



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

**FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU
INVESTORA**

FINANCING OF CONSTRUCTION CONTRACT FROM THE PERSPECTIVE OF THE INVESTOR

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Tereza Kratochvílová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2019



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Tereza Kratochvílová
Název	Financování stavební zakázky z pohledu investora
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2018
Datum odevzdání	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

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

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

PODKLADY A LITERATURA

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

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

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

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

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

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je vymezení problematiky finančního řízení stavební zakázky z pohledu investora.

1. Stavební zakázka.
2. Účastníci stavebního trhu.
3. Zdroje financování stavební zakázky.
4. Finanční plán konkrétní stavební zakázky.
5. Analýza průběhu a financování výstavby.

Požadovaným výstupem je zpracování finančního plánu konkrétní stavební zakázky z pohledu investora a následné zhodnocení průběhu výstavby.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Hlavním cílem této bakalářské práce je vymezení problematiky finančního řízení stavební zakázky z pohledu investora. V teoretické části je řešena stavební zakázka, účastníci stavebního trhu a zdroje financování stavební zakázky. Praktická část popisuje soukromou zakázku, zdroje financování, zpracování finančního plánu a následné zhodnocení průběhu výstavby.

KLÍČOVÁ SLOVA

Stavební zakázka, zdroje financování, rekreační areál, finanční plán, průběh výstavby.

ABSTRACT

The main objective of this bachelor thesis is specification of the problematics of financial management of the construction order from investor's point of view. The theoretical part deals with building order, construction market participants and financial sources of the building order. The practical part describes the company's private contract, financial sources description and final assessment of construction process.

KEYWORDS

building order, sources of financing, recreational compound, financial plan, process of construction.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Tereza Kratochvílová *Financování stavební zakázky z pohledu investora*. Brno, 2019. 54 s., 19 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Financování stavební zakázky z pohledu investora* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 23. 5. 2019

Tereza Kratochvílová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Financování stavební zakázky z pohledu investora* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2019

Tereza Kratochvílová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych zde poděkovala své vedoucí bakalářské práce Ing. Gabriele Kocourkové, Ph. D. za užitečné rady při zpracovávání bakalářské práce a za její ochotu a vstřícný přístup.

Především bych chtěla poděkovat své mamince, která mi po celou dobu hlídala syna a umožnila mi tak dostudovat poslední semestr bakalářského studia. Dále bych chtěla poděkovat příteli a celé své rodině za podporu.

Obsah

1	Úvod	10
2	Stavební zakázka	11
	<i>Rozdělení stavebních zakázek z pohledu investora</i>	<i>11</i>
2.1	<i>Soukromá stavební zakázka</i>	<i>11</i>
2.2	<i>Veřejná stavební zakázka</i>	<i>11</i>
2.2.1	Zadavatel veřejné zakázky.....	11
2.2.2	Zadávací řízení.....	12
2.2.3	Členění veřejné zakázky dle režimu	13
2.2.4	Požadavky veřejného zadavatele na kvalifikaci.....	14
3	Účastníci stavebního trhu	15
3.1	<i>Přímí účastníci výstavby</i>	<i>15</i>
3.2	<i>Nepřímí účastníci výstavby</i>	<i>17</i>
4	Zdroje financování stavební zakázky	18
4.1	<i>Interní zdroje (vlastní zdroje)</i>	<i>18</i>
4.1.1	Nerozdělený zisk	18
4.1.2	Odpisy	18
4.1.3	Dlouhodobé rezervy	19
4.2	<i>Externí zdroje (cizí zdroje)</i>	<i>19</i>
4.2.1	Základní kapitál	19
4.2.2	Úvěry	20
4.2.3	Finanční leasing	21
4.2.4	Dotační zdroje	21
4.2.5	Obligace	21
5	Analýza konkrétní stavební zakázky	22
5.1	<i>Projekt chaty Trojanovice</i>	<i>22</i>

5.1.1	Předmět investičního záměru.....	22
5.1.1	Popis rekreačního areálu	23
5.1.2	Základní informace o projektu	25
5.1.3	Architektonické a stavební řešení srubových chat	27
5.1.4	Stavebně konstrukční řešení srubových chat	28
5.1.5	Cena stavební zakázky	30
5.1.6	Zdroje financování	33
5.1.7	Alternativní způsob financování	35
6	Finanční plán stavební zakázky	37
6.1	<i>Průběh výstavby a financování</i>	<i>37</i>
6.2	<i>Cash flow</i>	<i>42</i>
7	Zhodnocení průběhu výstavby	45
7.1	<i>Zhodnocení investice</i>	<i>45</i>
8	Závěr	47
9	Seznam použité literatury	48
10	Seznam zkratk.....	50
11	Seznam obrázků a grafů	52
12	Seznam tabulek	53
13	Přílohy	54

1 Úvod

Financování stavební zakázky z pohledu investora je velmi náročné. Každý investor, ať už fyzická nebo právnická osoba, musí důkladně posoudit účel samotné investice. Nevhodná investice by mohla v budoucnu ohrozit jeho existenci. Dále by měl investor zvolit vhodný způsob financování celé investice pomocí externích nebo interních zdrojů. Hlavním cílem každého investora je co nejkratší doba návratnosti investice a budoucí očekávaný zisk.

Předmětem této práce je vymezení problematiky finančního řízení stavební zakázky z pohledu investora. Je třeba posoudit samotný účel investice a zdroje, ze kterých bude zakázka financována. Cílem je, aby investice v budoucnu byla výdělečná a přinášela společnosti zisk.

Teoretická část nejprve charakterizuje pojem „stavební zakázka“, která je následovně dělena na soukromou a veřejnou zakázku. Dále jsou popsány a rozděleny druhy zadávacích řízení, zadavatelů a zakázky jsou členěny dle režimu na podlimitní, nadlimitní a zakázky malého rozsahu. Poté jsou charakterizováni všichni účastníci stavebního trhu. Závěr teoretické části je věnován zdrojům financování stavební zakázky, kde jsou popsány možnosti financování vlastními i cizími prostředky.

Druhá část práce je zaměřena na konkrétní stavební zakázku, jejímž investorem je společnost Kala Trans, s.r.o. Na začátku praktické části je uvedena charakteristika stavební zakázky, kde je popsán investiční záměr, základní údaje o dodavateli, investorovi, projektantovi, poté je řešeno architektonické a stavební řešení zakázky. V další části je řešena cena zakázky a její zdroje financování. V závěru praktické části je zpracován finanční plán, průběh výstavby, náklady v jednotlivých měsících a následné zhodnocení zakázky. Dále pak doba návratnosti investice.

2 Stavební zakázka

Stavební zakázkou se rozumí veškerá dodávka výkonů, prací a služeb za účelem vytvoření nových stavebních objektů nebo jejich částí, rekonstrukce, modernizace, úpravy a údržby staveb. Pro stavební výrobu je typické: náročnější organizace výrobního procesu, delší životní cyklus a produkt je vždy stacionární oproti tomu výroba se přemisťuje. Většinou známe odběratele (investora). [1]

Rozdělení stavebních zakázek z pohledu investora

2.1 Soukromá stavební zakázka

Investorem je buď fyzická, nebo právnická osoba. Soukromé zakázky dělíme na:

- Individuální zakázky (investorem je zpravidla fyzická osoba, které neprovádí realizaci zakázky v rámci svého podnikání).
- Zakázky v rámci podnikatelské sféry (investorem je soukromá (fyzická, právnická) osoba, které provádí realizaci zakázky v rámci svého podnikání). [2]

2.2 Veřejná stavební zakázka

Zakázka je definována zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Veřejná zakázka je realizována smlouvou mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek či služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. Veřejné zakázky podle předmětu dělíme na veřejné zakázky na dodávky, veřejné zakázky na služby a veřejné zakázky na stavební práce. [1]

2.2.1 Zadavatel veřejné zakázky

- **Veřejný zadavatel**

Česká republika, Česká národní banka, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek nebo jeho příspěvková organizace, jiná právnická osoba, která splňuje podmínky definované v § 4 odstavci 1 zákona č. 134/2016 Sb.). [3]

- **Dotovaný zadavatel**

Právnícká nebo fyzická osoba, která použije k úhradě nadlimitní nebo podlimitní zakázky více než 200 000 000 Kč. Dále pak pokud je zakázka hrazena z více než 50 % z peněžních prostředků z rozpočtu veřejného zadavatele, rozpočtu Evropské unie nebo veřejného rozpočtu cizího státu s výjimkou, kdy je zakázka plněna mimo Evropskou unii.[3]

- **Sektorový zadavatel**

Zadavatel, který zadává veřejné zakázky včetně sektorových koncesí nebo zadavatel vykonávající některou z relevantních činností podle zákona č. 134/2016 Sb. v sedmé části v § 153. Jedná se např. o plynárenství, vodárenství, teplárenství, poštovní služby. [1], [3]

2.2.2 Zadávací řízení

Jednotlivé druhy zadávacích řízení jsou stanoveny v § 3 zákona o zadávání veřejných zakázek.

- **Zjednodušené podlimitní řízení**

Zadavatel má jednodušší administraci a celé řízení probíhá rychleji, než u ostatních typů řízení. Tento druh řízení smí zadavatel využít, jen pokud splní stanovené podmínky. [3]

- **Otevřené řízení**

Zadavatel oznamuje neomezenému počtu dodavatelů svůj úmysl a vyzývá je k podání nabídky. Jedná se o nejčastější druh řízení v České republice. [3]

- **Užší řízení**

Zadavatel oznamuje neomezenému počtu dodavatelů svůj úmysl a vyzývá uchazeče k podání písemné žádosti a k prokázání kvalifikace ve stanovené lhůtě. Poté zadavatel vyzve zájemce (min. 5 uchazečů), kteří prokázali svou kvalifikaci, k podání nabídky. [3]

- **Jednací řízení s uveřejněním**

Zadavatel oznamuje svůj úmysl zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení. Vyzývá (min. 3 uchazeče) k podání nabídky. [3]

- **Jednací řízení bez uveřejnění**

Zadavatel v písemné výzvě v tomto jednacím řízení oznamuje zájemci nebo omezenému počtu zájemců svůj úmysl zadat veřejnou zakázku. Zájemce může být i jeden. [3]

- **Řízení se soutěžním dialogem**

Používá se u složitějších zakázek, u nichž není zadavatel schopen vymezit podmínky řízení. [3]

- **Řízení o inovační partnerství**

Tento druh řízení zadavatel použije, pokud není možné potřebu vývoje inovativní dodávky (služby či stavebních prací) a následnou koupi výsledných dodávek (služeb či stavebních prací) uspokojit pomocí řešení, která jsou na trhu již dostupná. [3]

- **Koncesní řízení**

V tomto druhu řízení zadavatel odešle oznámení o zahájení zadávacího řízení. Tím vyzve neomezený počet dodavatelů, aby podali žádost o účast, předběžných nabídek či nabídek. Pravidla a podmínky stanoví zadavatel v zadávací dokumentaci. [3]

- **Řízení pro zadání veřejné zakázky ve zjednodušeném režimu**

Ve zjednodušeném režimu lze zadat veřejné zakázky na služby. [3]

2.2.3 Členění veřejné zakázky dle režimu

Finanční limity jsou dány podle § 24 ZZVZ. Zadavatel musí dodržet režim, který byl při zahájení zadávacího řízení stanoven. [3]

- **Nadlimitní veřejné zakázky**

Podle § 25 ZZVZ je nadlimitní zakázkou, taková veřejná zakázka, která má předpokládanou hodnotu rovnu nebo vyšší než je finanční limit. Limit musí splňovat předpisy Evropské unie, stanovuje ho vláda. [3]

- **Podlimitní veřejné zakázky**

Podle § 26 ZZVZ je podlimitní zakázkou, taková, která má předpokládanou hodnotu nedosahující limitu a přesahující hraniční hodnoty pro zakázku malého rozsahu. [3]

- **Zakázka malého rozsahu**

Veřejná stavební zakázka, která má hodnotu nižší než 6 000 000 Kč bez DPH.

Zadavatel veřejné stavební zakázky nemusí zakázku zadávat podle zákona pouze v případě, že se jedná o zakázku malého rozsahu. Podmínkou je, aby zakázka nebyla zadavatelem rozdělena na dílčí části a tím nedošlo ke snížení finančního limitu. [1], [4]

2.2.4 Požadavky veřejného zadavatele na kvalifikaci

Kvalifikační požadavky musí splnit každý dodavatel, který se uchází o veřejné zakázky.

Druhy veřejné zakázky/koncese	Finanční limity platné od 31. 12. 2017	Finanční limity platné od 1. 1. 2018
dodávky a služby zadávané Českou republikou a státními příspěvkovými organizacemi	3 686 000 Kč	3 873 000 Kč
dodávky a služby zadávané dle § 2 odst. 2 písm. d) zákona, a dotovanými zadavateli	5 706 000 Kč	5 944 000 Kč
dodávky a služby zadávané sektorovými zadavateli	11 413 000 Kč	11 915 000 Kč
stavební práce	142 668 000 Kč	149 224 000 Kč
koncese na služby	142 668 000 Kč	149 224 000 Kč

Tabulka 2-1 - Finanční limity pro veřejné zakázky s platností od 1. 1. 2018 [4]

Dodavatel musí prokázat své kvalifikační předpoklady, aby mohl realizovat předmět zakázky. Na základě těchto předpokladů zadavatel vyhodnotí, zda je dodavatel vhodný či nikoliv. Jedná-li se o nadlimitní zakázku, je zadavatel povinen požádat dodavatele o prokázání kvalifikační způsobilosti. [5]

3 Účastníci stavebního trhu

Trh je místo, kde se střídá nabídka s poptávkou. Dochází zde také ke směně zboží. Účastníky stavebního trhu dělíme podle vztahu ke stavební zakázce na přímé a nepřímé účastníky. Tento vztah je dán podle toho, jakým způsobem se účastník podílí na stavebním procesu.

3.1 Přímí účastníci výstavby

- Stavebník (Investor)

Investor je osoba, která je pořizovatelem stavby, vkládá finanční kapitál (soukromý nebo veřejný). Investorem může být fyzická nebo právnická osoba. Obecně je za investora požadována také osoba vkládající do projektu finanční prostředky za účelem zisku nebo jiného prospěchu. Investor vybírá projektanta a dodavatele stavby.

- Vlastník

Vlastník je osoba, která vlastní práva na pozemky a stavby na nich. Je zapsána v katastru nemovitostí.

- Uživatel

Uživatel je osoba, která bude na konci projektu stavbu provozovat nebo užívat za účelem dosažení cílů investičního projektu.

- Projektant

Projektant je osoba, která vypracovává projektovou dokumentaci pro stavebníka nebo dodavatele. Provádí také průzkum staveniště a dohlíží na výstavbu. Projektant může být právnická nebo fyzická osoba podle zákona č. 360/1992 Sb. Projektovou činnost můžeme vykonávat pouze prostřednictvím autorizovaných inženýrů, kromě případů, které jsou uvedeny ve stavebním zákoně.

- Dodavatel (zhotovitel)

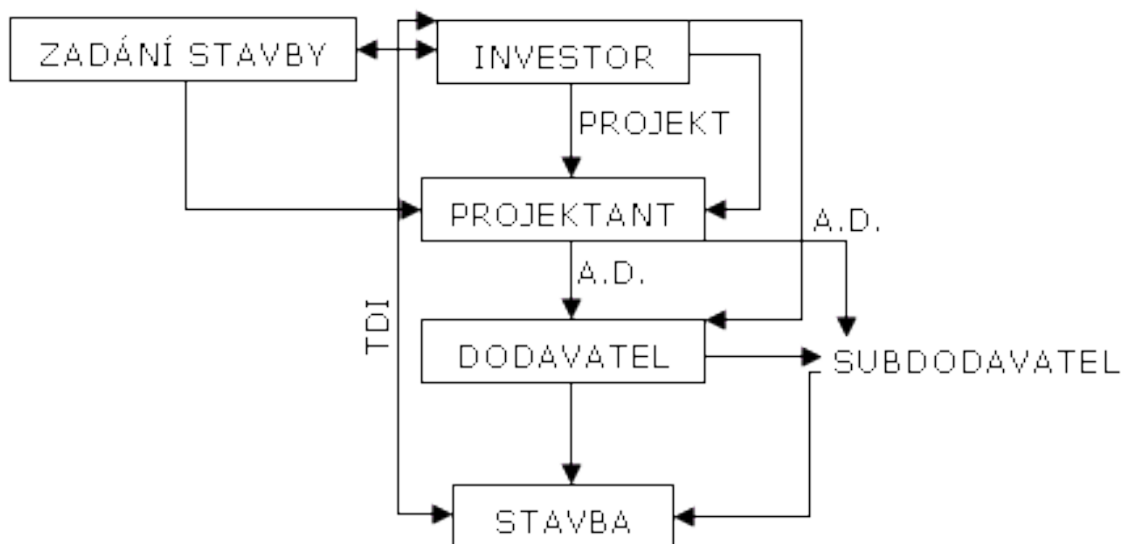
Dodavatel je osoba, která dodává výrobky a provádí stavební práce dle prováděcího projektu. Je to fyzická nebo právnická osoba, realizující dílo za určitých podmínek.

- Vyšší dodavatel

Vyšší dodavatel je osoba, která do své dodávky zahrnuje také kompletaci nakupovaných výrobků, prací nebo služeb. Je-li přímým dodavatelem stavebník, poté ho můžeme označit za zhotovitele stavby. [6], [8]

- Subdodavatel

Subdodavatel je osoba, která je najatá zhotovitelem za účelem poskytnutí svých služeb, dodávek práce nebo realizací stavebních prací pro dodavatele. Je to právnická nebo fyzická osoba. Podle zákona o veřejných zakázkách nemůže dodavatel podat nabídku a být zároveň subdodavatelem jiného dodavatele. Jedná-li se o větší stavbu, je jeho účast nezbytná. Jejich počet a rozsah prací určuje hlavní dodavatel stavby. Subdodavatelé většinou provádí řemeslné práce, inženýrské sítě apod. [7]



Obrázek 3-1 - Vztahy mezi přímými účastníky výstavby [10]

A.D. - autorský dozor. Vykonává projektant, který kontroluje, zda dodavatel provádí stavbu podle projektu.

T.D.I. - technický dozor investora. Hájí zájmy investora. Dohlíží na stavební i finanční stránku stavby.

3.2 Nepřímí účastníci výstavby

- Stavební úřady

Stanovují podmínky pro umístění a povolení staveb. Stavební úřady bývají součástí městských nebo obecních úřadů. Řídí se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami a dalšími souvisejícími předpisy. [8], [9]

- Banky

Přímým účastníkům výstavby poskytují finanční prostředky, aby stavba mohla být realizovaná.

- Pojišťovny

Zajišťují rizika, která jsou spojena s výstavbou. Stavbu si můžeme pojistit i během výstavby či rekonstrukce. Dále si můžeme pojistit stavební náradí, materiál, drobné stavby (např. garáže, oplocení atd.).

- Orgány státní správy

S orgány státní správy se setkáváme během schvalovacího procesu stavby. Mezi nejdůležitější patří např. Národní památkový ústav, Český úřad zeměměřický a katastrální, Český úřad bezpečnosti práce a další. [8], [9]

- Ostatní fyzické a právnické osoby

4 Zdroje financování stavební zakázky

Stavební zakázka může být financována několika způsoby. Podle místa rozlišujeme zdroje externí a interní, tj. interní a externí kapitál. Mezi interní zdroje patří nerozdělený zisk, odpisy, dlouhodobé finanční rezervy. Mezi externí zdroje patří základní kapitál, dlouhodobé úvěry, obligace, finanční leasing, investiční dotace. [1], [11]

Druhé hledisko člení zdroje financování na vlastní kapitál (vlastní zdroje) a cizí kapitál (cizí zdroje). Vlastní kapitál tvoří všechny interní zdroje a patří sem i některé externí zdroje financování. Vlastní kapitál představuje bezpečný zdroj financování projektu a není ho třeba splácet. U cizího kapitálu je třeba hradit jeho náklady (např. úroky v bance, dodavatelské úvěry obligace aj.) a celý kapitál splatit. Cizí kapitál představuje rizikovější zdroj financování projekt. [11]

4.1 Interní zdroje (vlastní zdroje)

Financování pomocí interních zdrojů můžeme nazvat jako samofinancování.

4.1.1 Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk rozlišujeme na zisk z běžného období a na zisk z minulých let. Oba tyto zisky představují akumulovaný čistý zisk, který zůstal po odvodu daní, po přidělech do účelových fondů, povinností vůči vlastníkům, eventuálně po přidělech do účelových fondů. [1]

4.1.2 Odpisy

Patří mezi nejvýznamnější dlouhodobé interní zdroje. Odpisy vyjadřují postupné opotřebení dlouhodobého majetku. Odpisy jsou částí provozních nákladů. Vstupují do ceny výrobku a jsou nákladem uznatelným, snižují tedy základ daně z příjmu.

V současné době je 6 odpisových skupin podle zákona 586/92 Sb., o daních z příjmu. Odepisovat můžeme rovnoměrně nebo zrychleně. Každá firma si volí metodu odepisování sama. Při rovnoměrném odepisování je odpis stanoven procentuálně ze vstupní ceny pro jednotlivé odpisové skupiny. Při zrychleném odepisování se používá koeficient (viz. zákon 586/92 Sb.). Zákon o daních z příjmů uvádí, který majetek se neodepisuje (např. pozemky) a který majetek se odepisuje speciálně, např. podle doby životnosti (hliniště, pískoviště atd.). Odpisy jsou relativně stabilní zdroj financování a jsou obsaženy v tržbách. [12]

4.1.3 Dlouhodobé rezervy

Představují zadržovaný zisk. Slouží ke krytí rizik a ztrát, které mohou v budoucnu nastat. Představují daňově uznatelný náklad, a tedy snižují daň z příjmu. Rezervy dělíme na zákonné (daňově uznatelný náklad) a ostatní (účetní). [1]

4.2 Externí zdroje (cizí zdroje)

Patří sem všechny zdroje, které nejsou zdroji vlastními. Cizí zdroje využívá většina investorů, protože není schopna projekt financovat z vlastních zdrojů. Umožňují rychle reagovat na změny majetku v podniku, v souvislosti se situacemi na trhu. Financování externími zdroji přináší i řadu problémů. Zvyšuje se počet věřitelů, vlastníků a společníků, úrokové zatížení, nároky na řízení likvidity podniku, tak aby byl podnik schopen splnit své závazky, které sebou cizí zdroj nese. Je potřeba dobře zvážit jaký externí zdroj použijeme s ohledem na náklady a rizika, které tyto zdroje přinášejí. [12]

4.2.1 Základní kapitál

Základní kapitál je vklad vlastníků obchodní společnosti a družstev. V obchodním zákoníku je uvedena minimální výše vkladu, způsob tvorby, navýšení či snížení. [1]

- Komanditní společnost

Společnost, v níž ručí jeden nebo více společníků za závazky společnosti, pouze do výše svého vkladu (komanditisté) a jeden nebo více společníků, kteří ručí celým svým majetkem (komplementáři). Minimální výše vkladu komanditisty je 5000 Kč. Výše základního kapitálu není stanovena. Navyšuje se dalšími vklady nebo dalšími vstupy komanditistů. [13]

- Společnost s ručením omezeným

Její základní kapitál od 1. 1. 2014 činí podle ZOK minimálně 1 Kč, tzn., že kapitál může být tvořen 1 Kč, má-li společnost jednoho společníka. Společnost, může mít jednoho nebo více společníků. O zvýšení základního kapitálu rozhodují společníci na valné hromadě. Společnost je založena v okamžiku, kdy se všichni společníci dohodnou na obsahu společenské smlouvy a podepíší ji. Podpis musí být notářsky ověřený. Vzniká však okamžikem zápisu do obchodního rejstříku. Společníci za dluhy společnosti ručí společně a nerozdílně do výše, v jaké nesplnili vkladové povinnosti podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku v době, kdy byli věřitelem vyzváni k plnění. Výhodou této společnosti je nízká hodnota minimálního základního jmění a malá administrativní náročnost. Nevýhodou je nutnost vedení podvojného účetnictví. [14]

- Akciová společnost

Akciová společnost vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Kapitál je rozvržen na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě. Základní kapitál činí minimálně 2 000 000 Kč nebo 80 000 EUR, vede-li společnost účetnictví v EUR. Společnost, která volně obchoduje s akciemi na burze má minimální výši základního kapitálu 20 000 000 Kč. Kapitál lze navýšit jen na základě rozhodnutí valné hromady. [1]

Obchodní společnosti mají další možnosti využití externích zdrojů např. ve formě darů, vkladu vlastníků nad rámec základního kapitálu, které jsou součástí tzv. kapitálových fondů. [1]

4.2.2 Úvěry

Nejčastěji používané úvěry jsou střednědobé nebo dlouhodobé.

Při výběru úvěru je nutné zvážit, úrokovou sazbu, ručení, měnu, ve které je úvěr poskytován, účel úvěru, způsob poskytování, způsob splácení.

- Střednědobé úvěry

Doba splatnosti střednědobého úvěru je v lhůtě od 1 do 5 let. Splatnost je nastavená po dokončení stavby. Banka může stanovit spoluúčast nebo úvěr poskytne v celé částce. Spoluúčast je stanovena procentuálně, obvykle kolem 20 % předpokládané ceny. Banka poskytuje u některých typů komerčních staveb úvěr, u něhož musí být uzavřena smlouva o předprodeji, nebo o předpronájmu, než se začne úvěr čerpat. [1]

- Dlouhodobé úvěry

Jsou poskytovány na akvizici existující nemovitosti, na refinancování střednědobého úvěru nebo na pořízovanou nemovitost. Doba splatnosti úvěru je delší než 5 let a splátky lze odložit. Dlouhodobý úvěr má dva druhy úroků – pohyblivý nebo fixní, měnu, ve které bude úvěr poskytnut, ručení a čerpání. [1]

- Hypoteční úvěr

Patří mezi nečastěji používané zdroje financování. Jedná se o dlouhodobý úvěr. Je určen osobám s trvalým bytem na území ČR, musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Žádost mohou podat maximálně 2 domácnosti nebo maximálně 4 spolužadatelé. Výše hypotečního úvěru je omezena hodnotou zastavené nemovitosti a tzv. bonitou klienta (schopnost úvěr splácet). Doba splatnosti hypotečního úvěru je v rozmezí 5-30 let. Úroková míra je dána sazebníkem a závisí na délce fixace. Můžeme úvěr čerpat postupně nebo jednorázově, od podepsání úvěrové smlouvy.

Hypoteční úvěr můžeme použít na koupi nemovitosti (rodinný dům, rekreační objekty, byt atd.), na výstavbu nemovitosti, dostavbu, přístavbu, rekonstrukci, modernizaci, opravu nemovitosti, vypořádání dědictví, splácení dřívějších úvěrů, které byly použity na investice do nemovitostí.

Stát v současné době podporuje bytovou výstavbu příspěvkem, tzv. úrokovou dotací. Tuto dotaci může získat každý občan ČR, pokud splní podmínky pro její získání a požádá o zprostředkování hypoteční banku. [1]

4.2.3 Finanční leasing

Leasing patří mezi dlouhodobé zdroje financování. Je právně, účetně i daňově náročný. Po celou dobu pronájmu je majitelem majetku pronajímatel. Nájemce má právo předmět odkoupit na konci leasingového období. Splátky nájemného mohou být hrazeny pravidelně, nerovnoměrně, předem i pozpátku, ale zahrnování do daňových nákladů u nájemce je možné pouze rovnoměrně. Výhodou leasingového financování je možnost zahrnutí leasingových splátek do nákladů podniku a tím snížení základu pro zdanění, a to vyšší částkou než jsou odpisy. Nevýhodou je potřebný souhlas pronajímatele při provádění rekonstrukce pronajímaného majetku. [15]

4.2.4 Dotační zdroje

Dotace jsou finanční prostředky poskytnuté státem. Dělíme je na dotace provozní a investiční. Provozní dotace jsou poskytovány při vstupu státu nebo územně správního celku do cenové politiky podnikatele. Investiční dotace jsou určeny na dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek. Každý dotační program se musí řídit stanovenými podmínkami. Dojde-li k nedodržení těchto podmínek, je příjemce penalizován, popřípadě musí čerpanou dotaci vrátit. Po vstupu České republiky do Evropské unie se rozšířila možnost čerpání finančních prostředků z evropských zdrojů. Evropská unie se snaží pomocí finančních prostředků z evropských fondů dosáhnout hospodářské i společenské úrovně ve všech členských státech. Aplikuje politiku soudržnosti, která se vyznačuje solidaritou vůči méně vyspělým zemím. Jako nástroj této politiky využívá Evropská unie následující fondy: Evropský sociální fond (ESF), Fond soudržnosti (FS), Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF). [16]

4.2.5 Obligace

Obligace je dluhový cenný papír a jejím účelem je získání kapitálu. Obligace jako zdroj jsou obvyklé v případě, že emitentem, je stát, obec, banka nebo velký podnik. Každou obligaci musí schválit ČNB na základě provedeného auditu, který prověří finanční možnosti emitenta a projekt, který má být financován. Doba splatnosti obligací je pevně dána. Obligace bývá vydána na doručitele a pak může být převedena na další osobu. Emitent platí majiteli obligace úrok. [1]

5 Analýza konkrétní stavební zakázky

5.1 Projekt chaty Trojanovice

5.1.1 Předmět investičního záměru

Předmětem investičního záměru společnosti Kala Trans, s.r.o. se stala výstavba třech srubů v rekreačním areálu v Trojanovicích. Důvodem je zvýšení ubytovacích kapacit. Momentální kapacita areálu je 22 lůžek. Výstavbou dalších třech srubů se kapacita zvýší na 40 lůžek. Společnost areál zakoupila v roce 2018 k rekreaci svých zaměstnanců i ke komerčnímu využití. Původní majitelé areál v roce 2007 zrekonstruovali. Dříve byl využíván jako pionýrský tábor. Rekonstruováno bylo celkem 5 chat a 1 objekt technického vybavení. V objektech technického vybavení je situována vodárna, hlavní elektrorozvaděč, sklady hospodářského nářadí pro údržbu zeleně. Jednalo se o rekonstrukci stávajících staveb, provedla se demontáž původních dřevěných chat a na stávajících základech se postavily chaty nové. Objekty jsou navrženy jako dřevostavby, jejichž hlavní nosnou konstrukcí tvoří stěnové sendvičové konstrukce na bázi dřeva s vnitřním a vnějším zateplením. Střeška je sedlová, krov je navržen jako jednoduchý vaznicový s kleštinami ve všech vazbách.



Obrázek 5-1 - Mapa areálu [20]

5.1.1 Popis rekreačního areálu

Areál se nachází v chatové oblasti v Trojanovicích v Beskydech. Jedná se o turistickou oblast pod Pustevnami. Areál je umístěn v překrásném přírodním prostředí CHKO v údolí u lesa s výhledem na Beskydy. V areálu se nachází 5 chatek s kapacitou 4-5 lůžek. V přízemí je koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s posezením a kuchyňkou. V podkroví se nachází dvě ložnice, jedna s dvoulůžkem a menší pokoj se dvěma samostatnými lůžky. Vytápění objektu je el. přímotopy, ohřev vody boilerem. Každá chata má terasu s posezením a venkovním krbem. V areálu je k dispozici venkovní ohniště s posezením, dětské hřiště s pískovištěm, skluzavkou, dvěma houpačkami a travnaté hřiště se sítí na míčové hry. [17]

Na obrázcích níže jsou vidět pohledy na již zrekonstruované chatky



Obrázek 5-2 – Jihozápadní pohled na chatu č. 1 [17]



Obrázek 5-3 - Jihovýchodní pohled na chatu č. 1 [17]

Okolí areálu

Okolí poskytuje spousty sportovních a rekreačních aktivit. Pod areálem se nachází největší lanový park na Moravě-Tarzánie. Poblíž rekreačního areálu je sedačková lanovka na Pustevny a Radhošť. Pustevny jsou atraktivním místem pro výlety za každého počasí. V zimním období na běžkách či lyžích a v létě pěšky nebo na kole. Pustevny jsou nejoblíbenějším turistickým střediskem v Beskydech. Cestou na Radhošť je možné vidět sochu Radegasta, která patří mezi nejznámější symbol celého Moravskoslezského kraje. V nedalekém okolí se také nachází skanzen lidové architektury v Rožnově pod Radhoštěm, muzeum Tatra v Kopřivnici, městečko Štramberk s rozhlednou, hrad Hukvaldy, muzeum L. Janáčka a mnoho dalších. [17], [18]

Obec Trojanovice

Trojanovice jsou horskou obcí v Beskydech. Nachází se pod masivy Noříčí hory 1047 m. n. m., Radhoště 1129 m. n. m. a Velkého Javorníku 918 m. n. m. Obec založil v roce 1748 olomoucký biskup a kardinál Ferdinand Julius Troyer (1698-1758). Obec má rozlohu 3583 ha a je rozdělena na čtyři části: Bystré, Lomná, Pod Radhoštěm a Pod Javorníkem. Asi 80% území Trojanovic je součástí Chráněné krajinné oblasti Beskydy. Národní přírodní rezervace Radhošť a přírodní rezervace Noříčí. Mezi

kulturní památky v obci patří Památník bratří Strnadlů a Jana Knebla, Kaple sv. Cyrila a Metoděje na Radhošti a několik dalších soch a kaplí. V obci se nachází mateřská a základní škola, obchod, cukrárna, několik restaurací a hotelů, wellness, golf, lanový park atd. Působí zde i několik místních spolků např. Valašský soubor písní a tanců, SDH Trojanovice, OS naše Beskydy aj. [19]

5.1.2 Základní informace o projektu

Zakázka:	Výstavba srubových chat
Místo:	obec Trojanovice, PSČ 744 01, k. ú. Trojanovice, p. p. č. 2364/9 a 2364/10
Investor:	KALA TRANS, s.r.o. Jihlavská 683 595 01 Velká Bíteš IČ: 29277965 DIČ: CZ29277965
Projektant:	Alois Špaček - Autorizovaný technik pro pozemní stavby – ČKAIT 1000130 Stavitelství-projekce Kostelní 78 595 01 Velká Bíteš IČ: 18795021
Dodavatel:	Vítězslav Olšák- Dřevostavby Horní Jasenka 19 755 01 Vsetín IČ: 66731283
Statistické údaje:	Zastavěná plocha: 32,01 m ² Obestavěný prostor: 121,62 m ³ Cena: 1 782 418 Kč s DPH

Investor

KALA TRANS, s.r.o. založila paní Bc. Ilona Kalová v roce 2011, která pracovala v dopravních firmách 20 let předtím, než založila vlastní firmu. Začínala se 2 vozy a 6 zaměstnanci a postupně se rozvíjela až na nyníšších 15 vozů a 20 zaměstnanců. Společnost má dva jednatele Bc. Ilona Kalová a Vladimír Kala. Jelikož společnost KALA TRANS je malý podnik, veškerý personál se zodpovídá jednomu řediteli. Dále společnost zaměstnává účetní a sekretářku, vedoucího dopravy, kterému se zodpovídají 2 dispečeri, skladních a servisní oddělení. Dispečerům se dále zodpovídají řidiči nákladních automobilů a dodávek, kterých je ve společnosti 16. Vozový park společnosti zahrnuje šest nákladních aut do 24 tun, dále vlastní nákladní automobily do 12 tun a dodávky, které mají přepravní kapacitu do 3,5 tuny.

Společnost se specializuje především na logistické a dopravní služby, jejímž cílem je dopravit zákaznickovy zboží a služby bezpečně, kvalitně a včas. Postupem času společnost rozšířila dopravní služby také o skladování. Hlavními destinacemi společnosti jsou Německo, Francie, Polsko, Slovensko a Maďarsko. Dalším produktem, který společnost zavádí je pronájem rekreačního areálu. [21], [22]

Dodavatel

Olšák chaty je rodinná firma, kterou založil před 20 lety pan Vítězslav Olšák. Zabývají se poměrně širokým sortimentem dřevostaveb různého typu, od pergol, přístřešků, nářadových chatek, prodejních stánků, přes střední rekreační stavby až po velké zateplené dřevostavby k celoročnímu bydlení. Dřevostavby nabízejí buď jako stavebnici k vlastní montáži, nebo jako kompletní stavbu včetně dopravy a montáže i s položením střešní krytiny, okapového systému. Postupem času k této hlavní činnosti přibýly dřevovýrobky jako garážová stání a dřevěné garáže, altánky, psí boudy a psí kotce, různá pevná krytá posezení, dřevěné zástěny a mřížky v řadě druhů a provedení, dřevěné truhlíky, dřevěné dekorace a doplňky zahrady jako jsou např. dřevěné studny, dětské domečky, pískoviště či průlezky. Dále nabízejí prodej různých druhů řeziv a nátěrových hmot.

Vzhledem k takto širokému sortimentu činnosti a nutnosti si uvedené výrobky a produkty prohlédnout přímo fyzicky a nejenom tzv. „na obrázku nebo internetu“, má firma vlastní výstavní a prodejní centrum, kde většinu uvedených produktů a staveb vystavuje a kde si je možné výrobky zakoupit nebo objednat. Prodejní centrum se nachází ve Valašském Meziříčí. [23]

5.1.3 Architektonické a stavební řešení srubových chat

- Účel objektu.

Rekreační chatka.

- Architektonické, funkční, dispoziční a výtvarné řešení vč. zeleně

Srubová chata je součástí rekreačního areálu. Konstrukce je dřevěná s použitím tradičních a nezávadných materiálů. Celkový charakter původních chat zůstává zachován. Střecha je sedlová se spádem cca 22 stupňů. Architektonické řešení navazuje na současný stav objektů a jeho začlenění do prostředí.

- Kapacity, užitkové plochy, obestavěný prostor, zastavěné plochy orientace, osvětlení a oslunění

Orientace je stávající a navržené řešení vnitřní dispozice vyhovuje požadavkům užívání z hlediska hygieny, denního i umělého osvětlení a potřebného oslunění jednotlivých místností.

- Technické a konstrukční řešení objektu, jeho zdůvodnění ve vazbě na užívání a jeho požadovanou životnost

Konstrukce domu je navržena tradiční výstavbou s použitím běžných a nezávadných materiálů, které splňují požadavky současných platných norem a trendů (kvalita a nezávadnost materiálů, tepelně izolační vlastnosti, dostupnost, cena, atd.). Předpoklad životnosti celého objektu je min. 50 let.

- Způsob založení objektu s ohledem na výsledky geologického průzkumu

Budou použity základové desky stávajících chatek.

- Vliv objektu a jeho užívání na životní prostředí a řešení negativních účinků

U navrženého objektu se nepředpokládá zvýšený negativní vliv na ŽP. Negativní účinky není nutno řešit.

- Dopravní řešení.

Nebudou probíhat žádné změny.

- Ochrana objektu před škodlivými vlivy vnějšího prostředí, opatření proti radonu.

Nadměrně škodlivé vlivy nejsou. Stávající hydroizolace přízemí vyhovuje pro střední riziko prostupu do 40 Bk/m³ vzduchu.

- Dodržení obecných požadavků na výstavbu

V dokumentaci jsou dodrženy požadavky Vyhlášky č. 268/2009 a souvisejících ČSN z hlediska velikostí místností, prosvětlení, proslunění, větrání atd.

- Vliv stavby na okolní pozemky a stavby a řešení minimalizace negativních účinků

Veškeré práce a činnosti budou probíhat se zvýšenou opatrností, aby nedošlo k rušení sousedící nemovitosti. Stavebník bere na sebe povinnost případné vzniklé škody opravit a nahradit. Stavební práce budou probíhat v souladu s občansko-právním zákoníkem. Dešťové vody jsou svedeny tak, aby nepůsobily škody na okolních nemovitostech.

5.1.4 Stavebně konstrukční řešení srubových chat

- Popis navrženého konstrukčního systému stavby, výsledek průzkumu stávajícího stavu nosného systému.

Dřevěná srubová konstrukce s nosnými rámy opláštěné opracovaným masivem. Tloušťka stěny 5 cm. Rozměr objektu je 5,0 x 6,0 m s čelním přesahem střechy 2,3 m

- Navržené konstrukce, výrobky a materiály

Výkopy – nejsou.

Základy – nejsou, je využita stávající základová deska.

Svislé konstrukce- celá konstrukce je tvořena z uměle vysušeného ohrázkovaného masivu v dřevině smrku, celá konstrukce je spojovaná na dvojistou pero-drážku profilu 50/136 mm – smrkový masiv, hladce čtyřstranně opracovaný, zaflíkováný, se speciálním zafrézováním rohového kříženého spoje s délkovým napojením nejdelších kusů stěn.

Vodorovné konstrukce- dřevěné hranoly se záklopem z prken.

Schodiště- dřevěné žebříkové.

Zastřešení- střecha je sedlová, dvouplášťová, tvořená krovem profilu 70/140mm, pohledovým palubkovým záklopem síly 20mm, včetně čelního přesahu 2330mm podepřeného vzpěrnými sloupky profilu 100x100mm, včetně nad kroevního zateplení střešního pláště speciální tepelnou izolací PUREN síly 80mm a druhého plného záklopu střechy tvořeného OSB síly 25mm a rovného štítového a okapového zališťování střešního pláště. Střešní krytina je provedena z šindele zn. IKO Cambridge Extreme (30 let) hnědé barvy a včetně dodání a osazení hnědé, plastového okapového systému zn. Plastmo = žlaby a svody.

Snížené podkroví „na spaní“, rozměru 5,0 x 2,5m, vynesené nad pokojem a koupelnou, tvořené dřevěnou pohledovou podlahou síly 33mm, zábradlím s podpěrnými hladce hoblovanými sloupky a s přístupem po schodovém žebříku.

Podlahy- budou tvořeny OSB deskami na dřevěném roštu.

Úpravy povrchů- všechny dřevěné povrchy budou naimpregnovány a natřeny v odstínu

Výplně otvorů- dveře- 1 ks venkovní jednokřídlé, 90/193, 2/3Diterm, levé, dvojitá palubka včetně pevné rámové konstrukce a dřevěné obložkové zárubně, dveřního kování, dveřního těsnění a vložky FAB se třemi klíči.

1 ks vnitřní 70/193 plné, pravé, výplň frézovaná bideska, zámek dózička, dveřní kování.

1 ks vnitřní odsuvné dveře 70/193-plné

Venkovní dveře jsou v nástřiku G3 / S 14, vnitřní dveře v transparentním bezbarvém nástřiku

Eurookna – rámová, prosklená s izolačním dvojsklem, včetně dřevěné obložkové zárubně. Venkovní parapet je z hliníkového plechu. Kliky jsou stříbrné, včetně celoobvodového kování MACO. Okna jsou otevíravé, vyklápěcí o rozměru: jednokřídlé – 2 ks 58/58, 2 ks jednokřídlé 79/88, 1 ks 124/58 jednokřídlé výklopné a 1 ks dvoukřídlé 160/88.

Všechna Eurookna i zárubně jsou včetně nástřiku ve výrobě v odstínu G3 / S 14

- Hodnoty užitných zatížení uvažovaných při návrhu nosných konstrukcí

Zatížení sněhem 3. pásmo 1,7 kN. Nosnost podlah obytné budovy 2 kPa.

- Technologické postupy prací, které by mohly ovlivnit stabilitu vlastních konstrukcí, případně sousedních objektů

Stavba tvoří samostatný statický celek bez vlivu na okolní zástavbu.

- Bourací práce, podchycení a zajištění konstrukcí a zpevňovacích konstrukcí či prostupů

Nejsou.

- Požadavky na kontrolu zakrývaných konstrukcí

Nejsou.

5.1.5 Cena stavební zakázky

Stavební firma Vítězslav Olšák- Dřevostavby je hlavním dodavatelem stavby. Zajistila hrubou stavbu všech tří srubových chat, jejichž celková cena je 1 208 000 Kč. Tato cena zahrnuje materiál a práci bez povrchových úprav, podlah, rozvodů vody, elektřiny a vnitřního vybavení, které si společnost obstarala sama. To znamená, že celková cena v příložené smlouvě o dílo mezi investorem a dodavatelskou firmou není rovna celkové výši investované částky do projektu. Částka 1 208 000 Kč je hrazena z investičního úvěru, který je v celkové výši 6 500 000 Kč.

Ostatní náklady:

Elektroinstalace, rozvody vody, podlahy, vytápění, malby a nátěry, osvětlení a vybavení do 3 srubových chat činí 574 418 Kč. Cena je stanovena na základě doložených faktur a účtenek. Veškeré náklady jsou hrazeny z finančních zdrojů společnosti a ze stávajícího pronájmu areálu. Stavební práce si nechala společnost realizovat od drobných živnostníků z okolí oce Trojanovice.

Cenová nabídka od Vítězslava Olšáka - Dřevostavby

Předmět dodávky:

Základový impregnovaný rám pod obvodové stěny 130/40 mm, pod příčky 55/40 mm

- Bez polštářků a bez podlah uvnitř chaty i bez podlahy a bez zábradlí terasy
- stěny a příčky z vysušených frézovaných SM profilů 50/136mm s dvojitým perem a drážkou
- stropní trámy 90/140 mm, podlaha empore 33 mm
- schodišťový žebřík, zábradlí, podpěrné sloupky 90/90 mm pod krov
- krov 70/140 mm, střešní záklop z palubek 20 mm, Izolace PUREN 80mm+OSB25mm
- dvouvrstvý kanadský bit.střešní šindel IKO Extreme vč. pokládky + okapový systém plastmo
- okapové a štítové deskové lemování 20/140 mm, podpěrné sloupy 100/100 mm s rektifikací
- vstupní dveře 90 x 193,5 cm 2/3 IZO-Diterm, 1 ks vnitřní dveře 70 x 193,5 cm plné
- 1 ks vnitřní odsuvné dveře 70 x 193,5 cm, plné
- 2 ks EURO 58 x 58 cm O/S IZO, 2 ks EURO 79 x 88 cm O/S IZO,
- 1 ks EURO 124 x 58 cm -/S IZO, 1 ks EURO 160 x 88 cm O/S IZO

Kalkulace ceny:

Dřevostavba – 1 ks standardní cena včetně dopravy a kompletní montáže, včetně nástřiku zárubní a křídel dveří a eurooken, včetně zateplení střešního pláště PUR, včetně pokládky kanadského střešního šindele včetně hnědých plastových žlabů a svodů, bez podlah a bez povrchové úpravy dřevostavby.

Popis	Cena bez DPH
1 ks Dřevostavby – 5,0 x 8,0 m - 50mm vč. Empore 4,9 x 2,4 m	250 227 Kč
Nástřik zárubní a křídel dveří a eurooken – odstín G3 / S 14	14 210 Kč
Zateplení střechy Puren 80 mm + OSB 25 + montáž	37 870 Kč
Kanadský bit. stř. šindel Cambridge Extreme – 58 m ² vč. pokládky	21 875 Kč
Hnědé plast. žlaby a svody – 18+6 bm vč. montáže	8 600 Kč
Celkem	332 782 Kč

Tabulka 5-1- Rekapitulace nákladů [vlastní zpracování dle přiložených podkladů]

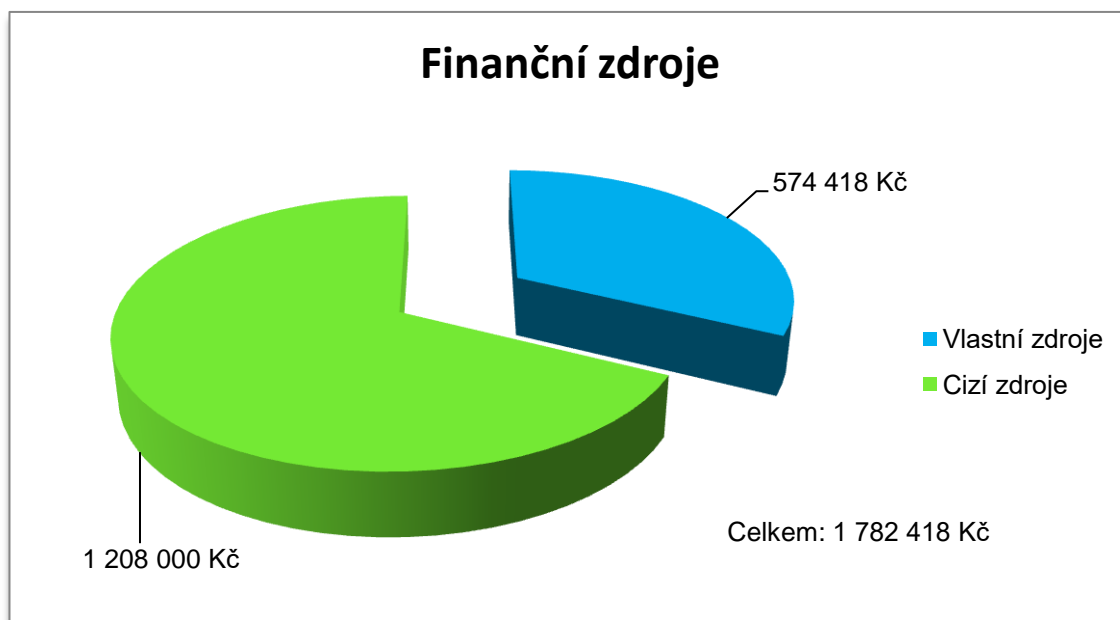
Popis	Náklad (Kč)
Cena za 1 chatu	332 782 Kč
DPH 21 %	69 884 Kč
Cena celkem za 1 chatu s DPH	402 666 Kč
Cena za 3 chaty	998 346 Kč
DPH 21 %	209 654 Kč
Cena celkem za 3 chaty s DPH	1 208 000 Kč

Tabulka 5-2- Souhrn rozpočtových nákladů [vlastní zpracování dle přiložených podkladů]

Popis	Cena s DPH
Hrubá stavba srubové chaty	1 208 000 Kč
Stavební práce a dokončovací práce	574 418 Kč
Celkem	1 782 418 Kč

Tabulka 5-3- Cena stavební zakázky [vlastní zpracování dle přiložených podkladů]

V grafu níže jsou uvedené ceny a způsoby financování zakázky.

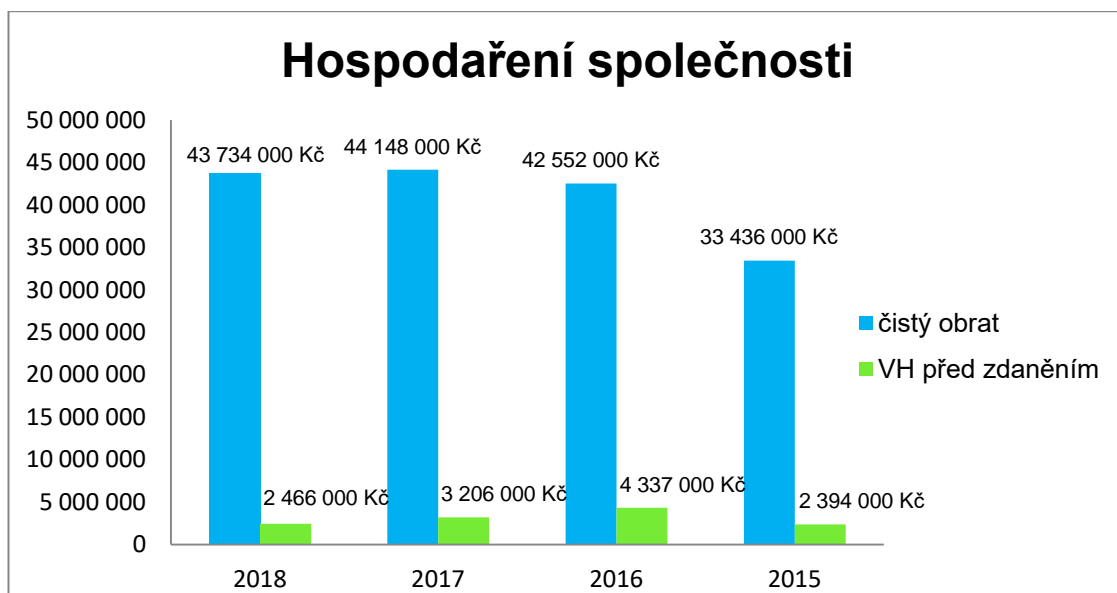


Obrázek 5-4 - Ceny a zdroje financování stavební zakázky [vlastní zpracování]

5.1.6 Zdroje financování

Financování celé zakázky proběhlo třemi způsoby. Prvním zdrojem financování jsou vlastní zdroje společnosti. Podle přehledu ročních obrátů se společnost pohybuje na vysoké úrovni a patří tak do horních deseti procent firem v České republice, což může naznačovat, že společnost je schopná financovat zakázku z vlastních zdrojů. Druhým zdrojem jsou finanční prostředky, které přináší stávající pronájem areálu. Společnost areál pronajímá již od května 2018. Za tento rok byla obsazenost celého objektu 60 %. Tohoto výsledku společnost dosáhla díky dobrému marketingu a propagaci v rámci webových portálů. Celkové tržby z pronájmu za rok 2018 činily 969 000 Kč. Posledním zdrojem financování je investiční úvěr ve výši 6 500 000 Kč, který si společnost vzala na koupi areálu i na vlastní rekonstrukci. Poskytnutý úvěr je hlavním zdrojem financování a hradila se z něj hrubá stavba srubových chat ve výši 1 208 000 Kč.

V grafu přiloženém níže můžeme vidět přehled obrátů a hrubé výsledky hospodaření společnosti v jednotlivých letech.



Obrázek 5-5- Hospodaření společnosti v jednotlivých letech [vlastní zpracování]

Investiční úvěr od České spořitelny a.s.

Mezi jeden ze zdrojů financování patří investiční úvěr ve výši 6 500 000 Kč. Tento úvěr sloužil na koupi rekreačního areálu a hrubou stavbu tří srubových chat. Koupě areálu stála 5 292 000 Kč a hrubá stavba srubových chat 1 208 000 Kč. V roce 2017 společnost požádala o nabídku úvěru od České spořitelny a.s. Společnost si zvolila právě tuhle banku, z důvodu, že má u ní vedený běžný účet a také nabízela nejnižší úrokovou sazbu.

Podmínky žádost o úvěr:

- Vedení běžného účtu u České spořitelny po celou dobu splácení úvěru, vedení platebního styku
- Předložení dokladů o bezdlužnosti vůči Finančnímu úřadu, ČSSZ a zdravotním pojišťovnám
- Ročně předkládat roční závěrku
- Doklady prokazující účel úvěru (zejména kupní smlouvy, listy vlastnictví, rozpočet, projektová dokumentace, souhlas stavebního úřadu, stavebního povolení atd.)
- Uhrazení vlastních zdrojů dle schválené výše, předpokládaná min. částka je 500.000 Kč
- Nedojde k výraznému zhoršení finanční situaci klienta (dle aktuálně doložených výsledků hospodaření)
- Zajištění úvěru dle výpočtu ČS zástavou nemovitosti, případně zárukou ČMZRB. Předpokládaná výše zajištění je alespoň 70 %.

Bankovní poradkyně, která se zabývá úsekem úvěrů právnických osob, stanovila nabídku na základě všech podkladů, které společnost poskytla. Předmětem nabídky jsou finanční prostředky na koupi nemovitosti a rekonstrukci nemovitosti ve výši 6 500 000 Kč. Úroková sazba je fixní po dobu 5 let a činí 2,24 %. Roční procentní sazba nákladu na úvěr je 2.31. První splátku společnost zaplatí 20. 6. 2018 a poslední splátku 20. 3. 2030. Měsíčně společnost zaplatí 45 775 Kč. Celková částka, kterou společnost zaplatí je 7 453 065,50 Kč.

Výše úvěru	6 500 000 Kč
Úroková sazba	2,24 %
RPSN	2,31 %
Měsíční splátka	45 775 Kč
Přeplatek úvěru	953 065,5 Kč
První splátka úvěru	20. 6. 2018
Poslední splátka úvěru	20. 3. 2030

Tabulka 5-4 - Údaje o investičním úvěru [vlastní zpracování dle přiložených podkladů]

5.1.7 Alternativní způsob financování

Úvěr od Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s.

Další úvěr k financování, který mohla společnost využít je Program Expanze od Českomoravské záruční a rozvojové banky, která přináší malým a středním podnikatelům zvýhodněné úvěry na zahájení či rozvoj podnikání.

Zvýhodněný úvěr

- výše úvěru: 1 – 45 mil. Kč, až 45 % způsobilých výdajů projektu,
- úroková sazba: úvěr je bezúročný,
- doba splatnosti: až 7 let, resp. až 10 let (je-li úvěr převážně určen na nemovité věci)
- čerpání úvěru: až 2 roky,
- odklad splátek jistiny úvěru: až 3,5 roku,
- zajištění: stanoveno individuálně.

Podmínkou je, že alespoň 20 % výdajů projektu musí být financováno úvěrem banky, která je smluvním partnerem ČMZRB nebo leasingovou společností.

Ze zvýhodněného úvěru lze hradit:

- pořízení nových strojů a zařízení,
- pořízení a rekonstrukci staveb,
- pořízení zastavěných stavebních pozemků se stavbami na nich umístěnými,
- pořízení dlouhodobého nehmotného majetku.
- DPH a daň z nabytí nemovitých věcí ke způsobilému výdaji je rovněž způsobilý výdaj. Pro dlouhodobý nehmotný majetek a nemovité věci Výzva stanoví další podmínky.

Výhody produktu:

- posouzení žádosti o podporu bez poplatku,
- bezúročný zvýhodněný úvěr,
- finanční příspěvek,
- odklad splátek jistiny úvěru,
- možnost předčasného splacení úvěru bez sankce.

Tento úvěr je určen pro malé a střední podnikatele podnikající (plánující podnikat) v oblastech zpracovatelského průmyslu, stavebnictví, maloobchodu a velkoobchodu, dopravy a skladování, ubytování, stravování, pohostinství, informační a komunitní činnosti a dalších. Projekty lze realizovat kdekoli na území ČR. Výjimkou je hlavní město Praha. Program Expanze je financován z ESI fondů v rámci Operačního programu podnikání a inovace pro konkurenceschopnost Ministerstva průmyslu a obchodu. [24]

Společnost tento program nevyužila z důvodu delšího a složitějšího procesu o žádání úvěru.

Dotace na ubytovací, rekreační a sportovní objekty

Dotací program nemohla společnost využít. Dotace je určena pouze pro fyzické a právnické osoby podnikající v zemědělské výrobě podle zákona č. 252/1997 Sb. Dále pro nezemědělské podnikatelské subjekty, avšak pouze pokud podnikají v cestovním ruchu a to v době kratší než dva roky k datu podání žádosti o dotaci. Dotace je určena zejména na výstavbu a rekonstrukci ubytovacích a stravovacích zařízení, půjčovny sportovního vybavení a objekty a plochy pro sportovní využití. [25]

6 Finanční plán stavební zakázky

Společnost hrubou stavbu 3 srubových chatek hradila z investičního úvěru od České spořitelny a.s. Veškeré instalace a dokončovací práce této zakázky byly hrazeny pomocí finančních zdrojů společnosti Kala Trans, s.r.o. a také z pronájmu 5 chat, které jsou uvedeny do provozu od května roku 2018. V květnu 2018 společnost dodala projektovou dokumentaci a následně došlo k uzavření smlouvy o dílo mezi zhotovitelem Olšák Vítězslav - Dřevostavby a objednavatelem Kala Trans, s.r.o. Předmětem této smlouvy je výstavba jedné srubové chaty v červnu/červenci 2018 a poté v září/říjnu dostavba zbylých dvou srubových chat. Celkové dokončení všech tří srubových chat je naplánováno na červen 2019.

6.1 Průběh výstavby a financování

říjen 2017

Společnost si nechala vypracovat nabídku na poskytnutí investičního úvěru od České spořitelny a.s., výše tohoto úvěru činí 6 500 000 Kč. Tento úvěr sloužil na koupi rekreačního areálu ve výši 5 292 000 Kč a na hrubou stavbu tří srubových chat.

leden 2018

Došlo k zakoupení rekreačního areálu, kde se již nacházelo 5 zrekonstruovaných chat, a areál byl v provozu.

duben 2018

Společnost si nechala vypracovat projektovou dokumentaci na výstavbu 3 srubových chatek. Dokumentaci zpracoval Ing. Alois Špaček a její celková cena činila 25 000 Kč.

květen 2018

Smlouva o dílo mezi zhotovitelem Olšák Vítězslav - Dřevostavby a objednavatelem Kala Trans, s.r.o. Byla zaplácena i první zálohová faktura panu Olšákovi v celkové ceně 400 000 Kč. Dále proběhlo očištění stávajících základových desek a jejich následné zaizolování asfaltovým pásem.

červen 2018

Na základě smlouvy o dílo začala výstavba první srubové chaty. Celá chata byla postavena během dvou dnů, včetně dopravy, kompletní montáže dveří, eurooken, zateplení střešního pláště, pokládky střešního šindele včetně žlabů a svodů. Byl proveden rozvod vnitřní elektroinstalace a vodovodního potrubí. Cena těchto rozvodů stála 39 233 Kč. Dále byla provedena betonová podlaha v tl. 100 mm. Cena této podlahy včetně práce vyšla na 15 700 Kč.



Obrázek 6-1- Čelní pohled na srubovou chatu [vlastní zpracování]



Obrázek 6-2- Pohled na galerii [vlastní zpracování]



Obrázek 6-3- Pohled na obývací pokoj [vlastní zpracování]

červenec 2018

Během července byl proveden dvojitý nátěr exteriéru nátěrovou hmotou zn. Flugger a jeden nátěr interiéru transparentním lakem. Nátěrové hmoty byly dodány panem Olšákem a jejich celková cena je 23 034 Kč. Za práci společnost zaplatila fakturu ve výši 10 500 Kč panu Jaromíru Kanapkovi malířsko-natěračské práce. Dále byla provedena plovoucí podlaha v ložnici, jejíž cena je včetně práce 4 150 Kč a keramická dlažba v kuchyni, obývacím pokoji a koupelně v celkové ceně 9 960 Kč.



Obrázek 6-4- Provedení nátěru na srubové chatě [vlastní zpracování]

srpen 2018

Došlo k zaplacení další zálohové faktury panu Vítězslavu Olšákovi v celkové částce 400 000 Kč.

září 2018

Začala výstavba posledních srubových chat, které trvala 7 dní. Společnost v den zahájení montáže zaplatila třetí část platby panu Olšákovi ve výši 200 000 Kč. Při převzetí díla v den jeho dokončené montáže všech tří staveb společnost zaplatila doplatek ve výši 208 000 Kč. V půlce měsíce září byla provedena elektroinstalace a rozvody vody v celkové ceně 78 466 Kč. Dále betonová podlaha v tl. 100 mm ve výši 31 550 Kč.

říjen 2018

Začátkem října byl proveden dvojitý nátěr exteriéru nátěrovou hmotou zn. Flugger a jeden nátěr interiéru transparentním lakem. Faktura za nátěrové hmoty byla zaplacená v červenci 2018. Práce stála 21 000 Kč.

duben 2019

V dubnu byla provedena v obou chatách plovoucí podlaha v ložnici, jejíž cena je včetně práce 10 500 Kč a keramická dlažba v kuchyni, obývacím pokoji a koupelně v celkové ceně 18 960 Kč. Ve všech třech srubových chatách byla zkompletována koupelna. Namontovalo se umyvadlo, záchod a sprchový kout. Celková cena tří koupelen je 49 383 Kč. Společnost nakoupila kompletní nábytek do všech třech srubových chat. Cena nábytku je 115 959 Kč. Dále nakoupila tři kuchyně včetně, spotřebičů, nádobí za celkovou cenu 48 660 Kč.

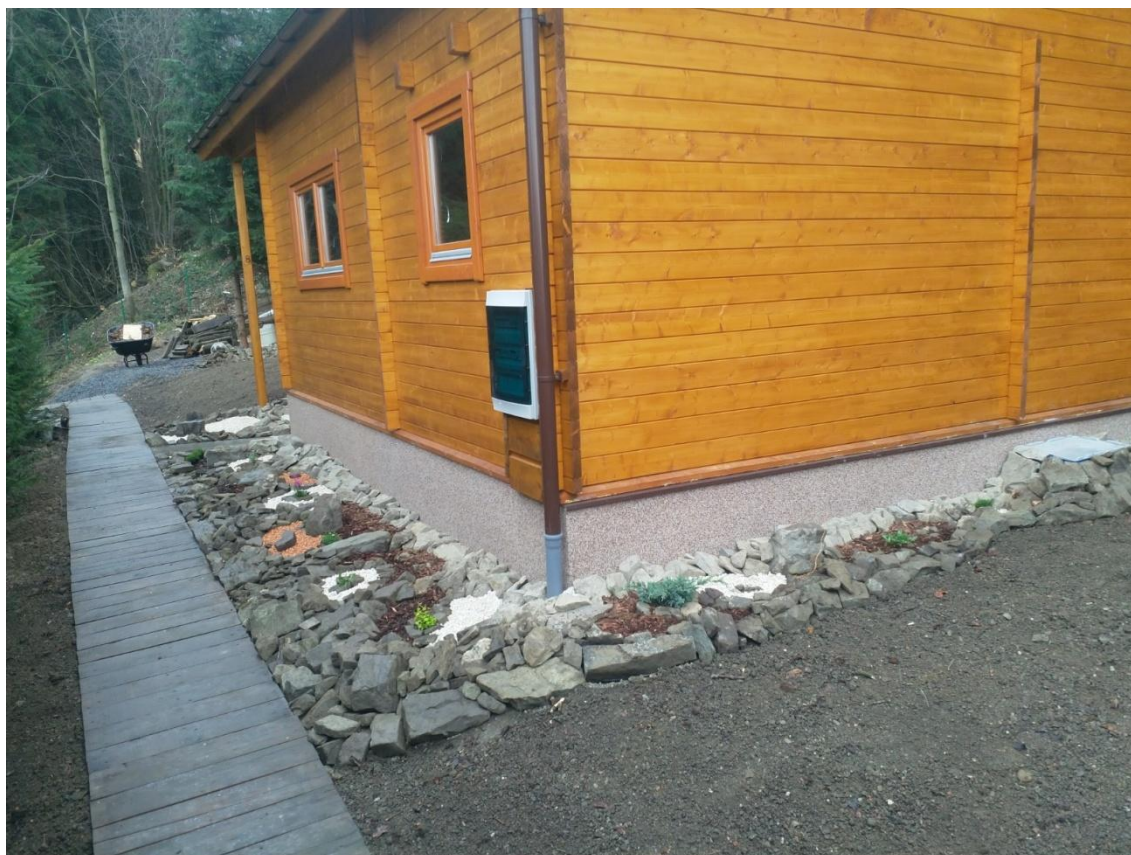
květen 2019

U dvou chat bylo vytvořeno posezení s venkovním krbem. Venkovní posezení s krbem u dvou chat stálo 37 600 Kč.



Obrázek 6-5- Posezení u chaty [vlastní zpracování]

Začátkem května došlo k úpravě terénu, před chatami vznikla skalka a byla zaseta tráva. Cena terénních úprav vyšla na 15 963 Kč.



Obrázek 6-6- Ukázka skalky před chatou [vlastní zpracování]

Po dokončení venkovních úprav jsou dvě srubové chaty nachystané k pronájmu. Společnost by je do provozu chtěla uvést začátkem července letošního roku poté, co bude dokončena i poslední chata, u které chybí dodělat venkovní posezení s krbem.

červen 2019

Dokončení posezení a usazení venkovního krbu. Celková cena 18 800 Kč. Po ukončení výstavby a venkovních úprav, dojde k pronájmu všech tří srubových chat.

6.2 Cash flow

V následující tabulce jsou shrnuté všechny výdaje společnosti, které jsou spojené s výstavbou 3 srubových chat. V lednu 2018 je největší výdaj. Společnost v tomto měsíci zakoupila rekreační areál. Výdaje v následujících měsících jsou stanoveny na základě faktur a účtenek, které poskytla společnost Kala Trans, s.r.o.

Měsíc/rok	Kumulovaný výdej (Kč)	Splátka úvěru (Kč)	Výdej (Kč)
1/2018	5 292 000	-	5 292 000
4/2018	5 317 000	-	25 000
5/2018	5 717 000	-	400 000
6/2018	5 817 708	45 775	54 933
7/2018	5 911 127	45 775	47 644
8/2018	6 356 902	45 775	400 000
9/2018	6 920 693	45 775	518 016
10/2018	6 987 468	45 775	21 000
11/2018	7 033 243	45 775	-
12/2018	7 079 018	45 775	-
1/2019	7 124 793	45 775	-
2/2019	7 170 568	45 775	-
3/2019	7 216 343	45 775	-
4/2019	7 505 580	45 775	243 462
5/2019	7 604 918	45 775	53 563
6/2019	7 669 493	45 775	18 800

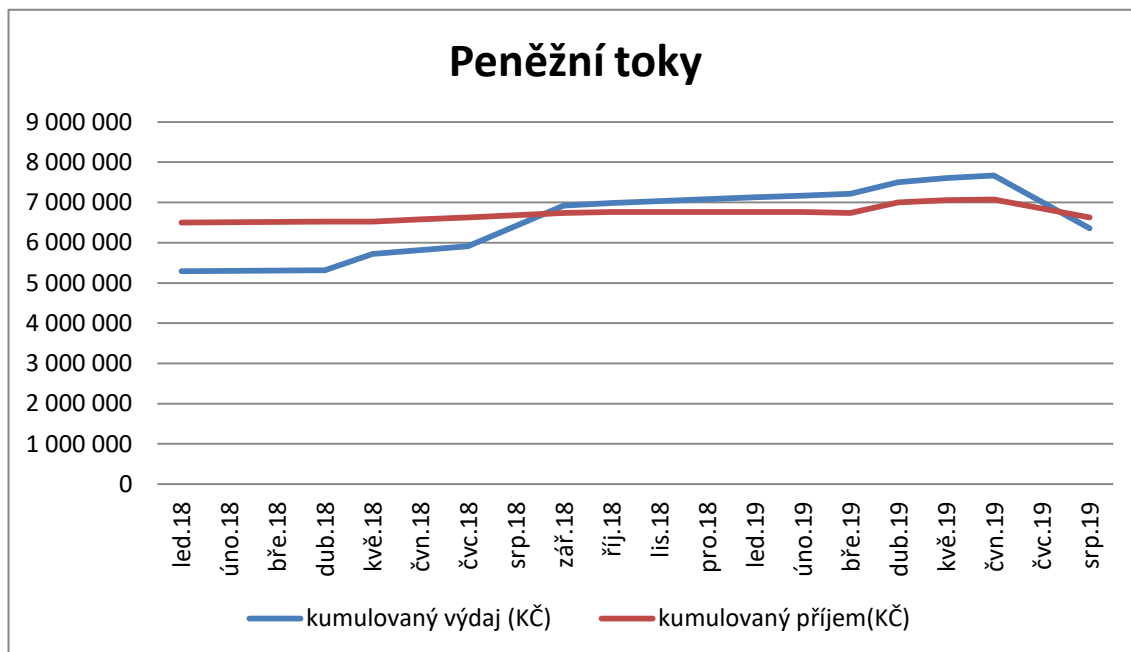
Tabulka 6-1 - přehled výdajů [vlastní zpracování]

V následující tabulce jsou shrnuté všechny příjmy společnosti, které jsou spojené s výstavbou 3 srubových chat. V lednu 2018 společnost získala investiční úvěr v celkové částce 6 500 000 Kč. Zbylé příjmy jsou vlastní zdroje společnosti z pronájmu 5 stávajících chat. Jednotlivé finanční prostředky jsou určeny na základě faktur a účtenek, které poskytla společnost Kala Trans, s.r.o.

Měsíc/rok	Kumulovaný příjem (Kč)	Příjmy (Kč)
1/2018	6 500 000	6 500 000
4/2018	6 525 000	25 000
5/2018	6 525 000	-
6/2018	6 579 933	54 933
7/2018	6 627 577	47 644
8/2018	6 627 577	-
9/2018	6 737 593	110 016
10/2018	6 758 593	21 000
11/2018	6 758 593	-
12/2018	6 758 593	-
1/2019	6 758 593	-
2/2019	6 758 593	-
3/2019	6 758 593	-
4/2019	7 002 055	243 462
5/2019	7 055 618	53 563
6/2019	7 074 418	18 800

Tabulka 6-2 - přehled příjmy [vlastní zpracování]

V následujícím grafu můžeme vidět kumulované příjmy a kumulované výdaje v celém období, ve kterém probíhaly přípravné práce, samotná realizace a dokončovací práce celé zakázky.



Obrázek 6-7- Peněžní toky [vlastní zpracování]

7 Zhodnocení průběhu výstavby

Společnost Kala Trans, s.r.o. v roce 2018 zakoupila rekreační areál v hodnotě 5 292 000 Kč, na který si vzala úvěr od České spořitelny a.s. v hodnotě 6 500 000 Kč. Úvěr sloužil na koupi a zbylé peníze na částečné financování stavební zakázky. Při koupi areálu bylo uvedeno do provozu 5 chat, které byly zrekonstruované. Společnost se rozhodla pro navýšení kapacity celého areálu, a proto si nechala vystavět další 3 srubové chaty. Stavbu těchto 3 chat prováděla firma Olšák Vítězslav – Dřevostavby, které zajistila pouze hrubou výstavbu v hodnotě 1 208 000 Kč. Tato výstavba byla hrazena z úvěru od České spořitelny a.s. Dokončovací práce na těchto srubových chatách společnosti zajišťovali drobní živnostníci z okolí obce Trojanovice. Cena těchto prací je 574 418 Kč a společnost je hradila částečně z vlastních zdrojů a částečně z pronájmu zbylých pěti chat. Celková cena této stavební zakázky včetně DPH je 1 782 418 Kč. Samotná výstavba začala v květnu 2018 a její konec je naplánován na červen 2019, kde proběhnou pouze venkovní dokončovací práce. Poté společnost uvede chaty do provozu.

7.1 Zhodnocení investice

Předpokládaná návratnost investice je 4 roky, pokud společnost areál bude pronajímat 12 měsíců v roce a obsazenost všech osmi chat bude cca 60 %, kromě roku 2018, kde je počítáno s obsazeností cca 60 % v pěti dostavěných chatách.

V roce 2018 je do nákladů zahrnuta koupě areálu, částečné financování stavební zakázky 3 srubových chat, úrok z úvěru za celý rok a předpokládané roční náklady na provoz areálu. V roce 2019 je do nákladů zahrnuté částečné financování nákladů stavební zakázky 3 srubových chat, úrok z úvěru za celý rok a předpokládané roční náklady na provoz areálu. V ostatních letech jsou zahrnuté pouze roční náklady na provoz areálu.

Do provozních nákladů je zahrnuto vyúčtování elektřiny, plat pracovníků, kteří pracují na DPP 300 h/rok v sazbě 100 Kč/h, dále náklady na propagaci a reklamu, provize prodejcům pobytů a vyúčtování poskytovatele internetu. V roce 2018 je počítáno s délkou provozu areálu pouze 8 měsíců. V ostatních letech je celoroční provoz.

Investice je velmi výhodná a v budoucnu přinese společnosti zisk. Náklady spojené s koupí a výstavbou srubových chat, by se společnosti měly vrátit do 4 let.

V následující tabulce jsou shrnuty základní příjmy a výdeje od začátku trvání investice až do konce, kdy se předpokládá návratnost dané investice 4 roky. V roce 2017 došlo k uzavření nabídky úvěru, v tomto roce již společnost musela zaplatit poplatky spojené s vyřízením úvěru a vedením úvěrového účtu. V roce 2018 měla společnost největší náklady. Došlo k zakoupení areálu a k částečné výstavbě 3 srubových chat. Od tohoto roku začala splácet úvěr, který sloužil na koupi a na hrubou výstavbu srubových chat. V tomto roce také začaly společnosti přicházet peněžní prostředky z pronájmu stávajících chat. V roce 2019 skončila výstavba všech 3 srubových chat, a proto v následujících letech náklady klesají a příjmy rostou. V tabulce není zahrnutá daň z příjmu právnických osob. Společnost podniká v několika oblastech a je tudíž obtížné vyčíslit daň, která se týká pouze provozování areálu. I přesto můžeme konstatovat, že návratnost bude cca 4 roky.

rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
výdaj na koupi areálu		-5 292 000 Kč				
výdaj na stavbu chat		-1 466 593 Kč	-315 825 Kč			
příjem z pronájmu areálu		969 000 Kč	2 462 400 Kč	2 462 400 Kč	2 462 400 Kč	2 462 400 Kč
provozní výdaje		-130 400 Kč	-195 600 Kč	-195 600 Kč	-195 600 Kč	-195 600 Kč
splátka úroků	-8 898 Kč	-145 560 Kč	-134 210 Kč	-122 079 Kč	-109 259 Kč	-96 784 Kč
poplatky úvěru	-10 050 Kč	-600 Kč	-600 Kč	-600 Kč	-600 Kč	-600 Kč
příjmy a výdaje za rok	-18 948 Kč	-6 066 153 Kč	1 816 165 Kč	2 144 121 Kč	2 156 941 Kč	2 169 416 Kč
návratnost investice (prostá doba návratnosti)	-18 948 Kč	-6 085 101 Kč	-4 268 936 Kč	-2 124 815 Kč	32 126 Kč	2 201 542 Kč

Tabulka 7-1 přehled základních výdajů a příjmů, výpočet prosté doby návratnosti [vlastní zpracování]

8 Závěr

V bakalářské práci je řešena problematika finančního řízení stavební zakázky z pohledu investora.

Na začátku teoretické části je uveden obecný popis stavební zakázky, jejich dělení, zadavatelé, členění dle režimu a druhy zadávacích řízení. Dalším bodem je charakteristika účastníků stavebního trhu. Poslední kapitola teoretické části je věnována jednotlivým zdrojům financování.

Praktická část práce navazuje na část teoretickou. Nejdříve je v této části popsána řešená zakázka tedy výstavba 3 srubových chat v rekreačním areálu v Trojanovicích. Je zde krátce popsán Investor a jeho záměr, dodavatel stavby, projektant. Dále je zde popsáno architektonické a stavební řešení. Dalším bodem je financování. Tato soukromá zakázka, jejímž investorem je společnost Kala Trans, s.r.o. byla financována třemi způsoby. První a druhý způsob financování je pomocí vlastních zdrojů a zdrojů z pronájmu stávajících 5 chat. Tento zdroj sloužil na financování, podlah, rozvodů elektřiny a vody, nátěrů, vybavení a na dokončovací práce v interiéru i exteriéru. Třetím zdrojem financování je investiční úvěr od České spořitelny a.s., který si společnost vzala na koupi a rekonstrukci areálu. Pomocí úvěru hradila společnost hrubou stavbu srubových chat.

Dalším bodem praktické části, a zároveň hlavním cílem této práce, je finanční plán, ve kterém je popsán průběh výstavby v jednotlivých měsících. Samotná výstavba trvala od května 2018 do června 2019, kdy by měly proběhnout poslední terénní úpravy u poslední srubové chaty. Dále jsou zde shrnuty veškeré náklady, které byly spojeny s výstavbou tří srubových chat. Kromě nákladů jsou v tabulce řešeny i příjmy, které musela společnost mít, aby mohla financovat část zakázky z vlastních zdrojů.

V závěru praktické části je zhodnocen průběh výstavby. Dále pak, zda je investice výhodná a předpokládaná doba návratnosti. Na základě podkladů z účetnictví bylo zjištěno, že investice je velmi výhodná a v budoucnu přinese společnosti zisk. Náklady spojené s koupí a výstavbou srubových chat, by se společnosti měly vrátit do 4 let.

9 Seznam použité literatury

- [1] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Financování stavební zakázky. Brno: VUT FAST ÚSE_ 2006, studijní opora.
- [2] VÍTKOVÁ, E.: Finance, přednáška předmětu BV04
- [3] Zákon 134/2016 Sb. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Zakonyprolidi.cz [online]. 2018 [cit. 2018-01-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-134/zneni-20180101>
- [4] ZMĚNY VE FINANČNÍCH LIMITECH PRO ÚČELY ZÁKONA O VEŘEJNÝCH ZAKÁZKÁCH A KONCESNÍHO ZÁKONA [online]. 17.12.2015 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Aktuality/Zmeny-ve-financnich-limitech-pro-ucely-zakona-o-verejnych-zakazkach-a>
<https://www.agentura-api.org/wp-content/uploads/2018/01/Nov%C3%A9-finan%C4%8Dn%C3%AD-limity-platn%C3%A9-od-1.1.2018.pdf>
- [5] Veřejné zakázky [online]. 30. 6. 2016 [cit. 2017-12-27]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-ppbi51137.html#!&chapter=3>
- [6] NOVÝ, M.; NOVÁKOVÁ, J.; WALDHANS, M. Projektové řízení staveb I, studijní opory, VUT FAST, 2006
- [7] DOHNAL, R.: Marketing ve stavebnictví. Studijní opora VUT FAST Brno, 2006
- [8] Ekonomika ve stavebnictví: Studijní opora pro kurz Rozpočtování staveb v rámci projektu Inovace profesního vzdělávání ve vazbě na potřeby Jihočeského regionu. In: Docplayer.cz [online]. České Budějovice, 2013 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/13150616-Ekonomika-ve-stavebnictvi.html?fbclid=IwAR1laRG12rn3r0osbNuinswvT6Cm3hYpvmvD-Ur6D1hK7suDok0fW2unDY5o>
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [10] Stavební komunita: Účastníci výstavby-vztahy [online]. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <http://stavebnikomunita.cz/profiles/blogs/ucastnici-vystavby-vztahy>
- [11] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [12] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Finance. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007

- [13] Obchodní zákoník- BusinessCenter. Business. center. cz [online]. 2018 [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast2h1d3.aspx>
- [14] Právo:Společnost s ručením omezeným-Formy podnikání-BusinessCenter. Business.center.cz [online]. 2018 [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo-predpisy/formy-podnikani/spolecnost-s-rucenim-omezenym/>
- [15] KORYTÁROVÁ, J. Ekonomika investic. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [16] FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU INVESTORA [online]. Brno, 2014 [cit. 2018-12-11]. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a Řízení.
- [17] Ubytování Trojanovice- Beskydy, chaty, dovolená, Radhošť, Pustevny. Chatytrojanovice [online]. 2010 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://www.chatytrojanovice.cz/>
- [18] Pustevny.cz- Oficiální stránka Pusteven a okolí. Pustevny [online]. 2018 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://www.pustevny.cz/>
- [19] Obec Trojanovice- Oficiální stránky obce Trojanovice. Trojanovice [online]. 2019 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://www.trojanovice.cz/>
- [20] Chaty Trojanovice (Ubytování-rekreační zařízení) Mapy.cz. Mapy [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://mapy.cz/turisticka?x=18.2462360&y=49.5050557&z=21&m3d=1&height=180&yaw=-188&pitch=-25&pano=1&source=firm&id=13105698>
- [21] Nákladní doprava- Kala Trans. Mapy [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://kalatrans.cz/>
- [22] Veřejný rejstřík a Sběrka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky. Or.justice [online]. Česká republika, 2015 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma?p%3A%3Asubmit=x&%2Frejstrik-%24firma=&nazev=KALA+TRANS%2C+s.r.o.&ico=&obec=&ulice=&forma=&ddil=&vlozka=&soud=&polozek=50&typHledani=STARTS_WITH&jenPlatne=PLATNE
- [23] Sruby, chaty, altány - OLŠÁK CHATKY. Olsakchatky [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://www.olsakchatky.cz/>
- [24] Expanze ČMZRB. CMZRB [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/podnikatele/uvery/expanze/?rc>
- [25] Dotace na ubytovací, rekreační a sportovní objekty. Tntconsulting [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://www.tntconsulting.cz/dotace-na-ubytovaci-rekreacni-a-sportovni-objekty/>

10 Seznam zkratek

A.D.	autorský dozor
aj.	a jiné
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
cca	cirka
cm	centimetr
č.	číslo
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků
ČMZRB	Česko moravská záruční a rozvojová banka
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSN	Česká státní norma
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
DIČ	daňové identifikační číslo
DPH	daň z přidané hodnoty
DPP	dohoda o provedení práce
ERDF	Evropský fond pro regionální rozvoj
ESF	Evropský sociální fond
ESI	Evropské strukturální a investiční fond
FS	Fond soudržnosti
Ha	hektar
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IČ	identifikační číslo
Kč	koruna česká
KN	kilonewton
kPa	kilopascal
ks	kus
K. Ú.	Katastrální úřad
m	běžný metr

m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
mil.	milion
min.	minimálně
m. n. m.	metrů nad mořem
mm	milimetr
např.	například
odst.	odstavec
OS	Občanské sdružení
Písm.	písmeno
PSC	poštovní směrovací číslo
resp.	respektive
RPSN	roční procentní sazba nákladů
Sb.	sbírka
SDH	Sbor dobrovolných hasičů
s.r.o.	s ručením omezeným
sv.	svatý
TDI	technický dozor investora
tl.	tloušťka
tzv.	tak zvaně
vč.	včetně
VH	výsledek hospodaření
zn.	značka
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
ZZVZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
ŽP	životní prostředí

11 Seznam obrázků a grafů

Obrázek 3-1 - Vztahy mezi přímými účastníky výstavby	16
Obrázek 5-1 - Mapa areálu	22
Obrázek 5-2 - Jihozápadní pohled na chatu č. 1	23
Obrázek 5-3 - Jihovýchodní pohled na chatu č. 1	24
<i>Obrázek 5-4 - Ceny a zdroje financování stavební zakázky</i>	<i>32</i>
Obrázek 5-5 - Hospodaření společnosti v jednotlivých letech	33
Obrázek 6-1 - Čelní pohled na srubovou chatu	38
Obrázek 6-2 - Pohled na galerii	38
Obrázek 6-3 - Pohled na obývací pokoj	38
Obrázek 6-4 - Provedení nátěru na srubové chatě	39
Obrázek 6-5 - Posezení u chaty	40
Obrázek 6-6 - Ukázka skalky před chatou	41
Obrázek 6-7 - Peněžní toky	44

12 Seznam tabulek

Tabulka 2-1 - Finanční limity pro veřejné zakázky s platností od 1. 1. 2018.....	14
Tabulka 5-1 - Rekapitulace nákladů.....	31
Tabulka 5-2 - Souhrn rozpočtových nákladů.....	31
Tabulka 5-3 - Cena stavební zakázky	32
Tabulka 5-4 - Údaje o investičním úvěru.....	34
Tabulka 6-1 - Přehled výdajů	42
Tabulka 6-2 - Přehled příjmy.....	43
Tabulka 7-1 - Přehled základních výdajů a příjmů, výpočet prosté doby návratnosti...	46

13 Přílohy

Příloha A:	Cenová nabídka
Příloha B:	Návrh smlouva o dílo Kala Trans, s.r.o.
Příloha C:	Splátkový kalendář
Příloha D:	Technická zpráva