou úvěry, půjčky, obligace, dluhopisy a další formy financování, které nepocházejí z vlastního kapitálu společnosti. [18]

Využívání cizích zdrojů přináší tři zásadní výhody. První spočívá ve zvýšení návratnosti vlastního kapitálu díky efektu finanční páky, protože cizí kapitál je obecně levnější než vlastní. Druhou výhodou je tzv. daňový štít.

Tento efekt vzniká tím, že úroky z cizího kapitálu jsou uznatelné jako daňový náklad, což snižuje základ daně. Naopak dividendy, které představují náklady na použití vlastního kapitálu. [21]

Třetí výhoda využití cizího kapitálu sice nelze vyjádřit finančně, ale má značný význam, poskytovatelé kapitálu, jako například banky, nezískávají žádná rozhodovací práva v řízení společnosti.

Detailněji se zaměříme pouze na finanční leasing a bankovní úvěry, protože právě tyto dva způsoby patří mezi nejběžnější zdroje financování investic.

- **Finanční leasing**

Tento druh financování spadá mezi specifické příklady finančních zdrojů. Leasing je finančně – obchodní služba, jejíž hlavní podstatou je smlouva o určitém pronájmu za dohodnuté nájemné na stanovené období. Finanční leasing zahrnuje pronájem s možností následného odkupu, přičemž operativní leasing slouží pouze jako běžný pronájem. [18]

- a) Výhody

- Podnik není nucen hradit celou pořizovací cenu majetku najednou, jako by tomu bylo u nákupu
- Podmínky leasingu lze upravit podle individuálních potřeb daného nájemce
- Leasingové splátky jsou uznatelné jako daň
- Nájemce se vyhýbá rizikům spojeným s vlastnictvím majetku nebo případným zvýšením investičních nákladů [18]
- Pevná vazba na předmět financování, to znamená že po celou dobu trvání smlouvy zůstává objekt ve vlastnictví leasingové společnosti, což umožňuje financování menší částky s delší dobou splatnosti. K dalším benefitům patří rovnoměrné rozložení nákladů v průběhu celé smluvní doby a daňové zvýhodnění. [20]

- b) Nevýhody

- Pro využití leasingu je nutné disponovat vlastními finančními prostředky na úhradu první splátky (akontace)
- Možnosti užívání majetku jsou omezeny podmínkami stanovenými ve smlouvě
- Pokud nejsou splátky řádně hrazeny, hrozí odebrání předmětu leasingu [18]
- Po celou dobu trvání smlouvy zůstává nemovitost ve vlastnictví leasingové společnosti [20]
- Vyšší finanční náklady nemovitosti vedou ke zvýšení leasingu [20]

Leasingové financování se také vztahuje na administrativní budovy, výrobní haly či rezidenční projekty. [20]

- **Bankovní úvěry**

Především se jedná o finanční úvěry poskytované v peněžní podobě komerčními bankami, pojišťovnami nebo penzijními fondy. Za úvěry jsou považovány ty dlouhodobé, kdy splatnost přesahuje jeden rok. Tyto úvěry lze získat například jako termínovanou půjčku nebo hypoteční úvěr. [22]

Dále při financování nákupu nemovitosti využíváme střednědobé úvěry. Střednědobý je oproti dlouhodobému splatný do pěti let. Banky neustále upravují a rozšiřují podmínky těchto úvěrů. Kritéria pro poskytnutí úvěru se liší v závislosti na tom, pro jakou funkci je nemovitost určena, zda bydlení či komerční. [20]20

a) Výhody

- Podmínky úvěru jsou přizpůsobeny jednotlivci
- Možnost financování i pro podniky, které nemají možnost vydat dluhopisy či akcie
- Úroky z úvěru lze zahrnout do daňově uznatelných nákladů [22]

b) Nevýhody

- Nutnost ručení majetkem jako záruka za poskytnutý úvěr
- Povinnost splácet úroky a jistinu ve stanovených termínech bez ohledu na aktuální peněžní situaci
- Možnost že věřitelé stanoví restriktivní podmínky [22]

1. Střednědobý úvěr

Tento úvěr má splatnost zpravidla nastavenou až po dovršení konce stavby. Za dohodnutých podmínek mohou být následně převedeny na předem dlouhodobý úvěr. Banka může poskytnout financování na celou částku, nebo může vyžadovat částečnou spoluúčasť, která obvykle činí přibližně 20 % ceny. [20]

2. Dlouhodobý úvěr

Dlouhodobý úvěr lze získat na financování již existující nemovitosti nebo na refinancování dříve poskytnutého střednědobého úvěru. Splacnost těchto úvěrů přesahuje 5 let a často umožňuje odložit zahájení splátek. Při jeho jednání je důležité zohlednit typ úrokové sazby, zda je fixní nebo pohyblivá. [20]

3. Termínovaná půjčka

Termínovaná půjčka, často označovaná jako investiční úvěr, slouží k financování investičního majetku. Půjčka je zajištěna ručením, kdy se třetí osoba zavazuje uhradit závazky dlužníka v případě jeho platební neschopnosti. Toto zajištění může mít podobu movitého či nemovitého majetku. Úroky za poskytnutý kapitál představují náklad, a mohou být buď pevně stanoveny sazbou či být pevný. [22]

4. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze rozpoznat dvěma způsoby. Prvním je úvěr, který je krytý hypotečními zástavními listy, kdy je zajištěn proti zástavě nemovitosti a financován emisí těchto listů. Druhou možností je hypoteční stavební úvěr, který se čerpá postupně, avšak nikoliv formou hotovosti, ale prostřednictvím proplácení dodavatelských faktur. [22]

Dlouhodobé financování podniku

Interní zdroje		Externí zdroje	
Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Vlastní zdroje	Cizí zdroje
<ul style="list-style-type: none">• Odpisy• Nerozdělený zisk• Fondy	<ul style="list-style-type: none">• Finanční rezervy	<ul style="list-style-type: none">• Akcie• Státní dotace	<ul style="list-style-type: none">• Bankovní úvěry• Leasing

Tabulka 4: Rozdělení dlouhodobého financování projektu [vlastní zpracování dle 18]
Tabulka podrobněji rozděluje financování jak z interní, tak i externí stránky, přičemž každá z těchto kategorií se dále člení na vlastní a cizí zdroje.

5. Analýza financování a řízení konkrétního developerského projektu

5.1. Popis společnosti ENTERIA a VENTIO

ENTERIA je český holding, který se především specializuje na realizaci. Dále sdružuje 14 společností specializujících se na různé oblasti ve stavebnictví. S ročním obratem 9 miliard Kč a 1 500 zaměstnanci poskytuje široké spektrum stavebních služeb. Především klade důraz na kvalitu, etiku a společenskou odpovědnost.

Pod holding ENTERIA spadají firmy jako například CH&T Pardubice, INSTAV, HROCHOSTROJ či KVIS.

VENTIO je moderní holding zaměřený na projekční činnost, ekologii, recyklaci stavebních materiálů, development a technologický vývoj. Spojuje jak dlouhá léta zavedené, tak i nové firmy s jasným cílem, a to rozvíjet české stavebnictví a inovaci v oboru. VENTIO se věnuje rozvoji pokročilých technologií, jako například využití BIM v projekční činnosti buduje vlastní vývojové centrum pro řídicí systémy v drážní dopravě.

Pod holding VENTIO spadají firmy jako například APRIS PRO, PRODIN či FORGAS.

ENTERIA a VENTIO spolu úzce spolupracují, díky tomu že ENTERIA se specializuje na stavební realizace, VENTIO se soustředí na projekční a inženýrské služby. Oba holdingy sdílejí podobné hodnoty, což jim efektivně umožňuje se doplňovat a posilovat své postavení na českém trhu. Také se podílejí na společenských a profesních aktivitách, jako například zajímavé konference, sportovní či kulturní akce.

VELKÁ PARTA

ENTERIA = REALIZACE	VENTIO = PROJEKCE
<ul style="list-style-type: none">• CH a T Pardubice• MARHOLD• HROCHOSTROJ• KVIS• INSTAV	<ul style="list-style-type: none">• PRODIN• APRIS PRO• MULTIAQUA• FORGAS• ŠUMBOR

Tabulka 5: Přehled a rozdělení holdingu VELKÁ PARTA. [vlastní zpracování]

Výpis z obchodního rejstříku

5.1.1. ENTERIA

- Datum vzniku a zápisu: 1. května 2008
- Obchodní firma: enteria a.s.
- Sídlo: Jiráskova 169, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
- Právní forma: akciová společnost
- Základní kapitál: 2 656 000 000,- Kč

Předmět podnikání: zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě ubytovací služby poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí pronájem a půjčování věcí movitých poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.

- Ostatní skutečnosti: [23]

Zrealizované zakázky:

Byty Prokopka



Obrázek 3: „Byty Prokopka“ název pro rezidenční projekt v Pardubicích [24]

Tento obrázek nám zobrazuje projekt, který se zabýval především výstavbou bytů, s dobrou dostupností veškerých služeb, v docházkové vzdálenosti. Rezidenční projekt se nachází poblíž centra, konkrétně mezi nábřežím Labe a bývalým areálem, který sloužil k výrobě mlýnských strojů Prokopka. [24]

Byty Hlinsko



Obrázek 4: „Byty Hlinsko“ název pro developerský projekt ve městě Hlinsko [25]

Realizovaný projekt se nachází v klidné lokalitě Drachtinka ve městě Hlinsko. Nabízí moderní bydlení s vysokým standardem vybavením, včetně podlahového vytápění a izolačních trojskel, které výrazně přispívají k nízké energetické náročnosti budovy. V okolí nalezneme kompletní občanskou vybavenost, včetně škol, obchodů, restaurací a nádraží. [25]

Byty Hodinářka



Obrázek 5: „Byty Hodinářka“ název pro bytové domy v Přelouči [26]

Tento projekt se především soustředí na výstavbu moderních bytových domů v Přelouči. Zde se klade také důraz na vysoký standard provedení s energetickou efektivitu. Byty jsou proto vybaveny podlahovým vytápěním a okny s izolačními trojskly. Projekt je ideální volba pro rodiny tak i jednotlivce, kteří hledají komfortní bydlení. Komfort nám zaručí kompletní občanská vybavenost a dopravní spojení. [26]

5.1.2. VENTIO

- Datum vzniku a zápisu: 30. červen 2016
- Obchodní firma: ventio holding a.s.
- Sídlo: Jiráskova 1275, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
- Právní forma: akciová společnost
- Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, správa vlastního majetku, včetně správy majetkových účastí společnosti činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě ubytovací služby poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí pronájem a půjčování věcí movitých poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti poskytování služeb pro právnické osoby a svěřenské fondy.

Zrealizované zakázky:

Železniční zastávka Orel

Daný projekt zahrnoval výstavbu nové železniční zastávky v obci Orel na trati Pardubice – Havlíčkův Brod. Zastávka byla uvedena do provozu v prosinci 2023. Je vybavena 90 metrů dlouhým nástupištěm s nástupní hranou ve výšce 550 mm nad kolejnicí, což umožňuje pohodlný nástup a výstup. Přístup k nástupišti je bezbariérový, zajištěný kombinací schodů a také šikmé rampy. Projekt zásadně přispěl ke zlepšení dostupnosti železniční dopravy pro obyvatele obce.

Úprava malé vodní nádrže Bočí rybník

Společnost Multiaqua s.r.o. provedla komplexní technickou úsporu malé vodní nádrže Bočí rybník v katastru obce Rejčkov. Projekt se především zaměřil na obnovu a zlepšení funkčních parametrů nádrže, s cílem zajistit její dlouhodobou stabilitu, zvýšit retenční schopnost a přispět ke zlepšení ekologického stavu vodního prostředí v dané lokalitě

Ostatní: Autobusový terminál v Heřmanově Městci, dekontaminace infekčního odpadu v Okresní nemocnici Kolín a rekonstrukce vodovodu Černý Důl.

V této bakalářské práci se budeme zabývat developerským projektem Ruzveltka, který se zaměřuje na výstavbu bytů. Tímto projektem se z části (ENTERIA) realizace zabývala firma INSTAV Hlinsko a.s. a z části (VENTIO) projekce APRIS PRO.

5.1.3. Zúčastněné společnosti a jejich charakteristika

Realizace – INSTAV Hlinsko a.s.

INSTAV Hlinsko a.s. je stabilní stavební společnost s dlouholetou tradicí, zaměřuje se především na vodohospodářské a inženýrské stavby. Firma vznikla v roce 1998 jako samostatný subjekt odštěpením od původní společnosti INSTAV Pardubice. A od roku 2007 je součástí stavebního holdingu ENTERIA, což jí umožňuje využívat synergii skupiny a realizovat projekty většího rozsahu.

Základní charakteristika:

- Obrat společnosti se pohybuje kolem 318 milionů Kč ročně
- Společnost zaměstnává přibližně 67 pracovníků, převážně technicky kvalifikovaných
- Hlavní zaměření tvoří výstavba vodovodů, kanalizací, retenčních a požárních nádrží, dopravní infrastruktury a menších pozemních objektů občanské vybavenosti
- INSTAV Hlinsko a.s. je držitelem certifikátů kvality ISO 9001, enviromentálního řízení ISO14001 a bezpečnosti práce ISO 45001

Projekce – APRIS PRO

APRIS PRO s.r.o. je česká projekční a inženýrská firma s více než třicetiletou zkušeností ve stavebnictví. Poskytuje komplexní služby od plánování investic až po dokončení a kolaudaci staveb. Společnost se zaměřuje na efektivní řízení projektů a optimalizaci stavebních procesů.

Hlavní činnosti:

- Příprava stavebních projektů: tvorba ekonomického a organizačního rámce investice ve spolupráci s klientem
- Projektová dokumentace: zpracování studií a všech stupňů projektů
- Inženýrské služby: zajištění smluv, povolení a řízení realizace až po předání hotového díla

Firma se podílela na projektech v celkové hodnotě 21 miliard korun a od roku 2022 je právě součástí holdingu Ventio.

5.1.4. Smlouva o dílo

Smlouva o dílo se společností INSTAV Hlinsko a.s.

1. Smluvní strany

Společnost: **BDP RUZVELTKA s.r.o.**

Sídlo: Jiráskova 1275, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

IČO: 192 98 773

Zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 51043, vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové.

Zastoupena: Ing. Janem Zavrtálkem, jednatelem

(na jedné straně jedné a dále také jen jako „**objednatel**“)

Společnost: **INSTAV Hlinsko a.s.**

Sídlo: Tyršova 833, 539 01 Hlinsko

IČO: 25284959

Zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 2631, vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové.

Zastoupena: Ing. Vladislavem Kropáčkem, předsedou představenstva

(na straně druhé a dále také jen jako „**zhotovitel**“)

2. Předmět smlouvy

Předmětem plnění je zhotovení kompletního díla:

Výstavba bytového domu a souvisejících staveb v Chlumci nad Cidlinou, na pozemcích s parcelními čísly 731/2, 731/11, 738/1, 738/2, 738/3, 1402/3, 1402/22, 1402/24, 1402/25, 1402/26, 1402/27, 1402/44, 1402/45, 1402/86, 1402/26, 1402/113, 1402/122, 1402/123, 1402/124, 1402/125, 2423/4, 2423/5, 2423/6, 2423/19, 2423/20, 2423/21 a st. 1694 v katastrálním území a obci Chlumec nad Cidlinou („nemovitost“), dle Společného povolení pod číslem jednacím CHLNC-3436/23/OVŽP 679/2023-Rad V Chlumci nad Cidlinou dne 25.1.2024, které nabylo právní moci dne 21.2.2024

Specifikace předmětu díla:

- A) Položkový rozpočet
- B) Společného povolení
- C) Kompletní projektová dokumentace
- D) Časový harmonogram

3. Čas plnění

Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle nejpozději do 13.05.2024. Hrubá stavba bude dokončena do 16.11.2024 a celé dílo řádně provedeno, tj. dokončeno bez vad a nedodělků a předáno objednavateli do 31.05.2025

4. Cena díla

Cena díla je stanovena na základě cenové nabídky zhotovitele (položkový rozpočet), která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Jednotkové ceny uvedené v nabídce jsou bez DPH, a jsou sjednány jako pevné, neměnné a konečné po celou dobu výstavby a obsahují veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k realizaci díla.

- Cena celkem za dílo: 45 764 351,73 bez DPH
- Základ pro sníženou DPH 12 %: 41 149 403,46 Kč
- Základ pro základní DPH 21 %: 4 614 648,27 Kč
- **Cena celkem za dílo: 51 671 392,29 Kč s DPH**

Cena služeb společnosti APRIS PRO s.r.o. na projektu Ruzveltka

Zpracování studie a inženýrských činností: **110 000 Kč bez DPH**

Dokumentace pro společné povolení: **945 000 Kč bez DPH**

Inženýrská činnost a zajištění společného povolení a sjezdu: **115 000 Kč bez DPH**

Dopracování projektu do jednostupňové dokumentace: **745 000 Kč bez DPH**

- **DUR+DPS+IČ+1st PD = 1 805 000 Kč bez DPH**

Celková cena je konečná a nepřekročitelná

5.2. Charakteristika developerského projektu Ruzveltka



Obrázek 6: Vizualizace bytového domu Ruzveltka [27]

Bytový dům Ruzveltka je moderní rezidenční projekt situovaný v Chlumci nad Cidlinou, na jihozápadním okraji města. Jedna z velkých a podstatných strategií je poloha bytového domu, který je v blízkosti dálnice D11. Poloha nabízí skvělou dostupnost do Prahy, Hradce Králové a Pardubic. Projekt se zaměřuje na kvalitní a pohodlné bydlení s moderní architekturou.

Klíčové informace o projektu

Celková počet bytů: 19 bytových jednotek, které mají dispozice 1+kk a 2+kk. Byty jsou o ploše 35 až 70,2 m². Jedna z velkých výhod u přízemních bytů jsou jejich předzahrádky, u patrových bytů je tato výhoda v podobě balkonů.

Fáze projektu: příprava probíhala v letech 2022-2023

Kvalitní vybavení: Byty disponují podlahovým vytápěním, široká škála výběru interiérových prvků, od podlahové krytiny až po dveře

Energetická efektivita: Konstrukce je nízkoenergetická, a tím zajišťuje nižší provozní náklady a úspora energií

Kompletní občanská vybavenost: Město Chlumeck nad Cidlinou nabízí celkovou občanskou vybavenost, a to od mateřských škol, základních a středních škol, obchody s potravinami. Aby podpořili kulturu v dané obci, jsou k dispozici také sportovní areály, koupaliště a kulturní dům.

Parkování: Vlastní parkovací stání přímo u objektu viz. obrázek 6.



Obrázek 7: „Byty Ruzveltka“ název pro bytové domy v Chlumu nad Cidlinou [27]

Blízkost přírody je jedna z výhod, jelikož město Chlumeck nad Cidlinou je označováno jako „Město v zahrádkách“, což poskytuje ideální prostředí pro relaxaci a volnočasové aktivity

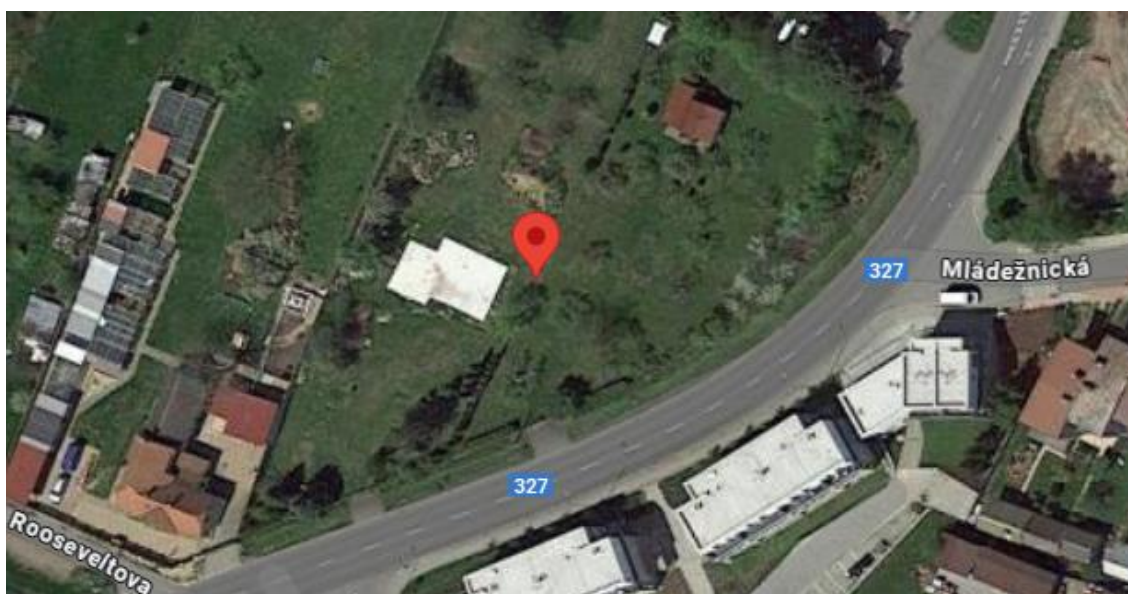
Výborná dopravní dostupnost, jako je například rychlé napojení na dálnici D11

Jedna ze zajímavostí v blízkém okolí je zámecký park s barokním zámek Karlova Koruna, který představuje atraktivní prostor pro volnočasové aktivity, relaxaci, či kulturní využití. Jeho dostupnost zvyšuje celkovou atraktivitu lokality a nabízí obyvatelům příjemné zázemí pro odpočinek v přírodním a historickém prostředí.

Lokalita: Chlumeck nad Cidlinou, v dobře dostupné oblasti



Obrázek 8: Lokalita developerského projektu [28]



Obrázek 9: Bližší umístění developerského projektu [28]

5.2.1. Popis stavby

Jedná se o novostavbu bytového domu. Stavba zahrnuje jak inženýrské, tak i stavební objekty. Stavba slouží k trvalému bydlení.

- Bytový dům: 493 m²
- Zpevněné plochy: 535 m²
- Zeleň: 846 m²
- Celkem zastavěná plocha: 1 028 m² (55 %)
- Celkem plocha zeleně: 846 m² (45 %)
- Celkem plocha pozemku 1 874 m²
- Obestavěný prostor: 4 683,5 m³
- Výška/hloubka 9,5 m/0 m
- Celková užitná plocha bytu v objektu je 451,75+471,90+471,52 = 1 395,17 m²

Počet funkčních jednotek a jejich velikost:

- 1+kk 9 bytů
- 2+kk 10 bytů

Celkem 19 bytů

Parkovací kapacity:

Celkem objekt obsahuje 19 venkovních parkovacích stání a z toho 1 parkovací stání, které je určeno pro tělesně postižené. Bude vyznačeno vodorovným a svislým dopravním značením a bude v šíři 3,5 m.

- Odstavná stání

Obytný dům – činžovní

Účelová jednotka

- a) byt o jedné obytné místnosti: 2
- b) byt do 100 m² celkové plochy: 1

- Parkovací stání

Obytné okrsky: počet obyvatel: 20

Celková plocha bytů	Počet bytů	Účelová jednotka	Odstavná stání	Počet osob
1 obytná místnost	9	2	4,5	18
Do 100 m ²	10	1	10	20

Tabulka 6: Přehled obytných jednotek dle plochy a kapacit osob. [vlastní zpracování]

Tabulka uvádí rozdělení bytových jednotek podle celkové obytné plochy, jejich účelového zařízení a také odpovídající potřeby na počet odstavných stání. Současně je zde uveden předpokládaný počet osob na jednotlivé kategorie bytů. Slouží jako podklad pro výpočet kapacity parkovacích míst v rámci posuzovaného území.

$$\mathbf{N = O_o \times k_a + P_o \times k_a} \quad (8)$$

N – celkový počet stání pro posuzovanou stavbu (posuzované území)

O_o – základní počet odstavných stání (pouze u bydlení)= 14,5

P_o – základní počet parkovacích stání= 38/20

k_a – součinitel vlivu stupně automobilizace= 1,08

$$\mathbf{N = 14,5 \times 1,08 + 38/20 \times 1,08 = 17,71 \text{ stání} = 18 \text{ stání}}$$

Výpočet ukázal 18 stání, zatímco konečný návrh je 19 stání pro osobní automobily.

5.2.2. Architektonické a materiálové řešení objektu

Jedná se o výstavbu bytového domu na pozemcích parcelní .č. 738/2 a st. 1694, které jsou ve vlastnictví investora. Příjezd k pozemku je veden z jihovýchodní strany objektu, přičemž je využit stávající vjezd, který bude dále rozšířen. Umístění domu na pozemku bylo navrženo tak, aby byl co nejvíce využit jeho potencionál, a to ten, aby byl dostatek prostoru pro zeleň, parkovací místa a pohodlný přístup pro pěší.

Novostavba bytového domu obsahuje tři nadzemní podlaží a neobsahuje žádné podzemní podlaží. Stavba má obdélníkový půdorys o rozměrech 17,8 x 28,8 m a je osazena na úrovni +0,000 = 233,400 m n. m. Střecha je navržena jako plochá, zakončená kačírkiem. V prvním nadzemním podlaží (1.NP) se nachází dva byty o dispozici 2+kk, tři byty 1+kk, dále kolárna, technická místnost, komory a místnost pro úklid (viz. obrázek 10).



Obrázek 10: Půdorysné uspořádání prvního nadzemního podlaží [29]

Obrázek půdorysu 1.NP zobrazuje detailnější uspořádání jednotlivých bytů i ostatního sociálního protoru na patře, jako například kolárny. Také zobrazuje plochy jednotlivých bytových částí

Druhé nadzemní podlaží (2.NP) obsahuje čtyři byty 2+kk, tři byty 1+kk a úklidovou místnost. Třetí podlaží (3.NP) je dispozičně shodné s druhým (viz. obrázek 11).



Obrázek 11: Půdorysné uspořádání druhého nadzemního podlaží [30]

Materiálové řešení objektu je přizpůsobeno charakteru okolní zástavby. Stavba je zděná, zateplena kontaktním zateplovacím systémem, a fasáda je navržena v kombinaci bílé a béžové barvy. Plastová okna a dveře jsou v dekoru oregon. Střešní konstrukce je nepochozí, s hydroizolací z PVC folie. Barevné řešení je detailně znázorněno na výkresech fasád.

Bytový dům je navržen jako zděná stavba. Zakládání je provedeno na betonových základových pasech z prostého betonu. Obvodové zdivo má sendvičovou skladbu, kdy nosnou část tvoří keramické bloky spojované lepidlem, a z vnější strany je konstrukce zateplena kontaktním systémem z expandovaného polystyrenu (EPS). Finální vrstvou zateplení bude probarvená strukturovaná omítka. Jako použitý systém tepelné izolace bude vždy tvořen certifikovaným systémem ETICS včetně všech předepsaných komponentů.

Vnitřní nosné zdi budou postaveny z broušených cihelných bloků spojovaných tenkovrstvou maltou. Vnitřní nenosné příčky budou rovněž zděné, a to ze stejných broušených cihelných bloků. V určitých částech objektu se budou využívat instalační předstěny z pórobetonových tvárníc. Pro oddělení jednotlivých skladovacích komor budou použity montované příčkové systémy. Stropy budou realizovány jako

monolitické železobetonové desky o tloušťce 200 mm. Schodiště je navrženo jako prefabrikovaný železobetonový prvek.

Celý objekt bude chráněn proti zemní vlhkosti a rovněž proti nízkému radonovému zatížení ze zemního podloží, a to v souladu s normou ČSN 73 0601 – Ochrana staveb proti radonu z podloží. Tlaková voda se v dané lokalitě nepředpokládá. Díky nízkému radonovému riziku a použití podlahového vytápění bude prostor pod úrovní prvního nadzemního podlaží odvětráván.

Bytový dům bude napojen na nové přípojky inženýrských sítí – vodovod, splašková kanalizace a nízké napětí (NN). Dešťové vody budou sváděny do vsakovacího systému umístěného na pozemku.

6. Životní cyklus stavby

Tento projekt zahrnuje několik zásadních etap, které jsou klíčové pro jeho úspěšné dokončení a následné budoucí využívání.

Tyto etapy lze rozčlenit takto:

- **Předinvestiční fáze**

Úvodní etapou daného developerského projektu, která započala začátkem roku 2022, byla fáze přípravy. Ta spočívala v důkladném plánování a provedení analýzy trhu v dané lokalitě. Jedna z prvotních věcí bylo nalezení správné lokality. Chlumec nad Cidlinou není krajské město, takže jedna z velkých výhod byla například nižší cena pozemku. Pozemek je výhodný nejen nižší cenou ale také jeho umístěním. Nachází se nedaleko dálnice D11, což zajišťuje rychlé a snadné spojení s městy jako Praha či Hradec králové.

Tato výhoda představovala jeden z klíčových faktorů při plánování celého projektu. Díky bezprostřednímu napojení na dálnici D11 není nutné, aby obyvatelé žili přímo ve větších krajských městech, jelikož mohou využívat kvalitní občanskou a technickou vybavenost dostupnou v místě samotném, přičemž zároveň mají zajištěnou efektivní a rychlou dopravní dostupnost do dalších měst v regionu. Tento aspekt výrazně zvyšuje atraktivitu lokality z hlediska bydlení i každodenní logistiky.

Finanční plánování a zajištění potřebných zdrojů představovala následující fázi projektu. Klíčovým krokem je vypracování finančního plánu, který obsahuje odhad celkových investičních nákladů na výstavbu i předpokládané výnosy z budoucího prodeje 19 bytových jednotek.

V případě tohoto projektu musel developer neboli společnost ENTERIA, zajistit odpovídající financování, přičemž využil především vlastních kapitálových prostředků, tudíž se nemusel využít žádný bankovní úvěr nebo investice z třetích stran.

Významným krokem v přípravné fázi projektu byl výběr subjektů zajišťujících projektovou a inženýrskou činnost. Díky propojení v rámci širšího holdingového uskupení byla pro zpracování projektové dokumentace vybrána společnost APRIS PRO s.r.o., s níž byla následně uzavřena smlouva o spolupráci v dubnu roku 2022. Na tuto etapu navazoval výběr generálního dodavatele stavby, kterým se stala společnost INSTAV Hlinsko a.s., jež byla pověřena samotnou realizací bytového domu Ruzveltka.

- **Investiční fáze**

Po úspěšném dokončení přípravné fáze přešel projekt do fáze detailního plánování. Projektová dokumentace byla opakovaně upravována tak, aby reflektovala jak požadavky developera, tak i aktuální potřeby trhu. Cílem bylo dosáhnout optimálního propojení jak estetické kvality, tak i funkčnosti objektu.

Součástí této fáze bylo také podrobné rozpracování všech technických a inženýrských systémů – zejména elektroinstalací, vodovodního a kanalizačního vedení, vytápění a dalších infrastrukturních prvků, nezbytných pro plnohodnotné fungování budovy. V listopadu roku 2022 byla navíc uzavřena smlouva o budoucí spolupráci se společností ČEZ, týkající se budoucího připojení odběrných elektrických zařízení. V srpnu v roce 2023 byla uzavřena smlouva o zřízení služebnosti sítě, především kanalizační a vodovodní přípojky se společností Lidl Česká republika v.o.s.

Co se týká části započatí výstavby, převzetí staveniště proběhlo 10.05.2024. a její finální dokončení by se mělo uskutečnit 31.05.2025, hrubá stavba se dokončila koncem roku 2024, například koncem dubna 2024 teprve započnou dokončovací práce. Celý harmonogram prací viz. Celkové náklady na výstavbu byly ve výši 58,4 mil. Kč.

Po dokončení stavebních prací bude nezbytné, aby stavba následně prošla kolaudačním řízením, v jehož rámci příslušné stavební úřady posuzují, zda byl objekt realizován v souladu se schválenou projektovou dokumentací a zda splňuje veškeré platné technické normy a legislativní požadavky nezbytné pro jeho bezpečné a legální užívání.

- Časový plán stavebních prací

Stavební práce	2024	2025
Převzetí staveniště	10.05.	
Přípravné práce, zařízení staveniště	20.05.-24.05.	17.02.-21.03.
Zemní práce	20.05.-28.06.	
Základy a zvláštní zakládání	03.06.-31.07.	
Svislé nosné konstrukce	01.07.-31.12.	06.01.-10.01.
Vodorovné konstrukce	15.07.-31.12.	06.01.-07.03.
Úpravy povrchů vnitřní	02.12.-31.12.	06.01.-14.02.
Úpravy povrchů vnější	04.11.-31.12.	06.01.-18.04.
Podlahy a podlahové konstrukce	16.12.-31.12.	06.01.-18.04.
Výplně otvorů	25.11.-31.12.	06.01.-09.03.
Střecha, terasy a balkony	11.11.-31.12.	06.01.-30.04.
Zdravotechnická instalace	10.06.-31.12.	06.01.-23.05.
Ústřední vytápění	16.09.-31.12.	06.01.-16.05.
Vzduchotechnika	23.09.-31.12.	06.01.-16.05.
Sádkartonové konstrukce		20.01.-31.03.
Konstrukce truhlářské		28.04.-23.05.
Konstrukce zámečnické		31.03.-09.05.
Obklady a dlažby		24.02.-18.04.
Podlahy vlysové, parketové a plovoucí		14.04.-09.05.
Nátěry a malby		28.04.-30.05.
Elektroinstalace, Slaboproud	10.06.-31.12.	06.01.-30.05.
Inženýrské sítě	29.07.-31.12.	06.01.-11.04.
Komunikace a zpevněné plochy	07.10.-31.12.	06.01.-09.05.
Dokončovací práce		28.04.-30.05.
Dokončení hrubé stavby do 16.11.2024	16.11.	30.05.
Předání stavby	-	-

Tabulka 7: Harmonogram prací bytového domu Ruzveltka. [vlastní zpracování]

Tabulka systematicky rozděluje jednotlivé stavební činnosti podle jejich charakteru (např. přípravné práce, konstrukce, instalace a dokončovací práce) a uvádí přesná data jejich plánovaného zahájení a dokončení. Sloupce jsou rozděleny podle kalendářních let.

Klíčovými milníky zde jsou:

- Převzetí staveniště – 10.05.2024
- Dokončení hrubé stavby – 16.11.2024
- Předání stavby – konec května 2025

Tabulka slouží jako přehledný nástroj pro sledování průběhu výstavby, zajištění koordinace mezi jednotlivými profesemi a dodržení časových termínů.

- **Provozní fáze**

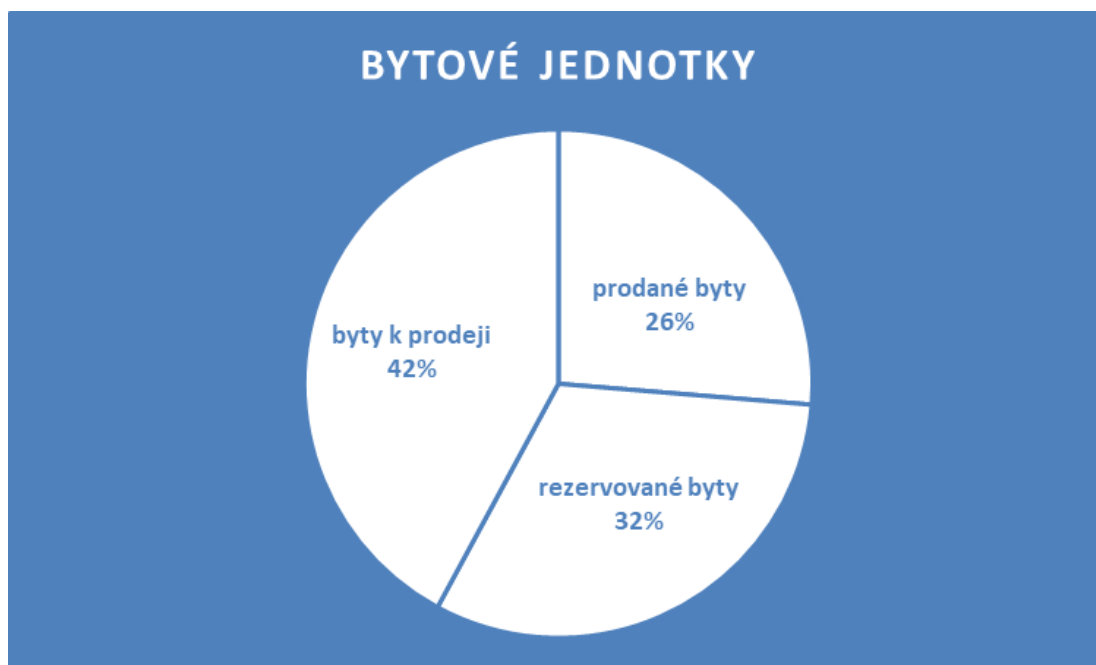
V této etapě dochází buď k převodu nemovitosti na klienta formou prodeje či pronájmu.

a) V případě prodeje nemovitosti, developer ukončí svou developerskou činnost s daným projektem, a to formou zpeněžení majetku, který se často dělí do menších samostatných bytových jednotek, a to projektu přinese maximalizaci výnosu z projektu

b) V případě dlouhodobého pronájmu vznikla potřeba zajistit správu a provoz objektu. A to díky sestavenému provoznímu týmu, který bude mít na starosti údržbu a technický servis

Jednou z významných výhod tohoto projektu bylo to, že více než polovina bytových jednotek byla prodána či rezervována, ještě před samotným dokončením výstavby, a to od června 2024. Tato skutečnost svědčí o vysoké atraktivitě projektu na trhu a zároveň přispěla k finanční stabilitě a zjištění návratnosti investice již v průběhu investiční fáze.

Ačkoliv je dosavadní úroveň prodeje považována za jednu z významných výhod projektu, aktuální stav prodejnosti stále nedosahuje plánovaného cíle společnosti, kterým byla plná (100 %) obsazenost bytových jednotek k termínu květen 2025. Také i vlivem dalších zakázek společnosti, se marketing prodeje musel posunout na dobu neurčitou.



Obrázek 12: Stav prodeje bytových jednotek [vlastní zpracování]

Tento výšečový neboli koláčový graf na obrázku znázorňuje aktuální stav prodeje 19 bytových jednotek v rámci daného developerského projektu.

Graf rozděluje celkový počet bytů do tří kategorií:

- Byty k prodeji (42 %) – jednotky, které jsou stále dostupné na trhu.
- Rezervované byty (32 %) – jednotka, které jsou již závazně zarezervovány klienty, avšak zatím nebyly formálně prodány.
- Prodané byty (26 %) – jednotky, u nichž již došlo k dokončení prodejního procesu.

Přehled poskytuje rychlou a srozumitelnou informaci o úspěšnosti obchodní fáze projektu a může sloužit jako ukazatel poptávky po nabízeném bydlení.

Předání nemovitosti je plánováno na leden roku 2026, kdy po uzavření kupní smlouvy dojde k formálnímu předání nemovitostí novému vlastníkovi.

Prodej bytových jednotek bude zprostředkován prostřednictvím realitní kanceláře BD PROVE, která bude mít na starost kompletní realitní servis včetně prezentace, komunikace s klienty a uzavírání smluvních vztahů.

6.1. Smlouva se zprostředkovatelem prodeje

1. Smluvní strany

Společnost: **BDP RUZVELTKA s.r.o.**

Sídlo: Jiráskova 1275, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

IČO: 192 98 773

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Zastoupena: Ing. Janem Zavrtálkem, jednatelem

Společnost: **BD PROVE s.r.o.**

Sídlo: Jiráskova 1275, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

IČO: 085 53 459

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Zastoupena: Ing. Davidem Petráskem, jednatelem

(developer a makléř společně jako „strany“ a každý samostatně jako „strana“)

2. Předmět smlouvy

Makléř se na základě této smlouvy zavazuje vykonávat pro developera zprostředkovatelskou činnost a služby s ní spojené směřující k prodeji jednotek, jak je tato činnost a služby charakterizovaná v článku 1.3 této smlouvy (vše jako „Služby“), a developer se zavazuje za to poskytnout makléři Odměnu (jak je charakterizována v článku 3. této smlouvy).

Smluvní strany tímto sjednávají exkluzivitu pro zprostředkování prodeje jednotek dle této smlouvy. Developer se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře (a ani tak již neučinil) se žádnou třetí osobou smlouvu, jejímž předmětem by bylo zprostředkování převodu jednotek.

3. Odměna

Developer se zavazuje platit makléři za Služby a činnosti dle této smlouvy provizi odpovídající částce ve výši 20.000,- Kč bez DPH v zákonné výši za jeden obchodní případ, jak je tento pojem definován v bodě 3.2 („Odměna“), a to na bankovní účet makléře číslo 1387999238/ 2700 vedený u UniCredit Bank, a to za následujících podmínek:

- a) makléři vzniká nárok na 40 % z Odměny okamžikem uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní o koupi jednotky v rámci obchodního případu;
- b) makléři vzniká nárok na 60 % z Odměny okamžikem protokolárního předání jednotky kupujícímu po úhradě kupní ceny.

4. Doba trvání

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou ode dne jejího podpisu.

Tuto smlouvu lze zrušit výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

7. Vyhodnocení ziskovosti a prodejní úspěšnost bytového domu

7.1. Předpokládaný finanční plán

		ROK 2024			
		DUBEN	KVĚTEN	ČERVEN	ČERVENEC
RUZVELTKA Chlumec n.C.	Pozemky, projekce	5,2	3,2	0,0	0,0
	Ostatní náklady				
	Rozložení Stav.nákl.				
	Stavební náklady				
	Prodanost BJ				
	Inkaso od klientů				
	Běžné CF	-5,2	-3,2	0,0	0,0
	Realizace HV				
Průběžný stav, zůstatek	ZS úvěru enteria	0,0	0,0	0,0	0,0
	ZU úvěru enteria	0,00	0,0	0,0	0,0

		ROK 2024			
		SRPEN	ZÁŘÍ	ŘÍJEN	LISTOPAD
RUZVELTKA Chlumec n.C.	Pozemky, projekce	0,00	0,00	0,00	-
	Ostatní náklady	-	-	1,00	1,00
	Rozložení Stav.nákl.	5%	16%	13%	13%
	Stavební náklady	2,25	7,2	5,85	5,85
	Prodanost BJ	10%	25%	35%	40%
	Inkaso od klientů	1,20	1,90	1,20	8,10
	Běžné CF	-1,00	-5,30	-5,60	1,20
	Realizace HV	1,00	2,00	2,00	0,00
Průběžný stav, zůstatek	ZS úvěru enteria	0,0	3,3	3,6	-1,2
	ZU úvěru enteria	0,0	3,3	6,9	5,7

		ROK 2024/2025			
		PROSINEC	LEDEN	ÚNOR	BŘEZEN
RUZVELTKA Chlumec n.C.	Pozemky, projekce	-	-	-	-
	Ostatní náklady	1,00	1,00	1,00	-
	Rozložení Stav.nákl.	13%	15%	17%	8%
	Stavební náklady	5,85	6,75	7,65	3,6
	Prodanost BJ	50%	60%	65%	80%
	Inkaso od klientů	3,10	3,10	1,60	29,50
	Běžné CF	-3,80	-4,70	-7,10	25,90
	Realizace HV	0,00	0,00	0,00	-2,00
Průběžný stav, zůstatek	ZS úvěru enteria	3,8	4,7	7,1	-15,9
	ZU úvěru enteria	9,5	14,1	21,2	5,3

		ROK 2025			
		DUBEN	KVĚTEN	ČERVEN	ČERVENEC
RUZVELTKA Chlumec n.C.	Pozemky, projekce	-	-	-	-
	Ostatní náklady	-	-	-	-
	Rozložení Stav.nákl.	-	-	-	-
	Stavební náklady	0	0	-	-
	Prodanost BJ	95%	100%	-	-
	Inkaso od klientů	9,30	3,10	-	-
	Běžné CF	9,30	3,10	0,00	0,00
	Realizace HV	-	-1,60	0,00	-
Průběžný stav, zůstatek	ZS úvěru enteria	-3,9	-1,5	0,0	0,0
	ZU úvěru enteria	1,4	-0,1	-0,1	-0,1

		ROK 2025		
		SRPEN	ZÁŘÍ	CELKEM
RUZVELTKA Chlumec n.C.	Pozemky, projekce	-	-	8,40
	Ostatní náklady	-	-	5,00
	Rozložení Stav.nákl.	-	-	100%
	Stavební náklady	-	-	45
	Prodanost BJ	-	-	19,00
	Inkaso od klientů	-	-	62,00
	Běžné CF	0,00	0,00	-
	Realizace HV	-	-	-3,60
Průběžný stav, zůstatek	ZS úvěru enteria	0,0	0,0	0,0
	ZU úvěru enteria	-0,1	-0,1	-

Tabulka 8: Finanční plán bytového domu Ruzveltka. [vlastní zpracování]

Údaje jsou zde znázorněny v mil. Kč bez DPH

Tabulka ukazuje předpokládaný finanční plán, který byl vytvořen v předinvestiční fázi 7.02.2024. Plán je rozdělen podle měsíců v letech 2024/2025. Umožňuje sledovat peněžní toky, financování, náklady a příjmy.

V daném developerském projektu se využívá prodejní model 20/30/50.

Prodejní model 20/30/50 a význam jednotlivých čísel:

- 20 % - záloha při podpisu rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí
- 30 % - platba při dosažení určité fáze výstavby, a to dokončení hrubé stavby
- 50 % - doplatek při dokončení stavby

Výhody modelu 20/30/50:

- Pro developera – zajišťuje průběžný přísun financí během výstavby
- Pro klienta – nemusí hned platit celou částku, rozkládá si finanční zátěž

Tento model se často využívá tam, kde projekt ještě není dokončený, jako je to zde.

Hlavní položky v tabulce

Pozemky, projekce, ostatní náklady a stavební náklady

Zaznamenávají měsíční výdaje spojené s výstavbou projektu. Například v roce 2024 měli být vyšší výdaje v říjnu a listopadu (stavební práce, projektování apod.)

Prodanost bytových jednotek a inkaso od klientů

Sleduje, kolik bytů by mělo být prodáno v daném měsíci (např. v březnu 2025 měla být až 80 %) a kolik peněz by bylo vybráno od klientů.

Nejvýraznější odchylka oproti původním předpokladům spočívá v konečném stavu prodeje bytových jednotek, kdy nebyla dosažena ani polovina konečného cíle.

Běžné CF (cash flow)

Ukazuje čistý měsíční peněžní tok, Pokud je záporný, znamená to, že výdaje převyšují příjmy.

Například únor 2025 vykazuje -7,10 mil. Kč

ZU a ZS úvěru ENTERIA

V tomto případě se nejedná o úvěr v tradičním smyslu bankovního financování, ale zde se jedná o interní čerpání vlastních zdrojů od společnosti Enteria, která představuje klíčovou část v rámci celého holdingu.

ZS (čerpání úvěru) – kolik peněz developer čerpal

ZU (zůstatek úvěru) – kolik ještě zbývá doplatit

Ukazuje, že se v průběhu projektu postupně čerpají poskytnuté finance, a ke konci března 2025 hodnoty klesají (např. -15,9 mil. Kč v březnu, znamená velké splátky úvěru).

7.2. Celkové shrnutí předpokládaného finančního plánu:

Tabulka jasně mapuje:

- Jaký je plánovaný vývoj výdajů a příjmů.
- Jak roste prodej bytů.
- Jak developer pracuje s úvěrem, tedy kdy čerpá či splácí.
- Jaké je čisté cash flow v každém měsíci.

Inkaso od klientů / Tržby	62 000 000 Kč
Stavební náklady	45 000 000 Kč
Ostatní náklady	5 000 000 Kč
Pozemky a projekce (náklady)	8 400 000 Kč
Celkové investiční náklady	58 400 000 Kč
Zisk	3 600 000 Kč

Tabulka 9: Finanční přehled v projektu Ruzveltka [vlastní zpracování]

7.2.1. Průměrná tržba na jednu bytovou jednotku

Tržba= Celkové inkaso od klientů / počet bytových jednotek (9)

Tržba= 62 000 000 / 19= 3 263 000 Kč

Na základě uvedeného výpočtu vychází průměrná tržba na jednu bytovou jednotku ve výši přibližně 3 263 000 Kč.

Tento údaj poskytuje cenovou orientaci ohledně výnosnosti jednotlivých jednotek v projektu a může sloužit jako referenční hodnota pro plánování budoucích investičních záměrů či cenotvorbu u obdobných staveb.

Dále je tento ukazatel důležitý pro tvorbu rozpočtů u budoucích projektů, určení prodejní ceny a posouzení efektivit výstavby. Pokud budou náklady na jednotku růst rychleji než tržní ceny nemovitostí, bude potřeba hledat úspory ve výstavbě.

7.2.2. Výpočet hrubého zisku

$$\text{Hrubý zisk} = \text{Inkaso od klientů} - \text{Celkové investiční náklady} \quad (10)$$

$$\text{Hrubý zisk} = 62 - 45 - 5 - 8,4 = 3,6 \text{ mil. Kč}$$

Projekt dosáhl kladného hrubého zisku ve výši 3,6 mil. Kč po odečtení všech přímých a nepřímých nákladů. To znamená že projekt byl finančně úspěšný a ani neprodělal, ale ani to není nejvýhodnější varianta zisku. Zisk v takové výši je pro tento projekt nízký, ale díky tomu že objekt nedisponuje více než 20 bytovými jednotkami, tak je tento zisk akceptovatelný.

Ačkoliv projekt nevykazuje vysokou ziskovost v absolutních číslech, jeho strategická hodnota spočívá v použití metodiky BIM (Building Information Modeling).

Díky tomu získává realizující společnosti cenné know-how a referenční zkušenosti s digitálním řízením staveb, což ji odlišuje od konkurence a zvyšuje její kvalifikační potenciál pro budoucí zakázky, zejména u technicky náročnějších a veřejných projektů, kde je BIM často podmínkou účasti.

Takový přístup může mít v dlouhodobém horizontu větší přínos než jednorázová maximalizace zisku, zejména v kontextu trendu digitalizace stavebnictví a požadavků zadavatelů na moderní projektové nástroje.

7.2.3. ROI – Návratnost investice

$$\text{ROI} = (\text{Zisk} / \text{Celkové investiční náklady}) * 100 \quad (11)$$

$$\text{ROI} = (3,6 / 58,4) * 100 = 6,16 \%$$

Poměr dosaženého zisku k celkově investovaným prostředkům (včetně stavebních, ostatních a financujících nákladů) činí přibližně 6,16 Kč zisku. Tento ukazatel vypovídá o efektivitě využití celkového kapitálu bez ohledu na to, zda šlo o vlastní nebo cizí zdroje.

7.2.4. Čistá zisková marže

$$\text{Čistá zisková marže} = (\text{Zisk} / \text{Inkaso od klientů}) * 100 \quad (12)$$

$$\text{Čistá zisková marže} = (3,6 / 62) * 100 = 5,8 \%$$

Čistá zisková marže představuje poměr zisku vůči celkovým tržbám (3,6 mil. Kč ze 62 mil. Kč), což činí přibližně 5,8 %. Tento ukazatel říká, kolik procent z každé inkasované koruny tvoří reálný zisk po odečtení všech nákladů.

Hodnota pod 10 % je u developerských projektů běžná, zejména v případě, že projekt operuje s vyššími úvěrovými náklady nebo silnou konkurencí na trhu. Marže však stále potvrzuje ekonomickou smysluplnost projektu.

8. Analýza realitního trhu

Tato kapitola se zde zaměřuje na srovnání cen bytových jednotek v bytovém domě Ruzveltka s aktuálními cenami obdobných bytových jednotek, o velikosti 1+kk a 2+kk v lokalitě Chlumeck nad Cidlinou a jejím blízkém okolí.

Cílem je vyhodnotit do jaké míry odpovídá cenová politika projektu reálné situaci na trhu, a zda cenová úroveň může mít vliv také na tempo prodeje daných jednotek.

Lokalita	Cena	Dispozice	Plocha
Čestice	3 230 000 Kč	1+kk	61,82 m ²
Čestice	4 800 000 Kč	2+kk	89,21 m ²
Chlumeck nad Cidl.	4 589 000 Kč	2+kk	58,6 m ²
Chlumeck nad Cidl.	6 399 000 Kč	2+kk	76,6 m ²
Chlumeck nad Cidl.	6 759 000 Kč	2+kk	78 m ²
Přelouč	4 490 000 Kč	2+kk	49 m ²
Nymburk	4 497 000 Kč	2+kk	43 m ²

Tabulka 10: Tržní průzkum cen bytových jednotek [vlastní zpracování]

Tabulka porovnává ceny a dispozice bytových jednotek v několika lokalitách, které jsou buď součástí, nebo blízko území města Chlumeck nad Cidlinou, kde se nachází bytový dům Ruzveltka. V tabulce jsou uvedeny jednotky o dispozicích 1+kk a 2+kk, přičemž jejich ceny se pohybují v rozmezí od 3 230 000 Kč do 6 759 000 Kč.

Z údajů vyplývá, že:

- Průměrná cena bytu 2+kk v lokalitách jako Přelouč, Nymburk či Čestice Přesahuje 4,4 mil. Kč
- Nejvyšší ceny se objevují právě v Chlumci nad Cidlinou, což ukazuje na rostoucí atraktivitu této oblasti
- Z pohledu cen za m² se i menší jednotky pohybují ve vyšším cenovém pásmu, což odpovídá trendům na trhu, kde byty o menší velikosti mívají vyšší cenu/m²

Také vyplývá, že v dané lokalitě je značný nedostatek bytů s dispozicí 1+kk, což je segment, který projekt Ruzveltka nabízí. Tato skutečnost tímto může oslovit specifickou skupinu zájemců jako např.: mladé páry, jednotlivce nebo seniory, kteří hledají jednoduše řešené bydlení.

Lokalita	Cena	Dispozice	Plocha
Chlumec nad Cidl.	3 263 000 Kč	1+kk	37,8 m ²
Chlumec nad Cidl.	3 263 000 Kč	2+kk	64,6 m ²

Tabulka 11: Průměrné ceny bytů v bytovém domě Ruzveltka [vlastní zpracování]

- **Porovnání cen bytových jednotek**

Srovnání cen naznačuje, že cenová hladina bytového domu Ruzveltka je v souladu s tržními podmínkami v okolí a v některých případech dokonce nabízí příznivější poměr cena/ výkon, klíčovou výhodou je zde moderní výstavba i samotné vybavení bytů. Také nabízí širší nabídku menších jednotek, které disponují balkony či předzahrádkami.

8.1. Návrh řešení

Průměrná cena bytové jednotky v projektu Ruzveltka činí přibližně 3 263 000 Kč, což lze z pohledu kupujícího považovat za cenově dostupné a v rámci lokality konkurenceschopné. Tato cenová politika však z hlediska developera nepředstavuje vysoký ziskový potenciál, zejména když zohledníme celkové investiční náklady spojené s výstavbou a velice podhodnocené ceny bytů.

Aktuální finanční situace projektu navíc nenaplnuje původní očekávání, kdy finanční plán počítal s plynulým prodejem bytových jednotek během výstavby, což by umožňovalo průběžně hradit náklady z inkasa od klientů. Ke květnu 2025 projekt vykazuje ztrátu přibližně 30 milionů Kč, což znamená že investor musí tuto částku průběžně krýt buď formou navýšení vlastního kapitálu, nebo prostřednictvím čerpání úvěru od společnosti ENTERIA.

Jedním z efektivních krátkodobých doporučení by bylo dočasné nabízení volných jednotek k pronájmu, a to jak k rezidenčnímu využití, tak i pro podnikatelské účely, jako například kanceláře, služby či ateliéry. Pronájem by mohl oslovit cílovou skupinu, která zvažuje koupi v budoucnu, ale v současnosti preferuje flexibilní formu bydlení, například pro mladé páry. Tímto způsobem by bylo možné pokrýt alespoň část provozních nákladů, a tak předejít dlouhodobému nevyužívání prostor a díky tomu vytvořit dodatečný příjem, který by alespoň z části mohl kompenzovat současný výpadek z plánovaného inkasa.

Další způsob, jak podpořit prodej nebo využít volné bytové jednotky, je aktivní spolupráce s městskou samosprávou a významnými zaměstnavateli v regionu. Tento přístup může přinést výhody jak developerovi, tak i místní komunitě. Developer může městu nabídnout možnost odkupu nebo pronájmu několika jednotek za zvýhodněné podmínky, jako například sociální bydlení, služební byty pro pedagogy či zdravotníky. Tato spolupráce zajišťuje developerovi jistotu častého odběru jednotek.

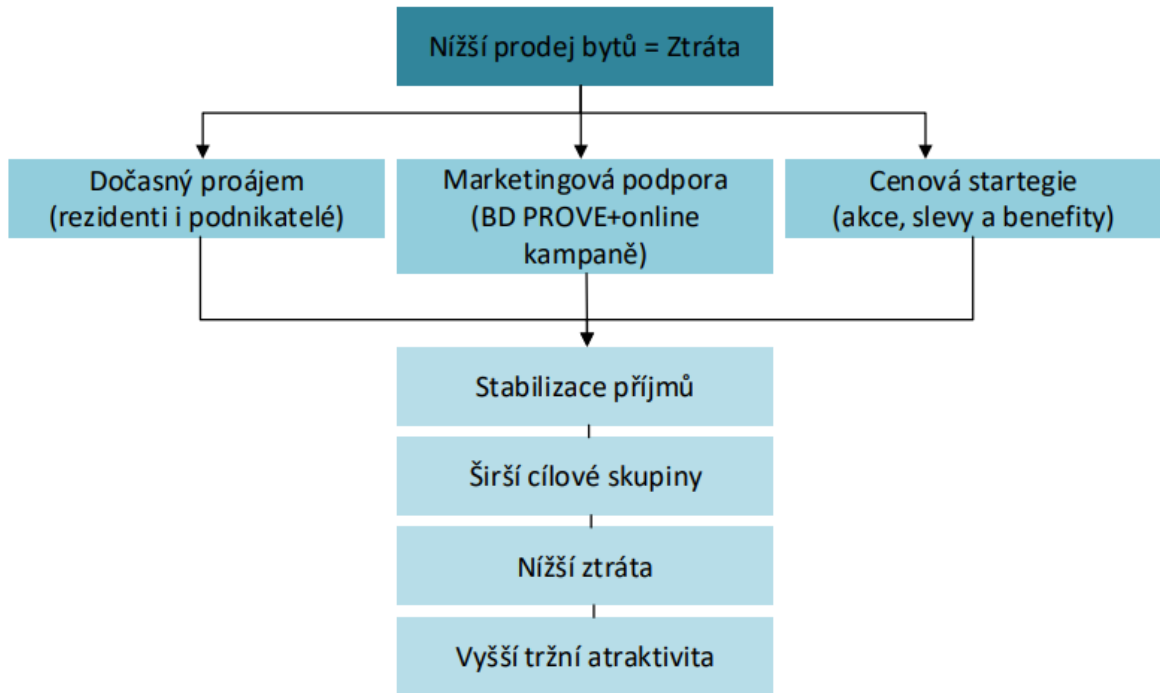
Vzhledem k blízkosti dálnice D11 a rostoucí ekonomické aktivitě v regionu (logistika a výroba), je vhodné oslovit firmy, které působí v Chlumci nad Cidlinou a okolí. Byla by to výhoda pro pracovníky, kteří dojíždějí z jiných měst nebo to jsou zahraniční pracovníci.

Z dlouhodobějším hlediska bych doporučila se zaměřit na intenzivnější marketingovou a prodejní strategii. Realitní kancelář BD PROVE, která je odpovědná za prodej jednotek, by mohla:

- Zvýšit viditelnost projektu na realitních portálech, sociálních sítích a v lokálních i regionálním tisku.
- Připravit cílené reklamní kampaně, které jsou zaměřené na specifické skupiny klientů (např. mladé rodiny, seniory či investory do nájemního bydlení).
- Využít virtuální prohlídky, profesionální vizualizace a zvýraznění výhod lokality (např. prostředí v blízkosti přírody, dostupnost D11)
- Uspořádat marketingové akce přímo na místě stavby, jako například akce přímo na místě stavby, v podobě otevřených dveří nebo zvýhodněné nabídky při rychle rezervaci.

Dále je vhodné zvážit revizi cenové politiky s ohledem na aktuální tržní situaci. To může zahrnovat časově omezené slevy, akční nabídky na dané jednotky či zavedení benefitů, v podobě bezplatného parkovacího stání.

V kombinaci s dočasným pronájmem a efektivnějším marketingem lze dosáhnout zvýšení atraktivity projektu, určité návratnosti investice i v období, kdy prodeje stagnují. Tento flexibilní přístup navíc umožní developerovi vyčkat, až přijdou vhodnější tržní podmínky pro prodej zbytku bytových jednotek.



Obrázek 13: Schéma návrhu řešení finanční nestability [vlastní zpracování]

Obrázek znázorňuje navržené kroky ke zlepšení ekonomické situace projektu. Spojuje krátkodobá a dlouhodobá opatření, jako je pronájem jednotek, marketingová podpora či spolupráce s městem a firmami nebo flexibilní financování, které společně směřují ke stabilizaci příjmů a zvýšení atraktivity na trhu.

9. Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo analyzovat řízení a financování konkrétního developerského projektu v jednotlivých fázích jeho životního cyklu. Na teoretické úrovni byly definovány základní pojmy související s developerskou činností, popsány klíčové etapy výstavby, investiční strategie a varianty financování. Tento teoretický rámec následně sloužil jako základ pro praktické zhodnocení projektu výstavby bytového domu Ruzveltka v Chlumci nad Cidlinou.

Praktická část se zabývala konkrétními aspekty realizace projektu, a to jak z technického, tak ekonomického hlediska. V úvodní části byl důležitý výběr subjektů zajišťující inženýrskou a projektovou činnost, kdy díky vnitřním vazbám v holdingu VELKÁ PARTA, došlo ke spolupráci s ENTERIA, která zajistila kompletní realizaci. Spolupráce se také navázala s VENTIO, konkrétněji se společností APRIS PRO, která zajistila projektovou dokumentaci. Následně byl jako generální dodavatel vybrán podnik INSTAV Hlinsko a.s.

Významným rysem projektu bylo využití metodiky BIM, která přinesla vyšší kontrolu na koordinaci a dokumentaci výstavby a zároveň vytvořila cennou referenci pro budoucí projekty realizované v rámci holdingu. Projekt se potýkal i s určitými odchylkami od původních plánů. Výraznou odchylkou byla zejména nižší než očekávaná prodejnost bytových jednotek v předpokládané době dokončení výstavby – ke květnu 2025 nebyla naplněna plánovaná 100 % obsazenost, ale prodána byla méně než polovina bytů. To se odrazilo ve finančním plánu a posunula se návratnost investice oproti původnímu harmonogramu. Přestože celkové inkaso od klientů, při 100 % obsazenosti by dosáhlo 62 mil. Kč, po zohlednění nákladů činil zisk přibližně 3,6 mil. Kč, což je z hlediska běžných developerských projektů poměrně nízká hodnota. Výpočty dále ukázaly, že návratnost investice je delší, než bylo plánováno, což může být ovlivněno jak trhem, tak tempem prodeje.

Zajímavým zjištěním byla i rozdílnost mezi průměrnými prodejními cenami v projektu a tržními cenami obdobných bytových jednotek v dané lokalitě. Ceny jednotek v rámci projektu jsou v průměru mírně nižší, přestože je to z pohledu kupujícího výhodné, pro developera to nepředstavuje vysoký ziskový potenciál. Na druhé straně standard jednotek a kvalita provedení odpovídají současným požadavkům trhu a je zřejmé, že projekt má dlouhodobý záměr, nikoliv pouze jako jednorázové zpeněžení.

Přestože ekonomická efektivita projektu nedosáhla maximální úrovně, projekt přinesl společnosti strategickou výhodu díky využití moderních nástrojů řízení (BIM), udržení výroby v rámci skupiny a získání cenných referencí. Z pohledu komplexního řízení a koordinace lze projekt považovat za úspěšně realizovaný.

10. Seznam použité literatury

- [1] KORYTÁROVÁ, PH.D., doc. Ing. Jana. CV 05 INVESTOVÁNÍ: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. Brno, 2009.
- [2] DUFEK, Zdeněk, a další. Veřejné stavební investice. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3
- [3] Kauce neboli jistota u nájemního bydlení. Komu patří a jak vysoká může být? Online. ESTAV. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/9614>. [cit. 2023-12-11].
- [4] investiční trojúhelník. Online dostupné z: <https://dobrezhodnoceni.cz/investicni-poradenstvi/zasady-investovani/>
- [5] DEVELOPEŘI.INFO. Plzeň: Ekonomické stavby, 2019. [online]. [cit.2023-03-30]. Dostupné z: <http://www.developeři.info/#>
- [6] VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9
- [7] investiční trojúhelník. Online dostupné z: <https://snadne-finance.cz/je-lepsi-penize-utratis-a-mit-kratkodoby-uzitek-nebo-radeji-dlouhodobě-investovat/>
- [8] KISLINGEROVÁ, Eva. Manažerské finance. 2., přeprac. a rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7179-903-0.
- [9] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování.
- [10] SYNEK, Miloslav. Podniková ekonomika. 4., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9892-4.
- [11] HANUŠOVÁ, H. a KOČMANOVÁ, A. Účetnictví. 1. vyd. Brno: PC-DIR, 1998. 230 s. ISBN 80-214-1270-4.
- [12] BANKY.CZ Brno: Top-in.cz, 2019. [online]. [cit.2023-03-25]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/developer/>
- [13] DANČIŠIN, M., ACHOUR, G. Úvěrové financování developerských projektů. 2006.
- [14] VYTLAČIL, Dalibor. Management projektů spojených s výstavbou. 1.vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2001, 212 s. Studijní texty (Ostravská univerzita). ISBN 80-863-6456-9
- [15] KRÁL, Jakub. Jak se připravují developerské projekty [online]. Praha: 2013 [cit.2023-04-06]. Dostupné z: <https://www.euro-development.cz/aktuality/jak-se-pripravuji-developerske-projekty>

- [16] Dostupné z:<https://www.yit.cz/aktuality-blog/blog/2024/co-vsechno-obnasi-priprava-a-realizace-developerskeho-projektu-nahlednete-s-nami-do-zakulisi>
- [17] VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-95-5
- [18] TETŘEVOVÁ, L. Financování projektů. Praha: Professional Publishing, 2006. s. 80. ISBN 80-86946-09-6
- [19] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 408 s.: grafy, tab. ISBN 978-80-247-3293-0.
- [20] HEJDUKOVÁ, Amalie, HRONIKOVÁ, Marta. Financování stavební zakázky. Studijní opora. Brno: Vysoké učení v Brně, 2006
- [21] KISLINGEROVÁ, E. Manažerské finance. Jihlava: C.H. Beck, 2007. 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0
- [22] DLUHOŠOVÁ, D. Finanční řízení a rozhodování podniku. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6
- [23] Veřejný rejstřík a Sběrka listin – Ministerstvo spravedlnosti České republiky. [online]. Dostupné z:
<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=142739&typ=UPLNY>
- [24] Byty Prokopka [online]. Pardubice: Byty Prokopka, 2024[cit.2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.bytyprokopka.cz>
- [25] Byty Hlinsko [online]. Hlinsko: Byty Hlinsko, 2024[cit.2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.bytyhlinsko.cz>
- [26] Byty Hodinářka [online]. Přelouč: Byty Hodinářka, 2024[cit.2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.bytyhodinarka.cz>
- [27] Byty Ruzveltka [online]. Chlumeck nad Cidlinou: Byty Ruzveltka, 2024[cit.2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.bytyruzveltka.cz>
- [28] GOOGLE. Mapy – souřadnice 50°09'28.2"N 15°26'44.7"E [online]. [cit. 14. 5. 2025]. Dostupné z:
<https://www.google.cz/maps/place/50%C2%B009'28.2%22N+15%C2%B026'44.7%22E>

[29] Půdorys 1. NP – zdroj: vlastní úprava podle projektové dokumentace studie BD Ruzveltka 2024.

[30] Půdorys 2. NP – zdroj: vlastní úprava podle projektové dokumentace studie BD Ruzveltka 2024.

11. Seznam použitých obrázků

OBR.1 – INVESTIČNÍ TROJÚHELNÍK [4]	12
OBR.2 – INVESTIČNÍ TROJÚHELNÍK [7]	13
OBR.3 – BYTY PROKOPKA [24]	30
OBR.4 – BYTY HLINSKO [25]	31
OBR.5 – BYTY HODINÁŘKA [26]	31
OBR.6 – VIZUALIZACE BYTOVÉHO DOMU RUZVELTKA [27]	36
OBR.7 – BYTY RUZVELTKA [27]	37
OBR.8 – LOKALITA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU [28]	37
OBR.9 – BLIŽŠÍ UMÍSTĚNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU [28]	38
OBR.10 – PŮDORYSNÉ USPOŘÁDÁNÍ PRVNÍHO NADZEMNÍHO PODLAŽÍ [29]	40
OBR.11 – PŮDORYSNÉ USPOŘÁDÁNÍ DRUHÉHO NADZEMNÍHO PODLAŽÍ [30]	41
OBR.12 – STAV PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK	46
OBR.13 – SCHÉMA NÁVRHU ŘEŠENÍ FINANČNÍ NESTABILITY.....	57

12. Seznam použitých tabulek

TAB. 1 – ROZDĚLENÍ DEVELOPERŮ [1]	18
TAB. 2 – ŽIVOTNÍ CYKLUS PROJEKTU STAVBY [1]	20
TAB. 3 – KLASIFIKACE ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ [18]	24
TAB. 4 – ROZDĚLENÍ DLOUHODOBÉHO FINANCOVÁNÍ PROJEKTU [18]	28
TAB. 5 – PŘEHLED A ROZDĚLENÍ HOLDINGU VELKÁ PARTA	29
TAB. 6 – PŘEHLED OBYTNÝCH JEDNOTEK DLE PLOCHY A KAPACIT OSOB	39
TAB. 7 – HARMONOGRAM PRACÍ BYTOVÉHO DOMU RUZVELTKA	45
TAB. 8 – FINANČNÍ PLÁN BYTOVÉHO DOMU RUZVELTKA	50
TAB. 9 – FINANČNÍ PŘEHLED V PROJEKTU RUZVELTKA	52
TAB.10 – TRŽNÍ PRŮZKUM CEN BYTOVÝCH JEDNOTEK	54
TAB. 11 – PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V BYTOVÉM DOMĚ RUZVELTKA	55

13. Přílohy

PŘÍLOHA 1: D.1.1.04_PUDORYS_1.NP

PŘÍLOHA 2: D.1.1.05_PUDORYS_2.NP

