



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF CONSTRUCTION ECONOMICS AND MANAGEMENT

EFEKTIVITA NAKLÁDÁNÍ S VEŘEJNÝM NEMOVITÝM MAJETKEM

EFFICIENCY IN THE MANAGEMENT OF PUBLIC IMMOVABLE PROPERTY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Jiří Novotný

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

BRNO 2024

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Student: **Bc. Jiří Novotný**
Vedoucí práce: **prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.**
Akademický rok: 2023/24
Studijní program: N0732A260021 Stavební inženýrství – management stavebnictví

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

Efektivita nakládání s veřejným nemovitým majetkem

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Nemovitý majetek ve veřejném vlastnictví – obecná specifikace.
2. Popis metod pro zjištění finanční a celospolečenské výnosnosti nemovitého majetku.
3. Metodický postup pro zjištění efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem.
4. Případová studie – aplikace stanoveného metodického postupu na vzorku nemovitého majetku ve vlastnictví statutárního města Zlína.

Cíle a výstupy diplomové práce:

Cílem práce je ověření metodického postupu pro zjištění efektivity nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Zlína na vzorku nemovitostí.

Seznam doporučené literatury a podklady:

1. Dufek, Z., Korytářová, J. et al.: Veřejné stavební investice, Leges, Praha, 2018
2. Korytářová J.: Ekonomika Investic, Brno 2020 – el. studijní opora FAST VUT
3. Korytářová J., Hromádka V.: Veřejné stavební investice I., Brno, 2022 – el. studijní opora FAST VUT
4. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 26. 3. 2023

L. S.

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

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

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

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá efektivitou nakládání s veřejným nemovitým majetkem. Jedná se o posouzení a porovnání šesti vybraných nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Zlín.

Teoretická část práce vysvětluje základní pojmy, popisuje veřejný sektor, majetek a odbory majetkové správy, metodický postup pro zjištění efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem a financování veřejných investic.

Praktická část je věnována vybraným nemovitostem, jejich porovnání s tržními cenami nájmu, jejich zařazení do kategorií soukromých či neziskových sektorů. V závěru práce je provedena analýza rentability vybraných nemovitostí.

KLÍČOVÁ SLOVA

Veřejný sektor, majetek, efektivita s nakládáním veřejného nemovitého majetku, tržní cena, odbor majetkové správy, rentabilita

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the efficiency of public real estate management. It consists of an assessment and comparison of six selected properties owned by the statutory city of Zlín.

The theoretical part of the thesis explains basic concepts, describes the public sector, property and property management departments, methodological procedure for determining the efficiency of public real estate management and financing of public investments.

The practical part is devoted to selected real estate properties, their comparison with market rental prices, their categorization as private or non-profit sectors. The thesis concludes with an analysis of the profitability of the selected real estate properties.

KEYWORDS

Public sector, property, efficiency of public real estate management, market price, property management department, profitability

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

NOVOTNÝ, Jiří. *Efektivita nakládání s veřejným nemovitým majetkem*. Brno, 2024. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Efektivita nakládání s veřejným nemovitým majetkem* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 12. 1. 2024

Bc. Jiří Novotný
autor

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Veřejný sektor.....	4
2.1	Veřejný sektor a základní ekonomické otázky a ekonomické systémy.....	4
2.2	Veřejný sektor ve smíšené ekonomice	5
2.3	Funkce veřejného sektoru.....	6
2.4	Veřejné statky	7
3	Majetek	9
3.1	Majetek jako takový	9
3.2	Právní vymezení majetku	9
3.3	Majetek veřejného sektoru.....	9
3.4	Veřejná správa	10
3.5	Statutární město Zlín – seznam útvarů	10
3.5.1	Odbor majetkové správy obecně	11
3.5.2	Odbor majetkové správy města Zlína.....	12
3.6	Popis metod pro zjištění finanční a celospolečenské výnosnosti nemovitého majetku 13	
4	Metodický postup pro zjištění efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem ...	16
4.1	Hodnocení rentability	19
5	Financování veřejných investic.....	21
5.1	Státní rozpočet	21
5.2	Rozpočet územních a samosprávných celků	21
5.3	Financování vlastními zdroji	22
5.4	Financování cizími zdroji	22
5.4.1	Dotace.....	22
5.4.2	Fondy EU	23
5.4.3	Úvěry.....	24

6	PŘÍPADOVÁ STUDIE	25
6.1	Analýza trhu – ceny nájmu.....	25
6.2	Analyzované nemovitosti města Zlína	29
6.2.1	Nemovitost Broučkova 292.....	30
6.2.2	Nemovitost Zlínský klub 204.....	37
6.2.3	Nemovitost Dlouhá 4211-4217	42
6.2.4	Nemovitost Divadelní 1333	49
6.2.5	Nemovitost Burešov 4886	54
6.2.6	Nemovitost Vavrečkova 5262	61
6.2.7	Rekapitulace nemovitostí	66
7	Závěr	68
8	Seznam použitých zdrojů.....	69
9	Seznam použitých obrázků a tabulek.....	71
9.1	Seznam použitých obrázků.....	71
9.2	Seznam použitých tabulek	72

1 Úvod

Současné konkurenční prostředí umožňuje zdravé fungování pouze subjektům, které dokonale ovládají obchodní stránku podnikatelské činnosti, ale také stránku finanční, která hraje velmi zásadní roli. Pokud provádíme analýzu veřejného sektoru, nemůžeme se zabývat pouze celkovými výsledky hospodaření a stránkou finanční, ale i ekonomickou a socioekonomickou stránkou, kterou veřejný sektor nabízí a jehož hlavním cílem je sloužit veřejnému zájmu a poskytovat služby a statky, které jsou nezbytně důležité pro fungování společnosti.

Sledování nákladů a výnosů nemovitostí je stejně důležité jako sledování aktuálního pohybu cen na trhu. Každý subjekt musí a zároveň chce držet krok se současnou a rychle se vyvíjející dobou. Je zapotřebí se tomu přizpůsobit a učinit taková opatření, pomocí kterých lze udržet krok. Jedním ze zásadních úkolů je tak zavést pořádek a přehled do kalkulace vlastních nákladů a postupně je využívat pro manažerské rozhodování.

Cílem diplomové práce bude porovnání nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Zlína. Bude se zpravidla jednat o prostory komerční, prostory určené k provozování obchodu, služeb či poskytování prostorů neziskovým a výzkumným organizacím.

Ze získaných údajů, průzkumu trhu a analýz bude cílem zjistit a porovnat aktuální nájemní ceny u vybraných nemovitostí a reálné tržní nájemní ceny. Dále charakterizovat zásadní faktory, které mají vliv na jejich ziskovost či neziskovost a navrhnout opatření, která by mohla finanční situaci vybraných objektů zlepšit a zajistit jejich lepší budoucí hospodářský výsledek.

Zjištěné informace a hodnoty se budou následně aplikovat v případové studii a výpočtu rentability objektů. Výstupem diplomové práce bude vypracovaná problematika ekonomického hodnocení a provedena studie pro výpočet rentability objektů.

2 Veřejný sektor

2.1 Veřejný sektor a základní ekonomické otázky a ekonomické systémy

Ekonomie zkoumá, jak se společnosti rozhodují o využití omezených zdrojů k uspokojení svých potřeb a přání. Čtyři základní otázky, které si ekonomie klade v souvislosti s řešením tohoto problému, jsou:

- **Co produkovat?**

Tato otázka se zabývá výběrem zboží a služeb, které mají být vyrobeny a poskytovány. Společnosti musí rozhodnout, které produkty a služby odpovídají potřebám a preferencím spotřebitelů.

- **Jak produkovat?**

Tato otázka se soustředí na způsob výroby a alokaci zdrojů. Ekonomie zkoumá efektivní metody výroby a využívání technologií, aby bylo dosaženo optimálního výstupu s minimálními náklady.

- **Pro koho produkovat?**

Tato otázka se týká rozdělování výrobků a služeb mezi jednotlivce a skupiny ve společnosti. Ekonomie zkoumá otázky distribuce a spravedlivého přístupu k výrobkům a službám.

- **Kolik produkovat?**

Tato otázka se soustředí na množství produkce a alokaci zdrojů v závislosti na potřebách společnosti. Ekonomie zkoumá, jakým způsobem je možné efektivně alokovat omezené zdroje tak, aby byly uspokojeny klíčové potřeby a preference. [1]

Podobně jako v případě každého jiného ekonomického oboru, i ekonomie veřejného sektoru zkoumá a řeší čtyři základní otázky. Na rozdíl od klasické ekonomie se však specializuje na rozhodování v rámci veřejného sektoru, s důrazem na úlohu státu a metody, jimiž vláda ovlivňuje soukromý sektor. Tyto základní ekonomické otázky jsou následně zodpovídány a řešeny pomocí čtyř různých ekonomických systémů. Tyto systémy představují různé organizační modely ekonomiky, které zahrnují organizaci jednotlivců nejen v rámci výrobního, ale také společenského systému, a to následovně:

- **Zvykový systém:** Faktory jako zvyky, tradice a obyčeje formují ekonomická rozhodnutí a chování. Tento systém je typický zejména pro dávnou historii lidstva, přičemž některé jeho formy přetrvaly i dodnes, a to zejména v rozvojových zemích. [2]
- **Příkazový systém:** Tento systém je spojen s hospodářskou funkcí státu, který pomocí státních institucí řídí všechny hospodářské otázky a reguluje ekonomický život společnosti prostřednictvím příkazů. [2]
- **Tržní systém:** Centrálním mechanismem pro řízení ekonomiky, regulací chování ekonomických subjektů a celospolečenskou koordinací ekonomického pohybu je tržní mechanismus. Tento mechanismus automaticky usměrňuje vývoj ekonomiky skrze nabídku a poptávku po konkrétních produktech, fluktuací cen, dosahování zisků a eliminací neefektivní výroby. Tržní mechanismus optimálně funguje v podmínkách dokonalé konkurence, na trhu, kde žádný výrobce ani spotřebitel nemá takovou sílu, aby ovlivnil tržní cenu sám. Avšak vzhledem k tomu, že realita často neodpovídá této ideální situaci a konkurence je často nedokonalá, s některými firmami disponujícími dominujícím, tzv. monopolním postavením nebo se vyskytujícími jinými narušujícími vztahy, stát často intervenuje do tržního mechanismu. Výsledkem této intervence je vznik smíšeného systému. [2]
- **Smíšený systém:** Jedná se o tržní systém, kde stát zaujímá významnou, ale ne dominantní roli. Stát funguje jako důležitý aktér na trhu, koordinátor ekonomického rozvoje země a utváří ekonomickou legislativu, která ovlivňuje prostředí, ve kterém operují veškeré ekonomické subjekty. Stát zmírňuje nedokonalosti tržního mechanismu a slouží k eliminaci jeho negativních dopadů, a to zejména prostřednictvím přerozdělovací funkce státního rozpočtu. Tento systém je charakteristický pro současné vyspělé státy po celém světě. [2]

2.2 Veřejný sektor ve smíšené ekonomice

Problém neefektivní alokace zdrojů trvá od počátku dějin. V případě, když trh selže, následují státní zásahy a vytváření veřejného sektoru, které vede ke vzniku smíšené ekonomiky. Moderní společnost vyžaduje moderní formy státních zásahů a na ty se zaměřuje ekonomická teorie. Ve 20. století tato teorie identifikuje mikroekonomické, makroekonomické a mimoekonomické příčiny selhání trhu.

Mikroekonomické příčiny zahrnují vliv nedokonalé konkurence na trzích zboží a výrobních faktorů (kapitál, práce, půda). Mají tendenci k monopolizaci trhu a existenci přirozeného monopolu. To vede k získání výsadního postavení mezi některými subjekty, včetně diktování cen. Stát zasahuje prostřednictvím různých nástrojů, například regulací cen nebo poskytováním sociálních dávek bankrotujícím podnikům. [3]

Makroekonomické příčiny zahrnují nedostatečné využívání zdrojů, pomalý růst produktivity, nízkou úroveň zaměstnanosti, nestabilní cenovou hladinu, nerovnováhu vývozu a dovozu a nestabilitu měnového kurzu. [3]

Mimoekonomické příčiny selhání trhu z důvodů nerovnoměrně rozdělených příjmů, nízké kvality lidského kapitálu, včetně zdravotních stavů, tvůrčího potenciálu, znalostí a hodnotové orientace. [3]

Smíšená ekonomika zahrnuje jak sektor veřejný, tak sektor soukromý, přičemž oba sektory se vzájemně podmiňují a doplňují. Veřejný sektor, který je orientovaný na neziskovost, a soukromý sektor, který je poháněn tržním mechanismem a ziskovostí, liší se vlastnictvím a rozhodováním. Když jeden selže v naplnění potřeb, druhý nastupuje. Veřejný sektor vytváří vhodné podmínky pro fungování soukromého sektoru, což charakterizuje smíšenou ekonomiku, jako soužití obou sektorů v národním hospodářství. [3]

Veřejný sektor je řízen **veřejnou správou** (státní správou a územní samosprávou), přičemž veřejná správa je zároveň z ekonomického hlediska resortem veřejného sektoru, podléhá **veřejné kontrole** ze strany kontrolních orgánů (např. povinný účetní audit) a **občanské kontrole** ze strany občanů. [4]

2.3 Funkce veřejného sektoru

Posláním veřejného sektoru je předcházet tržnímu selhání a řešit jeho důsledky, které se projevují v ekonomickém a společenském rozvoji. Aby mohl veřejný sektor účinně plnit své úkoly, musí být struktura a obsah jeho funkcí přizpůsobeny těmto potřebám. V odborné literatuře jsou veřejnému sektoru přisuzovány základní funkce, a to sociální, ekonomická, etická a politická, a jsou vzájemně propojeny.

V rámci ekonomické funkce zajišťuje veřejný sektor produkci čistých a smíšených veřejných statků pro obyvatelstvo na neziskovém principu. Vytváří současně podmínky pro produkci soukromých statků, přispívá ke snižování nezaměstnanosti prostřednictvím rekvalifikační

pracovníků a vládních programů. Podporuje také rovnoměrnější ekonomický rozvoj a přispívá k tvorbě hrubého domácího produktu.

Sociální funkce veřejného sektoru spočívá v tvorbě podmínek pro kvalitu lidského života. Prostřednictvím dostatečné produkce kolektivních statků a vytváření podmínek pro uspokojení občanů kolektivními a soukromými statky. Zajišťuje také potřeby jednotlivců, kteří nemají možnost si tyto potřeby zajistit sami, zejména v oblasti sociální péče a sociálních služeb.

Politická funkce veřejného sektoru spočívá v podpoře rozvoje demokratických prvků ve společnosti a posilování občanské společnosti. Přispívá tím k udržování pozitivního politického klimatu. Veřejný sektor je zároveň klíčovým aktérem při řešení problémů ekonomické a celospolečenské globalizace. Jeho činnost ovlivňuje hospodářskou politiku státu, schválenou parlamentem. [5]

Etická funkce veřejného sektoru spočívá v dodržování etických zásad a morálního kodexu při interakci s klienty veřejného sektoru, a to nejenom ve veřejné správě. Tato funkce hraje klíčovou roli při udržování důvěry a spravedlivého zacházení s občany. [3]

2.4 Veřejné statky

Do klíčových úkolů veřejného sektoru spadá zajišťování potřebných veřejných statků a efektivní alokace finančních prostředků, které jsou koncentrovány v rozpočtové soustavě, na produkci veřejných statků. Termín "statky" označuje objekty sloužící k uspokojování lidských potřeb. Veřejné statky jsou speciálním typem statků a služeb, které neprocházejí trhem, dochází k nim tržnímu selhání, a jsou více či méně prospěšné celé společnosti, což opravňuje veřejný zájem na jejich poskytování. Často uváděnými příklady je veřejné osvětlení, dálnice a mosty, policie a národní obrana.

Veřejné statky se vyznačují dvěma klíčovými vlastnostmi: nevylučitelností ze spotřeby (je obtížné nebo nákladné vyloučit neplátcí spotřebitele) a nedělitelností spotřeby (spotřeba těchto statků kdokoli nemá vliv na možnost spotřeby ostatních). Tyto statky mohou být čisté (nedělitelné a nevylučitelné) nebo smíšené (dělitelné a možné přesně určit podíl jednotlivce na jejich spotřebě).

Čisté veřejné statky jsou typicky nedělitelné a nevylučitelné, což znamená, že není možné určit podíl jednotlivce na jejich spotřebě a nelze ocenit tuto spotřebu cenou. Smíšené veřejné statky jsou naopak dělitelné, což umožňuje přesné stanovení podílu jednotlivce na jejich spotřebě, a tato spotřeba může být oceněna uživatelským poplatkem.

V některých případech existují statky, které nelze přesně zařadit do jedné z vyjmenovaných kategorií. Jsou označovány jako hraniční statky a nacházející se na hranici mezi soukromými a veřejnými statky. [4]

3 Majetek

3.1 Majetek jako takový

Majetek, odvozený z přechodníku "míti" (s konjugací "maje"), představuje vše, co jednotlivec nebo instituce vlastní. Jedná se o celkový souhrn statků, kterými disponuje daný vlastník, a může s nimi volně nakládat. Majetek zahrnuje jak hmotné (fyzické), tak nehmotné (duševní) statky vlastněné konkrétní osobou, firmou nebo institucí, a slouží též jako záruka za případné závazky vlastníka.

3.2 Právní vymezení majetku

Dřívější české právo nemělo explicitní definici majetku. Avšak uznávalo specifickou kategorii obchodního majetku, který patřil podnikateli, tedy fyzické osobě, a zahrnoval věci, pohledávky, a jiná práva s ocenitelnou hodnotou, jako například právo na obchodní tajemství nebo obchodní firmu. Tento majetek sloužil nebo byl určen k provozování podnikání a nesloužil osobním potřebám podnikatele. Naopak u právnických osob podnikajících šlo vždy o veškerý majetek, který byl součástí podnikání. Čistý obchodní majetek poté představoval obchodní majetek po odečtení závazků, které vznikly při podnikání. [6]

Od roku 2014 je právní definice majetku pro všechny osoby, bez ohledu na to, zda se jedná o podnikatele či nepodnikatele, stanovena v § 495 občanského zákoníku. Podle této definice je majetkem souhrn všeho, co dané osobě patří, což zahrnuje veškerá aktiva. Při připočítání dluhů by šlo již o jmění. Majetek se rozumí ve širším smyslu, zahrnuje všechny hodnoty, které jsou dané osobě přičitatelné. Tento pojem nezahrnuje pouze absolutní majetková práva, ale i oprávnění vyplývající z relativních právních poměrů, zejména závazkových (například pohledávky). Do majetku tak spadají všechny věci v právním smyslu, ale nespádají sem osobnostní statky člověka nebo nehmotné statky, které jsou předmětem osobnostních práv. [7]

3.3 Majetek veřejného sektoru

Majetek veřejného sektoru zahrnuje všechny hmotné a nehmotné hodnoty, které jsou ve vlastnictví nebo pod kontrolou veřejných institucí a orgánů. Tento majetek slouží k plnění veřejných funkcí a poskytování služeb občanům. Majetek veřejného sektoru může zahrnovat:

- **Nemovitý majetek:** pozemky, budovy, silnice, mosty, školy, nemocnice a další veřejné infrastruktury.

- **Movítý majetek:** veškerý pohyblivý majetek, jako jsou vozidla, zařízení, technologie, nábytek a další materiální prostředky ve vlastnictví veřejných institucí.
- **Finanční aktiva:** hotovost, účty, investice a další finanční nástroje, které má veřejný sektor k dispozici.
- **Duševní majetek:** patentované technologie, autorská práva, databáze a další nehmotné hodnoty.
- **Veřejné podniky a organizace:** vlastněné nebo řízené veřejným sektorem.

Správa majetku veřejného sektoru má za cíl efektivní využívání těchto zdrojů k dosažení veřejných cílů a potřeb občanů. Transparentnost, odpovědnost a efektivita při správě majetku jsou klíčové principy, které by měly být respektovány při řízení majetku veřejného sektoru.

3.4 Veřejná správa

Veřejná správa je definována jako lidská činnost, která slouží k dosahování cílů ve formalizovaných systémech. Jedná se o soubor institucionalizovaných regulativních a kontrolních činností, které se týkají veřejných, ale i soukromých záležitostí. [8]

Veřejná správa je popisována taktéž jako správa veřejných záležitostí, která má v České republice dva systémy. Přičemž prvním z nich je státní moc, jejímiž nejvyššími orgány jsou vláda, ministerstva a další celostátní úřady. Státní správa má pak další orgány pro výkon své moci

na úrovni územních celků, a to kraje, okresní orgány a obce s přenesenou působností. Druhým systémem jsou pak veřejnoprávní korporace územní samosprávy, jejichž orgány volí občané žijící na daném území. [8]

3.5 Statutární město Zlín – seznam útvarů

Jako každé jiné město má i Statutární město Zlín mnoho podřízených útvarů, které jsou přehledně zobrazeny v následujícím schématu.

Primátor, náměstci primátora, členové rady	Útvar interního auditu	Tajemník	Odbor dopravy
Odbor ekonomický	Odbor informatiky	Odbor kanceláře primátora	Odbor kanceláře tajemníka
Odbor Kulturní centrum	Odbor kultury a památkové péče	Odbor majetkové správy	Odbor městské zeleně
Odbor občansko-správních agend	Odbor právní	Odbor realizace investičních akcí	Odbor sociálních věcí
Odbor stavebních a dopravních řízení	Odbor školství a sportu	Odbor tiskový a cestovního ruchu	Odbor živnostenský
Odbor životního prostředí a zemědělství	Oddělení koordinace projektů	Oddělení prostorového plánování	

Obrázek 1: Seznam útvarů města Zlína

Správa majetku představuje jednu z klíčových činností ve veřejné správě. Pro tuto oblast jsou v rámci institucí veřejné správy vytvořeny specializované organizační jednotky, jako je například odbor majetkové správy. [9]

3.5.1 Odbor majetkové správy obecně

Odbor majetkové správy je organizační jednotka či oddělení, které se specializuje na správu majetku. Jeho úkolem je efektivní a odpovědná správa všech majetkových hodnot, které patří dané instituci nebo subjektu. Typicky bývá součástí veřejné správy na různých úrovních, jako jsou města, kraje nebo státní orgány.

Odbory majetkové správy mohou zahrnovat:

- **Správa nemovitostí:** Zahrnuje nákup, prodej, pronájem a údržbu nemovitostí v majetku dané instituce.
- **Správa movitých aktiv:** Zajišťuje evidenci, údržbu a obnovu pohyblivého majetku, jako jsou vozidla, zařízení a technologie.
- **Finanční správa:** Zabývá se řízením finančních aktiv a pasiv, sleduje a řídí rozpočet a investice.
- **Duševní majetek:** Spravuje patenty, autorská práva a další duševní hodnoty.

- **Veřejné zakázky a obstarávání:** Provádí procesy veřejných zakázek a obstarávání v souladu se zákonem.
- **Inventarizace a evidence majetku:** Provádí systematické inventarizace majetku a udržuje jeho aktuální evidenci.
- **Právní a legislativní záležitosti:** Sleduje změny v právním rámci týkajícím se majetkové správy a zajišťuje, že činnost je v souladu s platnými předpisy.

3.5.2 Odbor majetkové správy města Zlína

Předmětem případové studie diplomové práce jsou nemovitosti ve veřejném sektoru města Zlína, a právě proto je zde podrobně rozebrán majetkový odbor. Odbor majetkové správy města Zlína se strukturuje do čtyř oddělení, a těmi jsou:

3.5.2.1 Oddělení pozemkové správy

Komplexně zajišťuje úkony související s nakládáním s pozemky města, zejména jde o zřizování služebnosti, nájem, výpůjčku či pacht, tedy vyřizuje došlé žádosti, zajišťuje vyjádření dotčených útvarů magistrátu a projednání v orgánech města a Majetkové komisi Rady města Zlína, zveřejňuje záměry, uzavírá smlouvy, kontroluje platby. [10]

3.5.2.2 Oddělení správy bytových domů

Komplexně zajišťuje nakládání s bytovým fondem města, tzn. přijímá žádosti o nájem bytu, vede pořadníky žadatelů a žadatelek o nájem bytu, zveřejňuje seznam volných bytů, uzavírá nájemní smlouvy, kontroluje platby nájemného a souvisejících služeb, zajišťuje jejich vyúčtování, zajišťuje technickou správu bytových domů, vyhotovuje nabídky na odprodej bytového fondu a garáží, připravuje a uzavírá smlouvy o převodu bytů a zabezpečuje veškeré činnosti související s prodejem obecního bytového fondu.

Vyřizuje žádosti o zrušení předkupního práva k nemovitosti.

Účetní agendu vykonává také pro nebytové prostory v bytových domech.

Administruje pronájem garáží a garážových stání, přijímá nabídky, uzavírá smlouvy s nájemci, kontroluje platby nájemného.

Oddělení zajišťuje činnost a připravuje podklady pro jednání Komise bytového hospodářství Rady města Zlína. [10]

3.5.2.3 Oddělení správy nebytových domů

Komplexně zajišťuje správu nebytových prostor (i v bytových domech) a budov, které jsou pronajímány, a to jak po stránce technické, tak smluvní a účetní, tzn. vyhlašuje záměry na pronájem nebytových prostor, přijímá nabídky, uzavírá smlouvy s nájemci, kontroluje platby nájemného (s výjimkou účetní agendy nebytových prostor v bytových domech).

Po technické stránce spravuje garáže a garážové domy. [10]

3.5.2.4 Oddělení správy víceúčelových domů

Komplexně zajišťuje správu zejména domů, které mají víceúčelovou funkci, tzn. nalézá se v nich kancelář místní části, klub seniorů, víceúčelový sál či knihovna.

Spravuje další svěřené budovy, zejména zámek a budovy v nichž sídlí magistrát. [10]

3.6 Popis metod pro zjištění finanční a celospolečenské výnosnosti nemovitého majetku

Každá budova prochází svým vlastním životním cyklem, který zahrnuje několik klíčových etap. V předinvestiční a investiční fázi vzniká hodnota budovy, zahrnující náklady na výstavbu a případně akvizici. Během této fáze se rozhoduje o designu, kvalitě materiálů a výběru dodavatelů, což ovlivňuje celkovou hodnotu budovy.

V provozní fázi jsou sledovány provozní příjmy a výdaje spojené s užíváním budovy, včetně nájemného, údržby a oprav. Správa nemovitosti se zaměřuje na optimalizaci nákladů a efektivní provoz budovy.

Na konci životnosti budovy mohou nastat příjmy nebo výdaje spojené s její ekologickou likvidací. To může zahrnovat demoliční práce, recyklaci materiálů a další opatření pro udržitelné zpracování budovy po odstranění. Je klíčové zohlednit environmentální aspekty a hledat možnosti minimalizace negativních dopadů na životní prostředí. Celkově lze životní cyklus budovy rozdělit do fází, včetně pořizovací hodnoty, provozní fáze a ekologické likvidace. [11]

Finanční aspekty životního cyklu lze vyjádřit prostřednictvím peněžních toků.

Peněžní tok (cash flow) při výstavbě a provozování nemovitého majetku je klíčovým prvkem pro posouzení jeho ekonomické efektivnosti. Představuje veškeré příjmy a výdaje generované nemovitostí během celého jejího života, a to od fáze výstavby, přes provoz až po likvidaci. V

období výstavby obvykle nemovitost generuje pouze výdaje investičního charakteru, zatímco v období provozu hrají roli jak příjmy, tak i výdaje. [12]

Příjmy v provozní fázi mohou pocházet z nájemného, prodeje nemovitosti nebo poskytování výrobků a služeb v závislosti na charakteru projektu. Výdaje spojené s nemovitostí zahrnují širokou škálu nákladů spojených s vlastnictvím, provozem a údržbou, přičemž tyto náklady mohou variabilní v závislosti na typu nemovitosti, jejím účelu a geografickém umístění. [1]

Likvidace nemovitosti představuje proces odstranění či definitivního ukončení existence nemovitosti, což může být motivováno různými důvody, včetně zastaralosti nebo vážných škod. Likvidace zahrnuje jak příjmy, tak výdaje, a v některých případech mohou výdaje převyšovat příjmy a naopak. [12]

Celkově je peněžní tok při výstavbě a provozování nemovitého majetku dynamickým průběhem, kde se střídají období investic, generování příjmů a nákladů, a nakonec procesu likvidace. Vlastníci a investoři sledují tyto peněžní toky jako klíčový ukazatel pro posouzení výkonnosti a rentability svých investic do nemovitostí. [12]

Cash flow (peněžní tok) v nemovitostech může být komplexní a závisí i na způsobu, jakým jsou tyto nemovitosti využívány. Níže jsou uvedeny klíčové prvky peněžního toku v souvislosti s využíváním:

1. Vlastní užívání:

- **Příjmy:** Pokud vlastník nemovitost využívá pro vlastní potřeby (rezidenční nebo komerční), není zpravidla generován přímý příjem z nájmu. Příjmy mohou pocházet z jiných zdrojů, například podnikání prováděné v komerčním prostoru.
- **Náklady:** Majitel bude nést náklady na údržbu, daně, pojištění a případně hypoteční splátky. Tyto náklady mohou být stabilní nebo se mohou měnit v závislosti na stavu nemovitosti a místních podmínkách.
- **Cash flow:** Při vlastním užívání nemusí být přímý peněžní tok z nájmu, ale majitel může zažít cash flow v podobě úspor nebo investičního růstu hodnoty nemovitosti. [12] [13]

2. Pronájem třetím stranám:

- **Příjmy:** V případě pronájmu generuje nemovitost příjem z nájmu. Tento příjem závisí na sjednaných nájemních podmínkách a tržních trendech.

- Náklady: Majitel bude stále nést náklady na údržbu, daně a pojištění, ale část z nich může být přenesena na nájemníka prostřednictvím nájemních smluv.
- Cash flow: Peněžní tok získaný z nájmu může sloužit k pokrytí nákladů na nemovitost a přinášet majiteli čistý příjem. [12] [13]

3. Prodej nemovitosti:

- Příjmy: Prodej nemovitosti může generovat jednorázový velký příjem z prodeje.
- Náklady: K tomuto okamžitému příjmu může být připočítáno snížení hodnoty nemovitosti, makléřské poplatky a další transakční náklady.
- Cash flow: Peněžní tok z prodeje může být investován do jiných aktiv nebo sloužit k splacení dluhů majitele. [12] [13]

Celkově lze cash flow v nemovitostech chápat jako dynamický proces, který se mění v závislosti na způsobu využití nemovitosti a aktuálních tržních podmínkách.

4 Metodický postup pro zjištění efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem

Metodický postup pro zjištění efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem může být strukturován následujícím způsobem:

1. Identifikace cílů a kritérií efektivity

Identifikace cílů a kritérií efektivity je proces, ve kterém jsou stanoveny hlavní účely a měřitelné standardy pro hodnocení úspěšnosti či výkonnosti daného procesu, činnosti nebo systému. Tento krok je klíčový pro posouzení, zda jsou dosaženy stanovené cíle a zda je nakládání s veřejným nemovitým majetkem efektivní.

2. Sběr a analýza dat

Sběr a analýza dat jsou kroky, v nichž se shromažďují relevantní informace a následně jsou pečlivě analyzovány. Tento postup je klíčovým prvkem při hodnocení efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem, protože umožňuje získat důležité informace a poskytuje základ pro informovaná rozhodnutí a opatření.

3. Hodnocení finanční výkonnosti

Hodnocení finanční výkonnosti je proces, během něhož se analyzují a posuzují finanční aspekty či ukazatele související s nakládáním s veřejným nemovitým majetkem, včetně nákladů na údržbu, opravy a provoz. Tato fáze umožňuje posoudit, jak efektivně a udržitelně jsou spravovány finanční prostředky v rámci majetkového portfolia, a poskytuje základ pro rozhodování o dalších opatřeních či optimalizaci finančních toků a stanovení výnosů z nemovitostí, např. z nájmu nebo prodeje.

4. Analýza využití nemovitostí

Analýza využití nemovitostí je proces, který se zaměřuje na důkladné zkoumání, jak jsou nemovitosti v rámci majetkového portfolia využívány. Tato analýza zahrnuje identifikaci optimálního využití každé nemovitosti, zhodnocení aktuálního stavu a účelnosti využití ve vztahu k cílům a potřebám majitele. Výsledky této analýzy poskytují informace, které mohou být využity k efektivnímu plánování a optimalizaci využívání veřejného nemovitého majetku.

5. Hodnocení společenských a environmentálních aspektů

Hodnocení sociálních a environmentálních aspektů představuje proces, kdy jsou pečlivě zkoumány a vyhodnocovány dopady nakládání s veřejným nemovitým majetkem na společnost a životní prostředí. Tato fáze analýzy se soustředí na posouzení, jak nemovitosti ovlivňují místní komunitu a ekosystém. Výsledky této evaluace poskytují informace, které mohou být využity pro informované rozhodování a implementaci opatření, jež podporují udržitelnost a sociální odpovědnost ve správě veřejného majetku

6. Benchmarking

Benchmarking v oblasti nakládání s veřejným nemovitým majetkem spočívá v porovnání výkonu s ostatními městy, obcemi nebo měřítky odvětví. Tento proces umožňuje identifikovat úspěšné postupy, odhalit oblasti, kde lze dosáhnout zlepšení, a inspirovat se osvědčenými metodami v podobných kontextech. Benchmarking ve veřejné správě přispívá k vytváření efektivnějšího a transparentnějšího přístupu k nakládání s veřejným nemovitým majetkem.

7. Zapojení stakeholderů

V rámci zapojení stakeholderů se aktivně komunikuje s občany, místními komunitami a dalšími zúčastněnými stranami ohledně jejich potřeb a očekávání týkajících se veřejného nemovitého majetku. Tento proces zdůrazňuje získávání zpětné vazby, sdílení informací a vzájemnou interakci s těmito subjekty, s cílem respektovat jejich zájmy a podporovat transparentní a odpovědný přístup k řízení veřejného majetku.

8. Navrnutí a implementace opatření

Navrnutí a implementace opatření zahrnuje vytvoření doporučení pro zvýšení efektivity nakládání s veřejným nemovitým majetkem. Následně dochází k realizaci těchto opatření a pravidelnému monitorování dosažených výsledků. Tímto způsobem lze neustále zdokonalovat správu veřejného majetku a adekvátně reagovat na aktuální potřeby a výzvy.

9. Průběžné sledování a aktualizace

Neustálé monitorování a aktualizace zahrnují pravidelné sledování efektivity správy veřejného nemovitého majetku. Dochází k pravidelným aktualizacím metodiky v souladu s měnícími se potřebami a podmínkami, což poskytuje flexibilitu a aktuálnost při řízení veřejného majetku.

10. Vytvoření zprávy o efektivitě

Vytvoření zprávy o efektivitě zahrnuje sestavení podrobného dokumentu, který shrnuje výsledky provedených analýz, doporučení a implementovaných opatření. Tento metodický postup poskytuje strukturovaný rámec pro posouzení a zlepšování efektivitě nakládání s veřejným nemovitým majetkem, s důrazem na finanční, společenské a environmentální aspekty. [13] [14]

Jednou z metod pro posouzení efektivnosti nemovitého majetku ve veřejném sektoru je rentabilita.

Rentabilita neboli výnosnost vloženého kapitálu, slouží jako klíčové měřítko pro schopnost podniku generovat nové zdroje a dosahovat zisku využitím investovaného kapitálu. Tato míra zisku je v tržní ekonomice klíčovým kritériem pro efektivní alokaci kapitálu. [15]

Rentabilita výroby v tržních podmínkách jako hlavní kategorie ekonomických vztahů, kde rentabilita prakticky znamená schopnost dosahovat zisku. Každý podnik, který dosahuje zisku, je považován za rentabilní, zatímco ten, který nedosahuje zisku, je označován za nerentabilní. [16]

Finančně zdravý podnik je takový podnik, který je momentálně schopen plnit smysl své existence, což v praxi v tržní ekonomice znamená trvale dosahovat takové míry zhodnocení vloženého kapitálu, která uspokojí investory vzhledem k příslušnému riziku spojenému s konkrétním druhem podnikání. Čím vyšší je výnosnost vloženého kapitálu, tím pro podnik a jeho investory lépe. [15]

Rentabilita vnímána jako zásadní princip hospodářského jednání v tržní ekonomice. Ukazuje, jak se kapitál během určitého období zúročil. Rentabilita není v rozporu s principem hospodárnosti. Naopak, oba principy se vzájemně spíše doplňují. Vyšší hospodárnost přispívá ke zvýšení rentability (zisku) a obvykle má také další pozitivní dopady (například možnost vyplácení prémie pracovníkům, snížení ceny výrobků ve prospěch spotřebitelů atd.). Na straně druhé může být podnik, který pracuje nehospodárně, ale stále vysoce rentabilní díky vysokým tržním cenám svých statků a omezené konkurenci. Rentabilitu ovlivňují nejen tržní podmínky, ale také hospodárnost, úroveň rizika, ceny vstupní a výstupní. [17]

4.1 Hodnocení rentability

Absolutní měření rentability, tedy vyčíslení objemu zisku, samo o sobě nestačí pro adekvátní hodnocení rentability, zejména při srovnání mezi různými podniky. Pro tyto účely je nezbytné vyjadřovat rentabilitu v relativním (poměrovém) kontextu, konkrétně jako vztah zisku k faktorům ovlivňujícím rentabilitu. [16]

Ukazatele rentability jsou různými formami míry zisku, považované za obecně akceptované vrcholové ukazatele efektivity podniku. Tyto ukazatele jsou klíčové pro hodnocení celkové efektivity podniku a vyjadřují intenzitu využívání, reprodukce a zhodnocení kapitálu vloženého do podniku. [15]

Ukazatele rentability jsou konstruovány jako poměr konečného efektu podnikatelské činnosti (výstupu) k nějaké bázi. Tyto ukazatele reflektují vliv řízení aktiv, financování firmy a likvidity na rentabilitu, a tím zobrazují pozitivní nebo negativní vliv různých faktorů na podnikový výkon. Všechny ukazatele rentability mají obdobnou interpretaci, vyjadřují totiž, kolik korun zisku připadá na 1 korunu jmenovatele. Tyto ukazatele patří do kategorie mezi výkazových poměrových ukazatelů, neboť vycházejí ze dvou účetních výkazů – rozvahy a výkazu zisku a ztráty. [18]

Konstrukce těchto ukazatelů může lišit nejen podle toho, jaký vložený kapitál se dosazuje do jmenovatele zlomku, ale také podle toho, jaký zisk se dosazuje do čitatele. [15]

Do čitatele lze dosadit různé formy zisku, například zisk před úroky a zdaněním, zisk před zdaněním, zisk po zdanění, a podobně. Volba konkrétní kategorie zisku do čitatele a vloženého kapitálu do jmenovatele může být ovlivněna ekonomickým významem ukazatele a místními zvyklostmi. [19]

Důležité je také zdůraznit, že termín "vložený kapitál" může mít tři různé významy, což dává prostor pro tři základní ukazatele rentability: rentabilita celkového kapitálu, rentabilita vlastního kapitálu a rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu. V praxi se ukazatele rentability vloženého kapitálu používají v různých obměnách a modifikacích v závislosti na konkrétním využití a potřebách uživatele. [15]

Rentabilita nemovitosti je ukazatel, který hodnotí, jak efektivní je investice do nemovitosti v porovnání s náklady a hodnotou této nemovitosti. Tento ukazatel poskytuje investorům a majitelům nemovitostí informaci o tom, jak účinně se jejich investice do nemovitostí vyplácí.

Rentabilita nemovitosti se často vyjadřuje jako procento a umožňuje zhodnotit, jak dobře nemovitost generuje výnos v porovnání s náklady na její akvizici a údržbu.

$$\text{Rentabilita nemovitosti} = \left(\frac{\text{Roční čistý příjem z nemovitosti}}{\text{Celková hodnota nemovitosti}} \right) \times 100\%$$

Vzorec pro výpočet rentability nemovitosti může zahrnovat několik faktorů, ale obecně lze říci:

Roční čistý příjem z nemovitosti: je částka, která zahrnuje veškeré příjmy generované nemovitostí (např. nájemné) minus všechny náklady spojené s nemovitostí (údržba, daně, správa atd.).

Celková hodnota nemovitosti: je celková hodnota nemovitosti a zahrnuje počáteční investiční náklady, včetně nákupní ceny a případných renovací nebo vylepšení.

Vyšší hodnota rentability naznačuje, že nemovitost vytváří více hodnoty ve srovnání s jejími náklady a hodnotou. Je však důležité brát v úvahu tržní podmínky, regionální specifika a dlouhodobý investiční plán. Rizika spojená s nemovitostmi, jako jsou tržní fluktuace nebo potřeba renovací, také hrají klíčovou roli při hodnocení rentability. [11] [12]

5 Financování veřejných investic

Základním způsobem financování veřejných výdajů jsou veřejné příjmy, které lze rozdělit do dvou hlavních kategorií: návratné a nenávratné. Návratné příjmy mohou zahrnovat například bankovní úvěry získané od peněžních ústavů. Tyto finanční prostředky jsou poskytnuty vládě, obcím, krajům a dalším územním samosprávným celkům dočasně a po určitém čase musí být vráceny. Naopak nenávratné příjmy, jako jsou daně, poplatky, příjmy z prodeje majetku a dotace, nevyžadují návratnost poskytovatelům.

Rozhodnutí o správě těchto příjmů a jejich alokaci na konkrétní výdaje je patrné ze struktury státního rozpočtu.

5.1 Státní rozpočet

Zákon č. 218/2000 Sb., který upravuje rozpočtová pravidla, se věnuje otázkám týkajícím se státního rozpočtu České republiky. Každý rok je schválen zákon o státním rozpočtu. [20]

5.2 Rozpočet územních a samosprávných celků

Veřejný rozpočet představuje finanční bilanci, kterou využívají různé úrovně veřejné správy k realizaci hospodářské politiky a programových priorit. Obvykle je sestavován na jedno kalendářní období dopředu. Termín "veřejný rozpočet" se vztahuje na systém rozpočtů pro všechny vládní úrovně, schválený legislativními orgány a formalizovaný formou rozpočtového zákona.

Veřejný rozpočet slouží jako finanční plán, vypracovaný na základě "politického zadání", a slouží k finančnímu a hospodářskému řízení daného subjektu. Je základním pilířem pro hospodaření územních samosprávných celků, s cílem co nejefektivněji alokovat finanční zdroje, a to jak vlastní, tak dostupné z dalších zdrojů, aby byly co nejhospodárněji a účinněji uspokojeny veřejné potřeby.

Základní právní předpis pro tvorbu, obsah a funkci rozpočtů územních samosprávných celků je zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Rozpočet je obvykle sestavován jako vyrovnaný, může však být schválen i jako přebytkový nebo schodkový v závislosti na plánovaných příjmech a výdajích. Schodkový rozpočet musí být kryt finančními prostředky z minulých let, kontokorentními úvěry, půjčkami, nebo výnosem z prodeje komunálních dluhopisů územního samosprávného celku. Neschválení schodkového rozpočtu, který nemá dostatek krytí, je základním principem.

Rozpočet zahrnuje příjmy, výdaje a další peněžní operace, spolu s tvorbou a využitím peněžních fondů. Je klíčovým nástrojem pro definování a schvalování budoucího hospodaření organizace, neslouží pouze jako formální krok, ale má za úkol plánovat a schvalovat budoucí akce a činnosti. Jeho příprava a schvalování by měly být otevřeny podnětům z vnějšího prostředí, s cílem zvýšit transparentnost, odpovědnost a vzájemnou shodu ve veřejné alokaci zdrojů. [21] [22]

5.3 Financování vlastními zdroji

Financování veřejné zakázky z vlastních zdrojů představuje proces, kdy je tato zakázka financována z veřejného rozpočtu, který není vyrovnán pomocí externích prostředků. V konkrétním provedení to znamená, že finanční prostředky pro danou zakázku jsou přiděleny v rámci rozpočtu z vlastních příjmů, včetně daňových, nedaňových a kapitálových zdrojů. [23]

5.4 Financování cizími zdroji

Financování veřejné zakázky pomocí cizích zdrojů zahrnuje financování této zakázky z veřejného rozpočtu, který je vyrovnán prostřednictvím externích zdrojů, jako jsou dotace, úvěry, výpůjčky, dluhopisy a podobné finanční prostředky. [23]

5.4.1 Dotace

Jde o finanční dar nebo jeho ekvivalent poskytovaný subjektu s cílem snížit cenu veřejného statku, který je poskytován v zájmu veřejnosti. Dotace jsou rozděleny na provozní a investiční, přičemž:

- Provozní dotace slouží k financování provozních nákladů.
- Investiční dotace jsou určeny pro financování dlouhodobého hmotného či nehmotného majetku.

Poskytování dotací probíhá prostřednictvím operačních programů, které jsou financovány z různých fondů. V případě České republiky od vstupu do Evropské unie jsou dotace poskytovány ze zdrojů EU. Aby byla žádost o dotaci schválena, musí projekt splňovat podmínky dané operačním programem EU. Porušení těchto podmínek může vést k penalizaci iniciátora projektu nebo k povinnosti vrátit celou částku dotace. Výše penalizace závisí na závažnosti porušení stanovených podmínek. [23] [24]

5.4.2 Fondy EU

Evropská unie vytvořila strukturální fondy s tematickým zaměřením, které slouží k financování konkrétních cílů v oblasti regionální a strukturální politiky. Tyto fondy představují širokou škálu finančních nástrojů, jejichž účelem je podporovat vzdělávání obyvatelstva, snižovat sociální nerovnosti a posilovat hospodářský růst v členských státech. V současné době lze z těchto fondů získat dotace zejména z následujících strukturálních a investičních fondů:

- **Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF/EFRR):** Zaměřen na modernizaci a posilování hospodářství podporou investičních projektů v oblasti infrastruktury, odstranění ekologických zátěží, inovací podnikatelů, sportovních zařízení a kulturních památek.
- **Evropský sociální fond (ESF):** Orientovaný na podporu zaměstnanosti a rozvoje lidských zdrojů, financuje neinvestiční projekty, jako jsou rekvalifikace nezaměstnaných, programy pro znevýhodněné skupiny obyvatel a inovativní vzdělávací programy.
- **Fond soudržnosti (CS/FS):** Poskytuje podporu rozvoje chudších států, financuje investiční projekty v oblasti dopravní infrastruktury, ochrany životního prostředí a energetické účinnosti.
- **Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD):** Podporuje rozvoj venkova s cílem zvýšit konkurenceschopnost zemědělství, zlepšit životní prostředí a diverzifikovat hospodářství ve venkovských oblastech.
- **Evropský námořní a rybářský fond (EMFF):** Zaměřen na podporu rybolovu v rámci společné rybářské politiky EU, financuje aktivity týkající se rybolovu, modernizace zpracovatelského průmyslu a akvakultury.
- **Fond solidarity:** Poskytuje rychlou a flexibilní finanční pomoc při velkých přírodních katastrofách, které postihují členské státy EU.
- **Evropský fond pro přizpůsobení se globalizaci (EGF):** je finanční nástroj, který podporuje projekty členských států zaměřené na pomoc pracovníkům, kteří byli propuštěni v důsledku globalizace. [23] [24]

5.4.3 Úvěry

Půjčka a úvěr představují obdobné finanční nástroje, kde věřitel dočasně poskytuje peněžní prostředky dlužníkovi. V případě úvěru je dlužník zavázán vrátit půjčenou částku po uplynutí nebo během doby splatnosti a zaplatit určený úrok. [23]

6 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Praktická část diplomové práce se zabývá hodnocením ekonomické efektivity, návratnosti finančních zdrojů vložených do budov ve vlastnictví statutárního města Zlína. Práce zkoumá 6 objektů. Jedná se o budovy, které slouží k pronájmu zpravidla komerčních, skladových či sociálních prostor. Jedná se o následující nemovitosti:

- Nemovitost Broučkova 292 – bytový dům – hospodářská část.
- Nemovitost Zlínský klub 204 – objekt občanské vybavenosti.
- Nemovitost Dlouhá 4211-4217 – bytový dům – nebytová část objektu.
- Nemovitost Divadelní 1333 – objekt občanské vybavenosti.
- Nemovitost Burešov 4886 – objekt občanské vybavenosti.
- Nemovitost Vavrečkova 5262 – průmyslový objekt.

Práce se zaměřila na zkoumání výše nájemného nemovitostí a jeho porovnání s aktuálními tržními hodnotami, rentabilitu nemovitostí a jejich účel. Jedná se o budovy ve veřejném vlastnictví a nemalá část nájemců spadá do neziskového sektoru.

6.1 Analýza trhu – ceny nájmu

Vzhledem k tomu, že statutární město Zlín pronajímá své nemovitosti pro rozdílné účely, bylo zajímavé a nutné provést analýzu trhu pro různé typy nemovitostí, aby bylo možné posoudit, v jaké výši se pohybuje výše nájemného v porovnání s tržními cenami. Jedná se především o prostory pro kanceláře a sklady, ale v hojném počtu se také jedná o prostory gastronomie, fitness center a obchodu a služeb.

V tabulkách 1-6 se nachází průzkum trhu pro jednotlivé typy nemovitostí a jejich cena na m² v roce 2023.

Tabulka 1 : Určení průměrné ceny za m² pro kancelářské prostory

	Kancelářské prostory			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
Svit, Zlín	35 000	170	206 Kč	reality.sousedede.cz
Šrámkova 430 - Malenovice, Zlín	39 000	180	217 Kč	reality.sousedede.cz
tř. Tomáše Bati 508, Zlín	22 325	82	272 Kč	reality.sousedede.cz
Dlouhá 5617, Zlín	17 667	55	321 Kč	reality.sousedede.cz
Kvítková 248, Zlín	15 800	60	263 Kč	reality.sousedede.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			256 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² za měsíc pro kancelářské prostory ve městě Zlíně činí 256 Kč.

Tabulka 2: Určení průměrné ceny za nájem m² pro skladové prostory

	Skladové prostory			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
Hrobice 159, Zlín	80 000	774	103 Kč	reality.idnes.cz
Hrobice, Zlín	17 500	540	32 Kč	reality.idnes.cz
U Tescomy, Zlín – Lužkovice	78 100	372	210 Kč	reality.idnes.cz
tř. Tomáše Bati 5330, Zlín	29 250	650	45 Kč	reality.idnes.cz
tř. Tomáše Bati 5330, Zlín	43 200	720	60 Kč	www.sreality.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			90 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² za měsíc pro skladové prostory ve městě Zlíně činí 90 Kč.

Tabulka 3: Určení průměrné ceny za nájem m² pro prostory pro restaurace

	Prostory pro restaurace			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
J. A. Bati, Zlín	35 000	200	175 Kč	reality.idnes.cz
J. A. Bati 51, Zlín	14 700	56	263 Kč	reality.idnes.cz
tř. Tomáše Bati 508, Zlín	79 819	214	373 Kč	reality.idnes.cz
Kbely, Praha 9	35 000	180	194 Kč	www.gastroreality.cz
Čechova 8, Rokycany	25 000	263	95 Kč	www.gastroreality.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			220 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² pro prostory pro restaurace činí 220 Kč.

Tabulka 4: Určení průměrné ceny za nájem m² pro prostory pro fitness centra

	Prostory pro fitness centrum			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
Tesařská 322/2, Havířov	23 000	205	112 Kč	reality.bazos.cz
Dukelská 1424/3, Bruntál	8 125	195	42 Kč	wellnessbruntal.cz
Milevská 1695/7, Praha	75 000	514	146 Kč	labarthospitality.com
Barvířská, Liberec	25 000	165	152 Kč	reality.bazos.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			113 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² pro prostory pro fitness centra činí 113 Kč.

Tabulka 5: Určení průměrné ceny za nájem m² pro prostory pro obchod a služby

	Prostory pro obchod a služby			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
Dlouhá 5616, Zlín	13 500	51	265 Kč	reality.idnes.cz
Táborská, Brno	12 000	56	214 Kč	remax-czech.cz
tř. Tomáše Bati 4008, Zlín	30 000	78	385 Kč	reality.idnes.cz
Kvítková 4450, Zlín	83 201	438	190 Kč	reality.idnes.cz
J. A. Bati 5542, Zlín	29 000	150	193 Kč	reality.idnes.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			249 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² pro prostory pro obchod a služby činí 249 Kč.

Tabulka 6: Určení průměrné ceny za nájem m² pro prostory ordinací

	Ordinace			
	Cena [Kč/měsíc]	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Zdroj
Ordinace, Prostějov	8 000	70	114 Kč	nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz
Ordinace, Olomouc	13 500	62	218 Kč	nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz
Ordinace, Ústí nad Labem	13 500	82	165 Kč	nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz
Ordinace, Zlín	14 922	42,84	348 Kč	www.century21.cz
Ordinace, Hradec Králové	34 850	116	300 Kč	sreality.cz
Průměrná cena za nájem m² za měsíc			229 Kč	

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena za nájem m² pro ordinace činí 229 Kč.

Průměrná cena nájemních prostor za m² je stanovena dle průzkumu trhu ve Zlíně, ale u některých typů prostor musel být průzkum rozšířen i na jiná města. Každá z nemovitostí je totiž lehce odlišného charakteru a důvodem byl nedostatek informací a tržních nabídek ve městě Zlíně, z nichž by bylo možné určit průměrnou cenu.

6.2 Analyzované nemovitosti města Zlína

U všech vybraných objektů byla zkoumána výše nájemného v porovnání s aktuálními tržními cenami a počítána rentabilita nemovitostí. U všech objektů bylo vycházeno z podkladů poskytnutých Odborem majetkové správy Magistrátu města Zlína. Jelikož se zpravidla jedná o starší objekty, liší se i množství poskytnutých a existujících podkladů. Předpokládaná doba návratnosti budov byla společně s vedoucí odborů stanovena domluvou na 25 let. Náklady nemovitostí jsou zahrnuty v nájemném.

6.2.1 Nemovitost Broučkova 292

Jedná se o dům, který byl zkolaudován jako dům s byty zvláštního určení, nichž je poskytována pečovatelská služba. V současné době jde však o nájemní byty bez jakýchkoli služeb, jsou však pronajímány výhradně osobám se zdravotním postižením a seniorům. Nachází se zde 106 bytových jednotek, z toho 8 je bezbariérových. O přidělování jednotlivých bytových jednotek a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje městská rada, na základě podané žádosti a podle stanovených pravidel. Objektu sestává ze dvou samostatných částí propojených krčkem. Nebytové prostory se nachází jak v bytové části, tak především v tzv. hospodářské části. Některé z nich vhodně doplňují zaměření bytové části, například jídelna s kuchyní, ordinace všeobecného praktického lékaře, učňovské středisko pro obory kadeřnice či rehabilitace.



Obrázek 2: Broučkova 292, 760 01 Zlín 1- Příluky

6.2.1.1 Umístění nemovitosti

Nemovitost Broučkova 292 se nachází na okraji Zlína v místní části Příluky. Jedná se o převážně bytovou zónu se spoustou dětských hřišť, kterou protíná cyklostezka. V bezprostřední blízkosti domu se nachází Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická Zlín. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 3.



Obrázek 3: Umístění nemovitosti Broučkova 292, 760 01 Zlín 1-Přiluky na mapě, zdroj: Mapy.cz

V blízkosti objektu se nachází:

- MHD zastávka
- Obchod Lidl
- Krajská nemocnice Tomáše Bati Zlín
- Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická Zlín

6.2.1.2 Popis objektu – technický

Jedná se o budovu ze železobetonového monolitického skeletu. Obvodový plášť je vyzděný z cihelných bloků CD440 na maltu. Vnitřní nosné stěny jsou vyzděny z cihel dutých dvouděravých a příčky jsou vyzděny z cihel plných.

Bytová část má 6 nadzemních podlaží, hospodářská 2 nadzemní podlaží.

Celková pronajímaná plocha je 979,52 m².

Účetní hodnota objektu činí 9 099 972 Kč. Objekt byl pořízen v roce 1994.

6.2.1.3 Nájemci nemovitosti Broučkova 292

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 7: Nájemci nemovitosti Broučkova 292

Nájemci	Využití
Náčín Stanislav a Hlinka Andrej	uskladnění 2 ks invalidních vozíků
Červínek Svatopluk	sklad elektro
Náčín Olga	sklad (dříve koupelna)
BartNET Zlín s.r.o.	kancelář
SH ČMS – Okresní sdružení hasičů Zlín	kancelář
Ordinace Broučkova s.r.o.	ordinace všeobecné praktické lékařky
Střední škola oděvní a služeb Vizovice	provozovna odborného výcviku žáků – kadeřník
SAREMA LIBEREC s.r.o. a ARCADA NeuroMedical Center, s.r.o.	rehabilitace
Plhák Jan	jídelna a kuchyně

V následující tabulce jsou uvedeny jednotliví nájemci, plochy, které si pronajímají, výše ročního nájemného na m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 8: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
Náčín Stanislav a Hlinka Andrej	9,30	129,00	1 199,70
Červínek Svatopluk	56,00	300,00	16 800,00
Náčín Olga	25,05	800,00	20 040,00
BartNET Zlín s.r.o.	32,65	808,00	26 381,20
SH ČMS – Okresní sdružení hasičů Zlín	53,00	600,00	31 800,00
Ordinace Broučková s.r.o.	76,60	522,00	39 985,20
Střední škola oděvní a služeb Vizovice	108,55	500,00	54 275,00
SAREMA LIBEREC s.r.o. a ARCADA NeuroMedical Center, s.r.o.	150,41	1 151,00	173 121,91
Plhák Jan	467,96	512,20	239 689,11
Celkem	979,52	5 322,20	603 292,12

6.2.1.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci.

Tabulka 9: Základní informace k výpočtům

Pronajímaná plocha	979,52	m ²
Účetní hodnota	9 099 972,42	Kč
Předpokládaná doba splácení	25	let
Náklady	-	Kč
Roční výnosy ze skutečného nájemného	603 292,12	Kč

V následující tabulce se nachází výpočet a stanovení výše nájemného nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, která zaručí došlo k předpokládanou návratnost investice do vybudování nemovitosti za stanovené období - 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 10: Stanovení minimálního výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	9 099 972,42 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	363 998,90 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	30 333,24 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 11: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovené roční minimální nájemné nemovitosti	363 998,90 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	603 292,12 Kč
Rozdíl	239 293,23 Kč

Z tabulky 11 je zřejmé, že skutečný výnos nemovitosti je vyšší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 12: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: Skutečné roční nájemné / Účetní hodnota budovy*100 = %	
Roční výnosy:	6,63 %

Roční výnos Broučkova 292 činí 6,63 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti Broučkova 292, aktuální průměrné roční nájemné za m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 13: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

Nájemci	Nájemné Broučkova 292 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Náčín Stanislav a Hlinka Andrej	1 199,70	10 059,91	-8 860,21	Soukromý sektor
Červínek Svatopluk	16 800,00	60 575,80	-43 775,80	Soukromý sektor
Náčín Olga	20 040,00	27 096,85	-7 056,85	Soukromý sektor
BartNET Zlín s.r.o.	26 381,20	100 250,39	-73 869,19	Soukromý sektor
SH ČMS – Okresní sdružení hasičů Zlín	31 800,00	162 734,16	-130 934,16	Služba veřejnosti
Ordinace Broučkova s.r.o.	39 985,20	229 229,53	-189 244,33	Soukromý sektor
Střední škola oděvní a služeb Vizovice	54 275,00	324 841,59	-270 566,59	Služba veřejnosti
SAREMA LIBEREC s.r.o. a ARCADA NeuroMedical Center, s.r.o.	173 121,91	450 109,84	-276 987,93	Soukromý sektor
Plhák Jan	239 689,11	1 235 400,32	-995 711,20	Soukromý sektor
Celkem	603 292,12	2 600 298,40	-1 997 006,28	Zisk / Ztráta

S ohledem na analýzu trhu pronájmu nemovitostí lze doporučit zvýšení nájmu v Kč/m² pro organizace soukromého sektoru, které neslouží jako sociální služba. Výnos z navýšení nájemného by mohl pokrývat náklady či ztráty z jiných objektů ve vlastnictví Zlína, které mají nižší nebo zápornou rentabilitu.

6.2.2 Nemovitost Zlínský klub 204

Budova na třídě T. Bati 204 patří k nejstarším stavbám ve Zlíně. Byla postavena v roce 1897 podle návrhu architekta Dominika Feye pro účely měšťanské školy. V roce 1933 byla do budovy umístěna, spolu s dalšími institucemi, i knihovna. Knihovna v objektu působila do roku 2013, následovala zásadní rekonstrukce budovy pro potřeby zejména zájmových spolků z oblasti kultury – vznikly zde 2 taneční sály, zkušebny, sklady krojů, divadelní sál, Senior a Family Point a byla vybudována přístavba. V roce 2022 byl divadelní sál přestavěn na kavárnu.



Obrázek 4: Zlínský klub 204, 760 01 Zlín

6.2.2.1 Umístění nemovitosti

Objekt se nachází v samém srdci města Zlína. V objektu je pouze jeden subjekt, který hradí nájemné, a to kavárna Café 204. Všechny další prostory jsou vypůjčeny. Z jedné strany je budova obklopena zrekonstruovaným parkem Komenského a z druhé jej dělí silnice od nově zrekonstruovaného tržiště Pod Kaštany a navazujícího sadu Svobody se zámek. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 5.



Obrázek 5: Umístění nemovitosti Zlínský klub 204, 760 01 na mapě, zdroj: Mapy.cz

Okolí objektu disponuje veškerou občanskou vybaveností jako:

- MHD
- Bankomat
- Kavárny a restaurace, pekárna
- náměstí Míru
- Nákupní centrum Zlaté Jablko
- park Komenského

6.2.2.2 Popis objektu

Objekt má neorenezanční klasicizující fasádu a některé vnitřní stavební prvky – kazetové stropy a schodišťové zábradlí. Jedná se o třípodlažní objekt půdorysného rozměru cca 26,5 x 37,6 m částečně podsklepený s vnitřním atriem. Zastřešení valbovými střechami. V nedávné minulosti bylo provedeno několik úprav a oprav objektu, byla provedena vestavba výtahu, oprava (modernizace) sociálních zařízení, výměna části stropních konstrukcí. Základy objektu jsou celoplošné betonové a obvodové a vnitřní nosné zdivo je z tradičních plných pálených cihel, kde v přízemí mají stěny tl. 600 mm a v horních podlažích 450 mm.

Objekt má 3 nadzemní podlaží.

Celková pronajímaná či vypůjčovaná plocha objektu je 2339,80 m².

Účetní hodnota objektu činí 37 971 364 Kč. V roce 2013 proběhla rekonstrukce a přístavba.

6.2.2.3 Nájemci nemovitosti Zlínský klub 204

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 14: Nájemci nemovitosti Zlínský klub 204

Nájemci	Využití
Bc. et Bc. Prokop Pyszko	kavárna/bistro
Neziskové organizace	Prostory pro neziskové organizace především z kulturní sféry (folklorní soubory, cimbálové muziky, dechové orchestry, Senior a Family Point)

V následující tabulce jsou uvedeni jednotliví nájemci, plochy, které si pronajímají, výše ročního nájemného za m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 15: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
Bc. et Bc. Prokop Pyszko	339,80	5 798,60	1 970 364,00
Neziskové organizace	2 000,00	0,00	0,00

6.2.2.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci.

Tabulka 16: Základní informace k výpočtům

Plocha:	2 339,80	m ²
Účetní hodnota:	37 971 161,65	Kč
Doba splácení:	25	let
Náklady:	-	Kč
Výnosy:	1 970 364,00	Kč

V následující tabulce se nachází výpočet a stanovení výše nájmu nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, aby došlo k předpokládané návratnosti nemovitosti – 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 17: Stanovení minimálního výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	37 971 161,65 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	1 518 846,47 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	126 570,54 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 18: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovený roční nájem nemovitosti	1 518 846,47 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	1 970 364,00 Kč
Rozdíl	451 517,53 Kč

Z tabulky 18 je zřejmé, že skutečný výnos nemovitosti je vyšší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 19: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: $\text{Skutečný roční výnos} / \text{Účetní hodnota budovy} * 100 = \%$	
Roční výnosy:	5,19 %

Roční výnos nemovitosti tř. Tomáše Bati 204 činí 5,19 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti třída Tomáše Bati 204, aktuální průměrné nájemné na m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 20: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

Nájemci	Nájemné Zlínský klub 204 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Bc. et Bc. Prokop Pyszko	1 970 364,00	897 061,77	1 073 302,23	Soukromý sektor
Nezisková organizace	0,00	0,00	0,00	Nezisková organizace

Z tabulky 20 lze vidět, že výše nájmu pro prostory kavárny jsou v porovnání s průměrnou roční tržní cenou je vyšší. S ohledem na analýzu trhu pronájmu nemovitostí lze tedy říci, že výše nájmu je stanovena ve prospěch pronajímatele. Je to zpravidla díky tomu, že se jedná o prostory přístavby. Jedná se o nové prostory na lukrativním místě přímo v parku Komenského. Zároveň tedy i výše nájmu pokrývá náklady na provoz prostoru pro neziskové organizace, kterým jsou prostory vypůjčovány. Rozdíl nahrazuje výnos i za prostory, které jsou pronajímány neziskovým organizacím pro zpravidla kulturní účely a negenerují žádný zisk.

6.2.3 Nemovitost Dlouhá 4211-4217

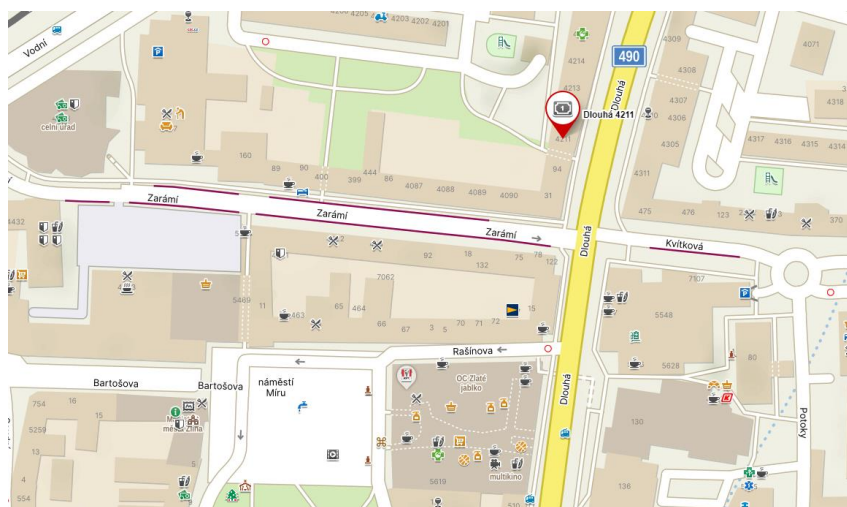
Budovu s 98 bytovými jednotkami tvoří tři objekty na sebe navázané štítovými zdmi, každý z nich se skládá ze dvou až tří sekcí. Kvůli svažitému terénu jsou výškově rozděleny a od severu stoupají od čtyř do šesti pater. Město Zlín vlastní pouze prostory obchodní, a těmi se také diplomová práce zabývá.



Obrázek 6: Dlouhá 4211, 760 01 Zlín 1

6.2.3.1 Umístění nemovitosti

Na rozhraní ulic Dlouhá a Vodní byl mezi lety 1974 až 1976 vybudován bytový dům s vestavěným obchodním parterem. Společně s velkokapacitní budovou od architekta Jana Palackého. Budova bytového domu se nachází přímo v centru města Zlína, nedaleko od nynějším nákupním centrem Zlaté Jablko. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 7.



Obrázek 7: Umístění nemovitosti Dlouhá 4211, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz

Nachází se zde veškerá občanská vybavenost jako:

- MHD
- Obchod Billa
- Lékárna
- Bankomat
- Kino

6.2.3.2 Popis objektu – technický

Odlišné je materiálové řešení obchodní a obytné části. Parter určuje široká římsa se světlým kamenným obkladem, která slouží jako podklad pro reklamní nápisy. Velkorysé prosklené výkladce doplňoval sokl z kabřince, který byl v roce 2023 nahrazen stěrkou. Vyšší obytná podlaží zase prolamuje pravidelný rastr oken, která jsou ohraničena dekorativními světle oranžovými prefabrikáty s výrazným svislým trapézovým reliéfem a na fasádě vytváří horizontální pásy. Objekt je tvořen panelovou konstrukcí, obvodový plášť komerčních prostor je tvořen prosklenými hliníkovými výlohami a vyzděn z plných pálených cihel.

Komerční prostory tvoří 1 nadzemní podlaží a část podzemního podlaží. V podzemním podlaží se nachází několik provozoven (fitness centrum, kadeřnictví, tetovací salon).

Celková pronajímaná plocha prostorů určených k provozování obchodu a služeb činí 2189,27 m².

Účetní hodnota objektu činí 6 420 296,71 Kč. Objekt byl pořízen v roce 1976.

6.2.3.3 Nájemci nemovitosti Dlouhá 4211-4217

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 21: Nájemci nemovitosti Dlouhá 4211-4217

Nájemci	Využití
Křiváková Hana a Domanská Martina	kadeřnictví
Mercii Café s.r.o.	kavárna
BANNER-TRADING s.r.o.	prodejna BANNER – outdoor oděvy a potřeby
Klinika Podané ruce s.r.o.	provoz psychiatrické ambulance
Klinika Podané ruce s.r.o.	provoz psychiatrické ambulance
Fitness Club F1, s.r.o.	Fitness centrum
BENU Česká republika s.r.o.	poskytování lékařských služeb
Plazma Plus s.r.o.	centrum na odběr plazmy
Vodvárka Jiří, Ing. a Polanský Břetislav, Ing.	sklad
Plazma Plus s.r.o.	centrum na odběr plazmy
Pohřebnictví Zlín, spol. s r.o.	kancelář pohřební služby
EXPLICIT REALITY s.r.o.	realitní kancelář

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivý nájemníci, plochy, které si pronajímají, výše ročního nájemného na m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 22: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
Křiváková Hana a Domanská Martina	450,77	538,67	242 816,28
Mercii Café s.r.o.	156,00	1 726,50	269 334,00
BANNER-TRADING s.r.o.	99,80	1 436,45	143 357,71
Klinika Podané ruce s.r.o.	43,94	1 500,00	65 910,00
Klinika Podané ruce s.r.o.	98,01	1 043,62	102 285,00
Fitness Club F1, s.r.o.	495,95	441,98	219 199,98
BENU Česká republika s.r.o.	246,35	2 500,00	615 875,00
Plazma Plus s.r.o.	297,67	2 071,80	616 712,71
Vodvárka Jiří, Ing. a Polanský Břetislav, Ing.	14,58	150,00	2 187,00
Plazma Plus s.r.o.	22,00	3 683,20	81 030,40
Pohřebnictví Zlín, spol. s r.o.	102,22	1 194,74	122 126,32
EXPLICIT REALITY s.r.o.	161,98	1 832,39	296 810,53
Celkem	2 189,27	18 119,35	2 777 644,93

6.2.3.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci. Zde je navíc k nákladům, které jsou jinak zahrnuty v nájmech, uveden roční příspěvek na správu domu.

Tabulka 23: Základní informace k výpočtům

Pronajímaná plocha	2 189,27	m ²
Účetní hodnota	6 420 296,71	Kč
Předpokládaná doba splácení	25	let
Náklady	587 232,00	Kč
Roční výnosy ze skutečného nájemného	2 777 644,93	Kč

V následující tabulce se nachází výpočet stanovení výše nájmu nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, aby došlo k předpokládané návratnosti nemovitosti – 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 24: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	6 420 296,71 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	256 811,87 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	21 400,99 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 25: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovený roční nájem nemovitosti	256 811,87 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	2 777 644,93 Kč
Rozdíl	2 520 833,06 Kč

Z tabulky 25 je zřejmé že, skutečný roční výnos nemovitosti je vyšší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 26: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: $\text{Skutečné roční nájemné} / \text{Účetní hodnota budovy} * 100 = \%$	
Roční výnosy:	34,12 %

Roční výnos nemovitosti Dlouhá 4211-4217 činí 34,12 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti Dlouhá 4211–4217, aktuální průměrné nájemné na m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 27: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

Nájemci	Nájemné Dlouhá 4211–4217 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Křiváková Hana a Domanská Martina	242 816,28	1 348 952,96	-1 106 136,68	Soukromý sektor
Mercii Café s.r.o.	269 334,00	411 835,31	-142 501,31	Soukromý sektor
BANNER-TRADING s.r.o.	143 357,71	298 656,75	-155 299,04	Soukromý sektor
Klinika Podané ruce s.r.o.	65 910,00	120 790,58	-54 880,58	Soukromý sektor
Klinika Podané ruce s.r.o.	102 285,00	269 428,43	-167 143,43	Soukromý sektor

Nájemci	Nájemné Dlouhá 4211– 4217 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Fitness Club F1, s.r.o.	219 199,98	671 453,82	-452 253,83	Soukromý sektor
BENU Česká republika s.r.o.	615 875,00	737 215,34	-121 340,34	Soukromý sektor
Plazma Plus s.r.o.	616 712,71	890 793,15	-274 080,44	Soukromý sektor
Vodvárka Jiří, Ing. a Polanský Břetislav, Ing.	2 187,00	15 771,34	-13 584,34	Soukromý sektor
Plazma Plus s.r.o.	81 030,40	60 477,76	20 552,64	Soukromý sektor
Pohřebnictví Zlín, spol. s r.o.	122 126,32	313 862,00	-191 735,68	Soukromý sektor
EXPLICIT REALITY s.r.o.	296 810,53	497 352,45	-200 541,92	Soukromý sektor
Celkem	2 777 644,93	5 636 589,89	-2 858 944,97	Zisk / Ztráta

S ohledem na analýzu trhu pronájmu nemovitostí lze doporučit zvýšení nájmu pro organizace soukromého sektoru.

6.2.4 Nemovitost Divadelní 1333

Budova byla postavena v roce 1935 a původně sloužila jako obytný dům pro farní úřad ve Zlíně. Nachází se přímo v centru města Zlína nad budovou městského divadla. V objektu se nyní nachází prostory pro restauraci a prostory určené neziskovým organizacím.



Obrázek 8: Divadelní 1333, 760 01 Zlín 1

6.2.4.1 Umístění nemovitosti

Budova leží přímo v centru města. Z jedné strany je obklopena městským divadlem Zlín, z druhé strany zrekonstruovanou budovou bývalého kláštera. Na druhé straně silnice se nachází kostel svatého Filipa a Jakuba. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 9.



Obrázek 9: Umístění nemovitosti Divadelní 1333, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj Mapy.cz

V oblasti se nachází veškerá občanská vybavenost jako:

- MHD
- Bankomat
- Nákupní centrum
- Městské divadlo

6.2.4.2 Popis objektu – technický

Objekt je vyžděný z cihel pálených o tloušťce 450 mm na spáru.

Objekt má 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží.

Celková pronajímaná plocha objektu je 362,76 m².

Účetní hodnota objektu činí 4 246 170 Kč. Objekt byl pořízen v roce 1935.

6.2.4.3 Nájemníci nemovitosti Divadelní 1333

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 28: Nájemci nemovitosti Divadelní 1333

Nájemci	Využití
Francouzsko-český klub	Sekretariát (učebna)
Cestovní kancelář	kancelář
Český svaz žen	nezisková organizace
Restaurace	restaurace
Junák – český skaut	nezisková organizace

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivý nájemníci, plochy, které si pronajímají, výše nájemného na m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 29: Nájemci/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
Sekretariát k pořádání jazykových kurzů:	26,00	262,00	6 812,00
Cestovní kancelář:	14,02	2 443,08	34 252,00
Český svaz žen:	35,42	215,18	7 644,00
Restaurace:	234,82	894,03	209 935,00
Junák – český skaut	52,50	0,00	0,00

6.2.4.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci.

Tabulka 30: Základní informace k výpočtům

Pronajímaná plocha	362,76	m ²
Účetní hodnota	4 246 170	Kč
Předpokládaná doba splácení	25	let
Náklady	-	Kč
Roční výnosy ze skutečného nájemného	302 729	Kč

V následující tabulce se nachází výpočet stanovení výše nájmu nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, aby došlo k předpokládané návratnosti nemovitosti – 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 31: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	4 246 170 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	169 846,82 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	14 153,90 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 32: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovený roční nájem nemovitosti	169 846,82 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	302 729,35 Kč
Rozdíl	132 882,53 Kč

Z tabulky 32 je zřejmé že, skutečný roční výnos nemovitosti je vyšší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 33: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: $\text{Skutečné roční nájemné} / \text{Účetní hodnota budovy} * 100 = \%$	
Roční výnosy:	7,13 %

Roční výnos nemovitosti Divadelní 1333 činí 7,13 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti Divadelní 1333, aktuální průměrné nájemné na m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 34: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

Nájemci	Nájemné Divadelní 1333 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Sekretariát k pořádání Jazyk. Kurzů:	6 812,00	77 806,37	-70 994,37	Soukromý sektor
Cestovní kancelář:	34 252,00	43 047,79	-8 795,79	Soukromý sektor
český svaz žen:	7 644,00	0,00	7 644,00	Nezisková organizace
Restaurace:	209 935,00	619 917,73	-409 982,73	Soukromý sektor
Nezisková organizace Junák – český skaut	0,00	0,00	0,00	Nezisková organizace
Celkem	258 643,00	740 771,89	-482 128,89	Zisk / Ztráta

Z tabulky lze na první pohled vidět, že téměř polovina nájemníků spadá do neziskového sektoru, či sektoru sociálních služeb jako například Český svaz žen, či jazykové kurzy. Výše nájemného stanoveného pro cestovní kancelář jsou lehce nižší než průměrná tržní cena, avšak vzhledem ke staršímu stavu nemovitosti je cena adekvátní. Nájemné za prostory restaurace jsou opět nižší, ačkoli se jedná o menší podnik, který by nemusel být schopen provozu s aktuálními tržními cenami nájmu bych doporučil lehké zvýšení výše nájmu na polovinu tržní ceny a zařadil bych jej do socioekonomického příjmu oblasti.

6.2.5 Nemovitost Burešov 4886

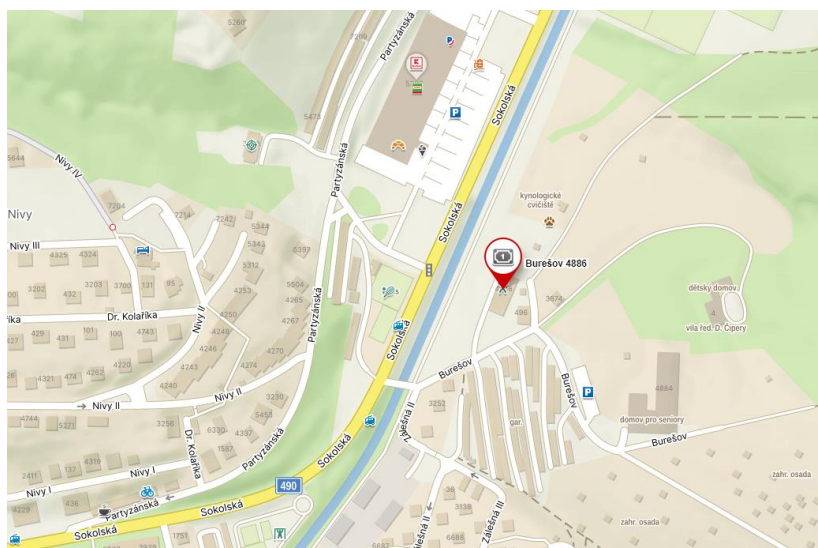
Nemovitost z více než třetiny slouží jako prostory pro sociální služby jako sklady a kanceláře. Největší plocha objektu slouží jako fitness centrum provozovaného sportovním klubem Olympia Zlín, z.s., které se zaměřuje na silový trojboj. Dále se v objektu nachází další zejména kancelářské prostory.



Obrázek 10: Burešov 4886, 760 01 Zlín 1

6.2.5.1 Umístění nemovitosti

Objekt se nachází v okrajové části města Zlína zvané Burešov. Jedná se o převážně zahrádkářskou oblast nad čtvrtí Zálešná. Lokalitu ohraničuje Fryštácký potok, který se vlévá do řeky Dřevnice, a podél něhož vede cyklostezka. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 11.



Obrázek 11: Umístění nemovitosti Burešov 4886, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz

Co se týče občanské vybavenosti, ačkoli už se nenacházíme přímo v centru i zde můžeme najít:

- MHD
- Nákupní centrum Kaufland
- Lékárna
- Cyklostezka
- Venkovní hřiště a kurty
- Zábavní a wellness centrum Galaxie

6.2.5.2 Popis objektu – technický

Objekt má 3 nadzemní podlaží.

Celková pronajímaná plocha objektu je 792,82 m².

Účetní hodnota objektu činí 20 980 570,86 Kč. Objekt byl pořízen v roce 1975.

6.2.5.3 Nájemci nemovitosti Burešov 4886

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 35: Nájemci nemovitosti Burešov 4886

Nájemci	Využití
ABAPO trade, s.r.o.	sklad
Refinancing s.r.o.	kancelář
Refinancing s.r.o.	kancelář
TZB Projekce s.r.o.	kancelář
Skácel Vojtěch, MA.	kancelář
Porod v srdci, s.r.o.	kancelář
Machálek Tomáš	kancelář
Holec Pavel, Ing.	sklad
ABAPO trade, s.r.o.	sklad
ANDREA Zlín s.r.o.	kancelář

Nájemci	Využití
ClassiCAD, spol. s r.o.	kancelář + sklad
Sportovní klub Olympia Zlín, z..s.	fitness centrum
HSI com s.r.o.	kancelář
ADRA, o.s.	kancelář
Charita Otrokovice	sociální služba
Charita Zlín	kancelář
Charita Zlín	sklad
Společnost pro ranou péči, pobočka Olomouc	sociální služba
Tyfloservis, o.p.s.	sociální služba
Tyfloservis, o.p.s.	sociální služba

V následující tabulce jsou uvedeny jednotliví nájemníci, plochy, které si pronajímají, výše ročního nájemného na m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 36: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
ABAPO trade, s.r.o.	13,91	1 000,00	13 910,00
Refinancing s.r.o.	14,20	1 000,00	14 200,00
Refinancing s.r.o.	14,20	1 000,00	14 200,00
TZB Projekce s.r.o.	14,20	1 000,00	14 200,00
Skácel Vojtěch, MA.	14,30	1 101,00	15 744,30
Porod v srdci, s.r.o.	21,54	1 013,00	21 820,02
Machálek Tomáš	21,82	1 001,00	21 841,82
Holec Pavel, Ing.	27,82	1 017,00	28 292,94
ABAPO trade, s.r.o.	28,98	1 000,00	28 980,00

Nájemci	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/rok]
ANDREA Zlín s.r.o.	42,60	1 000,00	42 600,00
ClassiCAD, spol. s r.o.	60,68	0,00	0,00
Sportovní klub Olympia Zlín, z.s.	211,60	300,00	63 480,00
HSI com s.r.o.	84,45	1 160,00	97 962,00
ADRA, o.s.	57,23	400,00	22 892,00
Charita Otrokovice	20,38	400,00	8 152,00
Charita Zlín	27,63	800,00	22 104,00
Charita Zlín	31,69	0,00	0,00
Společnost pro ranou péči, pobočka Olomouc	14,30	400,00	5 720,00
Tyfloservis, o.p.s.	57,09	410,00	23 406,90
Tyfloservis, o.p.s.	14,20	410,00	5 822,00
Celkem	792,82	14 412,00	465 327,98

6.2.5.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci.

Tabulka 37: Základní informace k výpočtům

Pronajímaná plocha	792,82	m ²
Účetní hodnota	20 980 570,86	Kč
Předpokládaná doba splácení	25	let
Náklady	540 280,31	Kč

Roční výnosy ze skutečného nájemného	864 373,80	Kč
--------------------------------------	------------	----

V následující tabulce se nachází výpočet stanovení výše nájmu nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, aby došlo k předpokládané návratnosti nemovitosti – 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 38: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	20 980 570,86 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	839 222,83 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	69 935,24 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 39: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovený roční nájem nemovitosti	839 222,83 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	864 373,80 Kč
Rozdíl	25 150,97 Kč

Z tabulky 39 je zřejmé že, skutečný roční výnos nemovitosti je vyšší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 40: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: $\text{Skutečné roční nájemné} / \text{Účetní hodnota budovy} * 100 = \%$	
Roční výnosy:	1,54 %

Roční výnos nemovitosti Burešov 4886 činí 1,54 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti Burešov 4886, aktuální průměrné nájemné na m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 41: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

Nájemci	Nájemné Burešov 4886 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
ABAPO trade, s.r.o.	13 910,00	15 046,60	-1 136,60	Soukromý sektor
Refinancing s.r.o.	14 200,00	43 600,47	-29 400,47	Soukromý sektor
Refinancing s.r.o.	14 200,00	43 600,47	-29 400,47	Soukromý sektor
TZB Projekce s.r.o.	14 200,00	43 600,47	-29 400,47	Soukromý sektor
Skácel Vojtěch, MA.	15 744,30	43 907,52	-28 163,22	Soukromý sektor
Porod v srdci, s.r.o.	21 820,02	66 137,62	-44 317,60	Soukromý sektor
Machálek Tomáš	21 841,82	66 997,35	-45 155,53	Soukromý sektor
Holec Pavel, Ing.	28 292,94	30 093,19	-1 800,25	Soukromý sektor
ABAPO trade, s.r.o.	28 980,00	31 347,98	-2 367,98	Soukromý sektor
ANDREA Zlín s.r.o.	42 600,00	130 801,42	-88 201,42	Soukromý sektor
ClassiCAD, spol. s r.o.	0,00	186 315,27	-186 315,27	Soukromý sektor

Nájemci	Nájemné Burešov 4886 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Sportovní klub Olympia Zlín, z.s.	63 480,00	286 479,74	-222 999,74	Soukromý sektor
HSI com s.r.o.	97 962,00	259 300,00	-161 338,00	Soukromý sektor
ADRA, o.s.	22 892,00	175 722,19	-152 830,19	Nezisková organizace
Charita Otrokovice	8 152,00	0,00	8 152,00	Nezisková organizace
Charita Zlín	22 104,00	84 836,70	-62 732,70	Nezisková organizace
Charita Zlín	0,00	34 279,41	-34 279,41	Nezisková organizace
Společnost pro ranou péči, pobočka Olomouc	5 720,00	0,00	5 720,00	Nezisková organizace
Tyfloservis, o.p.s.	23 406,90	0,00	23 406,90	Nezisková organizace
Tyfloservis, o.p.s.	5 822,00	0,00	5 822,00	Nezisková organizace
Celkem	465 327,98	1 542 066,41	-1 076 738,43	Zisk / Ztráta

Z tabulky 41 lze vidět, že značná část nájemníků spadá do neziskového sektoru, či sektoru sociálních služeb jako například Charita Zlín a Společnost pro ranou péči. S ohledem na analýzu trhu pronájmu nemovitostí lze doporučit zvýšení nájmu pro organizace soukromého sektoru, které neslouží jako sociální služba.

6.2.6 Nemovitost Vavrečkova 5262

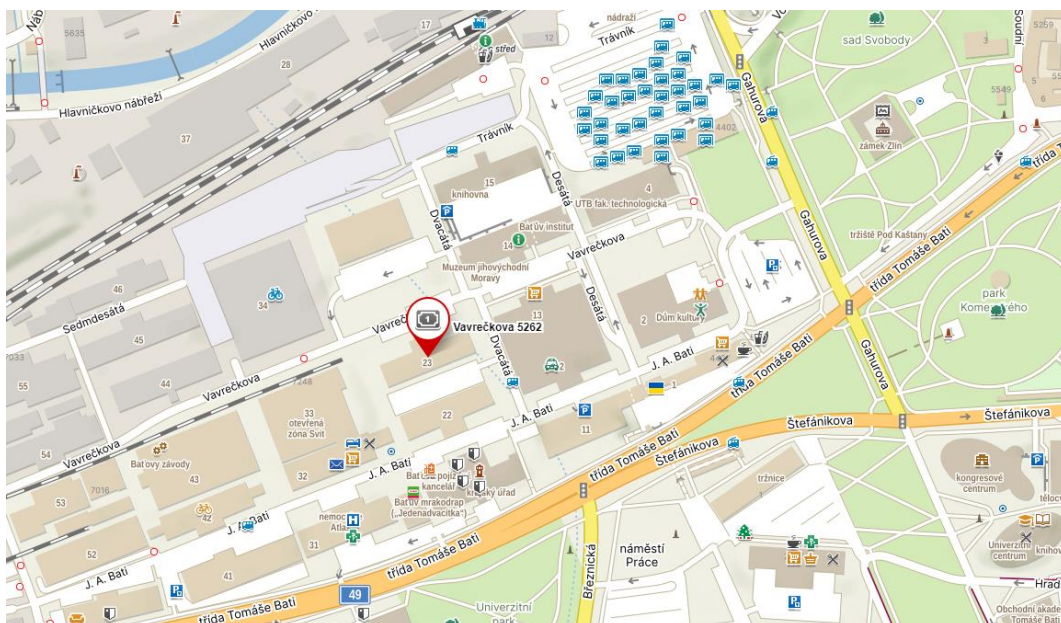
Nemovitost slouží primárně jako technologické inovační centrum. Jedná se o profesionální proklientskou agenturu tvořící a implementující Regionální inovační strategii Zlínského kraje s důrazem na studium, podnikání a profesionální růst. Jde sice o společnost s ručením omezeným, ale její aktivity jsou neziskové. Společnost má dva společníky: Zlínský kraj a Univerzitu Tomáše Bati ve Zlíně. Prostřednictvím vlastních, sdílených, ale také i národních evropských projektů nabízí rozvojové aktivity v mnoha oblastech, jako například podpora výzkumu a vývoje.



Obrázek 12: Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín 1

6.2.6.1 Umístění nemovitosti

Objekt se nachází ve východní části zlínského továrního areálu vybudovaného firmou Baťa převážně ve 30. letech minulého století, v bezprostřední blízkosti 21. budovy – sídla Zlínského kraje či 14|15 BAŤŮV INSTITUT, v němž se nachází 3 krajské kulturní instituce: knihovna, muzeum a galerie. Umístění nemovitosti a její okolí v části Zlína je patrné z Obrázku 13.



Obrázek 13: Umístění nemovitosti Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz

Jelikož je budova v původním průmyslovém areálu, nalezneme zde velikou občanskou vybavenost jako:

- MHD
- Autobusové a vlakové nádraží
- Obchod Albert
- Bankomat
- Pošta
- Kavárny a restaurace
- Parkoviště
- Knihovna
- Fitness centrum

6.2.6.2 Popis objektu – technický

Jedná se o budovu ze železobetonového monolitického skeletu. Obvodový plášť je vyzděný z režného zdiva z cihel pálených lícových 290/140/65 mm P15 na maltu. Vnitřní prostory jsou rozdělené sádkartonovými nebo prosklenými AL-CO příčkami. Podlahy skladových prostor jsou z betonové stěrky a podlahy komerčních prostor jsou vinylové podlahy Fatrantis.

Objekt má 4 nadzemní podlaží.

Celková pronajímaná plocha objektu je 3 921,25 m².

Účetní hodnota objektu činí 86 557 445,06 Kč. Objekt byl pořízen v roce 1927 a v roce 2004 proběhla rekonstrukce.

6.2.6.3 Nájemci nemovitosti Vavrečkova 5262

V následující tabulce jsou uvedeny organizace, které jsou v nemovitosti v nájmu.

Tabulka 42: Nájemci nemovitosti Vavrečkova 5262

Nájemník	Využití
Lakšmí s.r.o.	vegetariánská restaurace
KávovéHolky s.r.o.	kavárna
Technologické inovační centrum, s.r.o.	technologické centrum

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivý nájemníci, plochy, které si pronajímají, výše ročního nájemného na m² a skutečné roční nájemné.

Tabulka 43: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem

	Plocha [m ²]	Nájemné [m ²]	Nájemné [Kč/rok]
Lakšmí s.r.o.	340,67	1 316,63	448 537,32
KávovéHolky s.r.o.	80,58	1 936,00	156 002,88
Technologické inovační centrum, s.r.o.	3 500,00	0,00	0,00
Celkem	3 921,25	3 252,63	604 540,20

6.2.6.4 Výpočet výše nájmu a rentability nemovitosti

Následující tabulka uvádí základní informace o nemovitosti, které slouží jako rekapitulace pro nadcházející výpočty. Roční výnosy ze skutečného nájemného byly stanoveny součinem celkové pronajímané plochy nemovitosti a celkového nájemného na m² a poté vynásobeny 12 měsíci.

Tabulka 44: Základní informace k výpočtům

Pronajímaná plocha	3 921,25	m ²
Účetní hodnota	86 557 445,06	Kč
Předpokládaná doba splácení	25	let
Náklady	-	Kč
Roční výnosy ze skutečného nájemného	604 540,20	Kč

V následující tabulce se nachází výpočet stanovení výše nájmu nemovitosti, který je potřeba k určení minimálního nájemného, aby došlo k předpokládané návratnosti nemovitosti – 25 let. Roční výše je stanovena podílem účetní hodnoty budovy a předpokládané doby splácení.

Tabulka 45: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti

Položka	Hodnota
Účetní hodnota	86 557 445,06 Kč
Předpokládaná doba splácení	25 let
Minimální nájemné za 1 rok	3 462 297,80 Kč
Minimální nájemné za 1 měsíc	288 524,82 Kč

Následující tabulka porovnává minimální nájemné k předpokládané návratnosti a skutečné výnosy z pronájmu.

Tabulka 46: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti

Porovnání stanovené roční výše nájmu / skutečný roční výnos	
Stanovený roční nájem nemovitosti	3 462 297,80 Kč
Skutečný roční výnos nemovitosti	604 540,20 Kč
Rozdíl	- 2 857 757,60 Kč

Z tabulky 46 je na první pohled zřejmé, skutečný roční výnos nemovitosti je několika násobně nižší než minimální výnos pro předpokládanou dobu návratnosti. Z důvodu že prostory, které tvoří téměř 90 % objektu jsou poskytovány technologickému inovačnímu centru, a negenerují příjem.

V následující tabulce se nachází výpočet roční rentability v %, který je vypočten podílem skutečného ročního výnosu nemovitosti a účetní hodnoty nemovitosti.

Tabulka 47: Výpočet ročního výnosu

Vzorec pro roční výnos: $\text{Skutečné roční nájemné} / \text{Účetní hodnota budovy} * 100 = \%$	
Roční výnosy:	- 3,67 %

Roční ztráta nemovitosti Vavrečkova 5262 činí 3,67 %.

V následující tabulce se nachází porovnání aktuálního nájemného na m² nemovitosti Vavrečkova 5262, aktuální průměrné nájemné na m² ve Zlíně a jejich rozdíl. V závěru jsou možná doporučení, jak efektivně nájemné přizpůsobit dnešním cenám.

Tabulka 48: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným

	Nájemné Vavrečkova 5262 [Kč/rok]	Nájemné dle trhu ve Zlíně [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]	Sektor
Lakšmí s.r.o.	448 537,32	899 358,55	-450 821,23	Soukromý sektor
KávovéHolky s.r.o.	156 002,88	212 728,77	-56 725,89	Soukromý sektor
Technologické inovační centrum, s.r.o.	0,00	0,00	0,00	Veřejný sektor
Celkem	604 540,20	1 112 087,32	-507 547,12	Zisk / Ztráta

S ohledem na analýzu trhu pronájmu nemovitostí lze doporučit zvýšení nájmu pro organizace soukromého sektoru. Co se týče technologického inovačního centra, které je podporováno dotacemi, nelze poskytnout z analýzy diplomové práce žádné doporučení.

6.2.7 Rekapitulace nemovitostí

V následující tabulce se nachází rekapitulace plochy a výše ročního nájemného na m² vybraných nemovitostí.

Tabulka 49: Rekapitulace plochy a výše nájemného

Nemovitost	Plocha [m ²]	Roční nájemné [Kč/m ²]
Broučkova 292	979,52	5 322,20
Zlínský klub 204	2 339,80	5 798,60
Dlouhá 4211-4217	2 189,27	18 119,35
Divadelní 1333	362,76	3 814,92
Burešov 4886	792,82	14 412,00
Vavrečkova 5262	3 921,25	3 252,63

V následující tabulce se nachází rekapitulace výše nájemného, výše tržního nájemného a jejich rozdíl.

Tabulka 50: Rekapitulace výše nájemného, výše tržního nájemného a jejich rozdíl

	Nájemné [Kč/rok]	Nájemné trh [Kč/rok]	Rozdíl [Kč/rok]
Broučkova 292	603 292,12	2 600 298,40	-1 997 006,28
Zlínský klub 204	1 970 364,00	897 061,77	1 073 302,23
Dlouhá 4211-4217	2 777 644,93	5 636 589,89	-2 858 944,97
Divadelní 1333	258 643,00	740 771,89	-482 128,89
Burešov 4886	465 327,98	1 542 066,41	-1 076 738,43
Vavrečkova 5262	604 540,20	1 112 087,32	-507 547,12

Z rekapitulační tabulky 50 lze vidět, že téměř žádná z nemovitostí negeneruje zisk, ale jsou prodělečné. Příčinou je většinou to, že se jedná o objekty, které jsou částečně pronajímány sociálním službám, nebo organizacím, které jsou dotovány městem Zlínem, tudíž nemají stanovený nájem a určení skutečné rentability by vyžadovalo podrobnější průzkum a větší množství podkladů.

V následující tabulce se nachází rekapitulace roční rentability vybraných nemovitostí.

Tabulka 51: Roční rentabilita

Nemovitost	Rentabilita [%]
Broučkova 292	6,63
Zlínský klub 204	5,19
Dlouhá 4211-4217	34,12
Divadelní 1333	7,13
Burešov 4886	1,54
Vavrečkova 5262	-3,67

Z tabulky 51 vyplývá, že téměř všechny nemovitosti jsou rentabilní a generují tedy zisk. Co se týče nemovitosti Vavrečkova, která vychází se zápornou hodnotou výnosnosti, je to způsobeno tím, že téměř celá nemovitost je ve výpůjčce a slouží, jako neziskový prostor pro Zlínský kraj a Univerzitu Tomáše Bati.

7 Závěr

Cílem diplomové práce bylo porovnání nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Zlína. Jednalo se zpravidla o prostory komerční, prostory určené k provozování obchodu, služeb či poskytování prostorů neziskovým a výzkumným organizacím. Zjištěné informace a hodnoty aplikovat na případové studii a výpočet rentability objektů.

Výstupem diplomové práce je vypracovaná problematika ekonomického hodnocení a provedena studie pro výpočet rentability objektů. Cíle diplomové práce se podařilo naplnit.

Teoretická část se zabývá popisem majetku veřejného sektoru, popisu odboru majetkové správy města Zlína, peněžními toky projektu, rentabilitou nemovitostí.

Případová studie řeší šest vybraných nemovitostí a jejich účel, peněžní toky, rentabilitu. Studie se poté dále zabývá tržní hodnotou nemovitostí, prostorů podobného typu, a porovnává výši nájemného. Na závěr práce byla vypočítána rentabilita nemovitostí.

Financování nemovitostí a jejich správy je formou zahrnutí nákladů do nájmu a hradí je tudíž nájemníci. V některých případech je město Zlín součástí společenství vlastníků a platí podílové roční příspěvky na správu nemovitostí. Dále jsou nemovitosti, které slouží jako sociální služby a podpora socioekonomických částí města Zlína podporovány a dotovány městem.

Na závěr práce byla vypočítána rentabilita nemovitostí, ve které nejsou započteny výše dotací apod. Rentabilitou nemovitosti bylo zjištěno, že se jedná o nemovitosti, které přinášejí spíše socioekonomické efekty společnosti z důvodů provozování sociálních služeb a poskytování prostor pro neziskové organizace. Tam, kde jsou v nájmu organizace soukromého – ziskového charakteru, vyplývá z diplomové práce doporučení více přizpůsobit výši nájmu aktuálním tržním cenám. Bylo uvažováno i možnostech výzkumu, jestli se takové objekty vyplatí držet ve vlastnictví. Z konzultace se zlínským odborem majetkové správy vyplynulo, že vlastnictví nemovitostí má i další důležité aspekty týkající se možnosti ovlivňování výstavby ve městě Zlíně.

8 Seznam použitých zdrojů

- [1] STIGLITZ, J. E., *Ekonomie veřejného sektoru*. Praha: Grada, 1997. ISBN 80-7169-454-1.
- [2] ZLÁMAL, J., MUSILOVÁ, S., BELLOVÁ, J., *Základy ekonomie – učební texty pro distanční studium*. Olomouc, 2011 [online]. Dostupné z: http://aplchem.upol.cz/predmety/ZE/SKRIPTA/kfc_zaklady_ekonomie.pdf
- [3] PEKOVÁ, J., JETMAR, M., TOTH, P., *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-209-4.
- [4] PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR M., *Veřejný sektor – řízení a financování*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-936-4.
- [5] DUBEN, R., *Veřejný sektor I*. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0588-6.
- [6] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013.
- [7] KOUKAL, Pavel; LAVICKÝ, Petr, a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9. S. 1751
- [8] MATOUŠEK, O. 2016. *Slovník sociální práce*. 3. vydání. Praha: Portál. ISBN 978-80-262-1154-9
- [9] Statutární město Zlín – seznam útvarů, zdroj: <https://www.zlin.eu/seznam-podle-utvaru>
- [10] Odbor majetkové správy Zlín, zdroj: <https://www.zlin.eu/odbor-majetkove-spravy-1>
- [11] KORYTÁROVÁ, Jana. *Ekonomika investic – studijní opora*. Brno, 2020.
- [12] DUFEK, Zdeněk, Jana KORYTÁROVÁ, Tomáš APELTAUER et al. *Veřejné stavební investice*. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3.
- [13] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.

- [14] SYNEK, Miloslav a KISLINGEROVÁ, Eva. Podniková ekonomika. 6., přeprac. a dopl. vyd. Beckovy ekonomické učebnice. V Praze: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-274-8.
- [15] VALACH, Josef. Finanční řízení podniku. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-21-1.
- [16] KUČERA, Z. Vybrané kapitoly ekonomiky odvětví zemědělské výroby. 1. vyd. České Budějovice: ZF JU, 2002. ISBN 80-7040-535-X
- [17] SYNEK, M. Podniková ekonomika. 4. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-892-4
- [18] KISLINGEROVÁ, E., Manažerské finance. 2.vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-903-0
- [19] GRÜNWARD, R., HOLEČKOVÁ, J. Finanční analýza a plánování podniku. 1 vyd. Praha: VŠE, 2002. ISBN 80-245-0422-7
- [20] Zákon č. 218/2000 Sb. Zákon o rozpočtových pravidlech
- [21] Veřejné finance. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1994. ISBN 80-7079-113-6
- [22] HAMERNÍKOVÁ, CSC. Financování ve veřejném a neziskovém nestátním sektoru. Praha: EUROLEX BOHEMIA, 2000. ISBN 80-902752-3-0
- [23] Čerpáme finanční zdroje Evropské unie. Praha: GRADA Publishing, 2005. ISBN 80-247-1194-X.
- [24] Strukturální a investiční fondy. Evropské strukturální a investiční fondy [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, ©2012 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EUInformace-o-fondech-EU>

9 Seznam použitých obrázků a tabulek

9.1 Seznam použitých obrázků

Obrázek 1: Seznam útvarů města Zlína, zdroj: https://www.zlin.eu/seznam-podle-utvaru	11
Obrázek 2: Broučkova 292, 760 01 Zlín 1- Příluky, zdroj: foto: Josef Řezníček	30
Obrázek 3: Umístění nemovitosti Broučkova 292, 760 01 Zlín 1-Příluky na mapě, zdroj: Mapy.cz	31
Obrázek 4: Zlínský klub 204, 760 01 Zlín, zdroj: https://www.formicazlin.cz/zlinsky-klub-204	37
Obrázek 5: Umístění nemovitosti Zlínský klub 204, 760 01 na mapě, zdroj: Mapy.cz.....	37
Obrázek 6: Dlouhá 4211, 760 01 Zlín 1, zdroj: https://zam.zlin.eu/objekt/191-bytove-domy-s-vestavenym-obchodnim-parterem	42
Obrázek 7: Umístění nemovitosti Dlouhá 4211, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz.....	42
Obrázek 8: Divadelní 1333, 760 01 Zlín 1, zdroj: https://www.firmy.cz/detail/13343630-vesna-restaurace-farska-louka-zlin.html	49
Obrázek 9: Umístění nemovitosti Divadelní 1333, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj Mapy.cz....	49
Obrázek 10: Burešov 4886, 760 01 Zlín 1, zdroj: https://www.tyfloservis.cz/krajske-stredisko-zlin/	54
Obrázek 11: Umístění nemovitosti Burešov 4886, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz ...	54
Obrázek 12: Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín 1, zdroj: https://www.vegmania.cz/restaurace/prasad/	61
Obrázek 13: Umístění nemovitosti Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín 1 na mapě, zdroj: Mapy.cz	62

9.2 Seznam použitých tabulek

Tabulka 1 : Určení průměrné ceny za m ² pro kancelářské prostory, zdroj: vlastní zpracování	26
Tabulka 2: Určení průměrné ceny za nájem m ² pro skladové prostory, zdroj: vlastní zpracování	26
Tabulka 3: Určení průměrné ceny za nájem m ² pro prostory pro restaurace, zdroj: vlastní zpracování	27
Tabulka 4: Určení průměrné ceny za nájem m ² pro prostory pro fitness centra, zdroj: vlastní zpracování	27
Tabulka 5: Určení průměrné ceny za nájem m ² pro prostory pro obchod a služby, zdroj: vlastní zpracování	28
Tabulka 6: Určení průměrné ceny za nájem m ² pro prostory ordinací, zdroj: vlastní zpracování	28
Tabulka 7: Nájemci nemovitosti Broučkova 292, zdroj: vlastní zpracování.....	32
Tabulka 8: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	33
Tabulka 9: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	33
Tabulka 10: Stanovení minimálního výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	34
Tabulka 11: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování.....	34
Tabulka 12: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	35
Tabulka 13: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	35
Tabulka 14: Nájemci nemovitosti Zlínský klub 204, zdroj: vlastní zpracování.....	38
Tabulka 15: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	39
Tabulka 16: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	39
Tabulka 17: Stanovení minimálního výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	40
Tabulka 18: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování.....	40
Tabulka 19: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	40
Tabulka 20: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	41
Tabulka 21: Nájemci nemovitosti Dlouhá 4211-4217, zdroj: vlastní zpracování	44
Tabulka 22: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	45
Tabulka 23: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	46
Tabulka 24: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	46
Tabulka 25: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování.....	46
Tabulka 26: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	47
Tabulka 27: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	47
Tabulka 28: Nájemci nemovitosti Divadelní 1333, zdroj: vlastní zpracování	50
Tabulka 29: Nájemci/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	51
Tabulka 30: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	51

Tabulka 31: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	52
Tabulka 32: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	52
Tabulka 33: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	52
Tabulka 34: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	53
Tabulka 35: Nájemci nemovitosti Burešov 4886, zdroj: vlastní zpracování	55
Tabulka 36: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	56
Tabulka 37: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	57
Tabulka 38: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	58
Tabulka 39: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	58
Tabulka 40: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	59
Tabulka 41: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	59
Tabulka 42: Nájemci nemovitosti Vavrečkova 5262, zdroj: vlastní zpracování	63
Tabulka 43: Nájemce/plocha/za kolik/skutečný roční nájem, zdroj: vlastní zpracování	63
Tabulka 44: Základní informace k výpočtům, zdroj: vlastní zpracování	64
Tabulka 45: Stanovení minimální výše nájmu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	64
Tabulka 46: Porovnání minimálního ročního nájmu oproti skutečnému výnosu nemovitosti, zdroj: vlastní zpracování	64
Tabulka 47: Výpočet ročního výnosu, zdroj: vlastní zpracování	65
Tabulka 48: Porovnání ročního nájemného s tržním ročním nájemným, zdroj: vlastní zpracování	65
Tabulka 49: Rekapitulace plochy a výše nájemného, zdroj: vlastní zpracování	66
Tabulka 50: Rekapitulace výše nájemného, výše tržního nájemného a jejich rozdíl, zdroj: vlastní zpracování	66
Tabulka 51: Roční rentabilita, zdroj: vlastní zpracování	67