



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV MANAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF MANAGEMENT

VÝBĚR VHODNÉ FORMY EXTERNÍHO FINANCOVÁNÍ

COMPANY FINANCING VIA EXTERNAL FUNDS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ŠIMON KRČÁL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. TOMÁŠ MELUZÍN, Ph.D.

BRNO 2012

ABSTRAKT

Diplomová práce řeší otázku, prostřednictvím jakých zdrojů je neoptimálnější financovat zamýšlenou opravu nemovitosti pro danou společnost. Jedná se především o analýzu a vzájemné porovnání bankovních úvěrů, leasingu nemovitostí, zvolených dotačních programů a rezerv na opravu hmotného majetku. Podstatou diplomové práce je nalezení několika výstupů, které reprezentují vždy nejvýhodnější variantu z jednotlivých možností financování, a to jak z externích, tak z interních zdrojů.

ABSTRACT

The Diploma Thesis deals with the problem what resources are the most optimal to be used for financing if a company wants to renovate its real estate property. The core of the work is the comparative analysis of bank loans, a real estate leasing, subsidy programmes and reserves for fixed assets renovating. The thesis focuses on finding certain outputs which represent always the best option from several possibilities of financing, either from external or internal resources.

KLÍČOVÁ SLOVA

Interní financování, externí financování, bankovní úvěr, leasing nemovitosti, dotace, rezervy

KEY WORDS

Internal financing, external financing, bank loan, real estate leasing, subsidy, reserves

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

KRČÁL, Š. *Výběr vhodné formy externího financování*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 124 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 25. 5. 2012

.....

Bc. Šimon Krčál

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych rád poděkovat vedoucímu své diplomové práce doc. Ing. Tomáši Meluzínovi Ph.D., za odborné vedení při zpracování této diplomové práce, za jeho čas, trpělivost a cenné připomínky. Taktéž bych rád poděkoval všem v mém okolí, kteří mi dobrou radou ulehčili napsání této práce.

.....
Bc. Šimon Krčál

OBSAH

1	ÚVOD.....	8
1.1	VYMEZENÍ PROBLÉMU	10
1.2	CÍL PRÁCE	11
1.3	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	12
2	TEORETICKÝ PŘÍSTUP K ŘEŠENÍ VYMEZENÉHO PROBLÉMU.....	15
2.1	INTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ	16
2.1.1	NEROZDĚLENÝ ZISK	16
2.1.2	ODPISY	16
2.1.2.1	Daňové odpisy	17
2.1.2.2	Účetní odpisy	20
2.1.3	REZERVNÍ FONDY A REZERVY.....	21
2.2	EXTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ	22
2.2.1	OBECNÉ POROVNÁNÍ LEASINGU A ÚVĚRU	23
2.2.2	METODA DISKONTOVANÝCH VÝDAJŮ NA LEASING A ÚVĚR .	25
2.2.3	METODA ČISTÉ VÝHODY LEASINGU	26
2.2.4	BANKOVNÍ ÚVĚRY	26
2.2.4.1	Krátkodobé bankovní úvěry	27
2.2.4.2	Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry	29
2.2.4.3	Úvěrová smlouva.....	31
2.2.4.4	Úvěrové registry v České republice	32
2.2.4.5	Obligátní náležitosti úvěrové smlouvy	32
2.2.4.6	Účetní a daňové aspekty úvěru.....	33
2.2.4.7	Výhody a nevýhody bankovního úvěru.....	35
2.2.5	LEASING	37

2.2.5.1	Finanční leasing.....	38
2.2.5.2	Operativní leasing.....	39
2.2.5.3	Zpětný leasing	40
2.2.5.4	Podmínky pro daňové uznání nájemného.....	40
2.2.5.5	Leasingová smlouva	41
2.2.5.6	Obligátní náležitosti leasingové smlouvy.....	42
2.2.5.7	Výhody a nevýhody leasingu	43
2.3	DOTACE.....	45
2.3.1	DOTACE Z EVROPSKÝCH FONDŮ	46
2.3.1.1	Program Nemovitosti.....	47
2.3.2	DOTACE ZE STÁTNÍHO ROZPOČTU	51
2.3.2.1	Program Rozvoj.....	51
3	ANALÝZA FOREM FINANCOVÁNÍ INVESTICE.....	56
3.1	VÝCHOZÍ ÚDAJE PRO VÝPOČTY	57
3.2	ANALÝZA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ	58
3.2.1	KOMERČNÍ BANKA, A.S.....	63
3.2.2	RAIFFEISENBANK, A.S.	66
3.2.3	ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S.	69
3.2.4	ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S.....	73
3.2.5	Porovnání bankovních úvěrů	76
3.3	ANALÝZA LEASINGOVÝCH PRODUKTŮ	78
3.3.1	UNICREDIT LEASING CZ, A.S.....	80
3.3.2	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	83
3.3.3	IMPULS – Leasing Austria s.r.o.	87
3.3.4	Porovnání leasingových splátek.....	90
3.4	ANALÝZA DOTAČNÍHO PROGRAMU NEMOVITOST	92

3.5 ANALÝZA FINANCOVÁNÍ INVESTICE VLASTNÍMI ZDROJI	97
4 HODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A NÁVRH ŘEŠENÍ.....	100
ZÁVĚR	103
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	105
SEZNAM TABULEK	108
SEZNAM GRAFŮ	110
SEZNAM PŘÍLOH.....	111

1 ÚVOD

Podstatou této diplomové práce je nalézt pro vybranou společnost co možná nejvýhodnější zdroj financování na pokrytí rekonstrukce nemovitosti.

Zvolená problematika je bezesporu zajímavá pro všechny společnosti, které chtějí neustále zlepšovat podmínky pro výrobu a rozšiřovat portfolio výrobků. Při zjištění, že počet odběratelů se neustále zvyšuje, ale možnosti z hlediska kapacity výroby jsou stále stejné, dochází k prodlužování doby potřebné ke zhotovení zakázky. Takové delší čekání může mít za následek ztrátu zájmu klientů, a v dnešní době, kdy konkurence je obrovská, si takový luxus málokdo dovolí. Nejinak tomu je v případě obchodní firmy Zdeněk Ustohal, zabývající se především výrobou nábytku. Stávající výrobná, nacházející se v Kuřimi, se stala kapacitně nevyhovující. Areál jako takový skýtá dostatečnou rozlohu k umístění všech strojů, zařízení a automatizovaných linek potřebných pro výrobu čalouněného nábytku, včetně poskytnutí vhodných skladovacích prostor, kanceláří pro vedení a administrativu společnosti až po krytá stání pro vozový park, nezbytný k dodání zakázek na místo určení. Oproti současnému stavu je zapotřebí výrazné rekonstrukce objektu. Tyto stavební práce jsou jak z časového, tak z finančního hlediska velice náročné a před samotným započítáním je zapotřebí důkladně zvážit a prokalkulovat všechny nabízející se možnosti. Nejoptimálnějším se jeví nalézt právě takovou variantu, při které bude společnost podstupovat co nejmenší riziko a vynaloží co nejmenší náklady.

K uskutečnění většiny podnikatelských aktivit je zapotřebí kapitál, ten je vnímán především jako dlouhodobý zdroj financování podniku. Pro financování významnějších investic, což rekonstrukce nemovitosti bezesporu je, obvykle podniky nemohou uvolnit dostatečně velkou část disponibilních peněžních prostředků, a tak je zapotřebí získat potřebné chybějící finance z různých externích zdrojů.

Externích zdrojů pro financování dlouhodobého majetku je dnes mnoho, pro společnosti však nejčastěji připadá v úvahu bankovní úvěr nebo finanční leasing. Ve své práci posoudím a porovnáám právě tyto dvě varianty, mimoto nastíním návrhy alespoň pro částečné krytí investice z vlastních zdrojů a také se zaměřím na další způsob

financování, který je na rozhraní vlastních a cizích zdrojů, na dotaci. Toto slovíčko je dnes v podnikatelských sférách často frekventované. Existují různé programy na podporu podnikání a inovace financovat rekonstrukce budov na podnikatelské objekty. Zjednodušeně lze říci, že malé podniky mohou získat dotaci až 60 %. Ovšem pro získání této finanční injekce je zapotřebí splňovat celou řadu přísných kritérií a podmínek. V této diplomové práci zjistím, zda by pro firmu Ustohal připadala dotace v úvahu.

Výstupem práce bude zhodnocení jednotlivých druhů financování podle vhodně zvolených kritérií a podnik si zvolí ten, který ho nejméně finančně zatíží, s přihlédnutím na jiná rizika, která by podstoupil při využití daného druhu externího financování.

1.1 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Společnost se zabývá výrobou čalouněného nábytku, svrchních oděvů, výrobou truhlářských produktů a tesařstvím. Veškerá výroba probíhá v Kuřimi ve Farského ulici v areálu společnosti. Postupem času, s neustálým příchodem nových a nových odběratelů, je společnost nucena v rámci zvyšování prosperity navýšit výrobní kapacitu. Současný stav výroby ale není uzpůsoben pro další navýšování. Také skladovací prostory, určené pro zásoby materiálu, rozpracovanou výrobu, ale i hotové, dosud neodbavené zakázky, značně nevyhovují. Výraznou obměnou projde také čelní budova, sloužící jako objekt pro kanceláře. Majitel firmy Zdeněk Ustohal se rozhodl k zásadní rekonstrukci objektu z důvodu nedostačující výrobní kapacity, omezenosti skladovacích prostor, celkové zchátralosti a výraznému izolačnímu a tepelnému úniku v oblasti střechy ale i oken, to vše je z velké části zapříčiněno značným stářím budovy. Oprava by měla být provedena v časovém horizontu patnácti měsíců. Jako vhodný kandidát se jeví stavební firma UNIVERS s.r.o. z nedalekého Předklášteří zastoupená Ing. Františkem Brázdou.

Společnost zvažuje veškeré možnosti pro financování této rekonstrukce. Jestliže bude k dispozici dostatečné velké množství volných peněžních prostředků, pak by byly využity alespoň k částečnému krytí investice. Zvažuje také možnost využití jedné z nabídek externího financování, které byly vypracovány specialisty z bankovních institucí a leasingových společností. V neposlední řadě se informuje a zjišťuje veškeré nároky a podmínky, za kterých by bylo možné dosáhnout na dotaci na podporu podnikání a rekonstrukce budov pro podnikatelské objekty.

1.2 CÍL PRÁCE

Hlavním cílem práce je vybrat pro společnost Ustohal nejvýhodnější formu financování pro rekonstrukci stávající nemovitosti. Při využití externího zdroje financí provedu komparaci a analýzu dvou často používaných druhů, a to finančního leasingu a bankovního úvěru. Dílčím cílem je stanovení kritérií a podmínek, které mi pomohou vyhodnotit, která varianta z forem externího financování je pro podnik nejvýhodnější a z hlediska nákladovosti co možná neoptimalnější. Jelikož společnost o rekonstrukci uvažuje již nějaký čas, vytváří rezervy. Navrhnou tedy také optimální řešení, jak zamýšlenou rekonstrukci areálu financovat zcela z vlastních zdrojů, nebo alespoň z části. Při hledání podkladů k zadanému úkolu jsem se částečně seznámil s problematikou dotací. Vím, že v souvislosti s nedávnou finanční krizí byly alokovány značné prostředky, a to jak ze státního rozpočtu na dotace a podnikání, tak především z Evropských fondů. Pro obchodní společnost Ustohal na základě odborných konzultací zpracuji návrh, jakým způsobem je možno o konkrétní dotaci zažádat a co vše je k tomu nezbytné.

V teoretické části pojednávám o různých výhodách a nevýhodách, které jednotlivé formy financování obnáší. Především u jednotlivých druhů leasingu a bankovního úvěru najdeme jistá pro a proti.

Uvádím-li konkrétní návrh externího financování, činím tak po oslovení bankovních institucí a leasingových společností. Výsledné nabídky nejsou v žádném případě smyšlené, ale vždy je zpracoval zaměstnanec finanční instituce, na základě problému, který jsem mu zadal. Pro výpočet vycházím vždy ze stejných základních údajů, aby mohlo být provedeno následné srovnání. Jednotlivé produkty finančních společností pak podrobím analýze, ke které využiji metodu diskontovaných výdajů na leasing. Jelikož pan Zdeněk Ustohal, majitelem společnosti, plánuje rekonstrukci již v letošním roce, v případě krytí rekonstrukce z vlastních zdrojů jsou všechny údaje rovněž pravdivé. Nejinak je tomu také v případě žádosti o dotaci, prokonzultované s pracovníkem daného oboru.

Po samotných výpočtech provedu celkové zhodnocení a pro společnost Ustohal navrhnou neoptimalnější variantu financování. Výsledky budou prezentovány majiteli

společnosti a věřím, že pro plánovanou rekonstrukci se stanou cenným materiálem a potřebným zdrojem informací.

1.3 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI



Firma Ustohal se zabývá výrobou čalouněného nábytku té nejvyšší kvality. V sortimentu společnosti nalezneme více než 50 druhů produktů – dvoulůžka, jedno - lůžka, sedací soupravy, rozkládací gauče, postele a matrace. Každý výrobek může být upraven podle přesných instrukcí a přání zákazníka. Jedná se tedy jak o katalogovou výrobu, tak o zakázkovou. Ať tak či tak, každý výrobek podléhá ve finální fázi těm nejpřísnějším testům kvality. Garancí kvality a spolehlivosti jednotlivých výrobků je, kromě samozřejmé a nezbytné povinné záruční lhůty, proškolený a vysoce kvalifikovaný personál, který disponuje mnohaletou praxí.

První krůčky firmy se datují do roku 1990, kdy v Brně, v malé garáži vzniká malá dílnička se zaměřením na výrobu postelí. Zprvu se jedná spíše o lásku k řemeslu, výroba je brána jako hobby, práce probíhá ve volném čase a výdělek je spíše kapesné než příjem, který by uživil rodinu. S rostoucím množstvím zakázek a spokojených odběratelů přichází myšlenka přizpůsobení a rozšíření výroby daným potřebám. Jelikož stávající dílna, situovaná v Brně, kapacitně nevyhovuje, nachází Zdeněk Ustohal, majitel firmy, ideální výrobní prostoty v městě Kuřimi na sever od Brna.

S přestěhováním výroby do Kuřimi se začíná rozjíždět velkovýrobná nábytku, důraz na kvalitu zpracování, výběr vhodné formy technologie a užití zdravotně nezávadného materiálu je však stejný jako při počátcích podniku.

V současnosti společnost disponuje kromě výroby v Kuřimi také vlastní kamennou prodejnu v Brně-Žabovřeskách na Horově ulici a expanduje do více než 120 prodejen nábytku po celé České a Slovenské Republice.

Mezi nejvýznamnější odběratele patří:

- Nábytek Řepov

- Max – Orion s.r.o. Krnov
- Klígl spol. s.r.o. Kyjov
- Supersektor s.r.o. Velké Opatovice
- OLKO nábytek, Prostějov

Samozřejmostí je, kromě zhotovení a výroby zakázky, také odvoz na místo určení, a to po celé ČR a SR.

Mezi největší dodavatele patří:

- Compo Praha
- Habitex Praha
- D. P. V. s.r.o. Myslivořice
- Pureta s.r.o. Prušánky
- Dekora Jeníček a.s. Ždírec nad Doubravou

Majitelem společnosti, jak již bylo uvedeno, je Zdeněk Ustohal. Společnost čítá deset pracovníků. Téměř všichni pracují na výrobě v Kuřimi a jsou proškoleni na výrobu čalouněného nábytku. Ostatní zaměstnanci pracují na prodejně v Brně.

Z hlediska daňové povinnosti spadá obchodní firma Zdeněk Ustohal do měsíčního zdaňovacího období. Zdaňovací období je doba, za kterou ekonomický subjekt podává příslušnému finančnímu úřadu přiznání k DPH a odvádí vlastní daňovou povinnost nebo přijímá nadměrný odpočet DPH, a to vždy k 25. daného měsíce. Zdeněk Ustohal je povinně měsíčním plátcem DPH, jelikož za jeden kalendářní rok obrat firmy přesáhne hranici deseti milionů korun.

Základní údaje o společnosti	
Obchodní firma	Zdeněk Ustohal
IČ	13666967
Podnikatel	Zdeněk Ustohal
Právní forma	101 - Fyzická osoba podnikající dle živ.zákona nezapsaná v ob rej.
Datum vzniku	12. 12. 1990
Sídlo	61600 Brno-Žabovřesky - Žabovřesky, Horova 1643/65
ZÚJ	550990 - Brno-Žabovřesky
Okres	CZ0642 - Brno-město
Klasifikace ekonomických činností	
Druh živnosti	Ohlašovací řemeslná
Prioritní	Výroba ostatního nábytku
Ostatní	Výroba ostatních svrchních oděvů
	Výroba ostatních výrobků stavebního truhlářství a tesařství
	Výroba nábytku
	Maloobchod v nespecializovaných prodejnách
	Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti
Statistické údaje	
Počet zaměstnanců	10 - 19 zaměstnanců

Tab. 1: Základní údaje o společnosti Ustohal

(ZDROJ: www.info.mfcr.cz/ares.cz)

2 TEORETICKÝ PŘÍSTUP K ŘEŠENÍ VYMEZENÉHO PROBLÉMU

Tato diplomová práce se zabývá porovnáním jednotlivých forem financování pro zamýšlenou investici.

Jak známo, lidé si už od pradávných časů půjčovali peníze. V minulosti ovšem platilo, že vztahy mezi oběma dlužníky byly v podstatě jednoduché. V porovnání se současností se ale nejednalo o příliš velké sumy peněz. Půjčování finančních prostředků v dřívější době nedosahovalo zdaleka takových rozměrů, jako je tomu nyní. V moderní pokročilé společnosti se zadlužování podniků, domácností, ale i států neustále zvyšuje. S narůstajícími dluhy jsou samotné dlužnické vztahy více a více složitější a obtížnější. Z tohoto důvodu je nejlepším východiskem před zvolením samotného financování vybrané investice provést průzkum finančního trhu, který soustřeďuje, přerozděluje a nabízí dočasně volné peněžní prostředky na základě jejich nabídky a poptávky. Zjistím, jaké možnosti financování jsou pro společnost dostupné.

Financování investic patří mezi dlouhodobé financování. Někdy se dělí ještě na střednědobé (1-5 let) a dlouhodobé (5 let a více). Dlouhodobé financování zahrnuje financování dlouhodobého majetku, někdy i oběžného majetku trvalého charakteru. Respektuji pravidlo, že pro finanční plánování by měla platit zásada tzv. Zlatého bilančního pravidla, podle kterého je nezbytné, aby dlouhodobý majetek byl financován výhradně dlouhodobými zdroji.

V této části práce se pokusím co možná nejvýstižněji popsat jednotlivé možnosti zdrojů financování investice. Pozornost zasluží především externí způsoby financování, zejména bankovní úvěr a finanční leasing. Pro vybranou společnost z teoretického hlediska vymezím problematiku dotací, a to jak z evropských fondů, tak ze státního rozpočtu, v neposlední řadě popíši také samofinancování, neboli interní zdroje financování.

2.1 INTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Financování zamýšlených investic podniku z interních zdrojů znamená získání finančních prostředků vlastní podnikatelskou činností. Obstarání zdrojů touto činností je nazýváno též samofinancováním. Vzhledem k tomu, že finance nejsou podniku poskytnuty cizím subjektem, je výhodou této formy financování další nenavyšování zadluženosti, naopak nevýhodou je nestabilita a vyšší nákladovost těchto zdrojů. Mezi základní zdroje interního financování podniku patří:

2.1.1 NEROZDĚLENÝ ZISK

Peníze, které zůstaly společnosti jako část zisku po zdanění, po zaplacení úroků, daní a dividend. Peníze nejsou použity na tvorbu fondů ze zisku a lze je tedy použít na další podnikání - reinvestici.

2.1.2 ODPISY

Odpisy hmotného majetku představují peněžní vyjádření opotřebení za určitý časový interval. Dlouhodobý hmotný majetek patří mezi stálý majetek podniku. Není spotřebováván jednorázově, ale postupně se opotřebovává. Odpisy jsou významným zdrojem interního financování podniku a příznivě ovlivňují jeho finanční hospodaření, především z hlediska vysoké míry stability. Odpisy jsou součástí provozních nákladů a ovlivňují základ zdanění, zároveň jsou součástí peněžních příjmů podniku. Výše odpisů závisí na celkové hodnotě odpisovaného majetku, na zvolené metodě odepisování a na době odepisování. Je zapotřebí rozlišovat odpisy a oprávky. U odpisů pak daňové a účetní.

Odpis je vyjádření opotřebení majetku v Kč za určitý časový úsek, maximálně jeden rok. V praxi se užívají měsíční odpisy a roční odpisy. V účetnictví jsou odpisy nákladem.

Oprávky jsou souhrnem odpisů, jsou to sečtené odpisy za více období. Vyjadřují tedy celkové znehodnocení majetku. V účetnictví jsou oprávky korekční položkou k aktivům.

2.1.2.1 Daňové odpisy

Daňové odpisy se používají pro účely výpočtu daňového základu podniku pro daň z příjmů. Způsob výpočtu je tedy upraven zákonem o dani z příjmů §26 – §32 a Zákona č. 586/1992 Sbírka o daních z příjmů. Při výpočtu daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku se zaměříme na §30 – §32 zákona o daních z příjmů. V prvním roce odepisování zatřídí poplatník hmotný majetek do odpisových skupin. Samotné odepisované technické zhodnocení, provedené na hmotném majetku vyloučeném z odpisování, se zatřídí do odpisové skupiny, do které náleží hmotný majetek, na němž bylo technické zhodnocení provedeno. **Doba odpisování činí minimálně:**

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Tab. 2: Minimální doba odepisování hmotného majetku
(ZDROJ: MARKOVÁ, 2011)

Zákon č. 568/1992Sb., o daních z příjmů vymezuje dva druhy odpisů:

- **rovnoměrné odpisy** (lineární) podle § 31
- **zrychlené odpisy** (degresivní) podle § 32

Při rovnoměrném odpisování hmotného majetku jsou odpisovým skupinám přiřazeny tyto maximální roční odpisové sazby:

- a) Maximální roční odpisová sazba pro hmotný majetek neodpisovaný podle písmen b) až d) – Tab. 3.

Odpisová skupina	V 1. roce odpisování	V dalších letech	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

- b) Roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 20 % - Tab. 4.

Odpisová skupina	V 1. roce odpisování	V dalších letech	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	40	30	33,3
2	31	17,25	20
3	24,4	8,4	10

- c) Roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 15 % - Tab. 5.

Odpisová skupina	V 1. roce odpisování	V dalších letech	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	35	32,5	33,3
2	26	18,5	20
3	19	9	10

(ZDROJ: MARKOVÁ, 2011)

d) Roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 10 % -

Tab. 6.

Odpisová skupina	V 1. roce odpisování	V dalších letech	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	30	35	33,3
2	21	19,75	20
3	15,4	9,4	10

Při zrychleném odpisování hmotného majetku jsou odpisovým skupinám přiřazeny tyto koeficienty pro zrychlené odpisování:

Odpisová skupina	V 1. roce odpisování	V dalších letech	Pro zvýšenou zůstatkovou cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Tab. 7: Zrychlené odpisování hmotného majetku

(ZDROJ: MARKOVÁ 2011)

Pro daňové potřeby si podnik zvolí pro každý nově pořízený dlouhodobý majetek způsob, jak bude odepisovat. Vybraný způsob už pak nesmí měnit po celou dobu užívání dlouhodobého majetku. Je tedy zcela běžné, že v podniku se používají oba způsoby odepisování.

Daňové odpisy¹ se počítají zpravidla na konci účetního období. Jejich hodnota je zákonem povolenou maximální výší odpisů, které lze uplatnit jako daňově uznatelnou položku při výpočtu základu daně z příjmů. (SOUKUPOVÁ, 2008)

¹ Daňové odpisy lze navýšit v prvním roce odpisování o 20, 15 nebo 10 %. Toto navýšení nahradilo tzv. „reinvestiční odpočet“, který se v minulosti používal při zjišťování základu daně.

2.1.2.2 Účetní odpisy

Účetní odpisy jsou uplatněny podle skutečné doby používání dlouhodobého majetku. Mají přesně vystihnout míru opotřebení dlouhodobého majetku. Podnik si může zvolit vlastní účetní odpisy, ale při vyplňování daňového přiznání musí dbát na to, že může uplatnit pro zjištění základu daně z příjmů jen výši daňových odpisů. Obvykle se používají dvě metody ke stanovení účetního odpisu:

- podle doby upotřebitelnosti
- podle výkonu

V případě odpisů podle doby upotřebitelnosti si podnik sám stanoví upotřebitelnost dlouhodobého majetku. Určí se tedy doba, po kterou chceme majetek v podniku využívat. Doba nemusí odpovídat době odpisu podle § 30 zákona o dani z příjmů. Odpisová sazba v % se vypočítá jako $100 / \text{doba životnosti}$

Při použití metody odpisů podle výkonu dělíme vstupní cenu výkonem majetku. Výkonem majetku může být např. počet vyrobených ks výrobků, nebo počet ujetých km. (SOUKUPOVÁ, 2008)

V podnicích, které vedou **daňovou evidenci**², se dlouhodobý majetek eviduje stejně jako v účetnictví na kartách dlouhodobého majetku nebo též inventárních kartách³. Pro účely daňové evidence jsou potřeba pouze daňové odpisy. Následný souhrn daňových odpisů za zdaňovací období se uvádí přímo do daňového přiznání k dani z příjmů.

V případě, že společnost namísto daňové evidence vede účetnictví, jsou odpisy účtovány do nákladů v účtové třídě 5, skupině 55, na účet 551 Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Účtem souvztažným jsou oprávky k dlouhodobému majetku, účtová třída 0, účty skupin 08.

² Daňová evidence nahrazuje dřívější jednoduché účetnictví.

³ Inventární karty slouží k vedení analytické evidence dlouhodobého majetku.

Může nastat situace, že podnik nevytvoří za zdaňovací období žádný zisk, i přesto jsou podniku odpisy z dlouhodobého majetku k dispozici a alespoň částečně pokrývají výši nákladů.

2.1.3 REZERVNÍ FONDY A REZERVY

Je zapotřebí rozlišovat pojmy rezervy a rezervní fondy. Za účelem pokrytí plánovaných, finančně náročných výdajů vytváří podnik **rezervy**, ty nelze vytvářet pouze na jedno zdaňovací období a současně nelze jejich tvorbu přerušit a nadále pokračovat například až v dalším zdaňovacím období. Důvody pro tvorbu daňově účinných rezerv jsou ryze hospodářské, s ohledem na podnikatelská rizika či skutečnosti, které mohou nastat v budoucnu.

Za přesně definovaných podmínek je možno rezervy uplatnit jako nákladovou položku u daně z příjmu. Podnik může vytvářet rezervy ostatní (účetní) nebo zákonné, a to na zvláštní bankovní účet, kde se od roku 2010 zpřísnily podmínky, tento účet se na vyžádání předkládá ke kontrole příslušnému finančnímu úřadu. Tvorba zákonných rezerv je upravena v zákoně č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. **Rezervní fond** je povinný, ovšem pouze pro kapitálové společnosti, je tvořen ze zisku a představuje tu část, kterou si podnik ponechává pro případ vypořádání se s různými riziky. Jestliže prostředky ve fondu nejsou využity k financování určených potřeb, je možno je dočasně použít jako interní zdroj financování podniku.

Rezervní fondy jsou součástí vlastního kapitálu, naproti tomu rezervy jsou součástí kapitálu cizího.

2.2 EXTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Zdroje, které podnik získává ze svého okolí, jsou označovány jako externí zdroje. V případě, že je ve společnosti plánována investice většího rozsahu, než je schopna pokrýt z vlastních zdrojů, nabízí finanční trh široký výběr využití některé z externích forem dlouhodobého financování.

Mezi základní externí zdroje financování podniku patří:

- vklady vlastníků

Základní kapitál představuje nutný zdroj pro fungování podniku a také pro pozdější přístup ke kapitálu cizímu.

- emise akcií

Financování prostřednictvím akcií připadá v úvahu v případě založení akciové společnosti, rozšiřování akciové společnosti nebo při finanční restrukturalizaci.

- státní finanční podpora

Smyslem poskytnutí finanční podpory je podpora investic a podpora dlouhodobého ekonomického růstu. Stát může poskytovat dotace přímé (zvýšení zdrojů podniku) nebo dotace nepřímé (snížení výdajů podniku).

- rizikový kapitál

Dočasný zdroj financování, který představuje investice do založení a rozvoje firmy za dohodnutý podíl na základním kapitálu podniku. Investice bývá poskytována zpravidla na období 3 – 5 let.

- emise dluhopisů

Dluhopisy jsou dluhové cenné papíry, jež emituje podnik (dlužník) za účelem získání dlouhodobých finančních zdrojů od majitele obligace (věřitel). Dlužník se v nich zavazuje, že zaplatí věřiteli nominální cenu obligace, příp. i úrok, a to ve sjednaném časovém období.

- dlouhodobé úvěry

Jsou jednou z nejběžnějších forem externího financování, přístupnou i menším podnikům. Dlouhodobé úvěry je možné členit na dodavatelské úvěry (poskytován s dodávkou zboží) a bankovní úvěry (pořízení dlouhodobého majetku).

- finanční leasing

Jedná se o třístranný právní vztah, kdy pronajímatel nakupuje od dodavatele dlouhodobý majetek a poskytuje jej za úplatu do užívání nájemci.

- specifické způsoby financování

Factoring = odprodej krátkodobých nezajištěných pohledávek z obchodního styku před lhůtou splatnosti.

Forfaiting = odprodej střednědobých či dlouhodobých zajištěných pohledávek před lhůtou splatnosti, probíhají často u zahraničně-obchodních vztahů. (VALACH, 2006)

Nevýhodou při zvolení zajištění financování investice pomocí externích zdrojů je fakt, že se podnik více zadluží, současně dochází k většímu růstu nákladů například na splátky úvěrů. Pozitivem externích zdrojů financování pro podnik je jeho následný dynamičtější a rychlejší rozvoj.

Vzhledem k možnému využití a aplikování externích zdrojů financování pro plánovanou rekonstrukci podnikatelského objektu společnosti Ustohal se z jednotlivých nabízených zdrojů budu v následující části diplomové práce detailněji věnovat zejména finančnímu leasingu a bankovnímu úvěru, jelikož právě tyto dvě alternativy shledávám pro společnost, která je právní formou zřízena jako fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nejzajímavější a nejrealnější.

2.2.1 OBECNÉ POROVNÁNÍ LEASINGU A ÚVĚRU

„V případě, že podnikatel nedostane úvěr, je v praxi odkázaný financovat investici finančním leasingem. Podnikatelé se ale pro leasing rozhodují často i v případě, mají-li možnost výběru mezi oběma variantami, tedy jak úvěru, tak leasingu. Jednotlivá

investiční rozhodnutí jsou specifická a z všeobecného hlediska nelze určit, zda je výhodnější financovat investiční záměr úvěrem, nebo leasingem. Obě formy externího financování nabízejí svá pro a proti. Na trhu nalezneme celou řadu společností, zabývajících se leasingem, stejně tak mnoho bankovních domů, poskytujících úvěr. Lze říci, že banky a leasingové společnosti jsou si navzájem konkurenty.

Cena úvěru je jednoznačně vyjádřena úrokovou mírou (**Roční Procentuální Sazba Nákladů = RPSN**). Cena leasingu není na první pohled jasná, protože nemáme ukazatel RPSN, ale pouze splátkový kalendář.“ (KRČÁL, 2009)

„Bankovní úvěr a leasing jsou pro malé podniky dva hlavní způsoby financování investičních záměrů z cizích zdrojů, přičemž leasing je pro malé podniky dostupnější než úvěr. Větší dostupnost leasingu je způsobena tím, že na rozdíl od úvěru zůstává pronajímaný předmět ve vlastnictví leasingové společnosti a v případě neschopnosti dlužníka splácet má leasingová společnost nižší transakční náklady na vymáhání dluhu a nižší riziko ztráty. Vyšší dostupnost leasingu souvisí pravděpodobně také s povinností leasingového nájemce udržovat věc v nezměněném stavu. Z toho pro leasingovou společnost vyplývá v porovnání s bankou nižší riziko znehodnocení předmětu.

Zda je výhodnější zvolit leasing, nebo bankovní úvěr, záleží vždy na konkrétní situaci, proto je vhodné brát v potaz výhody a nevýhody leasingu. V případě, že je pro podnik dostupný jak úvěr, tak leasing, mělo by být rozhodování založené zejména na porovnání nákladů na každou z variant. V případě, kdy se obrátíme s vypracováním leasingových podmínek na více společností, máme možnost porovnat jednotlivé leasingové faktory anebo vnitřní úrokovou míru leasingu. Vnitřní úrokovou míru leasingu lze také porovnat s RPSN úvěru při rozhodování mezi leasingem a úvěrem., (KRČÁL, 2009)

Jestliže se rozhodujeme mezi bankovním úvěrem a finančním leasingem, je zapotřebí ještě před pořízením brát v úvahu veškeré výhody a nevýhody jednotlivých alternativ.

Ať už se podnik rozhodne pro kteroukoli možnost, je jisté, že se dlouhodobě zavazuje hradit smluvně sjednané splátky. Pokud nastane situace, že podnik nebude schopen tyto splátky hradit, může se snadno dostat až ke konkurznímu řízení.

„Před výběrem konkrétní formy financování by měly být zohledněny tyto náležitosti

- daňové aspekty
- úrokové sazby z poskytnutí úvěru, vč. systému splátek úvěru
- odpisy, odpisové sazby, metoda odepisování majetku
- leasingové splátky, jejich výše a průběh po dobu trvání leasingu
- faktor času (diskontní sazba) „

(REŽŇÁKOVÁ, 2005)

Pro porovnání ekonomické výhodnosti leasingu a úvěru se nejčastěji využívá metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a metoda čisté výhody leasingu.

2.2.2 METODA DISKONTOVANÝCH VÝDAJŮ NA LEASING A ÚVĚR

„Nejprve jsou kvantifikovány výdaje (snížené o daňovou úsporu), které vzniknou nájemci s leasingem. Poté se určí výdaje (snížené o vliv daní), které by měl nájemce v souvislosti s úvěrem.“ (MLČOCH, 1994)

„Postup metody je následující:

- 1) Kvantifikace výdajů vzniklých nájemci v souvislosti s leasingem (se zohledněním daňové úspory)
- 2) Obdobné určení výdajů na úvěr vzniklých nájemci v souvislosti s úvěrem (opět se zohledněním vlivu daní).
- 3) Diskontování výdajů spojených s leasingem i úvěrem na současnou hodnotu
- 4) Výběr varianty s nejnižšími celkovými diskontovanými výdaji.“

(REŽŇÁKOVÁ, 2005)

2.2.3 METODA ČISTÉ VÝHODY LEASINGU

Jedná se o porovnání čisté současné hodnoty investice úvěrového financování s čistou současnou hodnotou investice s leasingovým financováním. Podle výsledného znaménka pak určíme efektivnější formu financování. Při kladném výsledku je efektivnější formou financování leasing, jestliže znaménko nabývá záporné hodnoty, je efektivnější formou financování úvěr.

„Čistou výhodu leasingu lze matematicky vyjádřit následovně:

$$\check{C}VL = K - \sum_{n=1}^N \frac{L_N(1-d) + dO_N}{(1+i)^n}$$

K - kapitálový výdaj

L_N - leasingové splátky v jednotlivých letech životnosti

d - koeficient sazby daně z příjmů

N - doba životnosti

O_N - odpisy v jednotlivých letech životnosti

i - diskontní sazba

n - jednotlivá léta životnosti „

(VALACH, 2006)

2.2.4 BANKOVNÍ ÚVĚRY

„Úvěr můžeme charakterizovat jako návratný peněžní vztah, tedy vztah, při němž věřitel poskytuje dlužníkovi určité konkrétní hodnoty vyjádřené v peněžní podobě k dočasnému užívání dlužníkovi a dlužník se zavazuje ke splacení těchto hodnot v době předem stanovené.“ (WAWROSZ, 1999)

Banky nabízejí podnikatelům velké množství rozmanitých úvěrových produktů. Právě tyto bankovní úvěry jsou jedním ze základních prostředků k financování investic v podniku. Můžeme rozlišovat jednotlivé nabídky úvěru, a to podle subjektu (věřitel,

dlužník), objektu (účelové, neúčelové), zajištění (zajištěné, nezajištěné), systému splácení (splátkové, splatné jednorázově, kontokorentní) nebo podle jednoho z nejčastěji uváděných kritérií, podle doby splatnosti (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé). Různé jsou také úrokové sazby. Nejdražší vychází zpravidla kontokorentní úvěr, naopak jednou z nejnižších sazeb disponuje podnikatelská hypotéka. Vzhledem k velkému množství produktů nabízejí bankovní domy klientům úvěry, které jsou přizpůsobeny jejich představám, podnikatel tak může vyjednat půjčku podle svých potřeb.

2.2.4.1 Krátkodobé bankovní úvěry

Krátkodobé úvěry jsou charakteristické tím, že mají dobu splatnosti kratší než jeden rok a jsou obvykle splatné jednorázově a poskytnuté za účelem financování provozních potřeb. Mezi krátkodobé úvěry řadíme všechny úvěry spotřební. Aby banka žadateli úvěr poskytla, je podmínkou stabilní příjem a důvěryhodnost klienta. Krátkodobé úvěry jsou např. směnečný, kontokorentní, eskontní, lombardní, ručitelský, účelový a akceptační.

- Směnečný úvěr

„Směneční úvěry jsou založeny na vlastnostech směnky, ty slouží jako nástroj pro platební styk a později se využijí k bankovním úvěrům. Směnky rozlišujeme na vlastní a cizí. U směnky vlastní se výstavce zavazuje, že zaplatí určitou částku určité osobě ve stanovené lhůtě. U směnky cizí výstavce přikazuje určité osobě, aby zaplatila ve stanoveném termínu směnečnému věřiteli určitou peněžní částku.“⁴

Získání bankovního směnečného úvěru nastává prodejem směnky. A to eskontování směnky před dnem její splatnosti bance a tím využití finančních prostředků ještě před dnem splatnosti směnky, **eskontní úvěr**, nebo výstavce směnky požádá banku o akcept směnky, neboli přijetí směnky cizí, kterou na ni vystavil, **akceptační úvěr**. Jestliže je bankovní dům požádán, aby ručil za směnečný závazek žadatele, hovoříme o **avalovém úvěru**.

⁴ Směnečný úvěr. *I-úvěr* [online]. 2010, č. 1, s. 2 [cit. 2012-04-11]. Dostupné z: <http://www.i-uver.eu/kratkodoby-uver/>

Směnku je nutné rozlišovat na vlastní a cizí.

Směnka cizí výstavce (trasant) přikazuje určité osobě (směnečníkovi), aby zaplatil ve stanoveném termínu směnečnému věřiteli (remitentu) určitou peněžní částku.

Směnka vlastní výstavce se zavazuje, že zaplatí určitou částku určité osobě (remitentu) ve stanovené lhůtě.

- Kontokorentní úvěr

„Kontokorentní úvěr slouží na dorovnání krátkodobého nedostatku finančních prostředků. Jedná se o smíšený běžný účet, na který přicházejí všechny příjmy a jsou z něj prováděny úhrady. Pokud jsou příjmy vyšší než úhrady, vznikají vklady na požádání. Naopak pokud jsou větší výdaje, zůstatek účtu přechází do debetu. V úvěrové smlouvě je stanovena maximální doba, do které je nutné úvěr splatit. Smlouva se může při dodržení podmínek automaticky prodlužovat do dalšího období. Jakmile je dlužná částka uhrazena, klient může tento úvěr znovu čerpat.“⁵

- Lombardní úvěr

„Lombardní úvěr je zpravidla krátkodobý úvěr, který je zajištěný zástavou movité věci nebo práva. Jeho maximální objem je limitován tržní cenou zástavy. Může zde vyvstat problém zejména při zástavě cenných papírů s vysokou volatilitou, kdy při poklesu jejich ceny musí klient banky tuto zástavu něčím dorovnat. Podnik může jako zástavu použít také svoje zboží. Zboží se poté umístí do veřejného skladu a jsou vydány dvě části skladištního listu. Jednu část obdrží banka, druhou klient.“⁶

- Revolvingový úvěr

„Slovo revolvingový znamená v překladu obnovující se. Revolvingový úvěr je tedy krátkodobý úvěr s možností dalšího obnovení. Funguje stejně jako kontokorentní. Rozdíl je pouze v tom, že má účelový charakter. Umožňuje čerpat peníze na

⁵Kontokorentní úvěr. *I-úvěr* [online]. 2010, č. 1, s. 2 [cit. 2012-04-11]. Dostupné z: <http://www.i-uver.eu/kratkodoby-uver/>

⁶Lombardní úvěr, tamtéž

financování oběžných prostředků, je tedy ideálním prostředkem k financování pohledávek nebo k nákupu zásob. Tento úvěr klient splácí ve stanovených termínech, a to dohodnutou částkou s neměním se úrokem. Během čerpání probíhá i splácení automaticky, pokud přijde platba na účet.“⁷

- Osobní úvěr

Úvěr poskytovaný občanovi bez udání důvodu, obvykle také bez zajištění na překonání nesouladu mezi výdaji a příjmy. Poskytovaný může být ve formě kontokorentu nebo dispoziční půjčky (nastavením debetního rámce na klientově osobním účtu). Podobný efekt představují úvěry nabízené bankami v rámci užívání kreditních karet.

2.2.4.2 Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry

Střednědobé úvěry jsou úvěry, jejichž splatnost je v intervalu 1 až 4 roky, dlouhodobé úvěry mají splatnost delší než 4 roky. Používají se většinou na pořízení hmotného a nehmotného majetku. Banka u těchto úvěrů požaduje zajištění úvěru, a to například nemovitostí, jejíž hodnota je mnohem vyšší než výše úvěru.

Účelem dlouhodobých úvěrů jsou nejčastěji potřeby cizích zdrojů na pořízení, rekonstrukci nebo modernizaci majetku.

- Úvěrový (dlužní) úpis

Ve formě úvěrové smlouvy na úvěrovém účtu otevřeném dlužníkovi. Úvěr je poskytován nejčastěji jako účelový, podnikatelský nebo komunální a je vyžadováno jeho zajištění ve formě a rozsahu stanoveném bankou.

- Úvěr konsorcionální

Tento úvěr poskytuje skupina bank dlužníkovi na financování velkých projektů, přesahujících možnosti každé jednotlivé banky v konsorciu. Každá ze zainteresovaných

⁷Revolvingový úvěr. I- úvěr [online]. 2010, č. 1, s. 2 [cit. 2012-04-11]. Dostupné z <http://www.i-uver.eu/kratkodoby-uver/>

bank poskytuje dohodnuté množství zdrojů a celé konsorcium zastupuje navenek zvolená banka.

- Úvěr hypotekární (hypotéční)

Je jedním z nejstarších druhů bankovních úvěrů. Jedná se o dlouhodobý úvěr se splatností až 30 let. V České republice jsou hypotéční úvěry poskytovány na základě následujících zásad: pohledávky z hypotečních úvěrů nesmí překročit 70 % ceny zastavované nemovitosti, na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo (kromě stavební spořitelny), a to pouze v případě dostatečné hodnoty nemovitosti pro obě zástavy, zastavené nemovitosti nesmí banka použít jako zajištění pro své jiné obchody.

- Úvěr municipální (městům a obcím)

Dlouhodobý investiční úvěr na budování, rekonstrukci a modernizaci obecní infrastruktury, zajišťovaný především majetkem obce a budoucími rozpočtovými příjmy.

- Úvěr rozvojový

Pomáhá financovat dlouhodobé programy na rozvoj infrastruktury území a v rámci péče o trvale udržitelný rozvoj.

- Úvěr konsolidační

Úvěr poskytovaný bankou dlužníkovi jako záchrana před insolvenčí nebo úpadkem většinou v případě, že má banka za dlužníkem další pohledávky, jejichž splatnost by byla jinak ohrožena.

- Úvěr spotřebitelský

Úvěr poskytovaný bankou občanům na pořízení nákladných předmětů dlouhodobé spotřeby či služeb, případně na méně nákladné rekonstrukce a modernizace bydlení se splatností až 10 let. (ZEMAN, 2008)

Zajištěnost úvěrů

Z hlediska jištění je možné rozlišovat úvěry zajištěné a úvěry nezajištěné.

„**Zajištěné úvěry** představují většinu poskytovaných úvěrů. Zajištění může být prováděno jako osobní zajištění (ručení, bankovní záruka, směnečné zajištění) nebo reálné zajištění (zástavní právo k věcem movitým i nemovitým, k cenným papírům aj.).

Nezajištěný úvěr dostává nejčastěji klient bonitní, který neměl a nemá problémy s úhradou svých závazků. Nejčastěji využívanými nezajištěnými úvěry jsou úvěry kontokorentní.“ (KROH, 1999)

2.2.4.3 Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva je upravena Obchodním zákoníkem – zákon č. 513/1991 Sbírky, a to konkrétně v Dílu 5, § 497 – 507 – Smlouva o úvěru.

Pro úvěrovou smlouvu je předepsána písemná forma, a tudíž i každá změna podmínek úvěrové smlouvy musí mít formu písemného dodatku. V úvěrové smlouvě se věřitel (banka) zavazuje, že na požádání dlužníka mu poskytne peněžní prostředky do určité, předem určené částky, a dlužník se zavazuje tyto poskytnuté prostředky vrátit do doby splatnosti úvěru a zaplatit sjednané úroky.

Poskytování úvěrů je jedním z nejdůležitějších obchodů bank, které však pro banku představují riziko. Proto banky při jejich poskytování jednájí velmi opatrně. Prostřednictvím tzv. **úvěrových registrů** si banky a jiní poskytovatelé úvěrů vzájemně vyměňují informace o důvěryhodnosti, platební morálce a bonitě (schopnosti splácet úvěr) svých klientů. Úvěrové registry mohou být buď ryze negativní, jsou v nich obsaženy jen záznamy o tom, že dotyčný klient porušil finanční závazek vůči některému věřiteli z řad účastníků registru, anebo pozitivní, které zahrnují nejen informace o nesplácejících klientech (negativní data), ale i kompletní platební profil klienta včetně pozitivní historie jeho splácení.

2.2.4.4 Úvěrové registry v České republice

V České republice v současné době působí čtyři úvěrové registry

- Centrální registr úvěrů
- Bankovní registr klientských informací
- Nebankovní registr klientských informací
- Registr FO a registr IČ sdružení SOLUS

Každý subjekt, žádající o úvěr, musí splnit podmínky a předložit dokumenty, které jsou předem stanoveny bankou.

Mezi jednotlivými bankovními domy se **podklady na předložení nutné k žádosti o bankovní úvěr** příliš neliší.

- Osobní údaje o subjektu
- Předmět podnikání a aktuální doklad, který opravňuje k podnikání
- Daňové přiznání včetně příloh a hlášení za předchozí 1 – 3 roky
- Účetní závěrka za uplynulý rok včetně zprávy auditora
- Aktuální rozvaha a výkaz zisku a ztrát
- Doklad o zaplacení daně z příjmu za uplynulý rok
- Podnikatelský záměr a finanční plán pro režim splácení
- Potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu, příslušné správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám
- Bankovní reference na společnost
- Zpráva, pro jaký účel je úvěr požadován

2.2.4.5 Obligátní náležitosti úvěrové smlouvy

Aby byla smlouva o úvěru platná, je zapotřebí jednoznačné identifikace jednotlivých stran, určení výše nebo limitu úvěru ve stanovené měně, vyjádření závazku věřitele (poskytovatele) poskytnout příjemci smluvené peníze, závazek dlužníka (příjemce úvěru) k vrácení částky úvěru a zaplacení úroku. Podle obchodního zákoníku v

současně platném znění není nezbytnou náležitostí úvěrové smlouvy, aby bylo jednoznačně definováno určení výše úroku. Jestliže nastane situace, kdy si obě strany nedohodnou výši úroku, je dlužník povinen platit obvyklé úroky poskytované za úvěry, které poskytují banky v místě sídla dlužníka v době uzavření smlouvy. V případě žádosti o úvěr pana Zdeňka Ustohala, který je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona, je rozhodující místo (sídlo) jeho podnikání podle § 2 odst. 3.

Zánik smlouvy o úvěru

Smlouva o úvěru může zaniknout, jestliže dojde ke splnění povinností, nebo v určitých případech předčasným splněním povinností, odstoupením od smlouvy, výpovědí, smrtí věřitele nebo dlužníka, zánikem poskytovatele úvěru bez právního nástupnictví a rozhodnutím statutárního orgánu.

2.2.4.6 Účetní a daňové aspekty úvěru

„Dlouhodobé úvěry se evidují na účtu 461. Zobrazení úvěru na účtech je ovlivněno tím, zda se úvěr převádí na běžný účet firmy, nebo zda k čerpání úvěru dochází přímo z úvěrového účtu. U úvěrových účtů jsou podkladem pro účtování bankovní výpisy z úvěrového účtu. Cenou za poskytnutí úvěru je úrok, který se účtuje do finančních nákladů.“ (ŠTOHL, 2007)

Účet 461 je pasivního typu a rozvahového druhu. Lze účtovat pouze bankovní úvěry s celkovou lhůtou splatnosti delší než 1 rok. Úrok z úvěru patří mezi nezdanitelné části základu daně podle § 15 odst. 3. zákona č. 586/1992 Sbírky o daních z příjmů.

Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru poskytnutého bankou na financování bytových potřeb.

Pojištění a zajištění úvěru

„Pojmem zajištění úvěrů v širším slova smyslu rozumíme veškerá opatření prováděná bankou s cílem zajistit řádné splácení úvěru, včetně úroků. Obecně platí, že čím je úvěr rizikovější a čím je doba splatnosti delší, tím kvalitnější musí být způsob zajištění.“

„Koupí majetku na úvěr se majetek stává okamžitě vlastnictvím kupujícího. Banka je tak oproti leasingové společnosti v nevýhodě, neboť půjčuje peníze za majetek, který nebude jejím vlastnictvím, nýbrž vlastnictvím kupujícího. Z tohoto důvodu je nutno trvat na zajištění úvěru již od mnohem nižších částek, než je tomu v případě leasingu. A právě nutnost nalézt vhodného ručitele nebo mít k dispozici majetek použitelný pro zřízení zástavního práva pro věřitele vede ke značně složitější administrativě.“ (VALOUCH, 2009)

Úroková míra

„Úroková míra, také označovaná jako úroková sazba, je vyjádřením navýšení zapůjčené částky ze stanoveného období v procentech. Většinou se vztahuje na jeden kalendářní rok. Při půjčování je však možné úrokovou míru určit i fixně. Například když půjčujeme peníze na směnku, tak si můžeme určit, že půjčka bude splacena za půl roku s úrokem nějaké fixně stanovené částky.“⁸

Do úrokové sazby nejsou zahrnuty další poplatky a náklady spojené s vyřízením bankovního úvěru a vedením úvěrového účtu. I přes znalost výše úrokové sazby nelze s její pomocí jednoznačně odvodit absolutní výši celkových úroků, pro úvěr s více než jednou splátkou.

V České republice jsou úvěry spláceny nejčastěji ve formě anuity⁹. Výše splátky je dána výší úvěru, úrokovou mírou a splatností úvěru.

⁸Úroková míra. *Úroky.com* [online]. 2012, č. 1, s. 1 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://uroky.com/urokova-mira>

⁹ Anuita je konstantní platba splátky úvěru po stanovené období

2.2.4.7 Výhody a nevýhody bankovního úvěru

Výhody při financování prostřednictvím bankovního úvěru

- Pořízený majetek se stává součástí obchodního majetku podniku, tj. podnik s ním může volně nakládat, může ho pronajmout i prodat, provádět technická zhodnocení i modernizace
- Pořízený majetek je možné začít okamžitě odepisovat a tyto odpisy zahrnout do daňově uznatelných nákladů
- Do daňově uznatelných nákladů je možné zahrnout také splátky úroků z úvěru, které snižují zisk podniku pro účely zdanění
- Náklady při pořízení majetku prostřednictvím úvěru jsou obvykle nižší než náklady spojené s leasingovým financováním pořizovaného majetku
- Bankovní úvěr je možné splatit předčasně, obvykle bez sankcí
- V souvislosti s novým zákonem o spotřebitelském úvěru (který nabyt účinnosti dnem 1. 1. 2011) má spotřebitel možnost odstoupit od úvěrové smlouvy do 14 dnů od jejího uzavření bez udání důvodu

(VALOUCH, 2009)

Nevýhody při financování prostřednictvím bankovního úvěru

- Administrativní náročnost spojená s předkládáním velkého množství potřebných dokumentů (kvůli zkoumání bonity klienta a požadavku na zajištění úvěru)
- Náklady spojené s vyřízením bankovního úvěru a vedením úvěrového účtu
- Vynaložení dalších nákladů, zejména v souvislosti s placenými úroky z úvěrů
- Se zvyšujícím se rizikem banky vyžadují různé formy záruk, např. ručení třetí osobou, zástava movité věci nebo cenných papírů, smluvní pokuty

- Zvýšení zadluženosti podniku
- Snížení likvidity podniku
- Nový zákon o spotřebitelském úvěru přináší vyšší náklady pro úvěrové společnosti, což v důsledku může vést ke zdražení půjček.

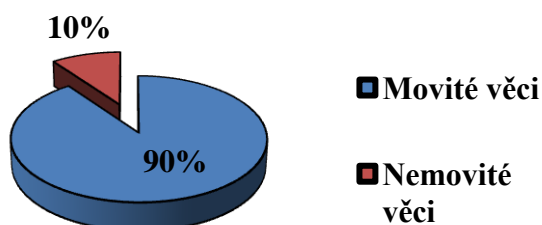
(VALOUCH, 2009)

2.2.5 LEASING

Leasing je jednou z forem financování dlouhodobých potřeb firmy cizím kapitálem, sloužící k pořízení movitého i nemovitého majetku. Oproti úvěru je jeho podstatou nájem pořizovaného předmětu, který je po celou dobu trvání leasingové smlouvy majetkem leasingové společnosti.

„Slovo leasing bylo převzato do české terminologie z anglického slova *lease*, které v překladu znamená pronájem. V rámci leasingové operace poskytuje leasingová společnost věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu požadovanou smluvním partnerem - leasingovým nájemcem, který často vybírá i výrobce, prodejce či dovozce předmětu leasingu. Předmět leasingu je předán na dobu určitou do úplatného užívání příjemce leasingu. Příjemci leasingu náleží i plody a užitky, spojené s užíváním předmětu leasingu, včetně užitků z případného pronájmu tohoto předmětu. Ten zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti po celou dobu leasingu. Dle zvoleného typu leasingového produktu přechází pak předmět leasingu na konci doby leasingu do vlastnictví příjemce leasingu, nebo je tento předmět vrácen poskytovateli leasingu. Leasing pomáhá naplnit podnikatelské i spotřebitelské záměry, které nevyžadují okamžité získání předmětu do vlastnictví uživatele. Jeho předmětem bývají movité věci (stroje, technologické linky, počítače, zařízení i vybavení kanceláří a prodejen, dopravní prostředky), nemovitosti i nehmotná práva (včetně počítačových programů).“ (KRČÁL, 2009)

Předmětem pro financování pomocí leasingu se ve většině případů stává movitá věc.



Graf 1: Leasing z hlediska druhu pronajímaného předmětu
(ZDROJ: REŽŇÁKOVÁ, 2005)

Jestliže nahlížíme na leasing z hlediska vlastnického práva k pronajímanému předmětu po ukončení leasingu a doby trvání pronájmu, pak rozlišujeme tři základní druhy.

- Finanční leasing
- Operativní leasing
- Zpětný leasing

2.2.5.1 Finanční leasing

„Finanční leasing je jednou z forem financování majetku cizím kapitálem, která umožňuje optimalizovat využití finančních prostředků. Posoudíme-li finanční leasing z hlediska nákladovosti, pak se jedná oproti financování úvěrem většinou o dražší formu. Leasingové společnosti samy financují svoji činnost cizími zdroji a mezi podnikatele a úvěrující instituci, resp. mezi podnikatele a dodavatele daného předmětu leasingu, vstupuje další subjekt. Z obecného hlediska můžeme finanční leasing charakterizovat jako pronájem s právem na odkoupení majetku po skončení pronájmu.

V historii byla motorem pro rozmach finančního leasingu v České republice jeho daňová výhodnost oproti jiným formám pořízení majetku a neochota bank k financování majetku. Výhoda leasingu se projevuje hlavně u hromadně pořizovaných předmětů, kde leasingové společnosti připraví snadno podmínky pro financování majetku subjektů, které nezískají vhodné podmínky v bance. Logicky tak největší boom finanční leasing zaznamenal v oblasti financování automobilů, ačkoliv jsou financovány i složité investiční celky, resp. nemovitosti, kde však již jsou podmínky leasingového financování tvrdší. Protože byly od roku 2008 daňové podmínky upraveny tak, aby žádná forma financování majetku nebyla zvýhodněna, byl finanční leasing v posledních letech spíše v útlumu, mírné oživení nastalo v souvislosti s investicemi do projektů solárních elektráren, kde se opět projevila výhoda financování leasingem oproti úvěru - měkčí podmínky pro získání financování.“ (RAJDL, 2011)

Délka pronájmu s následnou koupí najaté věci se liší dle povahy předmětu leasingu a také dle nabídky konkrétní leasingové společnosti. Podobně jako délka finančního leasingu se liší i výše první mimořádné splátky či akontace, která se pohybuje od 0% až

do 70% pořizovací ceny financovaného předmětu. V různých periodikách je možné nalézt dělení finančního leasingu na **přímý** (požadavek nájemce k nákupu předmětu leasingovou společností), **nepřímý** (prodej předmětu podnikem leasingové společnosti a následný pronájem předmětu leasingovou společností podniku) a **leverage leasing**¹⁰ (třístranný vztah více investorů).

Mezi hlavní výhody finančního leasingu patří plné uznání leasingových splátek jakožto daňových nákladů společnosti, nastane zlepšení cash-flow¹¹ situace v podniku, jelikož leasingové splátky jsou placeny průběžně, a to na základě splátkového kalendáře. V případě finančního leasingu není předmět financování ani ostatní leasingové závazky zachycen v rozvaze společnosti, jedná se o mimobilanční financování¹².

2.2.5.2 Operativní leasing

Často označován také jako leasing provozní.

„Jde o obchodní vztah ujednaný mezi leasingovou společností a nájemcem. Na rozdíl od ostatních forem pořizování majetku není cílem operativního leasingu přechod předmětu leasingu do majetku nájemce. Operativní leasing je často nazýván "full-service leasing". Již samotný název napovídá, že se jedná o balíček služeb, které mají nájemci poskytnout maximální servis a komfort.“¹³

„Po skončení doby leasingu nepřechází předmět leasingu do vlastnictví nájemce, nýbrž zůstává nadále ve vlastnictví leasingové společnosti, pokud nedojde k jiné dohodě. Pronajímatel předpokládá, že náklady budou kryty splátkami od dalších nájemců. V rámci operativního leasingu poskytuje leasingová společnost také doprovodné služby, které souvisejí s provozem. Například údržba, pojištění a opravy jsou nákladem leasingové společnosti. Nebezpečí škody na věci, běžná vlastnická rizika i investiční riziko nese zásadně leasingová společnost. Odpovídá také za provozuschopnost

¹⁰ Leverage leasing je pronájem, ve kterém pronajímatel stanoví část peněz potřebných k nákupu.

¹¹ Cash – flow se rozumí peněžní tok firmy.

¹² Mimobilanční financování – aktivace majetku je prováděna v rozvaze pronajímatele

¹³ Operativní leasing. *Leasing cz* [online]. 2012, č. 1, s. 5 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.leasing-cz.cz/operativni-leasing>

předmětu leasingu a za dosahování dohodnutých provozních parametrů tohoto předmětu. Důležitým znakem je, že leasingová smlouva je vypověditelná a že pronajímatel nese všechna rizika, která plynou z vlastnictví majetku.“ (KRČÁL, 2009)

Mezi hlavní výhody operativního leasingu patří především jednoduchost v administrativě, veškeré služby jsou vyfakturovány jednou částkou. Takhle zvolený druh leasingu je pozitivní na cash-flow podniku. Vzhledem k tomu, že veškeré opravy na předmětu leasingu garantuje a poskytuje leasingová společnost, nájemce ušetří na mzdách a financích, které je nezbytné vynaložit na oprávký a údržbu. Veškerá rizika, spojená s vlastnictvím či provozováním předmětu, na sebe přebírá leasingová společnost. Ve většině případů operativní leasing není podmíněn akontací na počátku splácení, není tedy zapotřebí vyčlenit větší množství peněz na první splátku.

2.2.5.3 Zpětný leasing

Často je zařazován do nepřímého finančního leasingu, jeho specifikum však spočívá v tom, že leasingová společnost od klienta předmět leasingu, který je toho času evidován v jejím hmotném investičním majetku, odkoupí a následně poskytne zpět finanční prostředky za koupi. Takový průběh je z angličtiny označován jako **lease back**. Pro obě zúčastněné strany je nezbytné dohodnout se na přesně stanovené ceně předmětu leasingu, ta je určena soudním znaleckým posudkem. Zpětný leasing je častou užívanou formou právě v souvislosti s nemovitostmi.

Mezi hlavní výhody zpětného leasingu patří především daňové výhody, které tento typ leasingu nabízí, a rychlé získání finančních prostředků pro firmu.

2.2.5.4 Podmínky pro daňové uznání nájemného

„Stěžejním problémem u finančního leasingu jsou podmínky daňového uznání nájemného, které závisí především na období, v němž byla uzavřena smlouva. V současné době podléhají smlouvy finančního leasingu 5 hlavním režimům. Obecné podmínky byly ale vždy stejné:

- Doba nájmu musí splňovat určitou minimální hranici danou dle příslušnosti majetku do odpisových skupin
- Po skončení nájmu musí následovat bezprostřední převod vlastnických práv na nájemce, přičemž kupní cena nesmí být vyšší než daňová zůstatková cena, kterou by předmět nájmu měl při rovnoměrném odepisování k datu prodeje (není-li nulová, pak by se k výši kupní ceny nepřihlíželo)
- Poplatník, který je fyzickou osobou, po ukončení finančního pronájmu, zahrne po odkoupení předmět pronájmu do obchodního majetku

Vlastní daňové režimy finančního pronájmu se odlišují právě v prvním bodě - v minimální době nájmu, kterou musí daný vztah splňovat, přičemž tato doba se začíná počítat ode dne, kdy je věc nájemci předána ve stavu způsobilém k užívání.“ (RAJDL, 2011)

2.2.5.5 Leasingová smlouva

„Leasingová smlouva musí dostatečně určit základní závazky poskytovatele i příjemce leasingu. Dohoda o určité části smlouvy o finančním leasingu může být nahrazena dohodou stran o způsobu umožňujícím dodatečné určení obsahu závazku, jestliže tento způsob nezávisí jen na vůli jedné strany. Dosažení takové dohody je odkládací podmínkou platnosti dohodnuté části leasingové smlouvy. Mezi podstatné obsahové náležitosti smlouvy o finančním leasingu patří určení smluvních stran, předmětu leasingu a základních podmínek jeho užívání příjemcem leasingu. Smlouva by měla rovněž stanovit platební podmínky (zejm. pořizovací cenu, výši leasingových splátek, termíny jejich splatnosti). Její součástí bývá splátkový kalendář, který určuje tyto podmínky. Smlouva by měla také vymežit podmínky předání předmětu leasingu do užívání příjemce leasingu, podrobnosti režimu jeho užívání, pojištění, dobu platnosti leasingové smlouvy a podmínky případného převodu vlastnictví předmětu leasingu na příjemce leasingu.“¹⁴

¹⁴ Náležitosti leasingové smlouvy. *Finanční vzdělávání* [online]. 2007, s. 1 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=270>

Jestliže je ve smlouvě uvedena leasingová cena, pak je dobré zjistit si **leasingový koeficient**¹⁵. Jedná se o poměrové číslo, které ukazuje, o kolik více zaplatí společnost za pořízení předmětu na leasing ve srovnání s pořízením za hotové. Velikost leasingového koeficientu tak umožňuje prvotní základní orientační měřítko pro zhodnocení nabídek jednotlivých leasingových společností.

2.2.5.6 Obligátní náležitosti leasingové smlouvy

Leasingová smlouva by měla obsahovat tyto základní náležitosti

- Identifikace pronajímatele i nájemce (jméno a příjmení, resp. název společnosti, adresa bydliště, resp. adresa sídla společnosti, IČ, příp. DIČ)
- Označení pronajímaného předmětu smlouvy
- Cena pronajímaného předmětu
- Datum uzavření, případně datum účinnosti smlouvy, je-li odlišné od data uzavření
- Identifikace první zvýšené splátky, případně zálohy na splátky
- Doba trvání leasingové smlouvy, případně datum ukončení leasingové smlouvy
- Podmínky a povinnosti nájemce a pronajímatele (např. stanovení odpovědnosti za škodu)
- Ustanovení o pojištění předmětu leasingu
- Ustanovení o povinnosti provádět opravy na pronajatém majetku, a také informace, zda nájemce je oprávněn provádět technické zhodnocení
- Ujednání o sankcích, vč. penále
- Údaje o případném ručení

¹⁵ Leasingový koeficient vyjadřuje poměr mezi cenou a částkou skutečně zaplacenou

- Ustanovení o předčasném ukončení leasingové smlouvy a podmínkách, za kterých je možné toto ukončení provést
- Ustanovení o přechodu vlastnických práv pronajatého majetku z pronajímatele na nájemce (v případě finančního leasingu)
- Závěrečná ustanovení
- Podpisy pronajímatele a nájemce
- Přílohy (např. splátkový kalendář)

(VALOUCH, 2009)

2.2.5.7 Výhody a nevýhody leasingu

„Výhody při financování prostřednictvím leasingu

- Při pořizování předmětu leasingu není nutný kapitál na jednorázové vynaložení všech prostředků na investici. Umožňuje podniku, aby zaváděl do provozu nové investice, zlepšoval tak kvalitu majetku, který má k dispozici, a dále zvyšoval svoji konkurenční pozici na trhu. Ušetřený kapitál pak může firma použít pro jiné účely
- Leasingové společnosti nabízejí celou řadu způsobů splácení. Je možno dohodnout, aby splátky odpovídaly skutečným výkonným parametrům zařízení. To v praxi znamená, že nájemce splácí jen tolik, kolik předmět leasingu produkuje nebo jaký finanční objem předmět leasingu realizuje. Je možné také dohodnout nepravidelné splátky, například pokud je majetek využíván jen během sezóny. Řada leasingových smluv má méně restriktivních ochranných ujednání než dohody o termínovaných půjčkách
- Vyřízení leasingové smlouvy může být rychlejší než získání úvěru. Leasingová společnost má podrobný přehled o situaci na trhu a může snadněji majetek, který odebere nájemci, na trhu prodat. Velkou výhodou je minimální zajištění

- Jednou z výhod je, že leasingové splátky mohou být za podmínek definovaných daňovými zákony zahrnovány do nákladů a snižovat tak daňový základ. Nelze ovšem říci, že zahrnování leasingových splátek do nákladů činí tento typ financování výhodnějším než jiné druhy financování. Mohou být tedy daňově uznatelnou položkou, podnik je může zahrnout do nákladu a snížit tak objem placené daně – působí jako daňový štít
- Nájemce využívá majetek, aniž by musel podstupovat riziko, spojené s jeho pořízením a vlastnictvím. Leasingová společnost nese obvykle riziko inflace

Nevýhody při financování prostřednictvím leasingu

- Náklady mohou být vyšší než v případě financování úvěrem. Toto se týká zejména podniků s vysokou rentabilitou a důvěrou investorů, které mají šanci získat poměrně levně úvěry
- Majetek, který přechází do rukou nájemce, bývá značně odepsaný. Vzhledem k malé možnosti tento majetek dále odepisovat ztrácí podnik výhodu daňově uznatelných nákladů, kterými jsou právě odpisy
- Leasingové splátky zahrnují zisk leasingové společnosti. Nákup zařízení na leasing je dražší než nákup za peníze
- Zařízení koupené na leasing je ve vlastnictví leasingové společnosti až do splacení poslední splátky. Provozovatel nemá všechna vlastnická práva, nemůže věc upravovat a musí ji udržovat v původním stavu
- Majitel zařízení a plátce leasingu je zodpovědný za poškození předmětu, podstupuje riziko přesto, že předmět ještě nevlastní. Leasingová společnost se snaží přenést některá vlastnická rizika na nájemce. Například v případě odcizení nebo poškození, pokud není poskytnuta plná náhrada od pojišťovny, nájemce v podstatě uhradí tuto vzniklou škodu
- V případě, že se leasingová společnost dostane do likvidace, může předmět leasingu jako svůj majetek použít na úhradu dluhu
- Při předčasné výpovědi smlouvy platí nájemce penále“

(KRČÁL, 2009)

2.3 DOTACE

Pojmem dotace v ekonomii rozumíme peněžní dar nebo daru podobnou peněžitou úhradou. Účelem dotace je ochrana spotřebitele před placením plné ceny za daný spotřebovávaný statek. Jedná se tedy o zvláštní formu financování, poskytnutého především ze státního nebo územně-správního rozpočtu. Dalším zdrojem, kde lze žádat o dotace, jsou strukturované fondy Evropské unie. Pro poskytnutí dotace je nezbytné stanovit a přesně specifikovat podmínky a účel.

Je patrné, že podnikání v České republice v důsledku uplynulé ekonomické krize zaznamenává útlum. Podniky pozastavily investice, protože výhled do budoucna nebyl příliš růžový a ze strachu zavedly různá bezpečnostní opatření a úsporné stavy. Tenhle krok však s sebou nese jistou dávku rizika. Zastavení rozvoje podniku může mít za následek celou škálu negativních dopadů nejen pro samotný podnik, ale pro celou ekonomickou situaci regionu a státu. Proto v období krize byly alokovány prostředky státního rozpočtu na dotace pro podnikání, rovněž z Evropských fondů byly uvolněny finanční prostředky sloužící k tomuto účelu.

Spektrum dotací na podnikání je velmi rozsáhlé. Obecně si dotace mohou nárokovat jak malé společnosti, tak i velké podniky.

„Oblastí rozvoje je přitom velké množství. Podnik může získat dotace na rozvoj technologií, produktů, marketingovou činnost na zahraničních veletrzích či na realizaci úsporných energetických řešení. Tyto dotace mohou podniky získat z Operačního programu podnikání a inovace. Tento program přitom není jediným zdrojem financí pro podnikatele. Možnost získání dotací nabízí také Program rozvoje venkova, který je zaměřen na menší města a vesnice. Podniky, sídlící v obcích do 2000 obyvatel, mohou získat dotace na rozvoj podnikání v oblasti cestovního ruchu, zemědělství, řemesel či obnovitelných zdrojů energie. Možnost získání dotací mohou využít jak zavedené podniky, tak i fyzické osoby, které chtějí svůj majetek začít využívat pro podnikání.“¹⁶

¹⁶ Dotace na podnikání. *Dotační poradenství* [online]. 2012, č. 1, s. 1 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.hranickarozvojova.cz/rubriky/sluzby/uzitecne-informace/>

2.3.1 DOTACE Z EVROPSKÝCH FONDŮ

„1. května 2004 vstoupila Česká republika do Evropské unie (EU). Kromě celé řady dalších změn, výhod a nových možností, se podnikatelům otevřela i regionální politika EU. Jedná se o nástroj sloužící k dosažení co možná nejrovnoměrnějšího rozvoje regionů v rámci sjednocené Evropy. Cíle se EU snaží dosáhnout velmi široce pojatou politikou finančních podpor, v rámci níž financuje celou řadu projektů od tzv. „měkkých“ neboli neinvestičních akcí, které jsou orientovány především na veřejné služby a nevládní sektor, ale i podnikatele, až po velmi rozsáhlé „tvrdé“ investiční projekty, financované v řádech milionů eur zaměřené na infrastrukturu, životní prostředí a především na podporu malého a středního podnikání. V rozpočtu Evropské unie představuje kapitola regionální politiky druhou největší položku. Aby byly prostředky všech členských států vynaloženy co nejúčelněji, přijala EU na první pohled poměrně složitý mechanismus implementace těchto prostředků. Ten se velmi přísně drží jedné ze stěžejních zásad evropské integrace - pravidla subsidiarity, které říká, že rozhodnutí nesmí být přijímána na vyšší úrovni administrativy, než je nezbytně nutné.

Dotace z EU jsou v dnešní ekonomické realitě vhodným doplňkem pro podnikání či neziskovou organizaci.“¹⁷

V letech 2007 až 2013 nabízí Evropská unie naší republice kolem 700 miliard korun na čerpání ze svých fondů, což v přepočtu činí přibližně 100 miliard Kč na jeden rok. Žadatel musí nalézt vhodný dotační program, který mu zajistí maximální možnou dotaci pro jeho projekt. Velké podniky, ale i drobní podnikatelé často opomíjejí možnost využití některého z programů pro čerpání dotací z Evropské unie. Existuje však celá řada specialistů, kteří by za patřičný poplatek sestaví přesný postup a kritéria nezbytná pro správné zažádání a následné čerpání dotace. Určený dotační poradce si zpravidla přisvojí nárok přibližně 10% z celkové přidělené dotace, i přes tento fakt se společnosti tato volba jednoznačně vyplatí.

Pro malé a střední podnikatele je ideálním výběrem Operační program Podnikání a inovace, konkrétně program Nemovitosti.

¹⁷ Dotace z EU.[online]. 2009, č. 1, s. 1 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.dotace-z-eu.cz/>

2.3.1.1 Program Nemovitosti

„Cílem programu je stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a ke zlepšení investičního a životního prostředí. Program je zaměřen na podporu projektů realizovaných ve všech fázích životního cyklu nemovitostí – tj. projektů přípravy, výstavby, rozvoje i rekonstrukce nemovitostí.“ (SKALICKÝ, 2012)

Příjemcem podpory může být podnikatel jako fyzická i právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku a podnikající dle § 2 Obchodního zákoníku.

V programu Nemovitosti jsou podporovány následující typy projektů:

Projekt přípravy zóny = projekt, jehož realizací vzniknou investičně připravené plochy v rámci výstavby nové Podnikatelské zóny nebo jehož realizací dojde ke zvýšení kvality nebo využitelnosti ploch stávající Podnikatelské zóny.

Projekt výstavby nájemního objektu = projekt, jehož realizací vznikne nový Podnikatelský objekt určený k pronájmu.

Projekt rekonstrukce objektu = projekt, jehož realizací dojde k rekonstrukci objektu na Podnikatelský objekt.

Projekt vyhotovení projektové dokumentace = projekt, jehož realizací dojde k vytvoření dokumentace projektové přípravy a projektové dokumentace pro projekty uvedené výše v bodech 1 až 3.

(SKALICKÝ, 2012)

Finanční alokace programu je 1 mld. Kč.

Pro obchodní firmu Zdeněk Ustohal je ideální typ projektu číslo 3. **Projekt rekonstrukce objektu, jehož realizací dojde k rekonstrukci objektu na Podnikatelský objekt.**

Program je určen především pro malé a střední podnikatele. Před podáním žádosti je zapotřebí se ujistit, zda jako žadatel podmínku malého nebo středního podnikání splňuje. Žadatel potvrzuje splnění této podmínky vyplněním čestného prohlášení. Pokud by postupem času bylo prokázáno, že prohlášení nebylo pravdivé, vystavuje se výraznému nebezpečí postihu, a to v podobě vrácení dotace. Jedním ze základních kritérií pro posouzení velikosti podnikatele je počet zaměstnanců, velikost ročního obrátu a bilanční suma roční rozvahy (velikost aktiv). Všechny použité údaje se vztahují k poslednímu uzavřenému zdaňovacímu období. To je vypočteno za období jednoho roku.

- „**Za drobného, malého a středního podnikatele** se považuje podnikatel, který zaměstnává méně než 250 zaměstnanců a jeho roční obrat nepřesahuje 50 milionů EUR nebo jeho bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 43 milionů EUR.
- V rámci kategorie malých a středních podniků jsou **malé podniky** vymezeny jako podniky, které zaměstnávají méně než 50 osob a jejichž roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 10 milionů EUR.
- V rámci kategorie malých a středních podniků jsou **drobní podnikatelé** vymezeni jako podnikatelé, kteří zaměstnávají méně než 10 osob a jejichž roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 2 miliony EUR.“¹⁸

¹⁸ Definice malého a středního podnikatele. *Czechinvest* [online]. 2012, č. 1 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/definice-msp>

Další podmínka pro získání podpory z programu Nemovitosti je tzv. **Regionální vymezení podpory**, to nařizuje, aby byl projekt realizován na území České republiky, vyjma území hlavního města Prahy. Vzhledem k tomu, že rekonstrukce nemovitosti bude probíhat v Kuřimi, okres Brno – venkov, toto vymezení se vybrané společnosti Ustohal netýká. Dotace se řídí Regionální mapou intenzity podpory pro ČR na období let 2007 – 2013. V současné době je otevřen program v přesném znění: **Nemovitosti – Výzva II – prodloužení**. Právě pro tuto výzvu nalezneme jednotlivé výše krytí investic v následující tabulce.

	Malý podnik	Střední podnik	Velký podnik	ÚSC
Území ČR vyjma Prahy	50%	40%	30%	30%
<i>Pozn.: ÚSC = Územně samosprávný celek (obec nebo kraj)</i>				

Tab. 8: Výše podpory v procentuálním vyjádření pro dotační program Nemovitosti (ZDROJ: www.dotace-z-eu.cz)

Z tabulky je patrné, že míra podpory je pro společnost Ustohal jako pro malou firmu do 50 zaměstnanců stanovena na 50%.

Registrační žádosti do programu jsou přijímány od 11. 6. 2012 do 11. 10. 2012, respektive do okamžiku šestinasobného naplnění alokace (příjem bude garantován po dobu minimálně 7 dní ode dne otevření).

Následný příjem plných žádostí v termínu od 1. 8. 2012 do 4 měsíců od data přijatelnosti (registrace RZ) nebo od data zahájení příjmu plných žádostí, podle toho, který okamžik nastane později.

Další podmínkou je přiložení pravomocného stavebního povolení k registrační žádosti. Tady nastala klíčová změna oproti výzvě předešlé. Vyřízení pravomocného stavebního povolení se může protáhnout i na několik měsíců.

Stavební povolení

Podle zákona stavební povolení nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

V případě rekonstrukce areálu společnosti Ustohal výše uvedené aspekty budou zcela jistě porušeny.

Proto je nezbytné obrátit se na příslušný stavební úřad a informovat se o postupu pro získání stavebního povolení.

„Novela stavebního zákona, která přinesla možnost začít stavbu nebo rekonstrukci domů bez nutnosti stavebního povolení, měla přinést výrazné zjednodušení celého stavebního řízení. Ovšem v případě žádosti o stavební povolení je nutné žádat o územní souhlas. Pokud vše proběhne hladce, nejedná se o problém, ovšem v případě zamítavého stanoviska ostatních zúčastněných stran, např. sousedů, je nutné zahájit územní řízení. Toto řízení je oznámeno veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena jeden měsíc před zahájením územního řízení, po jeho projednání je jeho výsledek opět veřejnou vyhláškou zveřejněn po dobu jednoho měsíce a teprve poté územní řízení nabude právní moci.“¹⁹

Samotné územní řízení tedy může trvat až 3 měsíce a teprve potom lze přistoupit k oznámení stavby, které se může prodloužit až na 40 dní. Tato lhůta slouží k vyjádření stavebního úřadu, jehož stanovisko může být kladné nebo zamítavé, v případě nevydání rozhodnutí v tomto termínu je možno začít stavět.

V dnešní době je většina staveb realizována pomocí úvěru, v našem případě žádostí o dotace, a v okamžiku, kdy je úvěr nebo dotace vyřizována souběžně se začátkem přípravy stavby a podáním žádosti o územní souhlas, může se stavebník dostat do situace, kdy má úvěr schválený a tedy ho musí začít splácet, ale díky průtahům stavebního řízení nemůže začít stavět. Proto se vyplatí začít s vyřizováním potřebných formalit včas, neboť není problém mít platné stavební povolení a se samotnou výstavbou nějaký čas počkat.

Obchodní společnost Ustohal tedy žádá příslušný stavební úřad o pravomocné stavební povolení, současně podává registrační žádosti k 11. 6. 2012 do programu

¹⁹ Stavební povolení. *Stavební povolení* [online]. 2012, č. 2 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.stavebni-povoleni.info/zadost>

Nemovitosti – Výzva II – prodloužení. V případě, že by se stavební úřad k žádosti včas nevyjádřil, je možné ji v krajním případě nahradit buď ohlášením stavebních úprav, vyjádřením stavebního úřadu o skutečnosti, že stavební povolení není třeba, případně tzv. veřejnoprávní smlouvou. Toto přesně upravuje stavební zákon a příslušný stavební úřad je oprávněn rozhodnout o režimu stavby.

2.3.2 DOTACE ZE STÁTNÍHO ROZPOČTU

Ministerstvo průmyslu a obchodu vypsallo mezi lety 2007 – 2013 celkem 15 podprogramů podpory. Podprogramy jsou prezentovány v rámci Operačního programu Podnikání a inovace. Přestože zde hovoříme o dotacích ze státního rozpočtu, peníze pocházejí částečně ze strukturálních fondů Evropské unie, přibližně 80%, a částečně ze státního rozpočtu, přibližně 20%. Z programu jsou peníze vypláceny ve formě nevratných dotací.

Finanční prostředky z nich budou moci žadatelé využít na spolufinancování podnikatelských projektů ve zpracovatelském průmyslu a souvisejících službách.

Pro získání a navýšení výrobní kapacity, urychlení výroby a větší plynulost je ideální podprogram Rozvoj, o který mohou zažádat pouze malé a střední podniky. Pro majitele společnosti Ustohal tedy zjišťují potřebné informace o tomto dílčím programu.

2.3.2.1 Program Rozvoj

Od roku 2007, kdy byl Operační program Podnikání a inovace spuštěn, byly vytvořeny pro podprogram Rozvoj tři výzvy. V současnosti je v platném znění program **Rozvoj – Výzva III – I. Prodloužení**, spuštěný od 2012. Cílem této výzvy je podpořit růst výkonu a konkurenceschopnost malých a středních podniků v regionech s vyšší mírou nezaměstnanosti, vedoucí ke zlepšení jejich pozice na trhu. Záměrem je v souvislosti s podporou podniku na trhu udržení pracovních míst pro stávající zaměstnance, popřípadě jejich navýšování a tím snižování růstu nezaměstnanosti v jednotlivých regionech.

Při žádání o poskytnutí dotace a zařazení do programu je také zde zapotřebí splnit určité podmínky a kritéria. Stejně jako v případě žádosti o dotaci z EU je i zde šance pouze pro projekty realizované na území České republiky, vyjma hlavního města Prahy.

Příjem registračních žádostí probíhá od 10. 4. 2012, a bude ukončen 17. 4. 2012. **Začátek příjmu plných žádostí je stanoven na 18. 4. 2012**, a bude ukončen 30. 6. 2012. Plánovaná alokace pro tuto výzvu je 1 mld. Kč.

Na jeden projekt lze získat dotaci v rozmezí 1 – 20 mil. Kč. Přesněji se jedná o 40% ze způsobilých výdajů pro malé podniky a 30% ze způsobilých výdajů pro střední podniky. Dotace pro malé podniky je tedy v tomto případě v nižším procentuálním zahrnutí, než je tomu u dotace z Evropských fondů.

Omezením pro žadatele je podmínka malého a středního podniku, který má uzavřena dvě po sobě jdoucí zdaňovací období. Podporu získá pouze takový projekt, který je uveden v tabulce podporovaných ekonomických činností pro podnikatele.

Rozvoj - Výzva III - I. Prodloužení		
Podporované ekonomické činnosti (podle CZ - NACE)		
Oddíl	Skupina	
SEKCE C - ZPRACOVATELSKÝ PRŮMYSL 1		
10		Výroba potravinářských výrobků
11		Výroba nápojů
13		Výroba textilií
14		Výroba oděvů
15		Výroba usní a souvisejících výrobků
16		Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, kromě nábytku
17		Výroba papíru a výrobků z papíru
18		Tisk a rozmnožování nahraných nosičů
20		Výroba chemických látek a chemických přípravků
21		Výroba základních farmaceutických výrobků a farmaceutických přípravků
22		Výroba pryžových a plastových výrobků
23		Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků
24		Slévárství
25		Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, kromě strojů a zařízení
26		Výroba počítačů, elektronických a optických přístrojů a zařízení
27		Výroba elektronických zařízení
28		Výroba strojů a zařízení j.n.
29		Výroba motorových vozidel, kromě motocyklů, výroba přívěsů a návěsů
30		Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení
		Stavba rekreačních a sportovních člunů
		Výroba železničních lokomotiv a vozového parku
		Výroba letadel a jejich motorů, kosmických lodí a souvisejících zařízení
		Výroba vojenských bojových vozidel
31		Výroba nábytku
32		Ostatní zpracovatelský průmysl

Tab. 9: Kategorie CZ-NACE podporované v programu Rozvoj
(ZDROJ: www.ifinance.cz)

Z tabulky je zřejmé, že do oddílu 31 spadá právě ekonomická činnost, provozovaná společností Ustohal, která se prioritně zabývá výrobou nábytku. Další kritérium pro získání státní dotace je tedy splněno.

Následujícím omezením je podmínka, aby projekty podporované v rámci programu Rozvoj byly realizovány pouze v regionech se soustředěnou podporou státu na období let 2010 – 2013 (dle Usnesení vlády ze dne 22. února 2010 č. 141). Jedná se o strukturálně postižené regiony, hospodářsky slabé regiony, regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností a okresy s vyšší mírou nezaměstnanosti, které jsou definovány v souladu s metodikou pro výběr regionů s vyšší nezaměstnaností. Seznam územní platnosti podpory v programu Rozvoj je uveden v následující tabulce.

ROZVOJ - VÝZVA III - I. PRODLOUŽENÍ			
Územní platnost podpory			
Na období let 2010 – 2013			
1	Tachov	16	Třebíč
2	Cheb	17	Blansko
3	Karlovy Vary	18	Břeclav
4	Sokolov	19	Hodonín
5	Děčín	20	Znojmo
6	Chomutov	21	Jeseník
7	Litoměřice	22	Přerov
8	Louny	23	Šumperk
9	Most	24	Kroměříž
10	Teplice	25	Bruntál
11	Ústí nad Labem	26	Karviná
12	Česká Lípa	27	Nový Jičín
13	Jablonec nad Nisou	28	Opava
14	Liberec	29	Ostrava – město
15	Svitavy		

Tab. 10: Seznam podporovaných regionů v programu Rozvoj
(ZDROJ: www.ifinance.cz)

Tabulka zahrnuje územní platnost podpory a je nadřazena seznamu podporovaných regionů v programu Rozvoj, který je podrobnější a je rovněž vydáván Ministerstvem průmyslu a obchodu. Přesný seznam podporovaných regionů pro program Rozvoj uvádím v příloze diplomové práce. Podstatné pro obchodní společnost Ustohal ovšem je, že projekt, který realizuje a na který žádá státní dotaci, nespadá do vymezené územní platnosti, tedy ani do jednoho seznamu. **Poslední podmínka pro podání žádosti není tedy splněna, a tak dotace ze státního rozpočtu, konkrétně z programu Rozvoj III – I. prodloužení, pro financování rekonstrukce podnikatelského objektu v městě Kuřimi nepřichází v úvahu.**

3 ANALÝZA FOREM FINANCOVÁNÍ INVESTICE

V následující praktické části diplomové práce se zaměřím na konkrétní formy financování pro plánovanou rekonstrukci podnikatelského objektu pro obchodní firmu Ustohal, nacházející se v Kuřimi. Jelikož rekonstrukce areálu je zamýšlena majitelem společnosti, panem Zdeňkem Ustohalem, již delší dobu, vytváří si za účelem pokrytí plánovaných výdajů rezervy, takto odložené finanční zdroje nelze ze zákona vytvářet pouze na jedno zdaňovací období, a proto jsou tvořeny již od roku 2010. Na základě reálných údajů zjistím, do jaké míry je možné financovat investici z interních zdrojů, tedy z rezerv společnosti, případně, jakým vhodným typem bankovního nebo leasingového produktu by bylo možné interní financování doplnit. V teoretické části jsem se podrobněji věnoval problematice dotací, konkrétně dotací z evropských fondů pro společnost pomocí programu Nemovitosti – Výzva II. Prodloužení a dotací ze státního rozpočtu pomocí programu Rozvoj – Výzva III – I. Prodloužení. Veškeré podmínky a jednotlivá kritéria pro přihlášení do uvedených programů a nárokování si dotačních prostředků jsou specifikovány výše v diplomové práci a nyní vím, že pro zamýšlenou rekonstrukci je velice reálnou variantou získání peněz z evropských fondů. Dotační prostředky však zcela jistě nepokryjí plnou výši investice a je tedy zapotřebí vybrat vhodnou formu pro dofinancování, kterou navrhnou v další části v rámci tohoto praktického oddílu.

V neposlední řadě uvažuji o možnosti financování investice pouze a výhradně formou externích zdrojů, seznámím s návrhy a provedu analýzu jednotlivých bankovních a leasingových produktů podle stanovených kritérií.

3.1 VÝCHOZÍ ÚDAJE PRO VÝPOČTY

Majitel obchodní společnosti pan Zdeněk Ustohal se rozhodl pro zásadní rekonstrukci podnikatelského areálu a to především díky nedostačující výrobní kapacitě, omezeným skladovacím prostorám, celkové zchátralosti a výraznému izolačnímu a tepelnému úniku, to vše je zapříčiněno značným stářím budovy. Veškeré stavební práce budou prováděny stavební firmou UNIVERS s.r.o. z Předklášteří, a to v časovém horizontu patnácti měsíců. **Předběžná výše nákladů spojená s opravou je stanovena na 2 000 000 Kč, uvedená částka je stanovena bez DPH.** Následující výpočty budou prováděny výhradně v částkách bez DPH, jelikož DPH je pouze krátkodobý výdaj a společnost si může nárokovat vrácení částky DPH na výstupu prostřednictvím přiznání k DPH.

Od 1. 1. 2012 vešla v platnost novela zákona č. 235/2004 Sb. O dani z přidané hodnoty, §92a (obecná pravidla), která vymezuje tzv. **Přenesenou daňovou povinnost²⁰**, metodu, která je podobná **Reverse charge²¹**. V režimu přenesené daňové povinnosti plátce DPH stavební firma Univers s.r.o. fakturuje uvedené stavební práce jinému českému plátcí, společnosti Ustohal, pro účely jeho ekonomické činnosti, částku **výhradně bez DPH**. Namísto toho uvede sdělení, že předmět plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, a uvede pouze výši sazby, tedy 20%, jelikož se jedná o stavební práce pro nebytové účely. Odběratel si DPH sám spočítá, **přizná ve svém přiznání k DPH** na vstupu (na řádku 10) a současně uplatní nárok na odpočet, který odpovídá podílu jeho využití pro ekonomickou činnost, v případě společnosti Ustohal podíl tvoří 100 %, jelikož areál je používán pouze na výrobu. Stejná částka je tedy přiznána a zároveň uplatněna.

²⁰ Přenesená daňová povinnost - novela zákona č. 235/2004 Sb. O dani z přidané hodnoty, §92 se vztahuje na poskytování stavebních a montážních prací, prodej zlata a prodej uvedených odpadů, výhradně na území České republiky.

²¹ Reverse charge je daňový mechanismus využívaný pro EU, jeho užití spočívá v tom, že zboží nebo služby nejsou zdaňovány tak, jak je obvyklé, jejich dodavatelem nebo poskytovatelem, ale naopak jejich odběratelem či příjemcem.

3.2 ANALÝZA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ

Uvažujeme-li zvolit bankovní úvěr jako zdroj financování investice, pak je zapotřebí brát v potaz nejen samotnou úrokovou sazbu, ale také poplatky za příslib úvěru (zřízení) a správu úvěrového účtu. Uvedené poplatky se mohou značně lišit u každé bankovní instituce. Nejen proto je vhodné nechat si zpracovat několik předběžných nezávazných nabídek a následně uvažovat o té nejzajímavější. Dalším velice důležitým faktorem pro rozhodování je doba splatnosti úvěru a výše požadovaného zajištění. V některých případech, jestliže tak není dokonce podmíněno, hraje nemalou roli zřízení a užívání běžného účtu společnosti u dané bankovní instituce, to zvyšuje důvěryhodnost z pohledu banky a výsledná nabídka často disponuje výhodnějšími podmínkami. Na tomto místě, jelikož veškeré údaje jsou reálných hodnot, je dobré poznamenat, že obchodní společnost **Ustohal již řadu let využívá běžný účet u Komerční banky**. V případě, že je společnost nucena bankovní institucí ke zřízení běžného účtu, aby mohla čerpat její úvěr, je dobré brát v potaz také nově vzniklé poplatky, spojené právě s užíváním běžného účtu. Na základě konzultace s majitelem společnosti panem Ustohalem jsem pro analýzu a srovnání jednotlivých úvěrových nabídek na trhu vybral následující čtyři bankovní instituce:

- Komerční banka, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.

U všech výše uvedených bankovních institucí je nabízen typově podobný bankovní produkt, úvěr, který je určen pro podnikatele, malé a střední podniky, využitelný právě na opravy budov apod. Jednotlivé podmínky pro poskytnutí úvěru se však v určitých aspektech odlišují a jsou stanovovány individuálně podle konkrétních klientů a specifických podmínek. Všem bankovním institucím je předložena jednotná individuální poptávka, a to:

Obchodní společnost	Zdeněk Ustohal
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Účel financování	Rekonstrukce a oprava podnikatelského objektu
Doba poskytnutí	5 let
Frekvence splátek	Měsíční
Forma splátek	Anuitní / Degresivní
Čerpání úvěru	Od 1. 7. 2012

Tab. 11: Individuální poptávka na žádost o úvěr pro bankovní instituce (ZDROJ: Vlastní zpracování)

Aby bylo možné následující nabídky bankovních institucí objektivně porovnat, je nutné brát v potaz formu splátek a rozlišovat splácení **anuitní** a **degresivní**. V prvním případě se jedná o konstantní splátky, které zůstávají po celou dobu splácení stejné, ale pouze za předpokladu, že se po celou dobu splácení neliší úroková sazba, tj. že po každém skončení období fixace se výše splátky nezmění, v opačném případě je zapotřebí anuitní splátku nastolené změně přizpůsobit. Výhodou u konstantních splátek je jejich přehlednost a jednoduchost, v praxi se s anuitními splátkami setkáváme častěji. U degresivního splácení je možné soustředit finanční zatížení na počáteční období splácení úvěru a naopak ke konci úvěrového vztahu splátky co nejvíce snížit, což je výhodou pro žadatele, kterým současné příjmy umožňují provádět vyšší měsíční splátky než u klasického anuitního splácení.

Na výpočet **anuitní splátky** se používá vzorec $A = D * (r / VN)$

Kde:

D – Výše půjčky

r – Úroková sazba za úrokové období

V – Diskontní faktor; $V = 1 / (1 + r)$

n – Počet období

Pomocí vzorce je určena splátka, která bude společností hrazena po celou dobu splácení ve stejné výši, v případě společnosti Ustohal tedy po dobu 60 měsíců. Abych správně určil podíl úroku ve splátce, vynásobím poslední známý konečný stav úvěru v předchozím měsíci a měsíční úrokovou sazbu, navrženou bankovní institucí. Úmor zjistím jako rozdíl splátky a úroku.

V případě **degresivního splácení** je výše měsíční splátky určena jako součet úroku a úmoru. Úrok vypočítám jako násobek koncového stavu úvěru k prvnímu dni v měsíci a měsíční úrokové sazby, navrženou bankovní institucí. Úmor po celou dobu splácení úvěru klesá v konstantní výši.

Metoda výpočtu

Abych zhodnotil a především porovnal jednotlivé nabídky objektivně, je zapotřebí kromě výše úroku během splátek zjistit také **výši výdajů, spojených s měsíční správou úvěru a poplatkem za poskytnutí úvěru bankou**, oba poplatky jsou definovány bankou a jejich výše je uvedena v sazebníku bankovní instituce. Na rozdíl od úrokové sazby a podmínek splácení, které jsou sjednávány s klientem individuálně, je poplatek za měsíční spravování úvěru a poplatek za poskytnutí úvěru (příslib úvěru) předem známý. Samotné zpracování a vyhodnocení úvěru je poskytnuto bankou zpravidla zdarma. U všech nabídek pro závěrečné porovnání počítám také s **výši pojištění na úvěr a daňovými odpisy**. Výše pojištění schopnosti splácet je u každé z bankovních institucí volitelná, obecně lze říci, že sazba se pohybuje od 0,1 % do 0,3 % / měsíčně z výše poskytnutého úvěru.

Daňové odpisy

Pro stanovení nákladů při financování formou úvěru jsou důležité daňové odpisy majetku. V případě poskytnutí úvěru na rekonstrukci nemovitosti uvažuji **zrychlené odpisování** majetku podle § 32 Zákona č. 586/1992 Sbírka o daních z příjmů. **Odpisovat lze jen částku, která tvoří výši základu daně – částku bez DPH**. Jestliže použiji zrychlené odpisování, zaúčtuje společnost Ustohal v prvních letech odpisování do nákladů vyšší sumy než za použití rovnoměrného odpisování, což je výhodou.

Jelikož se jedná o novou rekonstrukci, ve své práci neuvažují v nejbližších letech o dalším technickém zhodnocení²² budovy. V případě rekonstrukce objektu zákon o účetnictví upravuje začít s odpisováním, až jakmile proběhne **kolaudace** nemovitosti²³. Jestliže stavební firmou UNIVERS s.r.o. byla délka rekonstrukce vymezena na 15 měsíců, první odpis je možné zaúčtovat nejdříve do roku 2014.

Budova spadá do **5. odpisové skupiny**. Pro první rok odpisování dosadím do rovnice, která je zákonem určena jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu.

VC / koeficient

Následně od vstupní ceny odečtu výši odpisu v prvním roce a zjistím **zůstatkovou cenu**. V dalších zdaňovacích obdobích opět dosazuji do podoby rovnice, kterou upravuje zákon a určuje, že odpis se stanoví jako podíl dvojnásobku jeho zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odpisování a počtem let, po které byl již odpisován, tedy **2*ZC / koeficient – počet let**

Jestliže hodnota vypočteného odpisu vychází na desetinná místa, vždy se zaokrouhluje směrem nahoru.

VSTUPNÍ CENA	ROK	KOEFICIENT	VÝŠE ODPISU	ZŮSTATKOVÁ CENA
2 000 000 Kč	2012		Dosud neproběhla kolaudace	
	2013		Dosud neproběhla kolaudace	
	2014 - I. Odpis	30	66 667 Kč	1 933 333 Kč
	2015 - II. Odpis	31	128 889 Kč	1 804 444 Kč
	2016 - III. Odpis		124 445 Kč	1 679 999 Kč
	2017 - IV. Odpis*		70 000 Kč	1 609 999 Kč
	3/2017		30 000 Kč	1 649 999 Kč
	5/2017		50 000 Kč	1 629 999 Kč
	* Výše odpisu pouze do vypršení úvěru - 7/2017			

Tab. 12: Zrychlené odpisování 5. odpisové skupiny – budovy

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

²²Technickým zhodnocením u staveb se rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku v částce vyšší než 40 000 Kč

²³ Kolaudace nemovitosti je schválení a ověření vstupních podmínek při dokončení

Zvolení metody výpočtu

Zvolil jsem **metodu diskontovaných výdajů na leasing a úvěr**. V porovnání s metodou čisté výhody leasingu se jedná o náročnější metodu, ale zato přesnější. Výhodou je, že zvolená metoda je považována za dynamickou, tj. zohlednění faktoru času, který je zapotřebí brát v potaz, jelikož hodnota peněz, které vynaloží podnik v budoucnu je menší, než hodnota investovaná dnes.

Abych mohl použít metody diskontovaných výdajů, všechny měsíční výdaje spojené s čerpáním úvěru budou kvantifikovány a diskontovány na současnou hodnotu pomocí **odúročitele**,²⁴ tzn., že určím výnosovou míru, kterou jsou diskontovány (přepočítány) budoucí peněžní toky na současnou hodnotu, určím tedy **diskontní sazbu**. Aby srovnání a vypovídací schopnost všech výpočtů zůstala zachována, je nutné, aby diskontní sazba byla jednotná, podnik si sazbu volí sám a lze ji odvodit s ohledem na hodnotu střednědobých státních dluhopisů a s přihlédnutím k míře inflace. Sazba pro dluhopisy splatné za 10 let činila v roce 2011 4 % a pro dluhopisy splatné za 3 roky 2,75 %. Já kalkuluji ve svých výpočtech s diskontní sazbou, kterou zvolím kompromisem dvou výše uvedených, tedy ve **výši 3 % p.a. => 0,25 % p.m.**

Na výpočet **odúročitele** se používá vzorec $O = 1 / (1 + i)^n$

Kde: *i* – Úroková míra (diskontní sazba v %p.a. / p.m.)

n – Počet období (let /měsíců)

O – Odúročitel

Daňová úspora

Dle zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. V platném znění vzniká plátcí daně právo využít možnosti odpočtu zaplacených úroků z úvěru od základu daně. Daňová úspora tedy představuje částku, kterou podnik uspoří tím, že od zdanitelných výnosů odečte daňově uznatelné výdaje. Vypočte se vynásobením daňově uznatelných nákladů, vzniklých v souvislosti s úvěrem nebo leasingem a **sazbou daně z příjmů**. Ta činí u fyzických osob podnikatelů v současnosti 15%. Pro následný přepočet na současnou

²⁴ Odúročitel je číslo umožňující stanovit, jakou hodnotu je nutné uložit na počátku období, aby ke konci určitého období bylo při dané úrokové míře dosaženo požadované částky. Jde tedy o určení současné (diskontované) hodnoty jednorázových budoucích plnění

hodnotu (SH) daňové úspory je použito stejné diskontní sazby jako u metody diskontovaných výdajů.

3.2.1 KOMERČNÍ BANKA, A.S.



„Komerční banka, a.s. je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Je jednou z největších bankovních institucí v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Banka je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. Prostřednictvím pobočky poskytuje KB své služby rovněž ve Slovenské republice.“²⁵

U Komerční banky je pro společnost Ustohal výhodou, že již řadu let používá běžný účet právě u této bankovní instituce a obrat na účtu je vcelku vysoký. **Pan Ustohal je bankovní poradkyní vyhodnocen jako velice důvěryhodný klient.**

Produkt Profi úvěr

Profi úvěr je určen nejen pro právnické osoby, ale i fyzické osoby podnikatele. Poskytován je pouze společnostem a firmám s ročním obratem do 60 mil. Kč. Pro případ obchodní společnosti Ustohal je optimální variantou podoba dlouhodobého úvěru produktu Profi úvěr, který disponuje splatností do sedmi let. Úvěr lze použít k financování oběžných prostředků, hmotného investičního majetku, ale i provozních potřeb, jako například financování nákladů na opravy a údržbu. Splácen je měsíčními splátkami a čerpat jej lze jednorázově nebo postupně. U částek převyšujících 2 000 000

²⁵ Základní informace. *Komerční banka* [online]. 2012, č. 1 [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

Kč se dále používá zajišťovacích prostředků, jako je ručení, blanko směnka²⁶, zástavní právo k nemovitosti nebo zástavní právo k věci movité či pohledávce. Úrokové sazby a podmínky splácení jsou sjednávány individuálně, cena Profí úvěru se řídí sazebníkem Komerční banky, ten stanovuje, že poplatek za měsíční spravování úvěru v případě smluvně sjednané výše úvěru nad 1 mil. Kč činí 600 Kč. Zpracování a vyhodnocení úvěru je zdarma, ovšem poplatek za realizaci úvěru, příslib úvěru, činí 0,6 % z celkové požadované výše úvěru. Případná změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru činí rovněž 0,6 % z celkové výše. (SAZEBNÍK KB)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh úvěru s následujícími parametry:

BANKOVNÍ INSTITUCE	Komerční banka, a.s.
BANKOVNÍ ÚVĚR	PROFI úvěr
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ	5 Let / 57 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
ÚROKOVÁ SAZBA	5,4 %
PODÁNÍ A VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTI	ZDARMA
POPLATEK ZA REALIZACI ÚVĚRU	0,6 % z výše úvěru = 12 000 Kč
ZAJIŠTĚNÍ	Avalovaná Blanko směnka
POJIŠTĚNÍ	0,1 % z výše úvěru / Měsíc
SPRÁVA ÚVĚRU	600 Kč / Měsíc

Tab. 13: Základní parametry návrhu úvěru od Komerční banky a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

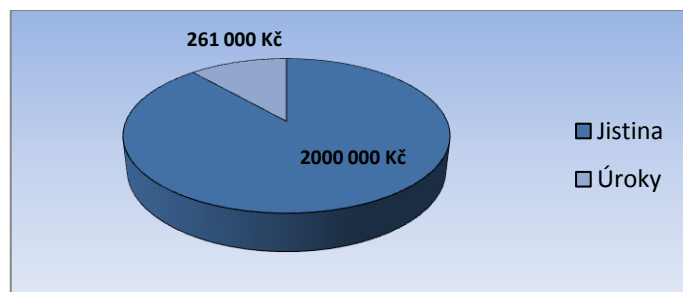
DATUM	SPLÁTKA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK JISTINY	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	VÝDAJE	SH VÝDAJŮ
07/12	44088	9000	35088	2000000	12600	2000	58688	58688
08/12	43930	8842	35088	1964912	600	2000	46530	46414
09/12	43772	8684	35088	1929825	600	2000	46372	46141
10/12	43614	8526	35088	1894737	600	2000	46214	45869
11/12	43456	8368	35088	1859649	600	2000	46056	45598
12/12	43299	8211	35088	1824561	600	2000	45899	45329
01/13	43141	8053	35088	1789474	600	2000	45741	45061
02/13	42983	7895	35088	1754386	600	2000	45583	44793
03/13	42825	7737	35088	1719298	600	2000	45425	44526
04/13	42667	7579	35088	1684211	600	2000	45267	44261
05/13	42509	7421	35088	1649123	600	2000	45109	43997
06/13	42351	7263	35088	1614035	600	2000	44951	43733
07/13	42193	7105	35088	1578947	600	2000	44793	43471
08/13	42035	6947	35088	1543860	600	2000	44635	43209
09/13	41877	6789	35088	1508772	600	2000	44477	42949
10/13	41720	6632	35088	1473684	600	2000	44320	42691

²⁶ Blanko směnka je směnka, která má některé části nevyplněné (směnečnou sumu a datum). Používá se jako zajišťovací směnka.

11/13	41562	6474	35088	1438596	600	2000	44162	42433
12/13	41404	6316	35088	1403509	600	2000	44004	42175
01/14	41246	6158	35088	1368421	600	2000	43846	41919
02/14	41088	6000	35088	1333333	600	2000	43688	41664
03/14	40930	5842	35088	1298246	600	2000	43530	41410
04/14	40772	5684	35088	1263158	600	2000	43372	41157
05/14	40614	5526	35088	1228070	600	2000	43214	40904
06/14	40456	5368	35088	1192982	600	2000	43056	40653
07/14	40299	5211	35088	1157895	600	2000	42899	40404
08/14	40141	5053	35088	1122807	600	2000	42741	40155
09/14	39983	4895	35088	1087719	600	2000	42583	39906
10/14	39825	4737	35088	1052632	600	2000	42425	39659
11/14	39667	4579	35088	1017544	600	2000	42267	39413
12/14	39509	4421	35088	982456	600	2000	42109	39168
01/15	39351	4263	35088	947368	600	2000	41951	38923
02/15	39193	4105	35088	912281	600	2000	41793	38680
03/15	39035	3947	35088	877193	600	2000	41635	38438
04/15	38877	3789	35088	842105	600	2000	41477	38197
05/15	38720	3632	35088	807018	600	2000	41320	37957
06/15	38562	3474	35088	771930	600	2000	41162	37718
07/15	38404	3316	35088	736842	600	2000	41004	37479
08/15	38246	3158	35088	701754	600	2000	40846	37241
09/15	38088	3000	35088	666667	600	2000	40688	37005
10/15	37930	2842	35088	631579	600	2000	40530	36769
11/15	37772	2684	35088	596491	600	2000	40372	36535
12/15	37614	2526	35088	561404	600	2000	40214	36301
01/16	37456	2368	35088	526316	600	2000	40056	36068
02/16	37299	2211	35088	491228	600	2000	39899	35837
03/16	37141	2053	35088	456140	600	2000	39741	35606
04/16	36983	1895	35088	421053	600	2000	39583	35376
05/16	36825	1737	35088	385965	600	2000	39425	35147
06/16	36667	1579	35088	350877	600	2000	39267	34919
07/16	36509	1421	35088	315789	600	2000	39109	34692
08/16	36351	1263	35088	280702	600	2000	38951	34465
09/16	36193	1105	35088	245614	600	2000	38793	34240
10/16	36035	947	35088	210526	600	2000	38635	34015
11/16	35877	789	35088	175439	600	2000	38477	33792
12/16	35720	632	35088	140351	600	2000	38320	33570
01/17	35562	474	35088	105263	600	2000	38162	33348
02/17	35404	316	35088	70175	600	2000	38004	33127
03/17	35230	158	35072	35088	600	2000	37830	32894
Celkem	2261000	261000	2000000	-----	46200	114000	2 421 200 Kč	2 266 091 Kč

Tab. 14: Splátkový kalendář úvěru na 57 měsíců od Komerční banky, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf. 2: Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od Komerční banky, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	ÚROK	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	ODPISY	DUN	DAŇ	DAŇ.ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	51631	15600	12000	0	79231	15%	11884,7	11533,81513
2013	86211	7200	24000	0	117411	15%	17611,7	16587,35644
2014	63474	7200	24000	66667	161341	15%	24201,2	22120,57713
2015	40736	7200	24000	128889	200825	15%	30123,8	26721,27244
2016	18000	7200	24000	124445	173645	15%	26046,8	22422,86567
2017	948	1800	6000	30000	38748	15%	5812,2	4855,860612
Celkem	261000	46200	114000	350001	771201	----	115 680 Kč	104 242 Kč

Tab. 15: Úvěr od Komerční banky, a.s. – daňová úspora
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 266 091 – 104 242 = **2 161 849 Kč**

3.2.2 RAIFFEISENBANK, A.S.



„Raiffeisenbank a. s. je jednou z největších a nejvýznamnějších bank na trhu v České republice. Nabízí široké spektrum služeb pro soukromé i podnikové klienty. Její dynamický rozvoj se odráží také v celé řadě ocenění a celkovému růstu aktiv.

Raiffeisenbank a.s. poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 120 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců. Banka v roce 2011 vytvořila zisk ve výši 2,22 miliardy korun, což představovalo nárůst o 22 procent, zároveň došlo k výraznému posílení kapitálu banky. Celková aktiva přesahují 200 miliardy korun, Raiffeisenbank je tak 5. největší bankou v ČR. Banka zaměstnává 3000 lidí.²⁷

²⁷ Profil banky. *Raiffeisenbank, a.s.* [online]. 2012, č. 2 [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/profil-banky/>

Produkt Podnikatelská rychlá půjčka

Podnikatelská rychlá půjčka je splátkový úvěr vhodný k financování investic i provozu. Je vhodným řešením pro podnikatele, který potřebuje rychle peněžní prostředky pro své podnikání. Produkt disponuje možností půjčky až do výše 5 mil. Kč. Při výši úvěru do 3 mil. Kč banka nepožaduje nutnost zajištění nemovitostí. Podmínkou ovšem je zřízení běžného účtu v Raiffeisenbank. Čerpání úvěru probíhá jednorázově, a to z běžného účtu. Splácení probíhá formou anuitních splátek, délka splatnosti je od 1 roku do 15 let. Výhodou je poskytnutí úvěru bez zajištění hmotným majetkem, jištění probíhá pouze blanko směnkou. Banka také nabízí fyzickým osobám možnost výhodného pojištění, pro případ nemožnosti splácet úvěr v případě nemoci. Úrokové sazby a podmínky splácení jsou sjednávány individuálně, cena Podnikatelské rychlé půjčky se řídí sazebníkem Raiffeisenbank, ten stanovuje, že poplatek za měsíční spravování úvěru činí 300 Kč. Zpracování žádosti o úvěr proběhne zdarma, ale poplatek za poskytnutí úvěru činí 0,5 % z celkové poskytnuté výše úvěru. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta je stanovena na 2 000 Kč. (SAZEBNÍK RAIFFEISENBANK)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh úvěru s následujícími parametry:

BANKOVNÍ INSTITUCE	Raiffeisenbank, a.s.
BANKOVNÍ ÚVĚR	Podnikatelská rychlá půjčka
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ (roky)	5 Let / 60 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
ÚROKOVÁ SAZBA	6,95 %
PODÁNÍ A VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTI	ZDARMA
POPLATEK ZA REALIZACI ÚVĚRU	0,5 % z výše úvěru = 10 000 Kč
ZAJIŠTĚNÍ	Avalová Blanko směnka
POJIŠTĚNÍ	0,15 % z výše úvěru / Měsíc
SPRÁVA ÚVĚRU	300 Kč / Měsíc

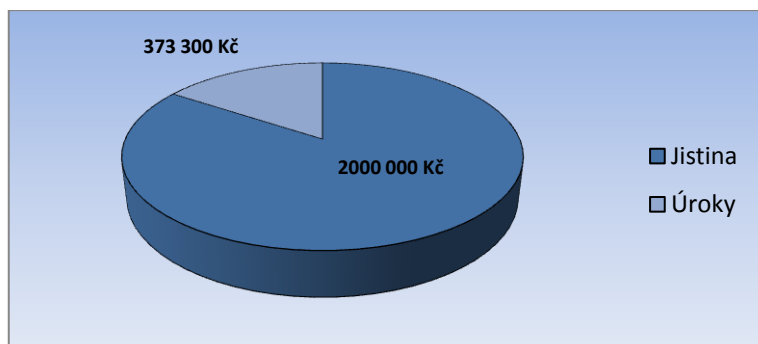
Tab. 16: Základní parametry návrhu úvěru od Raiffeisenbank, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	SPLÁTKA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK JISTINY	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	VÝDAJE	SH VÝDAJŮ
07/12	0	0	0	2 000 000 Kč	10000	3000	13000	13000
08/12	39555	11583	27972	1 972 028 Kč	300	3000	42855	42748
09/12	39555	11421	28134	1 943 895 Kč	300	3000	42855	42642
10/12	39555	11258	28297	1 915 598 Kč	300	3000	42855	42535
11/12	39555	11095	28460	1 887 138 Kč	300	3000	42855	42429
12/12	39555	10930	28625	1 858 513 Kč	300	3000	42855	42323

01/13	39555	10764	28791	1 829 722 Kč	300	3000	42855	42218
02/13	39555	10597	28958	1 800 764 Kč	300	3000	42855	42112
03/13	39555	10429	29126	1 771 638 Kč	300	3000	42855	42007
04/13	39555	10261	29294	1 742 344 Kč	300	3000	42855	41903
05/13	39555	10091	29464	1 712 880 Kč	300	3000	42855	41798
06/13	39555	9920	29635	1 683 246 Kč	300	3000	42855	41694
07/13	39555	9749	29806	1 653 439 Kč	300	3000	42855	41590
08/13	39555	9576	29979	1 623 461 Kč	300	3000	42855	41486
09/13	39555	9403	30152	1 593 308 Kč	300	3000	42855	41383
10/13	39555	9228	30327	1 562 981 Kč	300	3000	42855	41280
11/13	39555	9052	30503	1 532 479 Kč	300	3000	42855	41177
12/13	39555	8876	30679	1 501 799 Kč	300	3000	42855	41074
01/14	39555	8698	30857	1 470 942 Kč	300	3000	42855	40972
02/14	39555	8519	31036	1 439 906 Kč	300	3000	42855	40870
03/14	39555	8340	31215	1 408 691 Kč	300	3000	42855	40768
04/14	39555	8159	31396	1 377 295 Kč	300	3000	42855	40666
05/14	39555	7977	31578	1 345 717 Kč	300	3000	42855	40564
06/14	39555	7794	31761	1 313 956 Kč	300	3000	42855	40463
07/14	39555	7610	31945	1 282 011 Kč	300	3000	42855	40363
08/14	39555	7425	32130	1 249 881 Kč	300	3000	42855	40262
09/14	39555	7239	32316	1 217 565 Kč	300	3000	42855	40161
10/14	39555	7052	32503	1 185 061 Kč	300	3000	42855	40061
11/14	39555	6864	32691	1 152 370 Kč	300	3000	42855	39961
12/14	39555	6674	32881	1 119 489 Kč	300	3000	42855	39862
01/15	39555	6484	33071	1 086 418 Kč	300	3000	42855	39762
02/15	39555	6292	33263	1 053 155 Kč	300	3000	42855	39663
03/15	39555	6100	33455	1 019 699 Kč	300	3000	42855	39564
04/15	39555	5906	33649	986 050 Kč	300	3000	42855	39466
05/15	39555	5711	33844	952 206 Kč	300	3000	42855	39367
06/15	39555	5515	34040	918 166 Kč	300	3000	42855	39269
07/15	39555	5318	34237	883 929 Kč	300	3000	42855	39171
08/15	39555	5119	34436	849 493 Kč	300	3000	42855	39073
09/15	39555	4920	34635	814 858 Kč	300	3000	42855	38976
10/15	39555	4719	34836	780 023 Kč	300	3000	42855	38878
11/15	39555	4518	35037	744 985 Kč	300	3000	42855	38782
12/15	39555	4315	35240	709 745 Kč	300	3000	42855	38685
01/16	39555	4111	35444	674 301 Kč	300	3000	42855	38588
02/16	39555	3905	35650	638 651 Kč	300	3000	42855	38492
03/16	39555	3699	35856	602 795 Kč	300	3000	42855	38396
04/16	39555	3491	36064	566 731 Kč	300	3000	42855	38300
05/16	39555	3282	36273	530 458 Kč	300	3000	42855	38205
06/16	39555	3072	36483	493 976 Kč	300	3000	42855	38110
07/16	39555	2861	36694	457 282 Kč	300	3000	42855	38015
08/16	39555	2648	36907	420 375 Kč	300	3000	42855	37920
09/16	39555	2435	37120	383 255 Kč	300	3000	42855	37825
10/16	39555	2220	37335	345 920 Kč	300	3000	42855	37731
11/16	39555	2003	37552	308 368 Kč	300	3000	42855	37637
12/16	39555	1786	37769	270 599 Kč	300	3000	42855	37543
01/17	39555	1567	37988	232 611 Kč	300	3000	42855	37449
02/17	39555	1347	38208	194 403 Kč	300	3000	42855	37356
03/17	39555	1126	38429	155 974 Kč	300	3000	42855	37263
04/17	39555	903	38652	117 323 Kč	300	3000	42855	37170
05/17	39555	679	38876	78 447 Kč	300	3000	42855	37077
06/17	39555	454	39101	39 347 Kč	300	3000	42855	36985
07/17	39555	226	39347	0 Kč	300	0	39855	34310
Celkem	2373300	373300	2000000	-----	28000	180000	2 581 300 Kč	2 395 399 Kč

Tab. 17: Splátkový kalendář úvěru na 60 měsíců od Raiffeisenbank, a.s.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf. 3: Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od Raiffeisenbank, a.s.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	ÚROK	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	ODPISY	DUN	DAŇ	DAŇ.ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	56288	11500	18000	0	85788	15%	12868,1	12488,26653
2013	117947	3600	36000	0	157547	15%	23632,0	22257,56208
2014	92350	3600	36000	66667	198617	15%	29792,5	27231,253
2015	64916	3600	36000	128889	233405	15%	35010,8	31056,30024
2016	35514	3600	36000	124445	199559	15%	29933,8	25769,13709
2017	6304	2100	18000	70000	96404	15%	14460,6	12081,25601
Celkem	373300	28000	180000	390001	971301	----	145 698 Kč	130 884 Kč

Tab. 18: Úvěr od Raiffeisenbank, a.s. – daňová úspora
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: $2\,395\,399 - 130\,884 = \underline{\underline{2\,264\,515\text{ Kč}}}$

3.2.3 ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S.



„Československá obchodní banka, a. s. působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volno měnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V červnu 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku. Po odkoupení minoritních podílů se v červnu 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008. V retailovém bankovníctví v ČR společnost působí pod dvěma základními obchodními značkami – ČSOB a Poštovní

spořitelna. Poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček ČSOB, Finančních center Poštovní spořitelny a obchodních míst České pošty. ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny ČSOB.²⁸

Produkt Malý úvěr pro podnikatele

Účelový úvěr až na 15 let k financování investic od 50 000 Kč do 8 mil. Kč. je využitelný například k pořízení nového výrobního zařízení a technologie, vybavení kanceláří, rozšíření skladů i vozového parku, opravy a rekonstrukce budov nebo na nákup pozemku. Úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně, splácení probíhá měsíčně. Nezbytnou podmínkou pro získání úvěru je zřízení běžného účtu, ze něhož probíhá následné čerpání finančních prostředků. Výhodou je možnost odložení první splátky jistiny až o 6 měsíců a výběr fixní nebo pohyblivé úrokové sazby s fixací na 1,3 nebo 5 let. Úrokové sazby a podmínky splácení jsou sjednávány individuálně, cena Malého úvěru pro podnikatele se řídí sazebníkem Československé obchodní banky, ten stanovuje, že služby a práce, spojené s realizací úvěru, činí 200 Kč za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu. Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr proběhne zdarma, ale poplatek za poskytnutí úvěru činí 0,5 % z celkové poskytnuté výše úvěru. Změna smluvních podmínek z podnětu klienta nebo mimořádná splátka úvěru je stanovena na 2 000 Kč. (SAZEBNÍK ČSOB)

²⁸ O společnosti ČSOB. *Československá obchodní banka, a.s.* [online]. 2012, č. 3 [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh úvěru s následujícími parametry:

BANKOVNÍ INSTITUCE	Československá obchodní banka, a.s.
BANKOVNÍ ÚVĚR	Malý úvěr pro podnikatele
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ	5 Let / 60 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
ÚROKOVÁ SAZBA	6,61 %
PODÁNÍ A VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTI	ZDARMA
POPLATEK ZA REALIZACI ÚVĚRU	0,5 % z výše úvěru = 10 000 Kč
ZAJIŠTĚNÍ	Ručení nemovitostí, Blanko směnky
POJIŠTĚNÍ	0,1 % z výše úvěru / Měsíc
SPRÁVA ÚVĚRU	200 Kč / Měsíc

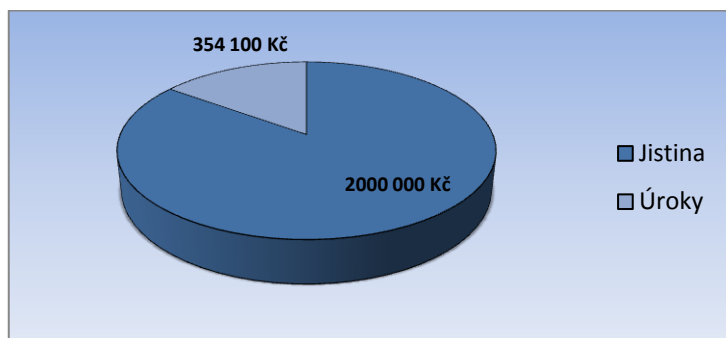
Tab. 19: Základní parametry návrhu úvěru od Československé obchodní banky, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	SPLÁTKA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK JISTINY	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	VÝDAJE	SH VÝDAJŮ
07/12	0	0	0	2 000 000 Kč	10000	2000	12000	12000
08/12	39235	11017	28218	1 971 782 Kč	200	2000	41435	41332
09/12	39235	10861	28374	1 943 408 Kč	200	2000	41435	41229
10/12	39235	10705	28530	1 914 878 Kč	200	2000	41435	41126
11/12	39235	10548	28687	1 886 191 Kč	200	2000	41435	41023
12/12	39235	10390	28845	1 857 345 Kč	200	2000	41435	40921
01/13	39235	10231	29004	1 828 341 Kč	200	2000	41435	40819
02/13	39235	10071	29164	1 799 177 Kč	200	2000	41435	40717
03/13	39235	9910	29325	1 769 853 Kč	200	2000	41435	40615
04/13	39235	9749	29486	1 740 367 Kč	200	2000	41435	40514
05/13	39235	9587	29648	1 710 718 Kč	200	2000	41435	40413
06/13	39235	9423	29812	1 680 907 Kč	200	2000	41435	40313
07/13	39235	9259	29976	1 650 931 Kč	200	2000	41435	40212
08/13	39235	9094	30141	1 620 789 Kč	200	2000	41435	40112
09/13	39235	8928	30307	1 590 482 Kč	200	2000	41435	40012
10/13	39235	8761	30474	1 560 008 Kč	200	2000	41435	39912
11/13	39235	8593	30642	1 529 366 Kč	200	2000	41435	39812
12/13	39235	8424	30811	1 498 555 Kč	200	2000	41435	39713
01/14	39235	8255	30980	1 467 575 Kč	200	2000	41435	39614
02/14	39235	8084	31151	1 436 424 Kč	200	2000	41435	39515
03/14	39235	7912	31323	1 405 101 Kč	200	2000	41435	39417
04/14	39235	7740	31495	1 373 606 Kč	200	2000	41435	39319
05/14	39235	7566	31669	1 341 937 Kč	200	2000	41435	39220
06/14	39235	7392	31843	1 310 094 Kč	200	2000	41435	39123
07/14	39235	7216	32019	1 278 075 Kč	200	2000	41435	39025
08/14	39235	7040	32195	1 245 881 Kč	200	2000	41435	38928
09/14	39235	6863	32372	1 213 508 Kč	200	2000	41435	38830
10/14	39235	6684	32551	1 180 958 Kč	200	2000	41435	38734
11/14	39235	6505	32730	1 148 228 Kč	200	2000	41435	38637
12/14	39235	6325	32910	1 115 318 Kč	200	2000	41435	38541
01/15	39235	6144	33091	1 082 226 Kč	200	2000	41435	38445
02/15	39235	5961	33274	1 048 952 Kč	200	2000	41435	38349
03/15	39235	5778	33457	1 015 495 Kč	200	2000	41435	38253
04/15	39235	5594	33641	981 854 Kč	200	2000	41435	38158
05/15	39235	5408	33827	948 027 Kč	200	2000	41435	38063
06/15	39235	5222	34013	914 015 Kč	200	2000	41435	37968
07/15	39235	5035	34200	879 814 Kč	200	2000	41435	37873
08/15	39235	4846	34389	845 426 Kč	200	2000	41435	37778

09/15	39235	4657	34578	810 847 Kč	200	2000	41435	37684
10/15	39235	4466	34769	776 079 Kč	200	2000	41435	37590
11/15	39235	4275	34960	741 119 Kč	200	2000	41435	37497
12/15	39235	4082	35153	705 966 Kč	200	2000	41435	37403
01/16	39235	3889	35346	670 620 Kč	200	2000	41435	37310
02/16	39235	3694	35541	635 079 Kč	200	2000	41435	37217
03/16	39235	3498	35737	599 342 Kč	200	2000	41435	37124
04/16	39235	3301	35934	563 408 Kč	200	2000	41435	37031
05/16	39235	3103	36132	527 277 Kč	200	2000	41435	36939
06/16	39235	2904	36331	490 946 Kč	200	2000	41435	36847
07/16	39235	2704	36531	454 416 Kč	200	2000	41435	36755
08/16	39235	2503	36732	417 684 Kč	200	2000	41435	36663
09/16	39235	2301	36934	380 749 Kč	200	2000	41435	36572
10/16	39235	2097	37138	343 612 Kč	200	2000	41435	36481
11/16	39235	1893	37342	306 269 Kč	200	2000	41435	36390
12/16	39235	1687	37548	268 721 Kč	200	2000	41435	36299
01/17	39235	1480	37755	230 967 Kč	200	2000	41435	36208
02/17	39235	1272	37963	193 004 Kč	200	2000	41435	36118
03/17	39235	1063	38172	154 832 Kč	200	2000	41435	36028
04/17	39235	853	38382	116 450 Kč	200	2000	41435	35938
05/17	39235	641	38594	77 856 Kč	200	2000	41435	35849
06/17	39235	429	38806	39 050 Kč	200	2000	41435	35759
07/17	39235	214	39050	0 Kč	200	0	39435	33948
Celkem	2354100	354100	2000000	-----	22000	120000	2 496 100 Kč	2 316 233 Kč

Tab. 20: Splátkový kalendář úvěru na 60 měsíců od Československé obchodní banky, a.s. (ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf. 4: Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od Československé obchodní banky, a.s. (ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	ÚROK	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	ODPISY	DUN	DAŇ	DAŇ.ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	53520	11000	12000	0	76520	15%	11478,1	11139,22591
2013	112030	2400	24000	0	138430	15%	20764,5	19556,84414
2014	87582	2400	24000	66667	180649	15%	27097,4	24767,81598
2015	61468	2400	24000	128889	216757	15%	32513,6	28841,20329
2016	33575	2400	24000	124445	184420	15%	27663,0	23814,2875
2017	5953	1400	12000	70000	89353	15%	13402,9	11197,56635
Celkem	354100	22000	120000	390001	886101	----	132 919 Kč	119 317 Kč

Tab. 21: Úvěr od Československé obchodní banky, a.s. – daňová úspora (ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 316 233 – 119 317 = **2 196 916 Kč**

3.2.4 ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S.



„Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem přes 5 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3,2 mil. platebních karet, disponuje sítí 654 poboček a provozuje více než 1413 bankomatů a platbomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. 5,3 milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. Česká spořitelna se stala v jubilejním desátém ročníku soutěže Fincentrum Banka roku 2011 Bankou desetiletí a poosmé v řadě si odnáší titul Nejdůvěryhodnější banka roku.²⁹

Produkt Investiční úvěr

Investiční úvěr je určen výhradně podnikatelům a malým firmám, využívá se k financování investičních potřeb klienta. Předmětem úvěrování jsou nemovitosti, stavby, stroje a zařízení, nákup cenných papírů a další investice. Jedná se o účelový termínovaný úvěr se stanoveným plánem čerpání a splácení. Potřeby společnosti Ustohal splňuje dlouhodobý investiční úvěr s dobou splatnosti 5 až 8 let. Čerpat úvěr lze jednorázově nebo postupně, splácení probíhá podle dohodnutého splátkového kalendáře v měsíční periodě. Podmínkou je vedení běžného účtu u České spořitelny.

²⁹ Profil České spořitelny. *Česká spořitelna, a.s.* [online]. 2012, č. 4 [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

Úrokové sazby a podmínky splácení jsou sjednávány individuálně, cena Investičního úvěru se řídí sazebníkem České spořitelny, ten stanovuje, že poplatek za měsíční správu a vedení úvěrového obchodu v české měně činí 300 Kč. Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr proběhne zdarma, poplatek za realizaci úvěru, příslib úvěru, činí 0,6 % z celkové hodnoty úvěru. Případná změna smluvních podmínek úvěru z podnětu klienta činí 0,3 % z aktuálního zůstatku, minimálně však 2 500 Kč. (SAZEBNÍK ČESKÉ SPOŘITELNY)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh úvěru s následujícími parametry:

BANKOVNÍ INSTITUCE	Česká spořitelna, a.s.
BANKOVNÍ ÚVĚR	Investiční úvěr
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ	5 Let / 59 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
ÚROKOVÁ SAZBA	6,24 %
PODÁNÍ A VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTI	ZDARMA
POPLATEK ZA REALIZACI ÚVĚRU	0,6 % z výše úvěru = 12 000 Kč
ZAJIŠTĚNÍ	Ručení nemovitostí
POJIŠTĚNÍ	0,15 % z výše úvěru / Měsíc
SPRÁVA ÚVĚRU	300 Kč / Měsíc

Tab. 22: Základní parametry návrhu úvěru od České spořitelny, a.s.

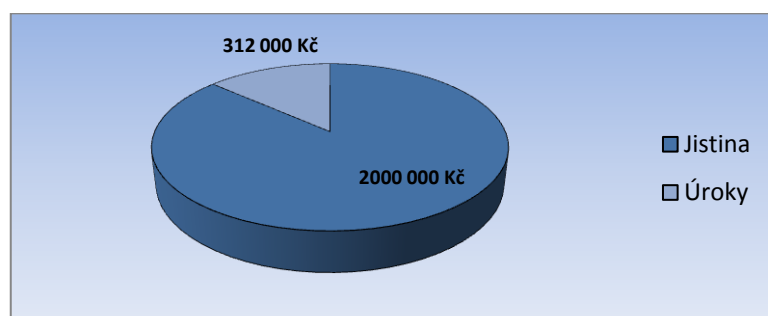
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	SPLÁTKA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK JISTINY	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	VÝDAJE	SH VÝDAJŮ
07/12	44298	10400	33898	2000000	12300	3000	59598	59598
08/12	44122	10224	33898	1966102	300	3000	47422	47304
09/12	43945	10047	33898	1932203	300	3000	47245	47010
10/12	43769	9871	33898	1898305	300	3000	47069	46718
11/12	43593	9695	33898	1864407	300	3000	46893	46427
12/12	43417	9519	33898	1830508	300	3000	46717	46137
01/13	43240	9342	33898	1796610	300	3000	46540	45848
02/13	43064	9166	33898	1762712	300	3000	46364	45561
03/13	42888	8990	33898	1728814	300	3000	46188	45274
04/13	42712	8814	33898	1694915	300	3000	46012	44990
05/13	42535	8637	33898	1661017	300	3000	45835	44705
06/13	42359	8461	33898	1627119	300	3000	45659	44422
07/13	42183	8285	33898	1593220	300	3000	45483	44140
08/13	42006	8108	33898	1559322	300	3000	45306	43859
09/13	41830	7932	33898	1525424	300	3000	45130	43580
10/13	41654	7756	33898	1491525	300	3000	44954	43301
11/13	41478	7580	33898	1457627	300	3000	44778	43024
12/13	41301	7403	33898	1423729	300	3000	44601	42747
01/14	41125	7227	33898	1389831	300	3000	44425	42473
02/14	40949	7051	33898	1355932	300	3000	44249	42199
03/14	40773	6875	33898	1322034	300	3000	44073	41926
04/14	40596	6698	33898	1288136	300	3000	43896	41654
05/14	40420	6522	33898	1254237	300	3000	43720	41383

06/14	40244	6346	33898	1220339	300	3000	43544	41114
07/14	40067	6169	33898	1186441	300	3000	43367	40845
08/14	39891	5993	33898	1152542	300	3000	43191	40578
09/14	39715	5817	33898	1118644	300	3000	43015	40311
10/14	39539	5641	33898	1084746	300	3000	42839	40046
11/14	39362	5464	33898	1050847	300	3000	42662	39781
12/14	39186	5288	33898	1016949	300	3000	42486	39518
01/15	39010	5112	33898	983051	300	3000	42310	39256
02/15	38834	4936	33898	949153	300	3000	42134	38996
03/15	38657	4759	33898	915254	300	3000	41957	38735
04/15	38481	4583	33898	881356	300	3000	41781	38477
05/15	38305	4407	33898	847458	300	3000	41605	38219
06/15	38129	4231	33898	813559	300	3000	41429	37962
07/15	37952	4054	33898	779661	300	3000	41252	37706
08/15	37776	3878	33898	745763	300	3000	41076	37451
09/15	37600	3702	33898	711864	300	3000	40900	37198
10/15	37423	3525	33898	677966	300	3000	40723	36944
11/15	37247	3349	33898	644068	300	3000	40547	36693
12/15	37071	3173	33898	610169	300	3000	40371	36442
01/16	36895	2997	33898	576271	300	3000	40195	36193
02/16	36718	2820	33898	542373	300	3000	40018	35944
03/16	36542	2644	33898	508475	300	3000	39842	35697
04/16	36366	2468	33898	474576	300	3000	39666	35450
05/16	36190	2292	33898	440678	300	3000	39490	35205
06/16	36013	2115	33898	406780	300	3000	39313	34960
07/16	35837	1939	33898	372881	300	3000	39137	34716
08/16	35661	1763	33898	338983	300	3000	38961	34474
09/16	35484	1586	33898	305085	300	3000	38784	34232
10/16	35308	1410	33898	271186	300	3000	38608	33992
11/16	35132	1234	33898	237288	300	3000	38432	33753
12/16	34956	1058	33898	203390	300	3000	38256	33514
01/17	34779	881	33898	169492	300	3000	38079	33276
02/17	34603	705	33898	135593	300	3000	37903	33039
03/17	34427	529	33898	101695	300	3000	37727	32804
04/17	34251	353	33898	67797	300	3000	37551	32569
05/17	34075	176	33916	33898	300	3000	37375	32334
Celkem	2312000	312000	2000000	-----	29700	177000	2 518 700 Kč	2 352 722 Kč

Tab. 23: Splátkový kalendář úvěru na 59 měsíců od České spořitelny, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf. 5: Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od České spořitelny, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	ÚROK	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	ODPISY	DUN	DAŇ	DAŇ.ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	59756	13800	18000	0	91556	15%	13733,4	13327,99003
2013	100474	3600	36000	0	140074	15%	21011,1	19789,09442
2014	75091	3600	36000	66667	181358	15%	27203,7	24864,99791
2015	49709	3600	36000	128889	218198	15%	32729,7	29032,88039
2016	24326	3600	36000	124445	188371	15%	28255,7	24324,44142
2017	2644	15000	1500	50000	69144	15%	10371,6	8665,056936
Celkem	312000	43200	163500	370001	888701	----	133 305 Kč	120 004 Kč

Tab. 24: Úvěr od České spořitelny, a.s. – daňová úspora

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 352 722– 120 004 = **2 232 718 Kč**

3.2.5 Porovnání bankovních úvěrů

	KOMERČNÍ BANKA	RAIFFEISEN BANK	ČES. OBCHODNÍ BANKA	ČESKÁ SPOŘITELNA
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
DOBA SPLACENÍ	57 MĚSÍCŮ	60 MĚSÍCŮ	60 MĚSÍCŮ	59 MĚSÍCŮ
ÚROKOVÁ SAZBA	5,40%	6,95%	6,61%	6,24%
VÝŠE ÚROKŮ	261 000 Kč	373 300 Kč	354 100 Kč	312 000 Kč
POPLATKY	46 200 Kč	28 000 Kč	22 000 Kč	29 700 Kč
POJIŠTĚNÍ	114 000 Kč	180 000 Kč	120 000 Kč	177 000 Kč
VÝDAJE CELKEM	421 200 Kč	581 300 Kč	496 100 Kč	518 700 Kč

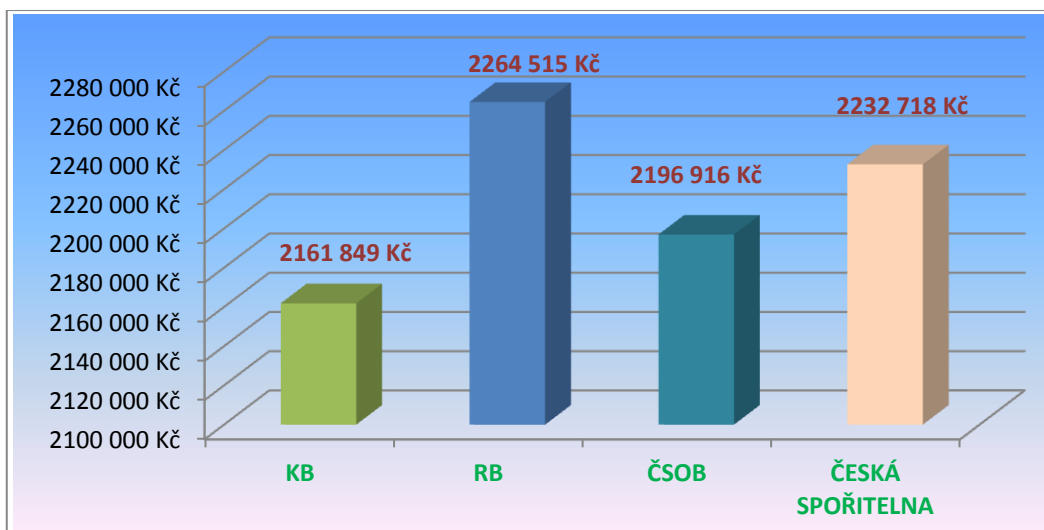
Tab. 25: Porovnání úvěrů v Kč

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

V tabulce jsou znázorněny základní parametry jednotlivých nabídek na úvěr, které vybrané bankovní instituce nabízejí. Lze porovnat úrokovou sazbu, výši úroků, poplatky za vedení účtu, výši pojištění a především celkovou výši výdajů.

Čistý peněžní tok představuje rozdíl mezi příjmy a výdaji peněžních prostředků za určité období. Následující graf porovnává jednotlivé peněžní toky při zvolení nabízeného úvěru konkrétní bankovní instituce v časovém horizontu 5 let.

ČPT ÚVĚRU KOMERČNÍ BANKY:	<u>2 161 849 Kč</u>	1.
ČPT ÚVĚRU RAIFFEISEN BANK:	<u>2 264 515 Kč</u>	4.
ČPT ÚVĚRU ČES. OB. BANKY:	<u>2 196 916 Kč</u>	2.
ČPT ÚVĚRU ČES. SPOŘITELNA:	<u>2 232 718 Kč</u>	3.



Graf. 6: Čistý peněžní tok nabízených úvěru na 5 let v Kč
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Z grafu je zřejmé, že se jednotlivé úvěry odlišují. Ve fázi, kdy lze srovnávat výsledky, zjistíme, proč je důležité nechat si sestavit více nabídek návrhů na úvěr. Nejméně výhodnou variantou pro společnost Ustohal je návrh úvěru od Raiffeisen Bank a.s., kde čistý peněžní tok činí 2 264 515 Kč. Naopak jako **nejvýhodnější se jeví nabídka Profi úvěru od Komerční banky a.s.**, s čistým peněžním tokem 2 161 849 Kč. Tato varianta je pro společnost výhodou také z hlediska vedení běžného účtu právě u této instituce. Návrh na úvěr Československé obchodní banky a.s. disponuje čistým peněžním tokem 2 196 916 Kč a je druhou nejvýhodnější variantou, co se nákladů týče. Poslední předložená nabídka od České spořitelny a.s. s čistým peněžním tokem 2 232 718 Kč se nejvíce jeví jako optimální zdroj externího financování vybrané investice.

Za předpokladu, že by se majitel společnosti rozhodl pro financování investice výhradně prostřednictvím bankovního úvěru, tak na základě výše vypracovaných analýz jednotlivých bankovních úvěru navrhuji, aby zvolil nabídku úvěru od Komerční banky a.s., který se jeví jako nejvýhodnější.

3.3 ANALÝZA LEASINGOVÝCH PRODUKTŮ

Při financování nemovitosti nebo její rekonstrukce leasing není zcela vhodným typem pro získání externích zdrojů financí. Většina leasingových společností ve svém portfoliu o možnosti leasingu nemovitosti vůbec neuvažuje, navíc leasing jako takový se praktikuje spíše oproti hmotné nebo nehmotné věci a ne na práce spojené s opravou objektu. V souvislosti s nemovitostí je nejčastěji využívanou formou zpětný leasing. Oproti běžnému leasingu například na auto je obrovskou nevýhodou, že podle § 24 odstavce 4 Zákona č. 586/1992 Sbírky o daních z příjmů doba nájmu u nemovitosti musí trvat nejméně 30 let a počítá se ode dne, kdy byla nájemci věc přenechána ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Všeobecně doba trvání takové leasingové smlouvy trvá desítky let, jestliže zamýšlená oprava podnikatelského objektu bude probíhat v horizontu 15 měsíců, podle zákona ještě na dalších 30 let bude nemovitost ve vlastnictví leasingové společnosti. Na druhou stranu leasingová společnost financuje často až 100 % pořizovacích nákladů a není nutné vynakládat vlastní kapitál na částečné krytí rekonstrukce, jako tomu zpravidla je u bankovních úvěrů. Pronajímáný objekt je až do umoření všech splátek v majetku leasingové společnosti, a ta díky tomu může akceptovat i rizikovějšího klienta. Nemovitost lze přitom po celou využívat jako by byla stále ve vlastnictví.

Při rozhodování o leasingu je opět vhodné nechat si sestavit více indikovaných návrhů leasingových společností. Pro výběr jsou důležitými aspekty výše akontace, výše běžných splátek, poplatky, leasingová marže pro společnost nebo odkupní cena po ukončení trvání leasingu. Na základě konzultace s majitelem společnosti panem Ustohalem jsem pro analýzu a srovnání jednotlivých leasingových nabídek na trhu vybral následující leasingové společnosti:

- UniCredit Leasing CZ, a.s.
- Erste Group Immorent ČR s.r.o.
- IMPULS – Leasing Austria s.r.o.

U výše uvedených leasingových společností nalezneme v portfoliu produktů možnost financování nemovitosti pro podnikatele, ať už se jedná o novostavbu, rekonstrukci, či rozšíření objektu.

Leasingovým společností je předložena jednotná individuální poptávka, a to:

Obchodní společnost	Zdeněk Ustohal
Cena bez DPH	2 000 000 Kč
Předmět financování	Leasing nemovitosti
Doba nájmu	5 Let
Frekvence splátek	Měsíční
Mimořádná splátka	max. 15 %
Datum první splátky	1.7. 2012

Tab. 26: Individuální poptávka na žádost o leasing

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Také v případě výpočtu diskontních výdajů na leasing je nutné kalkulovat pojištění. Leasingové společnosti vyžadují pojištění pro případ platební neschopnosti klientů. U větších obchodů nabízejí leasingové společnosti produkty na pojištění finančních ztrát k zajištění svých pohledávek, v jiném případě lze využít pro pojištění služeb jiné externí pojišťovny. Sazba pojistného se odvíjí od doby trvání splátek, rizikovosti klientů, výše počáteční akontace a určené spoluúčasti. K výpočtu jednotlivých leasingových splátek potřebují znát výši **koeficientu navýšení**³⁰, ten se chová obdobně jako úroková sazba v případě úvěru.

³⁰ Koeficient navýšení je poměr leasingové ceny k pořizované ceně

3.3.1 UNICREDIT LEASING CZ, A.S.



„UniCredit Leasing je univerzální leasingovou společností se silným finančním zázemím renomované evropské bankovní skupiny UniCredit Group. Od svého vzniku v roce 1991 pod obchodním jménem CAC LEASING v České republice stále patří k nejvýznamnějším leasingovým společnostem. Přijetím silné značky UniCredit Leasing 5. listopadu 2007 zdůraznila svoji příslušnost k vedoucí evropské finanční skupině.“³¹

„Činnost společnosti UniCredit Leasing je zaměřena na následující stěžejní oblasti:

- Financování osobních a užitkových automobilů
- Financování ostatní dopravní techniky
- Financování jacht a lodí
- Financování strojů a technologií
- Financování nemovitostí
- Operativní leasing prostřednictvím dceřiné společnosti UniCredit Fleet Management
- Zprostředkování pojištění prostřednictvím dceřiné společnosti UniCredit pojišťovací makléřská“³²

Leasing nemovitosti

Unicredit Leasing nabízí mnoho možností financování nemovitosti. Prostřednictvím finančního leasingu jsou úhrady za leasing stanoveny tak, aby částka, kterou byl investiční majetek financován, byla po uplynutí doby leasingu kompletně umořena. Dále lze úhrady za leasing stanovit tak, aby na konci doby splácení zbývala k úhradě vypočtená předem schválená, zůstatková hodnota. Nabízen je také zpětný leasing, díky němuž je možné objekt ve vlastnictví prodat a získat jej zpět k užívání na základě dlouholeté leasingové smlouvy. Zároveň lze objekt dále využívat a díky získaným

³¹ Profil společnosti. UniCredit Leasing CZ a.s. [online]. 2012, č. 5 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.unicreditleasing.cz/cz/spolecnost.html>

³² Tamtéž

prostředkům rozšířit provozní budovu nebo rekonstruovat. Výhodou je nabídka úsporného pojištění při uzavírání smlouvy na pronajatý či splácený předmět, který zajišťuje dceřiná společnost UniCredit pojišťovací makléřská spol. s r. o. Poplatek za realizaci leasingu činí 0,6 % z celkové výše půjčky. Při předčasném ukončení smluvního vztahu na žádost klient je nastolen poplatek 8 000 Kč.

(SAZEBNÍK UNICREDIT LEASING CZ)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh leasingu s následujícími parametry:

LEASINGOVÁ SPOLEČNOST	UniCredit Leasing CZ, a.s.
VÝŠE PŮJČKY	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ (roky)	59 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
AKONTACE	10 % = 200 000 Kč
NAVRŽENÁ BĚŽNÁ SPLÁTKA	39 661, 02 Kč
FINANČNÍ SLUŽBA	5 763 Kč
POJIŠTĚNÍ	0,15 % z celkové výše / Měsíc
POPLATEK ZA REALIZACI	0,6 % = 12 000 Kč

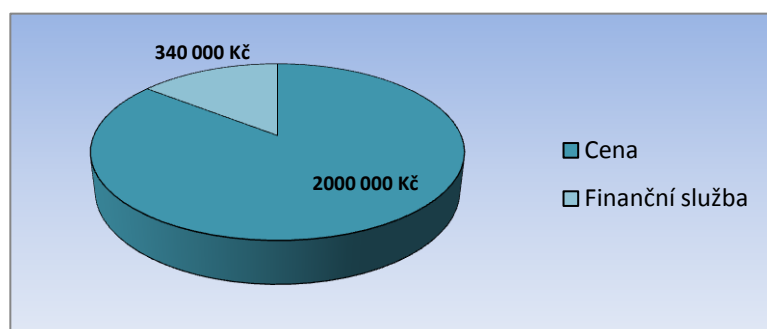
Tab. 27: Základní parametry návrhu leasingu od UniCredit Leasing CZ, a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	AKONTACE	FINANČNÍ SL.	CENA	POJIŠTĚNÍ	POPLATKY	SPLÁTKA CELKEM	SH SPLÁTKY
07/12	200000	5763	33898	3000	12000	254661	254661
08/12	0	5763	33898	3000	0	42661	42555
09/12	0	5763	33898	3000	0	42661	42449
10/12	0	5763	33898	3000	0	42661	42343
11/12	0	5763	33898	3000	0	42661	42237
12/12	0	5763	33898	3000	0	42661	42132
01/13	0	5763	33898	3000	0	42661	42027
02/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41922
03/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41817
04/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41713
05/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41609
06/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41505
07/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41402
08/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41298
09/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41196
10/13	0	5763	33898	3000	0	42661	41093
11/13	0	5763	33898	3000	0	42661	40990
12/13	0	5763	33898	3000	0	42661	40888
01/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40786
02/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40685
03/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40583
04/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40482
05/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40381
06/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40280
07/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40180
08/14	0	5763	33898	3000	0	42661	40080
09/14	0	5763	33898	3000	0	42661	39979

10/14	0	5763	33898	3000	0	42661	39880
11/14	0	5763	33898	3000	0	42661	39781
12/14	0	5763	33898	3000	0	42661	39681
01/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39582
02/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39484
03/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39385
04/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39287
05/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39189
06/15	0	5763	33898	3000	0	42661	39091
07/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38993
08/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38896
09/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38799
10/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38703
11/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38606
12/15	0	5763	33898	3000	0	42661	38510
01/16	0	5763	33898	3000	0	42661	38414
02/16	0	5763	33898	3000	0	42661	38318
03/16	0	5763	33898	3000	0	42661	38223
04/16	0	5763	33898	3000	0	42661	38127
05/16	0	5763	33898	3000	0	42661	38032
06/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37937
07/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37842
08/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37748
09/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37654
10/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37560
11/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37467
12/16	0	5763	33898	3000	0	42661	37373
01/17	0	5763	33898	3000	0	42661	37280
02/17	0	5763	33898	3000	0	42661	37187
03/17	0	5763	33898	3000	0	42661	37094
04/17	0	5763	33898	3000	0	42661	37002
05/17	0	5763	33898	3000	0	42661	36909
Celkem	200 000 Kč	340 000 Kč	2 000 000 Kč	177 000 Kč	12 000 Kč	2 729 000 Kč	2 555 304 Kč

Tab. 28: Splátkový kalendář leasingu na 59 měsíců od UniCredit Leasing CZ, a.s. (ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf 7: Poměr ceny a finanční služby návrhu leasingu od UniCredit Leasing CZ, a.s. (ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	DUN	DAŇ	DAŇOVÁ ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	467966	15%	70194,9	68122,76402
2013	511932	15%	76789,8	72323,73914
2014	511932	15%	76789,8	70188,2138
2015	511932	15%	76789,8	68116,42402
2016	511932	15%	76789,8	66106,06612
2017	213305	15%	31995,8	26731,18183
Celkem	2729000	-----	409 350 Kč	371 588 Kč

Tab. 29: Leasing od UniCredit Leasing CZ, a.s. – daňová úspora
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 555 304 – 371 588 = **2 183 716 Kč**

3.3.2 Erste Group Immorent ČR s.r.o.



„Erste Group Immorent je v rámci Erste Group specialista na financování nemovitostí a infrastruktury a stejně tak v oblasti developmentu. Produkty zahrnují kompletní nabídku konceptů financování a doprovodných služeb spojených s nemovitostmi.

Erste Group Immorent ČR s.r.o. (dříve IMMORENT ČR s.r.o.) změnila k 1. 1. 2011 obchodní název. Zůstává i nadále 100% dceřinou společností rakouské Erste Group Immorent AG, která působí v České republice od roku 1997 (pod jménem IMMORENT AG).

Obchodní divize Erste Group Immorent vznikla na celo-skupinové úrovni Erste a v rámci CEE zastřešila úvěrové financování nemovitostí, leasing nemovitostí a projektový development. Pro Českou republiku to znamená sjednocení oblastí realitních obchodů České spořitelny a leasingu nemovitostí s projektovým developmentem poskytovaných společností. Cílem nové divize je poskytnout korporátním klientům

komplexnější řešení jejich potřeb, a to s pomocí služeb nabízených pod jednou značkou, postupně také pod jednou střechou.

Mezi klienty patří nejen velké mezinárodní společnosti, ale také české střední výrobní podniky, obchodní a hotelové řetězce, přední developerské společnosti a subjekty místní správy a samosprávy.³³

Leasing nemovitosti

Leasing nemovitostí je jednou z hlavních činností, kterou se Erste Group Immorent zabývá a na českém trhu je již od začátku svého působení jedním z hlavních poskytovatelů leasingového financování pro nemovitost. Touto formou jsou financovány drobné veřejné objekty, hotely, ale i velké výrobní haly nebo nákupní centra. Výhodou je možnost financování až do výše celkových investičních nákladů, v případě potřeby poskytnutí služeb až na 15 či 20 let. Leasing nemovitostí Erste Group Immorent poskytuje nejčastěji:

- Výrobní haly a areály
- Sklady a kancelářské budovy
- Nákupní centra a supermarkety
- Školy a univerzitní budovy
- Novostavby
- Rekonstrukce stávajících objektů
- Financování koupě stávajících objektů

V rámci leasingové smlouvy je nabízena možnost výhodného all-risk pojištění nemovitosti. Pro malé a střední podnikatele činí poplatek za realizaci 1 000 Kč, ovšem při nedodržení nebo odstoupení od smluvních podmínek je nastoleno velké penále.

(FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ ERSTE GROUP IMMORIENT S.R.O.)

³³ Skupina Erste Group Immorent. *Erste Group Immorent* [online]. 2012, č. 6 [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.erstegroupimmorent.cz/cz/Financovnnemovitost/Leasingnemovitosti>

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh leasingu s následujícími parametry:

LEASINGOVÁ SPOLEČNOST	Erste Group Immorent s.r.o.
VÝŠE PŮJČKY	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ (roky)	60 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
AKONTACE	0%
NAVRŽENÁ BĚŽNÁ SPLÁTKA	44 000 Kč
FINANČNÍ SLUŽBA	10 667 Kč
POJIŠTĚNÍ	0,15 % z celkové výše / Měsíc
POPLATEK ZA REALIZACI	1 000 Kč

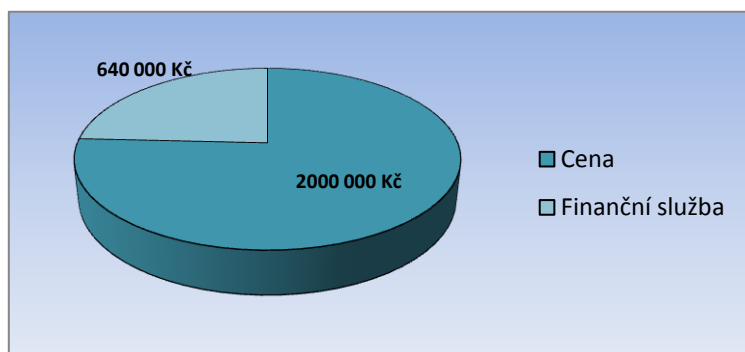
Tab. 30: Základní parametry návrhu leasingu od Erste Group Immorent s.r.o.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	AKONTACE	FINANČNÍ SL.	CENA	POJIŠTĚNÍ	POPLATKY	SPLÁTKA CELKEM	SH SPLÁTKY
07/12	0	10667	33333	3000	1000	48000	48000
08/12	0	10667	33333	3000	0	47000	46883
09/12	0	10667	33333	3000	0	47000	46766
10/12	0	10667	33333	3000	0	47000	46649
11/12	0	10667	33333	3000	0	47000	46533
12/12	0	10667	33333	3000	0	47000	46417
01/13	0	10667	33333	3000	0	47000	46301
02/13	0	10667	33333	3000	0	47000	46185
03/13	0	10667	33333	3000	0	47000	46070
04/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45956
05/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45841
06/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45727
07/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45613
08/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45499
09/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45386
10/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45272
11/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45159
12/13	0	10667	33333	3000	0	47000	45047
01/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44934
02/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44822
03/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44711
04/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44599
05/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44488
06/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44377
07/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44266
08/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44156
09/14	0	10667	33333	3000	0	47000	44046
10/14	0	10667	33333	3000	0	47000	43936
11/14	0	10667	33333	3000	0	47000	43827
12/14	0	10667	33333	3000	0	47000	43717
01/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43608
02/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43499
03/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43391
04/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43283
05/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43175
06/15	0	10667	33333	3000	0	47000	43067
07/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42959
08/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42852
09/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42746
10/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42639
11/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42533

12/15	0	10667	33333	3000	0	47000	42426
01/16	0	10667	33333	3000	0	47000	42321
02/16	0	10667	33333	3000	0	47000	42215
03/16	0	10667	33333	3000	0	47000	42110
04/16	0	10667	33333	3000	0	47000	42005
05/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41900
06/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41796
07/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41691
08/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41587
09/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41484
10/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41380
11/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41277
12/16	0	10667	33333	3000	0	47000	41174
01/17	0	10667	33333	3000	0	47000	41071
02/17	0	10667	33333	3000	0	47000	40969
03/17	0	10667	33333	3000	0	47000	40867
04/17	0	10667	33333	3000	0	47000	40765
05/17	0	10667	33333	3000	0	47000	40663
06/17	0	10667	33333	3000	0	47000	40562
Celkem	0 Kč	640 000 Kč	2 000 000 Kč	180 000 Kč	1 000 Kč	2 821 000 Kč	2 623 200 Kč

Tab. 31: Splátkový kalendář leasingu na 60 měsíců od Erste Group Immorent s.r.o.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf 8: Poměr ceny a finanční služby návrhu leasingu od Erste Group Immorent s.r.o.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	DUN	DAŇ	DAŇOVÁ ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	283000	15%	42450,0	41196,876
2013	564000	15%	84600,0	79679,664
2014	564000	15%	84600,0	77326,938
2015	564000	15%	84600,0	75044,43
2016	564000	15%	84600,0	72829,602
2017	282000	15%	42300,0	35339,958
Celkem	2821000	-----	423 150 Kč	381 417 Kč

Tab. 32: Leasing od Erste Group Immorent s.r.o. – daňová úspora
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 623 200 – 381 417 = **2 241 782 Kč**

3.3.3 IMPULS – Leasing Austria s.r.o.



„IMPULS – Leasing – AUSTRIA s.r.o. patří společně se svou mateřskou společností Raiffeisen – IMPULS – Leasing GmbH v Rakousku do silné bankovní skupiny Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG. Jako univerzální bankovní leasingová společnost nabízí firemním klientům, obcím, městům a rozpočtovým organizacím v České republice financování formou leasingu, úvěru a splátkového prodeje. IMPULS – Leasing – AUSTRIA s.r.o. patří mezi bankovní univerzální leasingové společnosti a je řádným členem asociace leasingových společností ČR.³⁴

Činnost společnosti je zaměřena na následující stěžejní oblasti:

- Leasing vozidel
- Leasing movitých věcí (strojů, přístrojů, zařízení, výpočetní techniky)
- Leasing nemovitostí (provozní objekty, nákupní centra, výrobní a skladovací haly, administrativní budovy)
- Leasing movitých a nemovitých věcí pro obce, města a rozpočtové organizace
- Splátkový prodej
- Pojištění předmětu leasingu, management stavby a stavebních nákladů, odborné posouzení investičních záměrů a další služby³⁵

Leasing nemovitosti

Pro podnikatele je nabízena možnost financování leasingu nemovitosti v souvislosti s výrobními a průmyslovými objekty. Mezi základní parametry pro uzavření leasingové smlouvy patří podmínka, že financování investice nemovitosti probíhá až od 30 mil.

³⁴ Sdružení leasingových společností utvořené za účelem poskytování informací o sektoru a zastupování leasingových agentur při jednání se státními orgány

³⁵ Profil společnosti. *IMPULS – Leasing – AUSTRIA s.r.o.* [online]. 2012, č. 7 [cit. 2012-04-25].

Dostupné z: <http://www.ilautria.cz/profil-spolecnosti.php>

korun. Po konzultaci s majitelem společnosti panem Ustohalem jsem podal žádost o vytvoření indikativní nabídky, na kterou přišlo vyrozumění, že společnost Ustohal by za specifických podmínek byla shledána jako velice bonitní subjekt a je možné udělit výjimku. Pro předběžné posouzení obchodu je zapotřebí nahlédnout do ekonomiky společnosti, tím je myšlena kopie rozvahy + výkaz zisku a ztrát za rok 2011, nebo daňová přiznání za rok 2010 a 2011. IMPULS – Leasing – AUSTRIA s.r.o. také požaduje podíl vlastních finančních prostředků na předmět leasingu a povinnost pojištění nemovitosti. Během doby trvání leasingu je majitelem nemovitosti leasingová společnost a po umoření všech splátek je na konci leasingu nulová zůstatková hodnota. Poplatek za realizaci je předběžně stanoven na 1% z celkové výše, tedy na 20 000 Kč a pojištění je smlouveno na 0,1 % z celkové výše měsíčně.

(FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ IMPULS – LEASING AUSTRIA S.R.O.)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh leasingu s následujícími parametry:

LEASINGOVÁ SPOLEČNOST	Impuls – Leasing – AUSTRIA s.r.o.
VÝŠE PŮJČKY	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ (roky)	59 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
AKONTACE	5 % = 100 000 Kč
NAVRŽENÁ BĚŽNÁ SPLÁTKA	42 033, 90 Kč
FINANČNÍ SLUŽBA	8 136 Kč
POJIŠTĚNÍ	0,1 % z celkové výše / Měsíc
POPLATEK ZA REALIZACI	1 % = 20 000 Kč

Tab. 33: Základní parametry návrhu leasingu od Impuls - Leasing – Austria s.r.o.

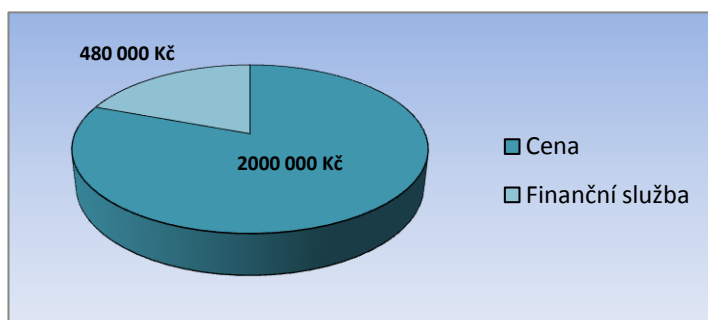
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

DATUM	AKONTACE	FINANČNÍ SL.	CENA	POJIŠTĚNÍ	POPLATKY	SPLÁTKA CELKEM	SH SPLÁTKY
07/12	100000	8136	33898	2000	20000	164034	164034
08/12	0	8136	33898	2000	0	44034	43924
09/12	0	8136	33898	2000	0	44034	43815
10/12	0	8136	33898	2000	0	44034	43705
11/12	0	8136	33898	2000	0	44034	43596
12/12	0	8136	33898	2000	0	44034	43487
01/13	0	8136	33898	2000	0	44034	43379
02/13	0	8136	33898	2000	0	44034	43271
03/13	0	8136	33898	2000	0	44034	43163
04/13	0	8136	33898	2000	0	44034	43055
05/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42948
06/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42841
07/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42734
08/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42627
09/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42521

10/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42415
11/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42310
12/13	0	8136	33898	2000	0	44034	42204
01/14	0	8136	33898	2000	0	44034	42099
02/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41994
03/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41889
04/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41785
05/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41680
06/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41576
07/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41473
08/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41369
09/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41266
10/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41163
11/14	0	8136	33898	2000	0	44034	41061
12/14	0	8136	33898	2000	0	44034	40958
01/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40856
02/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40754
03/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40653
04/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40551
05/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40450
06/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40349
07/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40248
08/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40148
09/15	0	8136	33898	2000	0	44034	40048
10/15	0	8136	33898	2000	0	44034	39948
11/15	0	8136	33898	2000	0	44034	39848
12/15	0	8136	33898	2000	0	44034	39749
01/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39650
02/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39551
03/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39453
04/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39354
05/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39256
06/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39158
07/16	0	8136	33898	2000	0	44034	39060
08/16	0	8136	33898	2000	0	44034	38963
09/16	0	8136	33898	2000	0	44034	38866
10/16	0	8136	33898	2000	0	44034	38769
11/16	0	8136	33898	2000	0	44034	38672
12/16	0	8136	33898	2000	0	44034	38576
01/17	0	8136	33898	2000	0	44034	38479
02/17	0	8136	33898	2000	0	44034	38383
03/17	0	8136	33898	2000	0	44034	38288
04/17	0	8136	33898	2000	0	44034	38192
05/17	0	8136	33898	2000	0	44034	38097
Celkem	100 000 Kč	480 000 Kč	2 000 000 Kč	118 000 Kč	20 000 Kč	2 718 000 Kč	2 538 714 Kč

Tab. 34: Splátkový kalendář leasingu na 59 měsíců od Impuls - Leasing – Austria s.r.o.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf 9: Poměr ceny a finanční služby návrhu leasingu od Impuls - Leasing – Austria s.r.o. (ZDROJ: Vlastní zpracování)

ROK	DUN	DAŇ	DAŇOVÁ ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	384203	15%	57630,5	55929,25734
2013	528407	15%	79261,0	74651,19908
2014	528407	15%	79261,0	72446,95011
2015	528407	15%	79261,0	70308,48779
2016	528407	15%	79261,0	68233,43429
2017	220170	15%	33025,4	27591,42157
Celkem	2718000	-----	407 700 Kč	369 161 Kč

Tab. 35: Leasing od Impuls - Leasing – Austria s.r.o. – daňová úspora
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 2 538 714 – 369 161 = **2 169 554 Kč**

3.3.4 Porovnání leasingových splátek

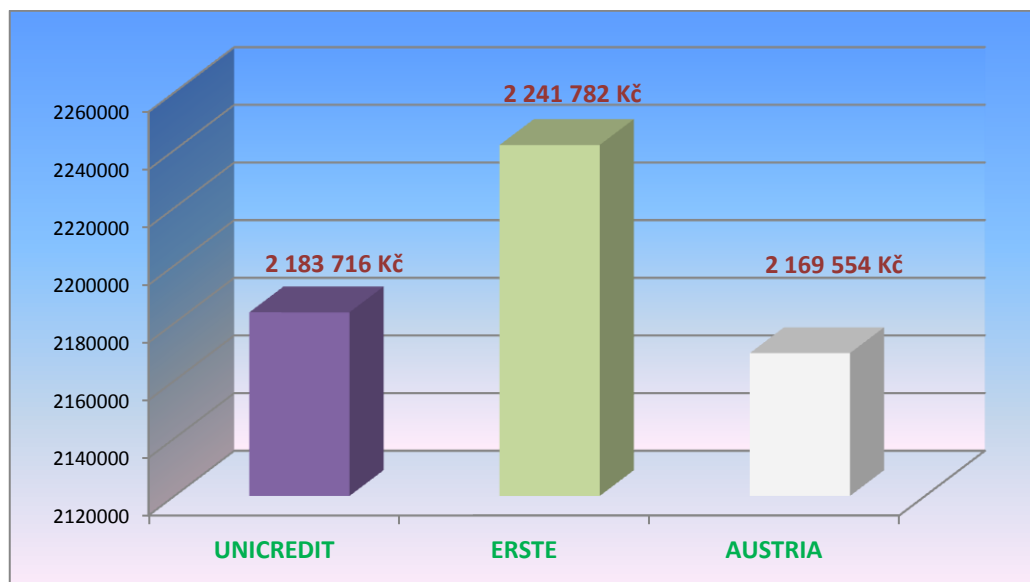
	UNICREDIT	ERSTE GROUP	AUSTRIA LEASING
VÝŠE SPLÁTEK	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ	59 MĚSÍCŮ	60 MĚSÍCŮ	59 MĚSÍCŮ
KOEFICIENT NAVÝŠENÍ	1,27%	1,32%	1,29%
FINANČNÍ SLUŽBA	340 000 Kč	640 000 Kč	480 000 Kč
POPLATKY	12 000 Kč	1 000 Kč	20 000 Kč
POJIŠTĚNÍ	177 000 Kč	180 000 Kč	118 000 Kč
VÝDAJE CELKEM	529 000 Kč	821 000 Kč	618 000 Kč

Tab. 36: Porovnání leasingů v Kč
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

V tabulce jsou znázorněny základní parametry jednotlivých nabídek leasingu, které vybrané společnosti nabízejí. Lze porovnat výši koeficientu navýšení, celkovou výši finanční služby, celkové poplatky, výši pojištění a především celkovou výši výdajů za období splátek.

Čistý peněžní tok představuje rozdíl mezi příjmy a výdaji peněžních prostředků za určité období. Následující graf porovnává jednotlivé peněžní toky při zvolení nabízeného leasingu nemovitosti konkrétní společnosti v časovém horizontu 5 let.

ČPT LEASINGU UNICREDIT LEASING CZ:	<u>2 183 716 Kč</u>	2.
ČPT LEASINGU ERSTE GROUP IMMORENT:	<u>2 241 782 Kč</u>	3.
ČPT LEASINGU AUSTRIA IMPULS:	<u>2 169 554 Kč</u>	1.



Graf 10: Čistý peněžní tok nabízených leasingů nemovitosti na 5 let v Kč
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Z grafu je patrná odchylka mezi jednotlivými návrhy leasingů. Z tohoto důvodu je dobré oslovit více leasingových společností a získat možnost porovnání. Nejméně výhodnou variantou pro společnost Ustohal je návrh leasingu od Erste Group Immorent ČR s.r.o., kde čistý peněžní tok činí 2 241 782 Kč, ale není požadována žádná počáteční akontace. Naopak jako **nejvýhodnější se jeví nabídka IMPULS – Leasing Austria s.r.o.**, s čistým peněžním tokem 2 169 554 Kč. U této společnosti je výhodou zcela osobní přístup, na základě kterého je udělena výjimka pro poskytnutí leasingu nemovitosti. Počáteční akontace činí 100 000 Kč. Návrh leasingu od UniCredit Leasing CZ, a.s. disponuje čistým peněžním tokem 2 183 716 Kč, výše počáteční akontace je 200 000 Kč. Za předpokladu, že by se majitel společnosti rozhodl pro financování investice výhradně prostřednictvím leasingu, tak na základě výše vypracovaných analýz předložím nabídku společnosti IMPULS – Leasing Austria s.r.o., která se jeví jako nejvýhodnější.

3.4 ANALÝZA DOTAČNÍHO PROGRAMU NEMOVITOST

Výše, v teoretické části, jsem podrobněji popsal vhodné dotační programy, a to jak z prostředků evropských fondů, tak z peněz ze státního rozpočtu ČR. Dotace ze státního rozpočtu pomocí programu Rozvoj – Výzva III – I. Prodloužení se jevila jako výborná příležitost až do vymezení z hlediska přidělené 3. přílohy, kterou jasně definuje seznam podporovaných regionů, kam Brno – venkov nespadá. Dotace z evropských fondů pomocí programu Nemovitosti – Výzva II. Prodloužení dokonale splňuje veškeré požadavky a lze podat žádost. Tento program umožňuje získat podporu na rekonstrukci podnikatelského objektu nebo na přípravu rekonstrukce. Nová výzva je aktuálně vyhlášena pro období května 2012. Dotace je za předpokladu splnění všech podmínek poskytnuta do výše 50 % celkové investice. V případě společnosti Ustohal je tedy očekávaná výše dotace 1 000 000 Kč. Je zapotřebí určit možné varianty dofinancování investice. Po konzultaci s majitelem společnosti jsem se rozhodl analyzovat jako možnost financování zbývajících částku jak pomocí úvěru, tak z vlastních zdrojů, a to díky tvorbě rezerv. Vzhledem k výsledkům, vzniklým za provedení analýzy financování úvěrem, vím, že jako nejoptimálnější kandidát se jeví **Komerční banka a.s.**



Bankovního poradce opětovně kontaktuji, tentokrát za účelem předložení návrhu na úvěr, kde 50 % podíl na celkové investici sehraje dotace. Nelze žádat o úvěr na 1 000 000 Kč a zbývajících částku doplatit stavební společnosti později z přidělených prostředků z evropských fondů. V praxi se **bankovní instituce žádá opětovně o částku 2 000 000 Kč** a na základě smluvních podmínek je předem stanoveno, že **na počátku splácení proběhne mimořádná úhrada, která je tvořena právě výší poskytnuté dotace**. Pro splacení druhé poloviny úvěru přichází v úvahu výběr ze dvou variant:

- Ponižení anuitní splátky, při zachování doby splácení úvěru (5 let)
- Doba splácení se zkrátí, při zachování původní výše anuitní splátky

Klient by se měl rozhodnout pro jednu z variant ještě před podáním žádosti o úvěr, a tak po opětovné konzultaci ve společnosti bankovní poradkyně sdělují, že jako ideálnější se

jeví možnost ponechání původní doby splácení úvěru. Měsíční úroky tak bude společnost uplatňovat jako prostředek pro snížení základu daně po dobu 5 let. Je tedy **sepsán dodatek k návrhu úvěrové smlouvy**, kde je vypočtena nová splátka při zachování doby splatnosti a přímo do smlouvy je zadána tato podmínka. Jak již bylo zmíněno výše, společnost Ustohal je u Komerční banky vedena jako velice bonitní klient s mnohaletým vzájemným obchodním vztahem, disponuje kladnými hospodářskými výsledky, zůstatek na běžném účtu nikdy neklesl do debetních hodnot a na majetek společnosti nikdy nebyla vystavena exekuce. Díky těmto skutečnostem postačí Komerční bance k zajištění úvěru na zbývající částku **pouze blanko směnka** a není zapotřebí dalšího dozajištění například v podobě zástavy nemovitosti. Oproti předchozímu návrhu se však liší nabízený typ úvěru. Při využívání mimořádných počátečních splátek Komerční banka nejčastěji nabízí **produkt Standard**.

Jedná se o střednědobý investiční úvěr se splatností do 5 let. Úrokové sazby a podmínky splácení jsou sjednávány individuálně, cena investičního úvěru Standard se řídí sazebníkem Komerční banky, ten stanovuje, že poplatek za měsíční spravování úvěru činí 600 Kč. Poplatek za zpracování žádosti ve výši 0,3 % z celkové požadované výše. Poplatek za realizaci úvěru, příslib úvěru činí 0,6 % z celkové požadované výše úvěru. Případná změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru činí rovněž 0,6 % z celkové výše. (SAZEBNÍK KB)

Obchodní společnosti Ustohal byl předložen návrh úvěru s následujícími parametry:

BANKOVNÍ INSTITUCE	Komerční banka, a.s.
BANKOVNÍ ÚVĚR	Úvěr na investice (Standard)
VÝŠE ÚVĚRU	2 000 000 Kč
DOBA SPLÁCENÍ	5 Let / 57 Měsíců
FREKVENCE SPLÁCENÍ	Měsíční
ÚROKOVÁ SAZBA	4,5 %
MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA (DOTACE)	1 000 000 Kč
ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	0,3 % z výše úvěru = 6 000 Kč
POPLATEK ZA REALIZACI ÚVĚRU	0,6 % z výše úvěru = 12 000 Kč
ZAJIŠTĚNÍ	Avalovaná Blanko směnka
POJIŠTĚNÍ	0,1 % z výše úvěru / Měsíc
SPRÁVA ÚVĚRU	600 Kč / Měsíc

Tab. 37: Základní parametry návrhu úvěru od Komerční banky a.s.

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

V případě poskytnutí dotace na rekonstrukci a opravu podnikatelského objektu nelze odpisovat celkovou částku 2 000 000 Kč, prostředky poskytnuté z dotačních fondů nelze ze zákona odpisovat. Abych se dopracoval k výpočtu současné hodnoty daňové úspory při použití úvěru pomocí metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr, je zapotřebí opětovně přepočítat výši odpisů, tentokrát se vstupní cenou 1 000 000 Kč. Odpisuje se na 5 let po dobu trvání úvěru a opět v 5. odpisové skupině.

VSTUPNÍ CENA	ROK	KOEFICIENT	VÝŠE ODPISU	ZŮSTATKOVÁ CENA
1 000 000 Kč	2012	Dosud neproběhla kolaudace		
	2013	Dosud neproběhla kolaudace		
	2014 - I. Odpis	30	33 333 Kč	966 667 Kč
	2015 - II. Odpis	31	64 445 Kč	902 221 Kč
	2016 - III. Odpis		62 223 Kč	839 998 Kč
	2017 - IV. Odpis*		15 000 Kč	824 998 Kč
	<i>* Výše odpisu pouze do vypršení úvěru - 3/2017</i>			

Tab. 38: Zrychlené odpisování 5. odpisové skupiny – budovy

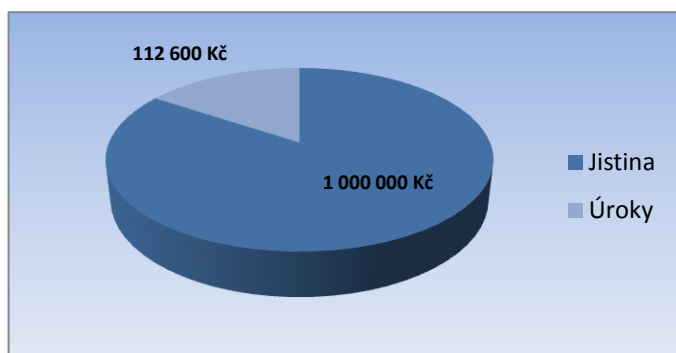
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Splátkový kalendář je sestaven formou anuitních splátek a to od období, kdy proběhla mimořádná splátka formou dotace. Uvažujeme-li podání dotační žádosti v dubnu 2012, tak vyřízení všech potřebných formalit bude za normálních předpokladů korespondovat s obdobím poskytnutí úvěru, tedy na červenec 2012. Vzhledem k této skutečnosti by mimořádná splátka měla být zároveň splátkou první, následně už vše probíhá podle splátkového kalendáře.

DATUM	SPLÁTKA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK JISTINY	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	VÝDAJE	SH VÝDAJŮ
07/12	0	0	0	1 000 000 Kč	18000	2000	20000	20000
08/12	19510	3750	15760	984 240 Kč	600	2000	22110	22055
09/12	19510	3691	15819	968 421 Kč	600	2000	22110	22000
10/12	19510	3632	15878	952 542 Kč	600	2000	22110	21945
11/12	19510	3572	15938	936 605 Kč	600	2000	22110	21890
12/12	19510	3512	15998	920 607 Kč	600	2000	22110	21836
01/13	19510	3452	16058	904 549 Kč	600	2000	22110	21781
02/13	19510	3392	16118	888 431 Kč	600	2000	22110	21727
03/13	19510	3332	16178	872 253 Kč	600	2000	22110	21673
04/13	19510	3271	16239	856 014 Kč	600	2000	22110	21619
05/13	19510	3210	16300	839 714 Kč	600	2000	22110	21565
06/13	19510	3149	16361	823 353 Kč	600	2000	22110	21511
07/13	19510	3088	16422	806 930 Kč	600	2000	22110	21457
08/13	19510	3026	16484	790 446 Kč	600	2000	22110	21404
09/13	19510	2964	16546	773 900 Kč	600	2000	22110	21351
10/13	19510	2902	16608	757 293 Kč	600	2000	22110	21297

11/13	19510	2840	16670	740 622 Kč	600	2000	22110	21244
12/13	19510	2777	16733	723 890 Kč	600	2000	22110	21191
01/14	19510	2715	16795	707 094 Kč	600	2000	22110	21138
02/14	19510	2652	16858	690 236 Kč	600	2000	22110	21086
03/14	19510	2588	16922	673 314 Kč	600	2000	22110	21033
04/14	19510	2525	16985	656 329 Kč	600	2000	22110	20981
05/14	19510	2461	17049	639 280 Kč	600	2000	22110	20928
06/14	19510	2397	17113	622 168 Kč	600	2000	22110	20876
07/14	19510	2333	17177	604 991 Kč	600	2000	22110	20824
08/14	19510	2269	17241	587 750 Kč	600	2000	22110	20772
09/14	19510	2204	17306	570 444 Kč	600	2000	22110	20720
10/14	19510	2139	17371	553 073 Kč	600	2000	22110	20669
11/14	19510	2074	17436	535 637 Kč	600	2000	22110	20617
12/14	19510	2009	17501	518 135 Kč	600	2000	22110	20566
01/15	19510	1943	17567	500 568 Kč	600	2000	22110	20514
02/15	19510	1877	17633	482 936 Kč	600	2000	22110	20463
03/15	19510	1811	17699	465 237 Kč	600	2000	22110	20412
04/15	19510	1745	17765	447 471 Kč	600	2000	22110	20361
05/15	19510	1678	17832	429 639 Kč	600	2000	22110	20310
06/15	19510	1611	17899	411 740 Kč	600	2000	22110	20260
07/15	19510	1544	17966	393 774 Kč	600	2000	22110	20209
08/15	19510	1477	18033	375 741 Kč	600	2000	22110	20159
09/15	19510	1409	18101	357 640 Kč	600	2000	22110	20109
10/15	19510	1341	18169	339 471 Kč	600	2000	22110	20058
11/15	19510	1273	18237	321 234 Kč	600	2000	22110	20008
12/15	19510	1205	18305	302 929 Kč	600	2000	22110	19958
01/16	19510	1136	18374	284 555 Kč	600	2000	22110	19909
02/16	19510	1067	18443	266 112 Kč	600	2000	22110	19859
03/16	19510	998	18512	247 600 Kč	600	2000	22110	19810
04/16	19510	928	18582	229 018 Kč	600	2000	22110	19760
05/16	19510	859	18651	210 367 Kč	600	2000	22110	19711
06/16	19510	789	18721	191 646 Kč	600	2000	22110	19662
07/16	19510	719	18791	172 855 Kč	600	2000	22110	19613
08/16	19510	648	18862	153 993 Kč	600	2000	22110	19564
09/16	19510	577	18933	135 060 Kč	600	2000	22110	19515
10/16	19510	506	19004	116 057 Kč	600	2000	22110	19466
11/16	19510	435	19075	96 982 Kč	600	2000	22110	19418
12/16	19510	364	19146	77 836 Kč	600	2000	22110	19369
01/17	19510	292	19218	58 618 Kč	600	2000	22110	19321
02/17	19510	220	19290	39 328 Kč	600	2000	22110	19273
03/17	19510	147	19363	19 965 Kč	600	2000	22110	19225
04/17	20040	75	19965	0 Kč	600	0	20640	17902
Celkem	1112600	112600	1000000	-----	52200	114000	1 278 800 Kč	1 191 954 Kč

Tab. 39: Splátkový kalendář úvěru na 57 měsíců od Komerční banky, a.s.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf 11: Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od Komerční banky, a.s.
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

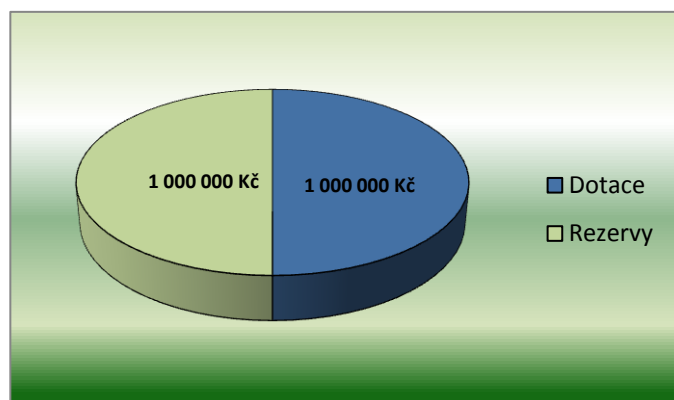
ROK	ÚROK	POPLATKY	POJIŠTĚNÍ	ODPISY	DUN	DAŇ	DAŇ.ÚSPORA	SH DAŇ. ÚSPORY
2012	18157	21000	12000	0	51157	15%	7673,5	7446,994719
2013	37403	7200	24000	0	68603	15%	10290,4	9691,94584
2014	28366	7200	24000	33334	92900	15%	13935,0	12736,97647
2015	18913	7200	24000	64445	114558	15%	17183,8	15242,8618
2016	9027	7200	24000	62223	102450	15%	15367,5	13229,4075
2017	734	2400	6000	15000	24134	15%	3620,1	3024,454736
Cel.	373300	52200	114000	175002	714502	-----	68 070 Kč	61 373 Kč

Tab. 40: Úvěr od Komerční banky, a.s. – daňová úspora

(ZDROJ: Vlastní zpracování)

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK: 1 191 954 – 61 373 = **1 130 581 Kč**

V situaci, kdy se společnost rozhodne dofinancovat opravu z vlastních zdrojů, bude využito rezerv na opravy hmotného majetku, které společnost pro tuto příležitost vytváří již po dvě předešlá zdaňovací období. Správné užití rezerv vyžaduje přesné postupy a stanovenou metodiku, aby bylo možné je uplatnit jako nákladovou položku u daně z příjmu. Podrobnější analýzu financování prostřednictvím rezerv uvádím níže ve své diplomové práci, kde se zabývám financováním investice z vlastních zdrojů. V případě kombinace prostředků z rezerv a z dotačních fondů se jedná o rovnoměrné krytí investice.



Graf 12: Krytí investice pomocí rezerv a dotací na financování opravy nemovitosti

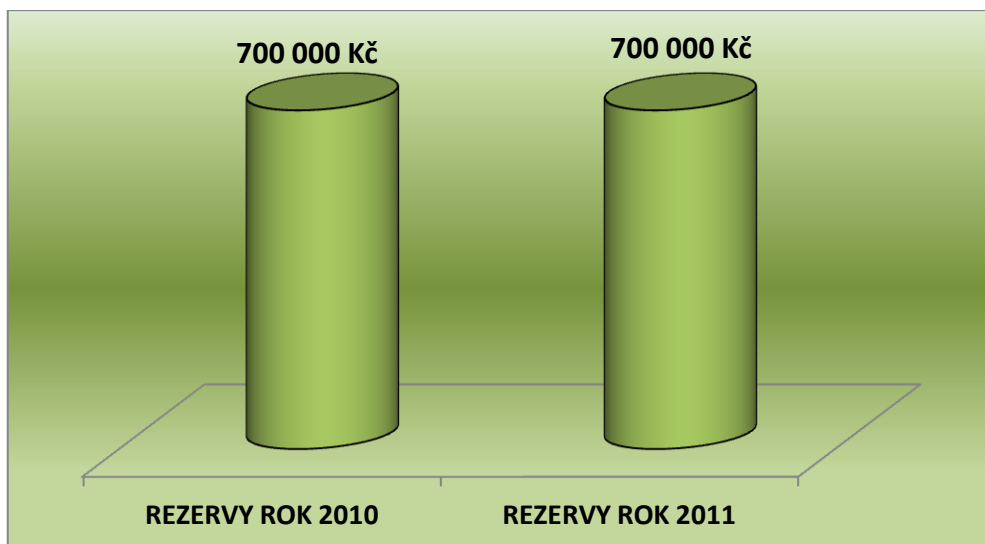
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Výše rezerv za uplynulá dvě zdaňovací období činí 1 400 000 Kč. Jestliže je využito rezerv na opravy hmotného majetku ve výši 1 000 000 Kč, zbývajících 400 000 Kč nebylo vyčerpáno za původním účelem tvorby rezerv a je zapotřebí tuto částku zdanit v následujícím zdaňovacím období, tedy v roce 2013.

3.5 ANALÝZA FINANCOVÁNÍ INVESTICE VLASTNÍMI ZDROJI

Jak jsem zmínil výše, majitel společnosti pan Zdeněk Ustohal zamýšlí opravu nemovitosti již delší čas, proto si za účelem pokrytí plánovaných nákladů začal vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku. Ty neslouží pouze jako odkládání financí na plánovanou investici, ale v případě správného účtování, napomáhají snižovat základ daně z příjmu fyzických osob, a to právě v letech, kdy jsou vytvářeny. Firma tak může zvýšit své cash – flow, protože sníží základ daně. Rezerva prostředků je tvořena na budoucí očekávané vynaložení nákladů, jedná se o promítnutí budoucích skutečností, které teprve nastanou, do zdaňovacího období dřívějšího. Jelikož ze zákona nelze rezervy tvořit pouze na jedno zdaňovací období, společnost Ustohal odkládá finanční prostředky v podobě rezerv na opravy hmotného majetku již po dvě předešlá zdaňovací období, tedy od roku 2010. Takto tvořené rezervy lze za přesně definovaných podmínek dle zákona o rezervách a zákona o dani z příjmu uplatnit jako **nákladovou položku u daně z příjmu fyzických osob a tím pádem snížit základ daně z příjmu fyzických osob**. Mimo to lze díky tvorbě rezerv ovlivnit také vyměřovací základ u sociálního a zdravotního pojištění a tím pádem ponížít i výslednou daňovou povinnost na sociální a zdravotní pojištění.

Prostřednictvím novely zákona platné od roku 2010 finanční úřady zpřísnily podmínky související s tvorbami rezerv. V současnosti je tvorba rezerv v příslušném zdaňovacím období převedena na samostatný účet v bance a tento účet je určen výhradně pro ukládání prostředků rezerv, kdykoliv je k dispozici pro kontrolu finančnímu úřadu. Uložení prostředků rezerv na samostatný bankovní účet musí proběhnout nejpozději do termínu pro podání daňového přiznání, nestane-li se tak, rezerva se zruší ve zdaňovacím období, za které se daňové přiznání podává. V případě společnosti Ustohal, která využívá služeb daňového poradce, je termín vložení peněz možný nejpozději do 30. 6. 2012. Zákon také stanovuje, že rezervy na opravy hmotného majetku mohou vytvářet pouze poplatníci, kteří mají k majetku právo vlastnické. Výše vytvářených rezerv na opravu hmotného majetku společnosti Ustohal za zdaňovací období 2010 a 2011 jsou zachyceny v následujícím grafu.



Graf 13: Výše rezerv za poslední dvě zdaňovací období společnosti Ustohal
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

Dříve než byla tvorba rezerv zahájena, musela si společnost Ustohal ze zákona nechat navrhnout od stavební firmy **cenovou nabídku nebo stanovit cenovou kalkulaci** zamýšlené opravy nemovitosti. Na základě tohoto propočtu dodaného stavební firmou Univers s.r.o. bylo rozhodnuto, že rezerva pro daňové období roku 2010 bude vyčleněna na 700 000 Kč, stejná částka připadá také na období roku 2011.

Za dvě uplynulá daňová období je tedy na rezervách částka 1 400 000 Kč. Tyto peněžní prostředky samostatného účtu **mohou být čerpány pouze a výhradně na účely**, na které byla rezerva vytvořena. Jestliže by za tímto účelem rezervy nebyly uplatněny, nebo nebyly vyčerpány v plné výši, je zapotřebí zbývající část zdanit v následujícím zdaňovacím období a tvořené rezervy rozpustit. Naopak, jestliže oprava převyšuje rezervy a ty jsou zcela vyčerpány, zbývající část je hrazena prostřednictvím ostatních vlastních nebo cizích zdrojů, a to formou faktur, které jsou přímým nákladem.

V případě financování zamýšlené investice pomocí tvorby rezerv, kdy jsou zachovány základní statické parametry budovy, není uvažováno **o rekonstrukci nemovitosti, ale o opravě nemovitosti**, tou se rozumí úkon, kterým se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do provozuschopného stavu, obnovují se jeho technické vlastnosti, odstraňují funkční, vzhledové a bezpečnostní požadavky. Oproti rekonstrukci, v případě oprav **není zapotřebí dalšího technického zhodnocení**

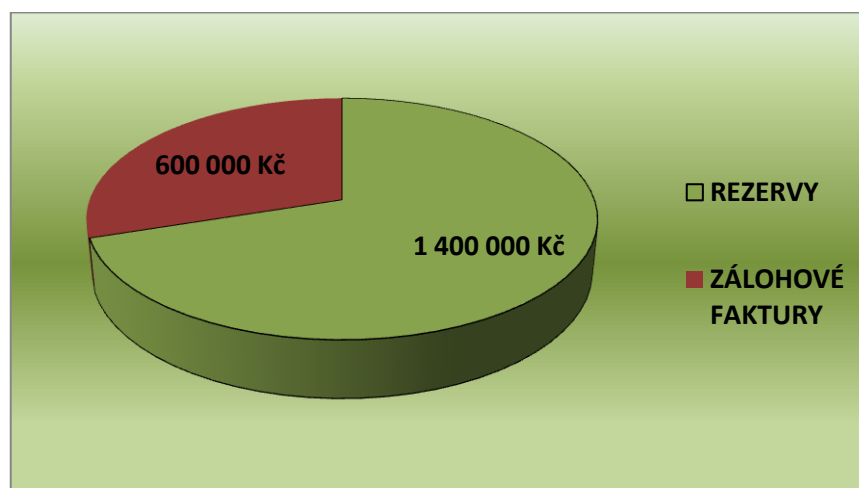
budovy a vydaná částka, která převyšuje výši rezerv je přiřazena rovnou do nákladů společnosti.

V cenové kalkulaci z roku 2010 nebyly zahrnuty některé dílčí položky, které se nakonec rozhodla společnost také opravit, a současná výše nákladů spojená s opravou nemovitosti je stanovena na 2 000 000 Kč.

Pro krytí investice z rezerv společnost disponuje částkou 1 400 000 Kč, zbývajících 600 000 Kč není v plánované rezervě tvořené od roku 2010, a tak v předběžném návrhu a po konzultaci s majitelem společnosti panem Ustohalem částka bude hrazena formou průběžných zálohových faktur a následné konečné závěrečné faktury, stavební společnosti Univers s.r.o., a to v časovém horizontu patnácti měsíců, tedy po celou dobu oprav.

Rezervy	1 400 000 Kč
Zálohové faktury	600 000 Kč
Kalkulace opravy	2 000 000 Kč

Tab. 41: Poměr rezerv a zálohových faktur pro financování opravy nemovitosti
(ZDROJ: Vlastní zpracování)



Graf 14: Poměr rezerv a zálohových faktur pro financování opravy nemovitosti
(ZDROJ: Vlastní zpracování)

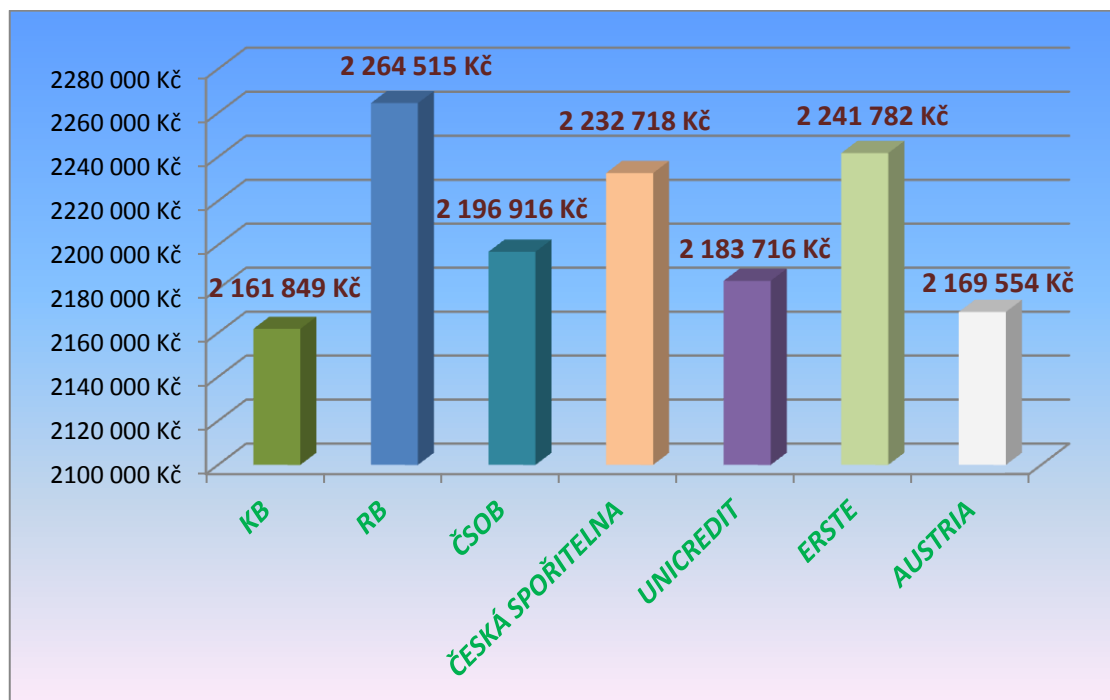
4 HODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A NÁVRH ŘEŠENÍ

Na základě výše provedených analýz nabízí diplomová práce více výstupů pro výběr vhodné formy financování zamýšlené investice.

Nejprve se zaměřím výhradně na externí zdroje, tedy na úvěr a leasing. Najít bankovní instituci, která nabízí ve svém portfoliu úvěr pro malého podnikatele na rekonstrukci budovy, nebylo těžké, jedná se v zásadě o běžný, hojně nabízený produkt. Ovšem najít leasingovou společnost, která poskytuje leasing nemovitosti, který není navíc spojen s koupí, ale s opravou, bylo náročnější, jelikož se jedná o nestandardní produkt. Při financování prostřednictvím bankovního úvěru je hlavní výhodou, že nemovitost nadále zůstane v majetku společnosti a ta s ní může volně nakládat, po opravě a provedené kolaudaci lze opět začít budovu odpisovat a tyto odpisy zahrnout do daňově uznatelných nákladů. V případě potřeby je možné bankovní úvěr splatit předčasně. Při financování prostřednictvím leasingu je možné splátky zahrnout do nákladů a snížit tím daňový základ, ale obrovskou nevýhodou je nutnost přepsání předmětu leasingu do vlastnictví leasingové společnosti, protože nemovitost je výrazně vyšší hodnoty, než požadovaná výše leasingové půjčky. S přihlédnutím k tomuto faktu, i přestože jsem jednotlivé leasingové nabídky podrobil analýze, možnost financovat opravu nemovitosti formou leasingu majiteli společnosti nedoporučím.

Při porovnání jednotlivých bankovních úvěrů a leasingových produktů je nezbytné, aby byla zachována objektivita. Té jsem docílil tak, že jsem pro srovnání použil stejné metody diskontovaných výdajů, kde výdaje jsou nejprve kvantifikovány a poté diskontovány na současnou hodnotu. Mezi úvěry se jako nejvýhodnější jeví nabídka Profi úvěru od Komerční banky a.s., kromě toho je pro společnost Ustohal kladem mnohaletá spolupráce a vedení běžného účtu právě u této bankovní instituce. V úvahu přichází také návrh na úvěr od Československé obchodní banky a.s., ten ale nedisponuje takovou výhodností, ostatní dvě předložené nabídky od Raiffeisen Bank a.s. a České spořitelny a.s. považuji za nevýhodné. Mezi nabídkami na leasing nemovitosti se jako neoptimalnější jeví nabídka IMPULS – Leasing Austria s.r.o. Další dva předložené návrhy od leasingových společností Erste Group Immorent ČR s.r.o. a UniCredit Leasing CZ, a.s. vyhodnocuji pro společnost Ustohal jako nevýhodné.

Prostřednictvím následujícím grafu je možné porovnat výhodnost jednotlivých nabídek prostřednictvím vypočteného čistého peněžního toku na úvěr a leasing, a to v časovém horizontu 5 let. Při pohledu je zřejmé, že nejvýhodnější je nabídka úvěru od Komerční banky a.s.



Graf 15: Srovnání čistého peněžního toku nabízených úvěrů a leasingů na 5 let v Kč (ZDROJ: Vlastní zpracování)

Společnosti Ustohal se nabízí jedinečná nabídka využití dotace z evropských strukturálních fondů, konkrétně programu Nemovitosti – Výzva II. Prodloužení. Společnost dokonale splňuje veškeré požadavky a na základě analýzy, kterou jsem vypracoval, a mého následného doporučení, podává žádost o zařazení do programu. Ta se vyplňuje a předkládá v elektronické formě a v případě schválení slouží elektronické rozhraní nadále až na výjimky jako prostor pro komunikaci mezi realizátorem projektu a jeho administrátorem. Nová výzva je aktuálně vyhlášena pro období května 2012. Dotace je za předpokladu splnění všech podmínek poskytnuta do výše 50 % celkové investice. Je tedy očekávána částka 1 000 000 Kč, která bude připsána jednorázově na uvedený účet. V některých případech je dotace vyplácena až zpětně a je proto nezbytné mít dostatek ostatních finančních prostředků pro realizaci opravy. V úvahu připadá možnost dofinancovat opravu prostřednictvím úvěru nebo prostřednictvím vytvářených

rezerv na opravu hmotného majetku. Vzhledem k výsledkům analýzy jednotlivých úvěrů, jsem oslovil Komerční banku a.s. a ta nabízí přijatelný návrh úvěru na 1 000 000 Kč s roční úrokovou sazbou 4,5 % a čistým peněžním tokem 1 130 581 Kč, který jsem vypočítal opětovným použitím metody diskontovaných výdajů.

V případě, že by žádost o dotace nebyla schválena a majitel společnosti neshledá žádnou nabídku úvěru ani leasingu zajímavou, je tu možnost využití interních zdrojů. Provedl jsem analýzu financování prostřednictvím rezerv na opravy hmotného majetku, které vyžadují přesné postupy a speciální metodiku, aby bylo možné je uplatnit jako nákladovou položku u daně z příjmu fyzických osob. Rezervy, které jsou ve společnosti vytvářeny již po dvě uplynulá zdaňovací období právě za účelem opravy budovy, dosahují výše 1 400 000 Kč, zbývajících 600 000 Kč není v plánované rezervě a doporučuji hradit je formou faktur po celou dobu průběhu oprav.

Za předpokladu, že podaná žádost o dotaci z evropských strukturálních fondů bude schválena, doporučuji majiteli společnosti plně využít dotačních prostředků, které pokryjí investici ve výši 50 %. K dofinancování bude použito vytvářených rezerv na opravu hmotného majetku nebo úvěru Standart od Komerční banky a.s., ve výši 1 000 000 Kč.

Za předpokladu, že dotace z evropských strukturálních fondů nebude schválena, doporučuji financovat investici z vytvářených rezerv na opravu hmotného majetku a zbývajících částku hradit přes zálohové faktury stavební společnosti, a to po celou dobu probíhajících oprav. Za podmínky, financovat opravu výhradně z externích zdrojů, doporučuji zvolit Profí úvěr od Komerční banky a.s., který se jeví jako nejvýhodnější. Další úvěr, který považuji za vhodně zvolený, je Malý úvěr pro podnikatele od Československé obchodní banky a.s.

ZÁVĚR

V diplomové práci se snažím nalézt odpověď na otázku, prostřednictvím jakých zdrojů je nejoptimálnější financovat zamýšlenou opravu nemovitosti pro danou společnost.

Vzhledem k značnému stáří budovy uvažuje majitel firmy pan Zdeněk Ustohal o rekonstrukci již delší dobu. Nejedná se o malou sumu peněz, a proto je zapotřebí zvážit a vyhodnotit jednotlivé alternativy financování, a to jak z externích, tak z interních zdrojů.

Prvním krokem je vymezení problému v teoretické rovině a stanovení cíle, kterého je třeba dosáhnout. Provádím charakteristiku jednotlivých variant, jak by bylo možné, opravu financovat. Z teoretického hlediska detailněji objasňuji základní pojmy, související s externím financováním, přibližuji členění bankovních úvěrů a leasingových produktů a provádím vzájemné komparace, nesoucí nejen pozitivní, ale i negativní aspekty volby. Zabývám se také problematikou dotací, detailněji analyzuji dva vybrané dotační programy, a to jak z evropských strukturálních fondů, tak ze státního rozpočtu, které se zdají i přes značný počet kritérií a požadavků vhodnými kandidáty pro spolufinancování opravy objektu. Podrobněji přiblížím také možnosti financování z vlastních zdrojů, pozastavím se zejména u rezerv na opravy hmotného majetku.

V dalším oddíle provádím analytické výpočty a analýzy konkrétních návrhů produktů, které mi byly poskytnuty od zaměstnanců finančních institucí. Pro objektivní srovnání výhodnosti bankovních úvěrů a leasingu nemovitostí veškeré výdaje kvantifikuji a následně diskontuji pomocí metody diskontovaných výdajů. V případě užití rezerv na opravy hmotného majetku popíši daňové dopady, které s danou problematikou souvisejí. Analýzu podstoupí také zvolený dotační program Nemovitost, jehož součástí je předložení jednotlivých možností, jak opravu nemovitosti dofinancovat.

K naplnění cíle mé diplomové práce dochází v závěrečném oddíle, kde jsou hodnoceny výsledky a předkládány návrhy řešení. Za předpokladu, že by se majitel firmy pan Ustohal, rozhodl financovat opravu výhradně cizími zdroji, tedy pomocí leasingu nebo úvěru, doporučuji Profí úvěr od Komerční banky a.s., který se jeví z předložených

nabídek jako nejvýhodnější. Jestliže se rozhodne dále nezadlužovat svoji firmu, je tu možnost využití rezerv, které jsou vytvářeny na zvláštním bankovním účtu. Dalším výstupem práce je tedy popsání a zachycení metodiky, které je třeba pro správné užití rezerv na opravy hmotného majetku z daňového hlediska.

Jako nejzajímavější se mi však jeví možnost přidělení dotačních prostředků z evropských strukturálních fondů prostřednictvím programu Nemovitost. V době, kdy píši tyto řádky, mi není známo, zda žádost, kterou pan Ustohal podal, byla pověřeným orgánem schválena, i přesto jsem zhodnotil alternativní možnosti, jak opravu dofinancovat a doporučuji k dotaci užití finančních prostředků v podobě vytvořených rezerv.

Pevně věřím, že diplomová práce poslouží majiteli firmy jako vhodný materiál, plný cenných informačních zdrojů, potřebný při rozhodování o vhodném způsobu financování plánované opravy nemovitosti.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

KNIHY

- 1) DLUHOŠOVÁ, D. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.
- 2) KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- 3) KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha: GRADA Publishing, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.
- 4) LIŠKA, V., GAZDA, J. *IPO kmenové akcie a jejich primární emise*. Praha: HZ Editio spol. s r.o., 2001. 169 s. ISBN 80-86009-36-X.
- 5) MLČOCH, J. *Financování podniku*. Praha, 1994. 112 s. ISBN 80-7168-184-9.
- 6) NÝVLTOVÁ, R., REŽŇÁKOVÁ, M. *Mezinárodní kapitálové trhy-zdroj financování*. Praha: Grada Publishing, 2007. 224 s. ISBN 978-80-247-1922-1.
- 7) PAVLÁT, V. *Kapitálové trhy*. Praha: Professional Publishing, 2005. 318 s. ISBN 80-86419-87-8.
- 8) REJNUŠ, O. *Peněžní ekonomie (Finanční trhy)*. Brno: CERM, 2006. 258 s. ISBN 80-214-3235.
- 9) REŽŇÁKOVÁ, M. *Finanční management*. 1. díl. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005. 125 s. ISBN 80-214-3035-4.
- 10) SKALICKÝ, P. *Operační program Podnikání a inovace: program Nemovitosti*. Praha: GRANTIKA ČS a.s., 2012.
- 11) SYNEK, M. a kol. *Manažerská ekonomika*. Praha: GRADA Publishing, 1996. 455 s. ISBN 80-7169-211-5.
- 12) ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví II*. Praha: GRADA Publishing, 1998. 300 s. ISBN 80-7169-663-3.
- 13) ŠTOHL, P. *Učebnice účetnictví*. 2. díl. 10. vydání, Znojmo: Vzdělávací středisko Ing. Pavel Štohl, 2007. 197 s. ISBN 978-80-903915-1-2.
- 14) VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

- 15) VALOUCH, P. *Leasing v praxi*. 4. vydání. Praha: GRADA Publishing, 2009. 128 s. ISBN 978-80-247-2923-7.
- 16) VALOUCH, P. *Účetní a daňové odpisy*. Praha: GRADA Publishing, 2010. 138 s. ISBN 978-80-247-3201-5.
- 17) WAWROSZ, P. *Zdroje financování podnikatelské činnosti*. 1. vydání Ostrava: Sagit, 1999. 336 s. ISBN 80-720-8106-3.
- 18) ZEMAN, V., MELUZÍN, T. *Bankovníctví 1. díl*. 2. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3580-3.
- 19) ZEMAN, V. *Bankovníctví: studijní text pro prezenční i kombinovanou formu studia. 2. díl*, 2. vydání, rozš. a dopl. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 99 s. ISBN 978-802-1435-810.

DIPLOMOVÉ PRÁCE

- 20) KRČÁL, Š. *Výběr vhodné formy externího financování podniku Pizza K, s.r.o.* (Bakalářská práce) Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 80s.

ZÁKONY A VYHLÁŠKY

- 21) MARKOVÁ, H. *Daňové zákony: Úplná znění platná k 1. 4. 2011*. Praha: Grada, 2011. 263 s. ISBN 978-80-247-3944-1.
- 22) ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1469 s. ISBN 978-80-7400-354-7.

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- 23) ARES: *ARES - ekonomické subjekty* [online]. 2012[cit. 2012-04-02]. Dostupné z: http://www.info.mfcr.cz/ares/ares_es.html.cz
- 24) Definice malého a středního podnikatele: Jste malý nebo střední podnikatel?. *Czechinvest* [online]. 2012[cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/definice-msp>

- 25) Dotace: Co jsou dotace. *Dotace.cz* [online]. 2012[cit. 2012-04-04]. Dostupné z:
<http://www.ifinancovani.cz/dotace>
- 26) Dotace: Co jsou dotace. *Quality centrum* [online]. 2012[cit. 2012-04-04].
Dostupné z: <http://www.certifikace-iso.cz/poradenstvi-dotace>
- 27) Dotace z EU. *Dotace z EU* [online]. 2009 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z:
<http://www.dotace-z-eu.cz/>
- 28) Jak žádat o stavební povolení: Stavební povolení. *Stavební povolení* [online].
2012 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.stavebni-povoleni.info/zadost>
- 29) Krátkodobý úvěr. *I-úvěr* [online]. 2010[cit. 2012-04-11]. Dostupné z:
<http://www.i-uver.eu/kratkodoby-uver/>
- 30) Leasing: Finanční leasing. *Leasing. cz* [online]. 2012[cit. 2012-04-12]. Dostupné
z: <http://leasing-cz.cz/>
- 31) Leasing: Náležitosti leasingové smlouvy. *Finanční vzdělávání* [online]. 2007[cit.
2012-04-12]. Dostupné z:
<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=270>
- 32) Leasing: Operativní leasing. *Leasing. cz* [online]. 2012[cit. 2012-04-12].
Dostupné z: <http://www.leasing-cz.cz/operativni-leasing>
- 33) Lombardní úvěr. *I-úvěr* [online]. 2010[cit. 2012-04-11]. Dostupné z:
<http://www.i-uver.eu/lombardni-uver/>
- 34) O společnosti ČSOB. *Československá obchodní banka, a.s.* [online]. 2012[cit.
2012-04-17]. Dostupné z:
<http://www.csob.cz/Csob/OCSOB/ProfilCSOB/Stranky/default.aspx>
- 35) Profil banky. *Raiffeisenbank, a.s.* [online]. 2012[cit. 2012-04-17]. Dostupné z:
<http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/profil-banky/>
- 36) Profil České spořitelny. *Česká spořitelna, a.s.* [online]. 2012[cit. 2012-04-17].
Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
- 37) Profil společnosti. *IMPULS – Leasing – AUSTRIA s.r.o.* [online]. 2012[cit.
2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.ilautria.cz/profil-spolecnosti.php>
- 38) Profil společnosti. *UniCredit Leasing CZ a.s.* [online]. 2012[cit. 2012-04-23].
Dostupné z: <http://www.unicreditleasing.cz/cz/spolecnost.html>

- 39) Skupina Erste Group Immorent. *Erste Group Immorent* [online]. 2012[cit. 2012-04-25]. Dostupné z:
<http://www.erstegroupimmorent.cz/cz/Financovnnemovitost/Leasingnemovitosti>
- 40) RAJDL, Josef. Stručný přehled vývoje finančního leasingu. *Daňáři online - portál daňových poradců a profesionálů: Finanční leasing v roce 2011* [online]. 2011[cit. 2012-04-12]. Dostupné z:
<http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d31795v38996-financni-leasing-v-roce-2011/>
- 41) Revolvingový úvěr. *I-úvěr* [online]. 2010[cit. 2012-04-11]. Dostupné z:
<http://www.i-uver.eu/revolvingovy-uver/>
- 42) SOUKUPOVÁ, Klára. Odpisy hmotného majetku v účetnictví a daňové evidenci: Daňové odpisy. *Podnikatel.cz* [online]. 2008[cit. 2012-04-07]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/odpisy-hmotneho-majetku-v-uce-a-dan-evidenci/>
- 43) SOUKUPOVÁ, Klára. Odpisy hmotného majetku v účetnictví a daňové evidenci: Účetní odpisy. *Podnikatel.cz* [online]. 2008[cit. 2012-04-07]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/odpisy-hmotneho-majetku-v-uce-a-dan-evidenci/>
- 44) Společnost Ustohal: Popis společnosti. *Společnost Ustohal* [online]. 2010[cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.ustohal.cz/o-firme/>
- 45) Užitečné informace o dotacích: Dotace na podnikání. *Dotační poradenství* [online].2012[cit. 2012-04-04]. Dostupné z:
<http://www.hranickarozvojova.cz/rubriky/sluzby/uzitecne-informace/>
- 46) Úroková míra. *Úroky.com* [online]. 2012[cit. 2012-04-12]. Dostupné z:
<http://uroky.com/urokova-mira>
- 47) Základní informace. *Komerční banka* [online]. 2012[cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

SEZNAM TABULEK

TABULKA Č. 1 - Základní údaje o společnosti Ustohal	14
TABULKA Č. 2 - Minimální doba odepisování hmotného majetku	17

TABULKA Č. 3 - Maximální roční odpisová sazba pro h. m.	18
TABULKA Č. 4 – Sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 20 %	18
TABULKA Č. 5 – Sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 15 %	18
TABULKA Č. 6 – Sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 10 %	19
TABULKA Č. 7 - Zrychlené odpisování hmotného majetku	19
TABULKA Č. 8 - Výše podpory v % pro dotační program Nemovitosti	49
TABULKA Č. 9 - Kategorie CZ-NACE podporované v programu Rozvoj	53
TABULKA Č. 10 - Seznam podporovaných regionů v programu Rozvoj	54
TABULKA Č. 11 - Individuální poptávka o úvěr pro bankovní instituce	59
TABULKA Č. 12 - Zrychlené odpisování 5. odpisové skupiny – budovy	61
TABULKA Č. 13 - Základní parametry návrhu úvěru od Komerční banky a.s.	64
TABULKA Č. 14 - Splátkový kalendář na 57 měsíců od Komerční banky, a.s.	65
TABULKA Č. 15 - Úvěr od Komerční banky, a.s. – daňová úspora	66
TABULKA Č. 16 - Základní parametry návrhu úvěru od Raiffeisenbank, a.s.	67
TABULKA Č. 17 - Splátkový kalendář na 60 měsíců od Raiffeisenbank, a.s.	68
TABULKA Č. 18 - Úvěr od Raiffeisenbank, a.s. – daňová úspora	69
TABULKA Č. 19 - Základní parametry návrhu úvěru od ČSOB, a.s.	70
TABULKA Č. 20 - Splátkový kalendář úvěru na 60 měsíců od ČSOB, a.s.	71
TABULKA Č. 21 - Úvěr od ČSOB, a.s. – daňová úspora	72
TABULKA Č. 22 - Základní parametry návrhu úvěru od České spořitelny, a.s.	74
TABULKA Č. 23 - Splátkový kalendář na 59 měsíců od České spořitelny, a.s.	75
TABULKA Č. 24 - Úvěr od České spořitelny, a.s. – daňová úspora	76
TABULKA Č. 25 - Porovnání úvěrů v Kč	76
TABULKA Č. 26 - Individuální poptávka na žádost o leasing	79
TABULKA Č. 27 - Základní parametry leasingu od UniCredit Leasing CZ, a.s.	81
TABULKA Č. 28 - Splátkový kalendář od UniCredit Leasing CZ, a.s.	82
TABULKA Č. 29 - Leasing od UniCredit Leasing CZ, a.s. – daňová úspora	83
TABULKA Č. 30 - Základní parametry návrhu od Erste Group Immorent s.r.o.	85
TABULKA Č. 31 - Splátkový kalendář od Erste Group Immorent s.r.o.	86
TABULKA Č. 32 - Leasing od Erste Group Immorent s.r.o. – daňová úspora	86
TABULKA Č. 33 - Základní parametry od Impuls - Leasing – Austria s.r.o.	88
TABULKA Č. 34 - Splátkový kalendář od Impuls - Leasing – Austria s.r.o.	89

TABULKA Č. 35 - Leasing od Impuls - Leasing – Austria s.r.o. – daň. úspora	90
TABULKA Č. 36 - Porovnání leasingů v Kč	90
TABULKA Č. 37 - Základní parametry návrhu úvěru od Komerční banky a.s.	93
TABULKA Č. 38 - Zrychlené odpisování 5. odpisové skupiny – budovy	94
TABULKA Č. 39 - Splátkový kalendář úvěru od Komerční banky, a.s.	95
TABULKA Č. 40 - Úvěr od Komerční banky, a.s. – daňová úspora	96
TABULKA Č. 41 - Poměr rezerv a faktur pro financování opravy nemovitosti	99

SEZNAM GRAFŮ

GRAF Č. 1 - Leasing z hlediska druhu pronajímaného předmětu	37
GRAF Č. 2 - Poměr jistiny a úroků úvěru od Komerční banky, a.s.	65
GRAF Č. 3 - Poměr jistiny a úroků úvěru od Raiffeisenbank, a.s.	68
GRAF Č. 4 - Poměr jistiny a úroků úvěru od ČSOB, a.s.	72
GRAF Č. 5 - Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od České spořitelny, a.s.	75
GRAF Č. 6 - Čistý peněžní tok nabízených úvěru na 5 let v Kč	77
GRAF Č. 7 - Poměr ceny a finanční služby leasingu od UniCredit CZ, a.s.	82
GRAF Č. 8 - Poměr ceny a finanční služby leasingu od Erste Group s.r.o.	86
GRAF Č. 9 - Poměr ceny a finanční služby leasingu od Leasing – Austria s.r.o.	89
GRAF Č. 10 - Čistý peněžní tok nabízených leasingů na 5 let v Kč	91
GRAF Č. 11 - Poměr jistiny a úroků návrhu úvěru od Komerční banky, a.s.	95
GRAF Č. 12 - Krytí pomocí rezerv a dotací na financování opravy nemovitosti	96
GRAF Č. 13 - Výše rezerv společnosti Ustohal	98
GRAF Č. 14 - Poměr rezerv a zálohových faktur pro financování opravy	99
GRAF Č. 15 - Srovnání čistého peněžního toku úvěru a leasingů na 5 let v Kč	101

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1 – Program Rozvoj – Seznam podporovaných regionů	112
PŘÍLOHA Č. 2 – Program Rozvoj – podporované ekonomické činnosti	113
PŘÍLOHA Č. 3 – Program Nemovitost	115
PŘÍLOHA Č. 4 - Sazebník od Komerční banky, a.s.	119
PŘÍLOHA Č. 5 - Sazebník od Raiffeisenbank, a.s.	120
PŘÍLOHA Č. 6 - Sazebník od ČSOB, a.s.	121
PŘÍLOHA Č. 7 – Sazebník od České spořitelny, a.s.	122

Příloha č. 1 - Kategorie CZ-NACE podporované Výzva III, I. prodloužení

Podporované ekonomické činnosti (podle CZ -NACE)		
Oddíl	Skupina	Název
		SEKCE C - ZPRACOVATELSKÝ PRŮMYSL 1/
10		Výroba potravinářských výrobků 2/
11		Výroba nápojů 2/
13		Výroba textilií 2/
14		Výroba oděvů
15		Výroba usní a souvisejících výrobků
16		Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, kromě nábytku
17		Výroba papíru a výrobků z papíru
18		Tisk a rozmnožování nahaných nosičů
20		Výroba chemických látek a chemických přípravků 2/(biolih aj.) 3/
21		Výroba základních farmaceutických výrobků a farmaceutických přípravků 2/
22		Výroba pryžových a plastových výrobků
23		Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků
24		Výroba základních kovů, hutní zpracování kovů, slévárnictví 4/
25		Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, kromě strojů a zařízení
26		Výroba počítačů, elektronických a optických přístrojů a zařízení
27		Výroba elektrických zařízení
28		Výroba strojů a zařízení j. n.
29		Výroba motorových vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů
30		Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení s výjimkou 30.11 Stavba lodí a plavidel
31		Výroba nábytku
32		Ostatní zpracovatelský průmysl
		1/ pokud se nejedná o výrobu erotického zboží
		2/ s výjimkou výrobků, jejichž výroba, zpracování a uvádění na trh spadají do oblasti Společné zemědělské politiky – Příloha I Smlouvy o ES, viz Příloha č. 2 této výzvy
		3/ s výjimkou výrobků spadajících pod odvětví "výroba syntetických vláken", viz Příloha č. 2 této výzvy
		4/ s výjimkou výrobků spadajících do odvětví oceli, viz Příloha č. 2 této výzvy



Platnost od: 28. 3. 2012



Příloha č. 3

SEZNAM PODPOROVANÝCH REGIONŮ V PROGRAMU ROZVOJ OPPI

Výzva III, I. prodloužení

Projekty podporované v rámci programu Rozvoj OPPI musí být realizované pouze v regionech:

1) se soustředěnou podporou státu na období let 2010 – 2013 (dle Usnesení vlády ze dne 22. února 2010 č. 141)

a) strukturálně postižené regiony – okresy:

Most
Chomutov
Teplice
Ústí nad Labem
Karviná
Nový Jičín
Sokolov

b) hospodářsky slabé regiony – okresy:

Tachov
Hodonín
Třebíč
Bruntál
Děčín
Jeseník
Přerov
Šumperk
Znojmo
Blansko
Ralsko
Milovice-Mladá

c) regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnanostíokresy

Česká Lípa
Jablonec nad Nisou
Louny
Svitavy
Ostrava-město
Kroměříž
Vsetín

obce s rozšířenou působností

Ostrov
Frýdlant
Světlá nad Sázavou
Králiky
Šternberk
Uničov
Valašské Klobouky
Vítkov

2) okresy s vyšší mírou nezaměstnanosti, které jsou definovány v souladu s metodikou pro výběr regionů s vyšší nezaměstnaností.

Litoměřice
Karlovy Vary
Opava
Český Krumlov
Nymburk
Olomouc
Příbram
Žďár nad Sázavou
Prostějov
Liberec
Břeclav



Operační program Podnikání a inovace program Nemovitosti

Přijem registračních žádostí	11.6.2012 od 12:00 – min. 18.6.2012 do 12:00, max. 11.10.2012, resp. okamžik šestnáctisobného naplnění alokace (přijem bude garantován po dobu min. 7 dní ode dne otevření)
Přijem plných žádostí	Od 1.8.2012 do 4 měsíců od data přijatelnosti (registrace RŽ) nebo od data zahájení příjmu plných žádostí, podle toho, který okamžik nastane později

Nejzazším termínem pro ukončení projektu je datum 31.3.2015.

Představení programu

Cílem programu je stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a ke zlepšení investičního a životního prostředí. Program je zaměřen na podporu projektů realizovaných ve všech fázích životního cyklu nemovitostí – tj. projektů přípravy, výstavby, rozvoje i rekonstrukce nemovitostí.

Typické podporované projekty

Podporovány jsou následující typy projektů:

1. Projekt přípravy zóny = projekt, jehož realizací vzniknou investičně připravené plochy v rámci výstavby nové Podnikatelské zóny nebo jehož realizací dojde ke zvýšení kvality nebo využitelnosti ploch stávající Podnikatelské zóny.
2. Projekt výstavby nájemního objektu = projekt, jehož realizací vznikne nový Podnikatelský objekt určený k pronájmu.
3. Projekt rekonstrukce objektu = projekt, jehož realizací dojde k rekonstrukci objektu na Podnikatelský objekt.
4. Projekt vyhotovení projektové dokumentace = projekt, jehož realizací dojde k vytvoření dokumentace projektové přípravy a projektové dokumentace pro projekty uvedené výše v bodech 1 až 3.

Finanční alokace

1. mld. Kč.

Program: Operační program podnikání a inovace
Oblast podpory: 5.3 Infrastruktura pro podnikání
Podprogram: Nemovitosti
Výzva: II - prodloužení

GRANTIKA Česká spořitelna, a.s.
Odbor: Projektového poradenství
Zpracovatel: Ing. Petr Skalický
Datum: 9. Ledna 2012

Příjemce podpory

- Podnikatel fyzická i právnická osoba, zapsaný do obchodního rejstříku a podnikající dle § 2 Obchodního zákoníku – vyjma projektů typu 2
- Obec – vyjma projektů typu 1
- Kraj – vyjma projektů typu 1

Na příjemce podpory jsou kladeny četné podmínky, které musí splnit či doložit. Celkový výčet a jejich ověření u žadatele o dotaci poskytne kontaktní osoba uvedená na konci tohoto dokumentu.

Způsobilé výdaje

- Typ 1 – odstranění nevyužitých staveb, inženýrské sítě a účelové komunikace, nákup staveb, projektová dokumentace stavby, inženýrská činnost ve výstavbě.
- Typ 2 – úpravy pozemků, odstranění nevyužitých staveb, inženýrské sítě a účelové komunikace, projektová dokumentace stavby, architektonická soutěž, inženýrská činnost ve výstavbě, rekonstrukce / modernizace staveb, novostavby.
- Typ 3 – úpravy pozemků, odstranění nevyužitých staveb, inženýrské sítě a účelové komunikace, projektová dokumentace stavby, architektonická soutěž, inženýrská činnost ve výstavbě, rekonstrukce / modernizace staveb.
- Typ 4 – projektová dokumentace stavby, architektonická soutěž.

Způsobilé výdaje musí být vynaloženy nejdříve v den přijatelnosti projektu a před podáním žádosti o platbu dotace prokazatelně zaplacený a zaevidovaný v účetnictví žadatele!

Podrobný výčet způsobilých a nezpůsobilých výdajů je vzhledem k různým typům podporovaných projektů velmi obsáhlý a překročil by možnosti tohoto dokumentu. Proto podrobné informace o výdajích způsobilých pro poskytnutí dotace v dílčích typech podporovaných projektů poskytne kontaktní osoba uvedená na konci tohoto dokumentu.

Forma a výše podpory

- Podpora je poskytována formou dotace.
- Minimální výše podpory = 1 mil. Kč, maximální = 20 mil. Kč. U projektu Vyhodnocení projektové dokumentace je stanovena minimální výše podpory na 500 tis. Kč, maximální na 2 mil. Kč.
- Typ 1 – maximální výše dotace je stanovena na 300 Kč/m² Podnikatelské zóny.
- Typ 2 – maximální výše dotace je stanovena na 1500 Kč/m³ Podnikatelského objektu v případě, že jeho průměrná světlá výška dosahuje více než 6 m. V opačném případě 3000 Kč/m³ Podnikatelského objektu.
- Typ 3 – je-li příjemcem dotace obec nebo kraj, výše dotace je omezena navíc výší Nákladové mezery. Maximální výše dotace je stanovena na 1500 Kč/m³ Podnikatelského objektu v případě, že jeho průměrná světlá výška dosahuje více než 6 m. V opačném případě 3000 Kč/m³ Podnikatelského objektu.

	Malý pod.	Střední pod.	Velký pod.	ÚSC
Území ČR vyjma Prahy	50 %	40 %	30 %	30 %

Pozn.: ÚSC = Územně samosprávný celek (obec nebo kraj)

Regionální vymezení podpory

Projekt musí být realizován na území České republiky vyjma území hlavního města Prahy.

Odvětvové vymezení podpory

Podporu mohou získat pouze projekty, které splňují podmínky pro činnost Uživateli nemovitosti = podnikatelský subjekt, jehož činnost v podnikatelské nemovitosti splní podmínku odvětvového vymezení podpory v oboru zpracovatelského průmyslu (CZ-NACE 10 až 33 vyjma C 19.1 a C 30.11 a činností spadajících pod definici ocelářského průmyslu a výroby syntetických vláken) nebo oblasti strategických služeb, technologických center a oblasti výzkumu a vývoje.

Nebudou podporovány projekty, jejichž výstupy se projeví v některém z následujících odvětví:

- výroba, zpracování a uvádění na trh výrobků uvedených v příloze I Smlouvy o ES13
- stavba lodí (CZ-NACE C 30.11)
- zemědělství, rybolov, akvakultura, lesnictví (CZ-NACE A 01, A 02, A 03)
- uhelný průmysl (B 05, C 19.1)
- průmysl syntetických vláken (CZ-NACE 20.6)
- ocelářský průmysl

Specifické podmínky programu

- Typ 1 - na většině plochy musí probíhat výroba v podporovaném CZ-NACE, k pronájmu může být určeno max. 25 % plochy. Příjemce podpory je povinen nejpozději v období 5 let (3 let v případě MSP) od dokončení závěrečné etapy stavební části Projektu započít na připravené zóně s výstavbou Podnikatelského objektu využitelného k činnosti Uživatele nemovitosti.
- Typ 2 - alespoň 75 % plochy musí být pronajato pro podporované CZ-NACE, velikost podlahové plochy objektu, který je předmětem projektu, musí být minimálně 500 m².
- Typ 3 - velikost podlahové plochy Podnikatelského objektu, který je předmětem projektu, musí po realizaci projektu dosahovat minimálně 500 m². Objekt je v současné době zanedbaný, nebo technické parametry neodpovídají požadavkům na výrobu a lze jej využít pouze po provedení rekonstrukce. V rámci rekonstrukce a způsobilých výdajů je možno navýšit podlahovou plochu a

Program: Operační program podnikání a inovace
 Oblast podpory: 5.3 Infrastruktura pro podnikání
 Podprogram: Nemovitosti
 Výzva: II - prodloužení

GRANTIKA České spořitelny, a.s.
 Odbor: Projektového poradenství
 Zpracovatel: Ing. Petr Skalický
 Datum: 9. Ledna 2012

kubaturu objektu max. o 100 % původního stavu. Vše co je nad 100 % si hradí žadatel již sám. Výdaje na rekonstrukci staveb musí být vyšší než obvyklá cena nemovitosti. Na většině plochy (cca 75 %) musí probíhat výroba v podporovaném CZ-NACE, zbylých 25 % můžou tvořit např. dlouhodobé sklady, nebo kanceláře. Pokud je na základě odborných posudků dokázáno, že náklady na demolici a následnou novostavbu jsou v součtu nižší než rekonstrukce objektu, lze toto provést.

- Typ 4 – samostatný dotační titul zaměřený na vytvoření dokumentace projektu výstavby, rekonstrukce nebo regenerace podnikatelské nemovitosti. Na základě vyhotovené dokumentace je příjemce povinen zahájit realizaci projektu nejpozději do dvou let od přijetí podpory.
- Nemovitosti ve vlastnictví příjemce podpory (výpis z KN, kupní smlouva se žádostí o zápis do KN).
- Příjemce dotace není odpovědný za současný nevyhovující stav nemovitostí, které jsou předmětem podporovaného projektu.
- V případě přípravy nové zóny bude žadatel muset doložit a prokázat, že v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields, příp. danou plochu připravit rozšířením stávající zóny.

Kontakt pro dotazy

V případě jakýchkoliv dotazů nás neváhejte kontaktovat na:

Ing. Petr Skalický

vedoucí Odboru EU projektů

tel.: +420 542 212 111

mobil: +420 737 269 685

fax: +420 542 210 242

e-mail: skalicky@grantikacs.com

Další informace o společnosti GRANTIKA Česká spořitelna, a.s. jsou Vám k dispozici na www.grantikacs.cz.

PŘÍLOHA Č. 4

Úvěry
a záručky

Úvěry uzavírané s tuzeckými podnikatelskými subjekty a tuzemskými smluvními celky

	Profil úvěru	Profil úvěru z hlediska M. Průf. úvěr	Profil úvěru FVE	Podnikatelský úvěr	Programový úvěr (úvěry pro bytové družstva a společenství vlastníků)	Úvěr pro municipality (přímo hypoteční)	Hypoteční úvěr	Profil hypotéka
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (příloha úvěru)	zářena	zářena	zářena	2 000,- až 3 000 000 Kč	zářena	individuální	1 %, min. 10 000,-	zářena
Za realizaci úvěru (příloha úvěru)	1 000,- až 4,4 %	1 000,- až 4,4 %	zářena	2 000,- až 4,4 % ^b	zářena	individuální	0,4 %, min. 10 000,-	1 000,- až 4,4 %
Správa úvěru (zářena) - v případě uzavření smlouvy o úvěru do 100 tis. Kč, pro úvěry jednorázové od 1.7.2010	200,-	200,-	200,-	400,-	200,-	200,-	400,-	200,-
Správa úvěru (zářena) - v případě uzavření smlouvy o úvěru nad 100 tis. Kč do 1 mil. Kč, pro úvěry jednorázové od 1.7.2010	300,-	300,-	300,-	400,-	300,-	300,-	400,-	300,-
Správa úvěru (zářena) - v případě uzavření smlouvy o úvěru do 1 mil. Kč, pro úvěry splácené do 30.6.2010	200,-	-	200,-	400,- ^b	200,-	200,-	400,-	-
Správa úvěru (zářena) - v případě uzavření smlouvy o úvěru nad 1 mil. Kč	400,-	400,-	300,-	400,- ^b	300,-	300,-	400,-	400,-
Správa hypotečního úvěru (zářena) - formou podpory / projekta dle schválené výzvy ŽMR FVE 201, ve zvláštní příloze II	-	-	-	-	-	-	600,- ^b	-
Čerpaní úvěru na rekonstrukci	-	-	-	-	-	-	-	1 000,-
Záruka za smlouvu o poskytnutí úvěru v Kč a až 1 mil. Kč z podniku Město ^a	-	-	-	0,4 %, min. 5 000,-	-	-	-	-
Záruka formou výpisu z úvěrového účtu	-	-	-	zářena	-	-	-	-
Rezerva záruky ^b	-	-	-	0,3 % p.a.	-	-	-	-
Rezerva záruky pro municipality ^a	-	-	-	0,2 až 0,3 % p.a.	-	-	-	-
Záruka smlouvy o úvěru z podniku Město	-	-	-	zářena	-	-	-	-
Účastní podíl na zřízení na úvěrovém účtu	-	-	-	zářena	-	-	-	-
Za účasti výpisu z úvěrového účtu v občanských podáních	-	-	-	zářena	-	-	-	-
Státní záruka (zářena) z úvěrového účtu v papírové formě	-	-	-	zářena	-	20,- mil. Kč ^b	-	-
Podíl na smlouvě o poskytnutí úvěru - kolokování, pouze pro FVE ^a	-	-	zářena	-	-	-	-	-
Podíl na smlouvě o poskytnutí úvěru - kolokování, pouze pro FVE ^b	-	-	-	-	-	-	-	0,1 % zúčastněných z poskytnutí úvěru
Za účasti úpravního - zastavení a napravení smlouvy o úvěru	-	-	-	-	-	-	-	-
Za účasti a kolokování úpravního napravení smlouvy o úvěru	-	-	-	100,-	-	-	-	-
Náklady úpravního napravení smlouvy o úvěru	-	-	-	200,-	-	-	-	-
Čerpaní úvěru na rekonstrukci	-	-	-	zářena	-	-	-	-
Čerpaní úvěru na rekonstrukci	-	-	-	individuální	-	-	-	-

PŘÍLOHA Č. 5

PODNIKATELSKÉ ÚVĚRY

• Podnikatelský kontokorent

1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Počet let úvěru	zdarma
3. Úhrada účinné sazby	1000 Kč
4. Úprava úvěru	2000 Kč ¹⁾
5. Možnosti splacení úvěru	zdarma
6. Možnost dalšího úvěru	max. 2000 Kč
7. Doba odložené splátky	2000 Kč
8.2. Doba odložené splátky	2000 Kč
9. Doba odložené splátky	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
10. Úprava sazebního koeficientu	200 Kč
11. Doba odložené splátky	2000 Kč

¹⁾ Max. prodloužení sazebního koeficientu 1.8. 2022.

²⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

• Podnikatelská rychlá půjčka

1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Počet let úvěru	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
3. Úhrada účinné sazby	1000 Kč
4. Úprava úvěru	2000 Kč ¹⁾
5. Možnosti splacení úvěru	1 Kč za dle splátky (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
6. Možnost dalšího úvěru	max. 2000 Kč
7. Doba odložené splátky	2000 Kč
8.2. Doba odložené splátky	2000 Kč
9. Doba odložené splátky	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
10. Úprava sazebního koeficientu	200 Kč

¹⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

²⁾ Max. prodloužení sazebního koeficientu 1.8. 2022.

³⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

• Podnikatelská hypopůjčka

1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Počet let úvěru	2 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
3. Úprava úvěru	2000 Kč
4. Možnosti splacení úvěru ¹⁾	zdarma
5. Možnosti splacení úvěru	placení dle sazby 10% nebo dle sazby 10% s možností splátek
6.2. Doba odložené splátky	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
7. Doba odložené splátky	max. 2000 Kč
8.2. Doba odložené splátky	2000 Kč
9. Doba odložené splátky	2000 Kč
10. Úprava sazebního koeficientu	200 Kč

¹⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

²⁾ Max. prodloužení sazebního koeficientu 1.8. 2022.

³⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

• Provozní úvěr

1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Počet let úvěru	zdarma
3. Úprava úvěru	2000 Kč
4. Možnosti splacení úvěru	zdarma
5. Možnosti splacení úvěru	max. 2000 Kč
6. Doba odložené splátky	2000 Kč
7. Doba odložené splátky	2000 Kč
8. Doba odložené splátky	200 Kč
9. Doba odložené splátky	2000 Kč

• Splácní úvěr

1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Počet let úvěru	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč) max. 10 000 Kč
3. Úprava úvěru	2000 Kč
4. Možnosti splacení úvěru	1 Kč za splátku (min. 100 Kč)
5. Možnosti splacení úvěru	max. 2000 Kč
6. Doba odložené splátky	2000 Kč
7. Doba odložené splátky	2000 Kč
8. Doba odložené splátky	200 Kč

¹⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

²⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

• Provozní mikrokredit

1. Počet let úvěru	1000 Kč
2. Úprava úvěru	2000 Kč
3. Doba odložené splátky	0,3 Kč za splátku (min. 100 Kč)
4. Doba odložené splátky	200 Kč

¹⁾ Možnost dalšího úvěru max. 2000 Kč.

• Úvěry pro klienty v obukze firemních center

Úvěry jsou poskytovány v obukze firemních center a mohou být v období 2022 poskytnuty v období 2022 a dále to pro splátek sazby poskytnuté v období 2022.

• Ostatní úvěry pro podniky

Základ

Úvěry jsou poskytovány v období 2022 a mohou být v období 2022 poskytnuty v období 2022 a dále to pro splátek sazby poskytnuté v období 2022.

Podmínky poskytnutí

Úvěry jsou poskytovány v období 2022 a mohou být v období 2022 poskytnuty v období 2022 a dále to pro splátek sazby poskytnuté v období 2022.

• Úvěry pro ostatní firemní klienty

Úvěry jsou poskytovány v období 2022 a mohou být v období 2022 poskytnuty v období 2022.

Exclusion

Úvěry jsou poskytovány v období 2022 a mohou být v období 2022 poskytnuty v období 2022.

PŘÍLOHA Č. 6

D. Úvěry

POVOLENÉ PŘEČERPÁNÍ ÚČTU	
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	zdarma
Služby a práce spojené s realizací úvěru (úvěrový limit do 100 000,- včetně) ¹⁾	100,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Služby a práce spojené s realizací úvěru (úvěrový limit nad 100 000,-) ¹⁾	350,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Služby a práce spojené s realizací úvěru – municipality	200,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta ²⁾	min. 2 000,-
<i>¹⁾ Poplatek je inkasován počínaje měsícem uzavření smlouvy o úvěru.</i>	
<i>²⁾ Poplatek může být snížen při navýšení úvěrového limitu.</i>	

MALÝ ÚVĚR PRO PODNIKATELE	
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru, min. 2 000,-
Služby a práce spojené s realizací úvěru	200,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Mimořádná splátka úvěru	min. 5 000,-
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta ¹⁾	min. 2 000,-
<i>¹⁾ Poplatek není účtován v případě mimořádné splátky.</i>	

RYCHLÝ ÚVĚR NA PODNIKÁNÍ	
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru, min. 2 000,-
Služby a práce spojené s realizací úvěru	200,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Mimořádná splátka úvěru	min. 5 000,-
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta ¹⁾	min. 2 000,-
<i>¹⁾ Poplatek není účtován v případě mimořádné splátky.</i>	

KREDITNÍ KARTA PRO PODNIKATELE ¹⁾	
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	zdarma
Služby a práce spojené s realizací úvěru ²⁾	
- ke každé kreditní kartě MasterCard neembosovaná	400,-
- ke každé kreditní kartě MasterCard Business	600,-
- ke každé kreditní kartě MasterCard Gold	3 000,-
Změna podmínek smlouvy o úvěru z podnětu klienta ³⁾	min. 1 000,-
Elektronický převod až 90 % úvěru na běžný účet klienta vedený v ČSOB	0,2 % z převáděné částky



Sazebník České spořitelny, a.s., pro bankovní obchody
(dále jen Sazebník)
část:

V. Úvěry

Obsah:

1. Komerční úvěry
2. Hypoteční úvěry - hypoteční a stavební úvěry (projektové financování) v české i v cizí měně
3. Obecné položky

1. Komerční úvěry

1.1. Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr (respektive úvěrový rámec, příslib úvěru)

Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr (respektive úvěrový rámec, příslib úvěru)	stanoví se individuálně, 0,5% až 2% z hodnoty úvěru, min. 5.000, max. 150.000
Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o Terminovaný úvěr mini Profit a Kontokorentní úvěr (KTK) mini Profit	zdarma

1.2. Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr zjednodušeným postupem

Terminovaný úvěr mini Profit	zdarma
Terminovaný úvěr Profesional	zdarma
Terminovaný úvěr Profit pro PO	2.500
Firemní úvěr ČS	0,6% z hodnoty úvěru, min. 1.000
Firemní výkryvací úvěr ČS - splátkový	0,6% z vyčerpaného rámce, min. 1.000

1.3. Poskytnutí KTK úvěru zjednodušeným postupem

V rámci Programu Profit	2.500
KTK úvěr Profesional	zdarma
KTK úvěr mini Profit	zdarma
Firemní KTK ČS s rámcem do 50 tis.	zdarma
Firemní KTK ČS s rámcem od 51 tis.	0,6% z hodnoty rámce, min. 1.000

1.4. Cena za prolongaci

KTK úvěru poskytnutého v rámci Programu Profit a KTK úvěru Profesional	1.000,-
Firemního KTK ČS s rámcem do 50 tis	zdarma
Firemního KTK ČS s rámcem od 51 tis	0,25% z hodnoty rámce, min 1.000

1.5. Závazková odměna

Závazková odměna	stanoví se individuálně 0,5% až 1% z nečerpané částky úvěru
Závazková odměna u KTK úvěru mini Profit	0,5%
Závazková odměna u Firemního KTK ČS s rámcem do 50tis.	zdarma
Závazková odměna u Firemního KTK ČS s rámcem od 51tis.	0,5% z nečerpané částky úvěru
Navyšování Firemního KTK ČS s rámcem nad 50 tis.	zdarma

1.6. Správa a vedení úvěrového obchodu v české měně (včetně KTK úvěru)

Měsíční správa a vedení úvěrového obchodu v české měně (včetně KTK úvěru)	300
Měsíční správa a vedení úvěrového obchodu pro Termínovaný úvěr mini Profit a Kontokorentní úvěr mini Profit	100
Měsíční správa a vedení Firemního úvěru ČS od 50tis. do 100tis.	100
Měsíční správa a vedení Firemního úvěru ČS od 101tis. do 1.5mil.	300
Měsíční správa a vedení Firemního KTK ČS s rámcem do 50tis.	zdarma
Měsíční správa a vedení Firemního KTK ČS s rámcem od 51tis. do 100tis.	100
Měsíční správa a vedení Firemního KTK ČS s rámcem od 101tis. do 1mil.	300
Měsíční správa - Firemní vykrývací úvěr ČS - splátkový	300

1.7. Pojištění schopnosti splácet u firemního úvěru ČS

Za přistoupení do pojištění - Úroveň A - smrt a Invalidita 3.stupně následkem úrazu (za každou pojištěnou osobu)	0,065% z výše poskytnutého úvěru
Za přistoupení do pojištění - Úroveň B - smrt a Invalidita 3.stupně z jakýchkoliv příčin (za každou pojištěnou osobu)	0,115% z výše poskytnutého úvěru

1.8. Pojištění schopnosti splácet podnikatelský úvěr - měsíčně *)

	Typ A - pracovní neschopnost, invalidita, smrt	Typ B - pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání
Pro jednoho klienta	0,037% z výše poskytnutého úvěru	0,060% z výše poskytnutého úvěru