

MORAVSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA OLOMOUC

Ústav ekonomie

Alena Dubová

Ekonomika vedlejší činnosti firmy Talorm a. s.
Supplementary Economic Activities of the Company Talorm a.s.

Bakalářská práce

Vedoucí práce: Ing. Ivana Valentová

Olomouc 2012

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci na téma Ekonomika vedlejší činnosti firmy Talorm a. s. zpracovala samostatně s použitím literatury, uvedené v seznamu.

V Olomouci dne 22. března 2012

Ráda bych poděkovala vedoucí mé práce Ing. Ivaně Valentové, za vedení a pomoc při zpracování této práce. Dále mé poděkování patří paní Ing. Anně Krňávkové, vedoucí střediska Topného hospodářství firmy Talorm a. s. za poskytnutí konzultací, podkladových materiálů a odborných rad potřebných pro řešení tématu práce.

V Olomouci dne 22. března 2012

Obsah

1	Podnik jako hlavní článek tržní ekonomiky	8
1.1	Akciová společnost.....	9
1.1.1	Orgány akciové společnosti	9
1.2	Ekonomická struktura podniku – vnitropodnikové útvary.....	10
1.2.1	Nákladově řízené středisko	11
1.2.2	Ziskové středisko	12
1.2.3	Rentabilní středisko.....	12
1.2.4	Investiční středisko.....	12
1.2.5	Výnosové středisko	12
1.2.6	Výdajové středisko.....	13
2	Správa budov jako předmět podnikání	14
2.1	Rozsah správy nemovitostí.....	14
2.2	Stanovování nájemného dle platné legislativy	15
2.2.1	Vliv inflace na výši nájemného.....	15
3	Finanční analýza	17
3.1	Poměrové ukazatele.....	19
3.1.1	Ukazatelé likvidity	19
3.1.2	Ukazatelé rentability (výnosnosti, ziskovosti).....	19
3.1.3	Ukazatelé aktivity.....	19
3.1.4	Ukazatelé zadluženosti a finanční struktury	20
3.2	Analýza SWOT.....	20
3.3	Náklady podniku.....	21
3.3.1	Náklady přímé a nepřímé	21
3.3.2	Náklady jednicové a režijní.....	22
4	Popis společnosti Talorm a. s.	24

4.1	Organizační struktura podniku a vymezení středisek.....	27
4.1.1	Středisko Správa.....	28
4.1.2	Středisko Solná jeskyně	30
4.1.3	Středisko Topného hospodářství	30
4.1.4	Středisko Provoz domů	31
4.2	Účetní metody a způsoby oceňování	32
4.3	Režijní náklady	32
4.3.1	Výrobní režie.....	32
4.3.2	Správní režie.....	33
4.4	Ekonomická analýza akciové společnosti	34
4.5	Vybrané finanční ukazatele	35
4.5.1	Ukazatel likvidity	36
4.5.2	Ukazatel rentability	37
4.5.3	Ukazatel nákladovosti	37
4.6	Analýza vnějšího a vnitřního prostředí společnosti.....	37
5	Vedlejší činnost společnosti	39
5.1	Provoz domů jako samostatně sledované středisko.....	39
5.1.1	Úsek Nájemného	40
5.1.2	Úsek Oprav a udržování majetku.....	41
5.2	Stanovování nájemného.....	41
5.2.1	Smluvní vztahy o pronájmu nebytových prostor	41
5.2.2	Smluvní vztahy o pronájmu bytů	42
5.3	Hodnocení hospodaření střediska Provoz domů	44
5.3.1	Meziroční stav hospodaření za rok 2010	44
5.3.2	Vývoj hospodaření střediska Provoz domů v časové ose 3 let	48
5.3.3	Porovnání výsledku hospodaření jednotlivých středisek	50
5.4	Vliv střediska Provoz domů na celkové hospodaření společnosti.....	51
5.5	Analýza vnějšího a vnitřního prostředí střediska Provoz domů	53
	Bibliografie	59

Firemní dokumentace	60
Internetové zdroje	60
Příloha 1 - Prostorové uspořádání bytů v m² (stav k 1.1.2010)	65
Příloha 2 - Prostorové uspořádání nebytových prostor v m² (stav k 1.11.2010)	67
Příloha 3 - Roční daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku k 1. 11. 2010	68

Úvod

Pro zdravé fungování firmy se provádí strategické plánování, které ovlivňuje chod celého podniku. Podkladem pro strategické plánování je provádění různých analýz, které slouží také jako podklad pro rozhodování v podniku. Příkladem potřebných analýz může být analýza finanční, týkající se finanční situace podniku, dále analýza vnějšího a vnitřního prostředí, analýza konkurence a jiné. Výsledky těchto analýz jsou důležitým podkladem pro budoucí vývoj podniku. Některé z těchto metod jsou využity v této bakalářské práci.

Cílem bakalářské práce je zjistit **vliv** výkonu vnitropodnikového střediska Provoz domů na celkovém hospodaření akciové společnosti a následně zjistit, zda je tento vnitropodnikový útvar efektivní, či nikoliv. Tedy zda je pro podnik ziskový, či ztrátový a jak se procenticky podílí na hospodaření podniku.

Předpokladem pro dosažení cíle je zhodnotit výhodnost a efektivnost vedlejší činnosti firmy Talorm a. s., která zahrnuje výkon správy majetku, konkrétně středisko Provoz domů pomocí vertikální analýzy poměrových ukazatelů a komparativní analýzy. Jako doplňující ukazatel vlivu vnějšího a vnitřního prostředí je využita analýza SWOT.

Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Teoretická část je zpracována pomocí odborné literatury a slouží jako odrazový můstek pro zpracování části praktické.

Praktická část práce se zaměřuje na hospodaření firmy Talorm a. s. jako celek a následně na středisko společnosti, provozující vedlejší činnost podnikání a jeho vliv na celkové hospodaření firmy. Zkoumané středisko Provoz domů je stěžejním předmětem bakalářské práce.

1 Podnik jako hlavní článek tržní ekonomiky

Podnik je považován za hlavní článek tržní ekonomiky. Podniky prochází v průběhu své existence různými fázemi životnosti, čímž se rozumí životní cyklus podniku. Proto, aby podnik setrval, musí neustále pečovat o vlastní budoucnost a reagovat na změny vnějšího a vnitřního prostředí. Tyto reakce na změny jsou pro podnik existenčně důležité, kvůli realizaci a úpravám strategického a taktického plánování (1, s. 257).

V současnosti se vnější prostředí podniku neustále mění a budoucnost podniků je nejistá. Zasahují zde také vlivy nadnárodního charakteru, a to vydávání nařízení a vyhlášek ze strany Evropské Unie. Potřeba finančních prostředků v podniku je velmi značná, investice jsou rizikové a náklady na finanční zdroje krytí jsou vysoké (především forma úroků). Aby tedy podnik správně fungoval a přežil v tržní ekonomice, musí udržovat finanční zdraví. Na základě této skutečnosti podnik své hospodářské výsledky trvale analyzuje a na základě nich vyvozuje určité závěry a přijímá opatření na udržení vysoké výkonnosti podniku (1, s. 257).

Co se týče vnitřního prostředí podniku, zahrnuje toto prostředí kulturu podniku. Podniková kultura představuje soustavu hodnot, norem, postojů a domněnek, která nemusí být výslovně zformulována, ale vyjadřuje způsob jednání a chování lidí v podniku. Kultura také představuje normy, jež jsou nepsaná pravidla chování (1, s. 257).

Obchodní zákoník představuje podnik jako soubor hmotných i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku patří určité věci, práva a další majetkové hodnoty patřící podnikateli a současně sloužící k provozování podniku. Podnik je považován za věc hromadnou. Jeho právní poměry jsou upraveny ustaveními o věcech v právním smyslu. Také obchodní zákoník vymezuje vlastní kapitál, jež tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku a v bilanci (rozvaze) je vykazován na straně pasiv. Podnik může nabývat různých právních forem podnikání. V praktické části práce se zabýváme akciovou společností, která patří mezi kapitálové obchodní společnosti (3, s. 8).

1.1 Akciová společnost

Tato kapitola popisuje akciovou společnost ze základního úhlu pohledu, a to z čeho je tvořen základní kapitál, jaké je ručení společnosti a jaké orgány se podílejí na řízení, rozhodování a kontrole.

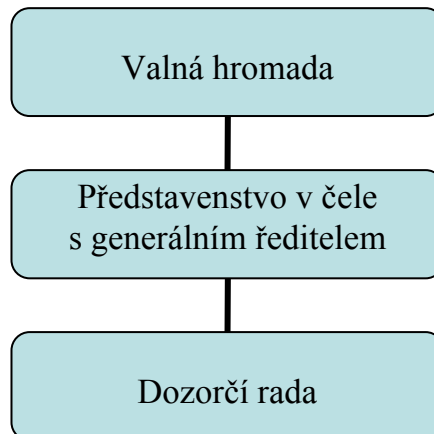
Akciovou společnost zakládá jedna a více právnických osob, či dvě a více fyzických osob a uzavírá se **zakladatelská smlouva**. Základní kapitál akciové společnosti je tvořen akciemi, s nimiž jsou spojena práva akcionářů jako společníků, a to:

- podílení se na řízení společnosti,
- podíl na zisku,
- podíl na likvidačním zůstatku.

Společnost ručí za porušení svých závazků celým svým majetkem. Společníkem může být jak osoba fyzická, tak i osoba právnická (21).

1.1.1 Orgány akciové společnosti

Následující diagram představuje hierarchické uspořádání orgánů v akciové společnosti:



Obr. 1 Diagram hierarchického uspořádání orgánů v a. s. (21).

Valné hromada se koná alespoň **jednou ročně**, svolává ji představenstvo. Počet hlasů, které má akcionář na valné hromadě, odpovídá jmenovité hodnotě jejich akcií. Do působnosti valné hromady náleží:

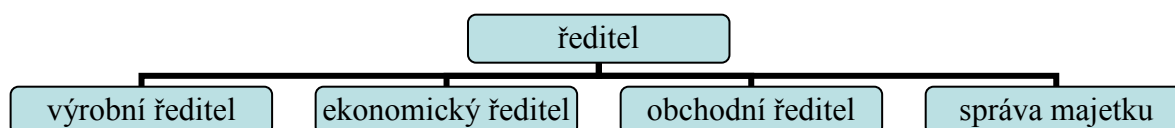
- změna stanov,

- rozhodnutí o zvýšení a snížení základního kapitálu a vydání dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady,
- schválení roční účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku a stanovení tantiém,
- rozhodnutí o zrušení společnosti (21).

Představenstvo je statutární orgán, který společnost řídí a jedná jejím jménem. Členové představenstva jsou zapisováni do obchodního rejstříku. Představenstvo volí generálního ředitele, pokud je ustanoven (16, s. 76).

Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a činnost společnosti a je nejvyšším kontrolním orgánem (16, s.76).

Pod pojmem organizační struktura podniku si každý představí nejdříve „diagram pavouka“ (obr. č. 2). V této struktuře vystupuje podřízený, který řeší určité problémy a požadavky s nadřízeným, u něhož podřízený očekává pomoc s jejich řešením. Diagram pavouka ovšem nevyovídá nic o vzájemných vztazích ve firmě. Tyto vzájemné vztahy jsou upraveny pomocí dimenzí organizační struktury (2, s. 41).



Obr. 2 Organizační struktura v představě tzv. pavouka (2, s. 41)..

1.2 Ekonomická struktura podniku – vnitropodnikové útvary

Pojetí ekonomické struktury podniku je zpracováno na základě publikace Bohumila Krále a kol s názvem Manažerské účetnictví. Na strukturu podniku Král pohlíží na základě pravomoci a odpovědnosti z hlediska míry a oblastí a rozlišuje šest základních typů středisek:

- nákladové (nákladově řízené),
- ziskové,
- rentabilní,
- investiční,
- výnosové,

- výdajové.

Tyto střediska se liší zejména mírou decentralizace, která je uplatňována při jejich řízení (6, s. 355).

V praktické části jsou dále zpracována nákladově řízená střediska, výnosová střediska a zisková střediska.

Vnitropodniková střediska (útvary) provádějí činnosti, které jsou nezbytné pro zabezpečení podnikového procesu. Každý vnitropodnikový útvar má určitý charakter činnosti, rozsah odpovědnosti a pravomoci. Jednotlivé útvary (střediska) mají definovanou hierarchii na základě organizační struktury podniku a je zde důležité že je zde definována **provázanost** mezi středisky.

Obecně lze rozdělit střediska na:

- útvary se samostatnou koncepcí výkonů,
- útvary zajišťující komunikaci se zákazníkem,
- útvary zajišťující budování distribuční sítě,
- útvary hlavní výroby (4, s. 47).

Následující podkapitoly blíže popisují jednotlivé typy (6, s. 355).

1.2.1 Nákladově řízené středisko

Toto středisko je nejnižší vnitropodnikový útvar, za který se zjišťují náklady z hlediska odpovědnosti. Pracovníkům střediska se určí rozpočty ovlivnitelných nákladů, jež jsou předmětem kontroly. Tato kontrola se provádí dvěma způsoby:

- skutečné náklady jsou srovnávány s **pevným rozpočtem**; tento postup je používán převážně u režijních útvarů správního charakteru; aktivitu střediska nelze vyjádřit měřitelnými jednotkami;
- skutečné náklady jsou srovnávány s **předem stanovenými náklady, přepočtenými na skutečný výkon střediska**; aktivitu střediska lze kvantifikovat.

Mezi hierarchicky nižší nákladově řízená střediska patří např. útvary oprav a údržby, jež neposkytují své výkony externím odběratelům.

1.2.2 Ziskové středisko

Mezi základní znaky ziskového střediska patří odpovědnost pracovníků střediska za náklady a také za výnosy, které jsou realizované ve vztahu k vnějšímu okolí podniku. Proto pracovníci střediska mají pravomoc k ovládnání činitelů působících na náklady prodaných výkonů a výnosů z prodeje. Naopak pracovníci středisek nemají pravomoc rozhodovat o investicích.

1.2.3 Rentabilní středisko

Rentabilní středisko má odpovědnost za náklady a výnosy a dokonce i do jisté míry za výši vázaného pracovního kapitálu. Tento předpoklad je splňován především u hierarchicky výše postavených útvarů, v nichž je ovlivňována zejména výše zásob a v případě středisek s uzavřeným reprodukčním cyklem i výše pohledávek a krátkodobých závazků vůči obchodním partnerům.

1.2.4 Investiční středisko

Vedoucí investičního střediska má pravomoc rozhodovat o pořizování investic, což může vést ke dvěma problémům:

- Současný vývoj určité sféry podnikání neodpovídá budoucím trendům, což může způsobit nežádoucí vývoj v oblastech, jež nemají perspektivu.
- Střed zájmu je vázanost na investice, jejichž výši ovlivňuje útvar. Tento ukazatel ekonomické efektivity má ale přiměřenou vypovídací schopnost v delších časových intervalech. V krátkodobém časovém horizontu může působit tento typ hmotné zainteresovanosti jako brzda pro realizaci investic. Vložené prostředky, k nimž je rentabilita měřena, se skokově zvyšují a dochází tak k dočasnému poklesu rentability. Časovému horizontu je proto věnována zvýšená pozornost.

1.2.5 Výnosové středisko

Toto středisko je odrazem nákladového střediska pro oblast výnosů. Primárním zájmem je orientace na maximální objem prodeje. Liší se od nákladového střediska tím, že ovlivňuje svoji činnost výší výnosů z prodeje. Zájem pracovníků je vázán jednak na růst výnosů z prodeje a také na úsporu ovlivnitelných – režijních nákladů.

1.2.6 Výdajové středisko

Toto středisko je svými charakteristikami blízké nákladovému středisku, liší se však odpovědností nikoliv za náklady, vytvořené v běžném časovém období, ale za výdaje. U těchto výdajů se předpokládá, že v budoucnosti přinesou podniku prospěch. Tyto výdaje proto nelze vztahovat k dosaženým výnosům téhož období nebo k předem stanoveným nákladům. Velikost výdajů je stanovena limitem, který musí být dodržován a je zde sledován měřitelný dlouhodobý efekt, chápaný jako důsledek účelově vynaložených výdajů. Může se jednat např. o pokles nákladové náročnosti výrobku nebo o růst firemního podílu na trhu.

2 Správa budov jako předmět podnikání

Aby byl lépe pochopen charakter střediska Provoz domů firmy Talorm a. s. v praktické části jsou uvedeny zásadní informace o rozsahu správy nemovitostí.

2.1 Rozsah správy nemovitostí

Správa nemovitostí představuje vyřizování související operativní a administrativní činnosti. *„Operativní činnosti zahrnují především tyto aktivity:*

- *bezporuchový běžný provoz, tj. zajišťování běžné i havarijní údržby majetku;*
- *objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení;*
- *zajišťování rekonstrukcí a modernizací;*
- *zabezpečování provozu technických zařízení a jejich bezpečnosti včetně zajišťování prohlídek a revizí;*
- *zabezpečování úklidu společných prostor v domě a dalších sužeb spojených s užíváním společných prostor;*
- *zajišťování úklidu chodníků, které není službou pro nájemce nebytových prostor a bytů, ale povinností vlastníka nemovitosti.*

Pod administrativní činnost zahrnujeme:

- *uzavírání smluv na jednotlivé byty a nebytové prostory;*
- *evidence o skutečném současném stavu bytového fondu zvolenou formou (např. pasporty domů, bytů a nebytových prostor, dále viz kapitola vymezení základních pojmů);*
- *stanovení nájemného a jeho inkaso, včetně vymáhání nedoplatků;*
- *účetnictví;*
- *zajištění odvodu daní a poplatků (např. daň z převodu nemovitostí, daň dědická, daň darovací, daň z nemovitosti);*
- *právní službu včetně vedení soudních sporů.“ (cit.11, s. 88).*

Správa majetku představuje jeho soustavnou péči, která vyvolává mnoho vztahů mezi vlastníky obytných domů na straně jedné a nájemci bytů a nebytových prostor na

straně druhé. Pro výkon správy majetku musí mít vlastník (správce) řádnou evidenci pro předpoklad operativního přehledu o majetku (11, s. 89).

Kvalita výkonu správy závisí na realizaci mnoha faktorů, mezi něž patří:

- péče, jež je věnovaná fyzickému převzetí každého domu do správy;
- předání dokumentace;
- péče, jež se věnuje přesnému vymezení práv a povinností správce obytného domu.

2.2 Stanovování nájemného dle platné legislativy

Od 1. ledna 2007 začalo jednostranné zvyšování nájemného z bytů, na základě zákona č. 107/2006 sb. a mělo skončit 31. prosince 2010. V této právní úpravě došlo ke změně, a to prodloužením přechodného období pro regulaci nájemného z bytů v některých místech o dva roky. Jedná se především o obce s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999, kde jednostranné zvýšení nájemného lze uplatnit do 31. prosince 2012. Tam ,kde se pronajímatel s nájemcem dohodnou smluvně na výši nájemného, má tato dohoda přednost před jednostranným zvyšováním nájemného. V zákonem stanoveném přechodném období je hlavním cílem je vytvoření podmínek pro uplatňování smluvního nájemného, jehož výše je výsledkem nabídky a poptávky po bydlení v jednotlivých lokalitách (12, s 32).

Jestliže nedojde k dohodě, mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně výše nájmu, v zákonem stanovené lhůtě se pronajímatel domáhá žalobou, aby soud rozhodl o výši nájmu, která je v místě a čase obvyklá; v zákonem stanovené lhůtě. Jedná se ovšem o legislativní krok do neznáma. Nicméně nikdo v současnosti nemůže odhadnout, jakou výši nájmu budou pronajímatelé v budoucnu požadovat a jak budou tyto soudy rozhodovat (7, s. 27).

2.2.1 Vliv inflace na výši nájemného

Inflace, vyjadřující růst cenové hladiny v čase, vychází z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Tyto cenové indexy poměřují úroveň cen vybraného spotřebního koše reprezentativních výrobků a služeb ve dvou srovnávaných obdobích, jež domácnosti spotřebovávají.

Do spotřebního koše je zařazeno:

- potravinářské zboží (potraviny, nápoje, tabák),

- nepotravinářské zboží (odívání, nábytek, potřeby pro domácnost, drogistické a drobné zboží, zboží pro dopravu a volný čas, zboží pro osobní péči aj.),
- služby (opravárenské, z **oblasti bydlení**, provozu domácností, zdravotnictví, sociální péče, dopravy, volného času, vzdělávání, stravování a ubytování, osobní péče a služby finanční) (22).

Výše uvedené informace o dosažené míře inflace jsou využívány v souvislosti s nájemními či jinými smlouvami, v nichž je zakotvena revize původně dohodnutého finančního plnění v závislosti na vývoji inflace, ale také např. pro účely valorizace mezd, důchodů a sociálních příjmů.

Úkolem Českého statistického úřadu je sledování a publikace celé řady cenových indexů a obdobně (jako u indexů spotřebitelských cen) je cenový růst sledován k různým cenovým základům a za různá časová období:

- průměrný roční cenový růst vyjádřený změnou průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců;
- meziroční měsíční cenový růst vyjadřující jaké úrovně dosáhla cenová hladina ve sledovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci roku minulého. Měsíční cenový růst charakterizující změnu cenové hladiny sledovaného měsíce proti předchozímu měsíci.

Pronajímatelé mají možnost navýšit cenu nájemného o výši inflace na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem (22).

3 Finanční analýza

Finanční analýza slouží k charakteristice finanční situace podniku. Finanční rozhodování by mělo být podloženo finanční analýzou a na základě jejích výsledků je poté prováděno strategické finanční rozhodování, což vede k realizaci krátkodobého i dlouhodobého plánování. Zdrojem informací pro finanční analýzu jsou především interní finanční výkazy (tj. rozvaha, výkaz zisků a ztrát, výkaz o cash flow), výroční zprávy, manažerské účetnictví a jiné. Ve finanční analýze se využívají různé rozborové techniky, a to:

- rozbor absolutních ukazatelů,
- technika procentního rozboru – vertikální analýza,
- poměrová analýza (16, s. 237).

Rozbor absolutních ukazatelů vychází přímo z posuzování hodnot položek základních účetních výkazů. Figuruje zde ovšem omezenost přístupu, neboť nejsou využívány žádné matematické metody. Technika procentního rozboru se zabývá vnitřní strukturou absolutních ukazatelů. Vyjadřuje podíl položek účetních výkazů k celkové sumě aktiv a pasiv. Tato technika je vhodná pro komparaci s jinými firmami v odvětví a také pro komparaci údajů z předchozích let. Poměrové ukazatele představují nejpočetnější a nejvyužívanější ukazatele a představují podíl dvou položek ze základních účetních výkazů. Ukazatel tak vyjadřuje velikost čitatele na jednotku jmenovatele. Technika umožňuje provádění různých časových srovnání, průřezové a srovnávací analýzy a jiné (14, s. 41).

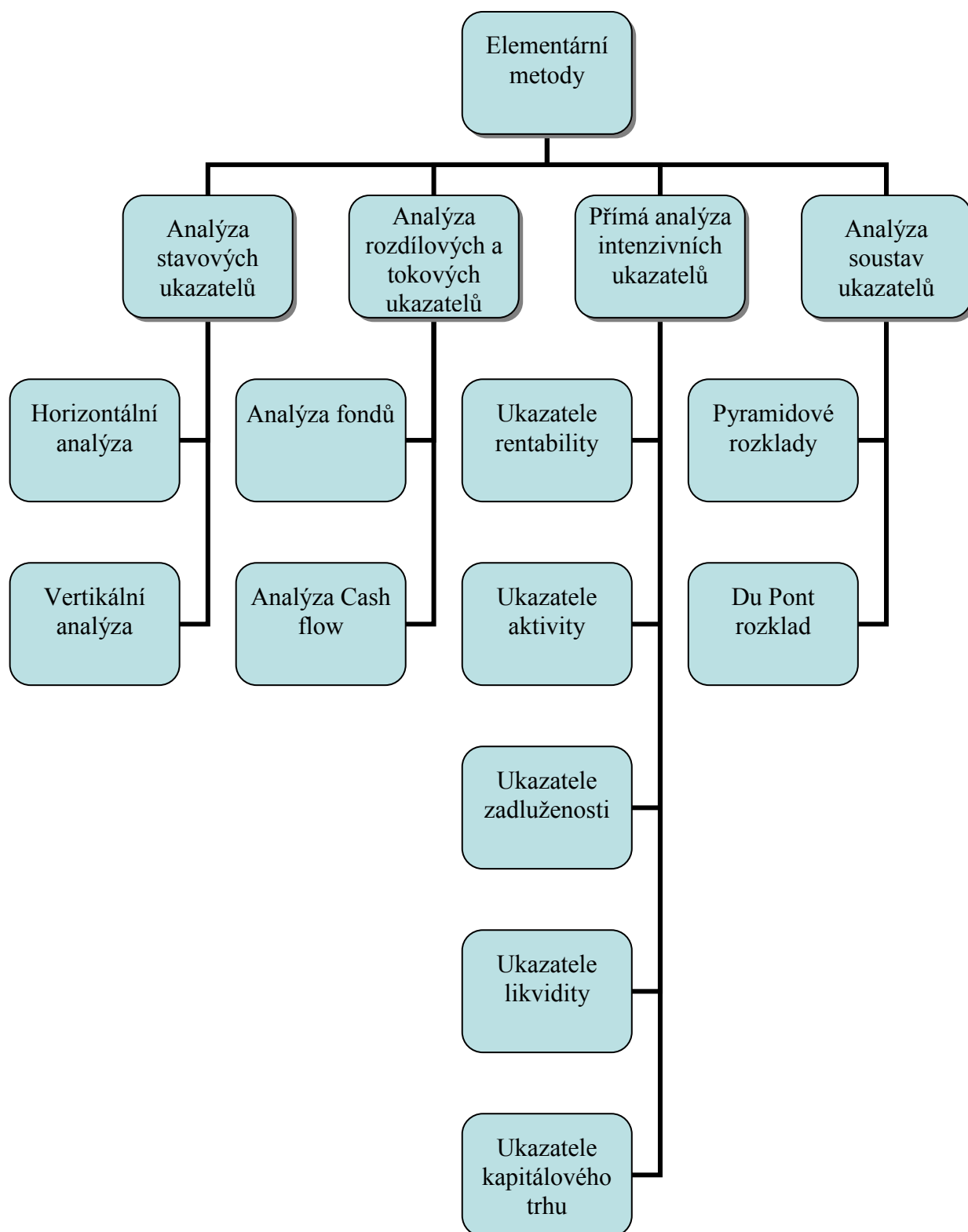
Jiným druhem členění finanční analýzy je členění na ukazatele:

- extenzivní (objemové),
- intenzivní (relativní).

Extenzivní ukazatele informují o objemu, proto jsou uváděny v přirozených jednotkách. Jsou představiteli kvantity v přirozených (objemových) jednotkách; například v účetnictví by se jednalo o peněžní jednotky.

Intenzivní ukazatele jsou nositelem informací o míře, s jakou jsou využívány zdroje v podniku. Představují tedy charakter míry, jak jsou extenzivní ukazatele využívány a jak silně nebo rychle jsou měněny (14, s. 43).

Tyto techniky se nazývají elementární metody finanční analýzy a lze je dále rozdělit dle následujícího schématu obr. č. 3:



Obr. 3 Elementární metody finanční analýzy (14, s. 44).

Pro tuto práci je využito poměrové analýzy, která pracuje s poměrovými ukazateli a technika procentního rozboru, tedy vertikální analýza.

3.1 Poměrové ukazatele

V teoretické části práce jsou uvedeny poměrové ukazatele, z nichž některé ukazatele jsou využity v praktické části práce.

3.1.1 Ukazatelé likvidity

Likvidita vyjadřuje schopnost podniku splácet dluhy. Rozlišujeme likviditu (15, s. 342):

- Běžná likvidita (Current Ratio)

krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky

- Rychlá likvidita (Quick Ratio)

(krátkodobá aktiva – zásoby)/krátkodobé závazky

3.1.2 Ukazatelé rentability (výnosnosti, ziskovosti)

Rentabilita je ukazatel míry zisku, nebo-li rentability vloženého kapitálu. Používají se tyto ukazatelé (16, s. 239):

- Rentabilita vlastního kapitálu (ROE):

čistý zisk/vlastní kapitál

- Rentabilita tržeb:

čistý zisk/tržby

3.1.3 Ukazatelé aktivity

Představují schopnost podniku rychle využívat svého majetku. Patří sem:

- Relativní nevázanost stálých aktiv:

stálá aktiva/roční tržby

Čím je výsledek nižší, tím lépe. Tento ukazatel je měřítkem celkové efektivnosti a vypovídá o relativní výkonnosti, s níž firma využívá stálých aktiv s cílem dosáhnout tržeb (16, s. 238).

3.1.4 Ukazatelé zadluženosti a finanční struktury

Tito ukazatelé měří rozsah financování dluhu. Zadluženost můžeme měřit dvěma způsoby (16, s. 238):

- ukazatel celkové zadluženosti – vychází z rozvahy a počítáme rozsah, v jakém dluhy financují aktiva

celkový dluh (finanční zdroje)/celková aktiva

- ukazatel krytí úroků – vychází z výsledovky a zjišťuje krytí nákladů na cizí kapitál provozním ziskem

hrubý zisk/úroky

Pro měření síly finanční páky se využívá pákový ukazatel (16, s. 238):

celkové zdroje (aktiva)/vlastní kapitál

3.2 Analýza SWOT

Tato analýza představuje rozbor vnějšího a vnitřního prostředí podniku a slouží jako doplněk finanční analýzy k celkovým závěrům. Jedná se také o metodiku, využívanou ke strategickému plánování. Provádí se před finanční analýzou jako analýza současná (v podstatě historická) a po finanční analýze je prováděna jako analýza budoucí (predikce). SWOT analýza představuje akronym, spojující počáteční písmena čtyř faktorů, a to:

- silné stránky (strength),
- slabé stránky (weaknesses),
- příležitosti (opportunities),
- rizika (threats).

Vnitřní prostředí podniku zahrnuj dva faktory, a to silné a slabé stránky, které se týkají situace v podniku. Silné stránky představují pozitivní rysy, jež mohou být

lidského, přírodního či technického původu. Slabé stránky naopak představují negativní rysy (nedostatky), což jsou faktory fungující špatně, vůbec a nebo ty, které by mohly fungovat lépe. Vnější prostředí zahrnuje příležitosti a hrozby. Tyto faktory se vztahují k budoucím potenciálům nebo rizikům, které by se měly brát v úvahu při plánování. Příležitosti představují možnosti, které by se měly dále rozvíjet ve vztahu k silným stránkám. Patří sem například další technologický rozvoj, ekonomický růst, změny v oblasti životního prostředí či úprava legislativy. Naopak rizika (hrozby) představují faktory, jež zabraňují změnám. Mezi hrozby patří například nedostatek finančních zdrojů (9 s. 68).

3.3 Náklady podniku

Pro řízení nákladů, jejich kalkulaci a jejich přiřazení k jednotlivým střediskům je nutné stanovit rozdělení jednotlivých nákladů na základě vnitropodnikového účetnictví. Z hlediska kalkulačního členění nákladů rozdělujeme náklady na přímé a nepřímé. Samostatné kalkulační členění nákladů je určitým typem účelového členění nákladů (15, s. 55).

3.3.1 Náklady přímé a nepřímé

Jedná se o účelové členění nákladů, které je prováděno z hlediska specifikace na tzv. kalkulační jednici. Tedy z hlediska příčinných vazeb nákladů k výkonu, jež je na základě objemu, druhu a jakosti přesně specifikován. Z těchto hledisek tedy rozlišujeme tyto základní skupiny:

- přímé náklady, které se bezprostředně vážou na kalkulační jednici;
- nepřímé náklady, které se nevážou k jednomu druhu výkonu a podstatou je zajišťování průběhu podnikatelského procesu v širších souvislostech.

Do skupiny přímých nákladů tedy patří náklady technologické. Také zahrnují náklady, které jsou vynakládány v souvislosti s prováděním pouze konkrétního druhu výkonu. Podíl těchto nákladů lze tedy zjistit prostým dělením. Do těchto přímých nákladů řadíme například přímé mzdy zaměstnanců nebo spotřebu materiálu vztahující se k přímé výrobě. Náklady nemusí mít proporcionální charakter (což znamená, že náklady se mění přímo úměrně se změnou produkce) a to z toho důvodu, že existuje skupina tzv. ostatních přímých nákladů, jež zahrnuje náklady fixní. Ostatní přímé náklady mají jiný vztah k objemu výkonů než položky jednicových nákladů. Nepřímé

náklady jsou společné pro více druhů výkonů a nemají přímou vazbu s příslušným výkonem. Tyto náklady se přičítají nepřímou pomocí početně technických postupů. Mezi ně patří například náklady na obsluhu a řízení, náklady na odbyt, správní náklady a jiné (8, s. 12).

3.3.2 Náklady jednicové a režijní

Rozdělení nákladů na jednicové a režijní má velmi blízko k rozdělení nákladů na přímé a nepřímé. M. Landa přibližuje ve své publikaci Ekonomické řízení podniku dle účelového členění podniku rozdělení nákladů na specifické jednicové náklady a specifické režijní a vysvětluje jejich hledisko funkčnosti (8, s. 12).

Funkční hledisko, které spočívá ve vymezení funkcí jednotlivých nákladů ve vztahu k určitému objektu či výkonu je většinou podstatné pro jejich členění. Rozlišujeme tedy:

- jednicové náklady,
- režijní náklady.

Náklady jednicové jsou stanoveny na samostatné konkrétní položky ve vztahu ke kalkulační jednici. Příkladem mohou být například jednicové mzdy nebo materiál. Tyto jednicové náklady jsou technologického charakteru, a proto jsou považovány za náklady přímé (13, s. 72).

Režijní náklady jsou vykazovány v komplexních položkách na základě jejich funkcí do různých typů režii, a to:

- zásobovací režie,
- výrobní režie,
- odbytová režie,
- správní režie (13, s. 72).

Tyto režijní náklady mají společný charakter, a proto se využívají pro jejich rozvrhování kalkulační metody.

Praktická část se zabývá dále režijními náklady, které jsou spojené s výrobou a jsou vždy svázány s objemem výkonů a množstvím práce, jež byla odvedena. Pro výrobní režii se jako nejlepší možná rozvrhová základna jeví objem přímé práce (13, s. 72).

Správní režie zahrnuje široký objem nákladů, které mají většinou fixní charakter. To znamená, že tyto náklady zůstanou stejné bez ohledu nato, zda podnik vyrábí či nikoliv. Proto je velmi obtížné změřit podíl těchto nákladů na konkrétní výkon. Alokace správní režie slouží k vyjádření podílu nákladů na daném objemu výroby. Protože neexistuje jasně popsateľný příčinný vztah je obtížné zvolit rozvrhovou základnu. Proto je nutné zvolit určitou skupinu přímých nákladů. Aby se ovšem předešlo zkreslení výsledků a eliminovaly se tak extrémny, použije se jako rozvrhová základna suma celkových přímých nákladů (13, s. 73).

4 Popis společnosti Talorm a. s.

Firma Talorm a. s. se sídlem na ulici Masarykovo nám. 511/6A Zábřeh vznikla dne 1. 5. 1992 privatizací státního podniku Podnik bytového hospodářství Zábřeh, který zajišťoval správu a údržbu bytového a nebytového fondu, výrobu a dodávku tepla a teplé užitkové vody (TUV) pro obyvatelstvo a dále těžbu a zpracování kamene a prodej štěrkopísku.

V čele akciové společnosti stojí představenstvo, které je čtyřčlenné a sestává z předsedy představenstva, místopředsedy představenstva a dvou členů. Dozorčí rada sestává ze tří členů a skládá se z předsedy a dvou členů.

Společnost není zapojena do hospodaření jiných subjektů a ani nevlastní žádný podíl na základním kapitálu jiných subjektů. Taktéž nemá žádné organizační složky v zahraničí. Průměrný počet zaměstnanců během účetního období roku 2010 byl 35.

Akcie této firmy nejsou veřejně obchodovatelné, jsou v listinné podobě, jejich majitelé je prezentují pouze při konání valné hromady společnosti. Základní kapitál akciové společnosti je v hodnotě 56 466 000 Kč. Je rozdělen na 56 466 ks akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč z toho:

- na jméno 1 693 ks akcií
- na majitele 54 773 ks akcií

Akcie v držení fyzických osob jsou ve výši 96,8 % a akcie v držení právnických osob jsou ve výši 3,2 %.

Předmětem podnikání jsou níže vymezené činnosti na základě výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě:

- licence skupina 31 výroba tepelné energie licence skupina,
- licence skupina 32 rozvod tepelné energie,
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výroba elektřiny výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,
- silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - vnitrostátní příležitostná osobní (25).

Z těchto činností předmětu podnikání jsou blíže specifikovány činnosti Topného hospodářství, Solná jeskyně a Správa bytových a nebytových prostor, jež zahrnuje středisko Provoz domů, specifikované v kapitole vedlejší činnost podniku.

Akciová společnost pokračuje v programu bývalého státního podniku, zejména v oblasti výroby dodávky tepla a teplé vody pro obyvatele města Zábřeh. Topné hospodářství je rozmístěno po celém území města Zábřeh (29). Následující tabulka č. 1 představuje provoz jednotlivých kotelen ve městě Zábřeh.

Tab. 1 Přehled kotelen, které společnost provozuje (20).

Kotelny Talorm a. s. Zábřeh	
1.	Kotelna ul. Severovýchod
	výměňíková stanice
	- ul. Žerotínova
	- ul. P. Bezruč
2.	Kotelna ul. Křížkovského
	výměňíková stanice
	- ul. ČSA
	- ul. 17. listopadu
3.	Kotelna ul. Kosmonautů
4.	Kotelna ul. Výsluní
5.	Kotelna ul. Krumpach
6.	Domovní kotelna ul. Žižkova 31
7.	Domovní kotelna nám. Osvobození 11



Obr. 4 Plynové kotle kotelny ul. Křížkovského (20).

„Talorm a. s. je držitelem licence č. 310101210 pro skupinu 31 - výroba tepelné energie, dále licence č. 320101212 pro skupinu 32 - rozvod tepelné energie a licence č. 110908872 pro výrobu elektřiny udělené Energetickým regulačním úřadem podle § 8 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) na území města Zábřeh. Společnost je vlastníkem tepelných zdrojů, předávacích stanic a rozvodů tepla ve městě Zábřeh. Výroba a dodávka tepla a teplé vody je realizována na základě smluvních vztahů mezi dodavatelem a odběrateli. Cena tepelné energie je cenou regulovanou na základě cenového výměru Energetického regulačního úřadu a každoročně kontrolována Státní energetickou inspekcí.“ (cit. 29).

Firma uzavírá nové smlouvy jak s odběrateli na odběr tepla a teplé vody, tak i s novými nájemníky na pronájem nebytových prostor a bytových jednotek. V oblasti výroby a dodávky tepla a teplé vody má akciová společnost monopolní postavení na trhu města Zábřeh.

Mezi činnosti společnosti dále patří:

- **pronájem bytových a nebytových prostor ve svých objektech**

Společnost Talorm a. s. vlastní celkem 45 bytových jednotek o celkové výměře 2 601,13 m² (viz příloha 1) a 16 nebytových prostor o celkové výměře 2 927,6 m² (viz příloha 2), které jsou v současné době pronajaty a provádí také správu v devíti domech města Zábřeh o celkovém počtu 299 bytových jednotek (tabulka viz příloha 1 a 2) (20).

- **provoz Solné jeskyně včetně Wellness studia**

Podnik vlastní a provozuje léčebnou Solnou jeskyni a Wellness studio. Wellness studio nabízí k relaxaci přístroje Vacuwell a Vibrosaunu. Solná jeskyně je tvořena výhradně ze soli z Mrtvého moře (28).



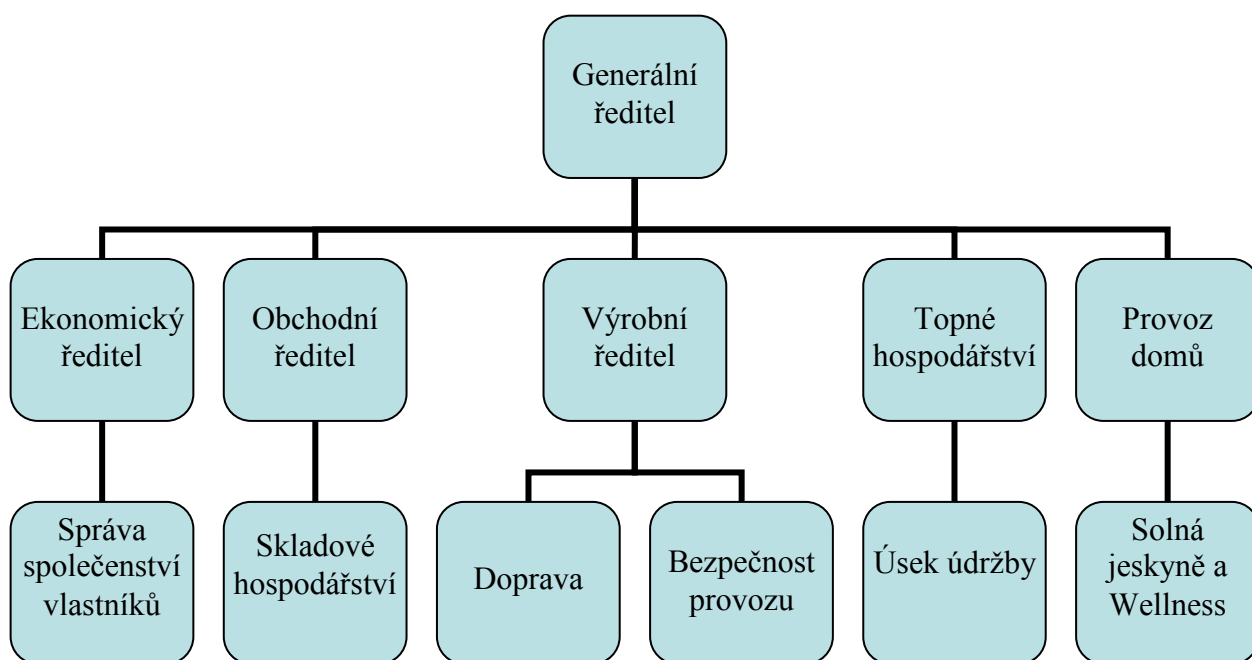
Obr. 5 Interiér Solná jeskyně (28).



Obr. 6 Přístroj Vibrosauna (28).

4.1 Organizační struktura podniku a vymezení středisek

Akciová společnost má funkční organizační strukturu, jež seskupuje pracovníky do útvarů, a to podle podobnosti jednotlivých úkolů, zkušeností, kvalifikace či aktivit (21). Následující obrázek č. 7 představuje organizační strukturu firmy:



Obr. 7 Funkční organizační struktura společnosti z hlediska přímého rozhodování (21).

Celá tato kapitola o vymezení jednotlivých středisek společnosti Talorm a.s. je zpracována na základě **vnitropodnikových směrnic a fungování podnikové kultury**.

Střediska firmy Talorm a.s., která se podílejí na chodu společnosti z hlediska sledování nákladů a výkonů firmy, jsou rozděleny takto (jednotlivé hodnoty za názvem střediska vyjadřují jeho evidenční číslo):

- Provoz domů 400,
- Solná jeskyně 430,
- Topné hospodářství 420,
- Výrobní režie 440 (vedeno jako středisko, pod které spadá úsek Údržby a úsek Dopravy z důvodu sledování nákladů a výkonů) – viz kapitola 4.3 Režijní náklady
- Správa 480.

4.1.1 Středisko Správa

Tato kapitola zahrnuje funkci a činnost jednotlivých úseků. Z hlediska ekonomické struktury podniku je toto středisko považováno za nákladově řízené středisko a zahrnuje funkce a činnosti, na jejichž základě je prováděno rozhodování a schvalování hospodářských operací. Středisko zahrnuje celkem 7 zaměstnanců a tyto funkce:

- **Generální ředitel**

Nařizuje a schvaluje veškeré hospodářské operace, bankovní dispozice, služební cesty a jízdy motorovými vozidly ředitelů jednotlivých útvarů.

- **Ekonomický ředitel**

Kontroluje a podepisuje veškeré účetní a daňové doklady, provádí veškeré bankovní operace a kontrolu čerpání mzdových prostředků společnosti a jednotlivých středisek. Předkládá konkrétní návrhy na hospodárné využívání finančních prostředků stanovených rozpočtem.

- **Obchodní ředitel**

Zpracovává plán čerpání finančních prostředků za společnost a rozpis na jednotlivá střediska, schvaluje a kontroluje nákupy materiálu do centrálního skladu. Čerpání finančních prostředků konzultuje s ekonomickým ředitelem, kontroluje čerpání PHM za všechna vozidla akciové společnosti, provádí rozúčtování na jednotlivá střediska a kontroluje plnění plánu jednotlivých středisek. Eviduje drobný majetek, provádí jejich zařazení a vyřazení.

- **Výrobní ředitel**

Schvaluje a kontroluje hospodářské operace za provozní úsek. Čerpání finančních prostředků konzultuje s ekonomickým ředitelem. Předkládá požadavky na opravy provozního úseku. Prověřuje a kontroluje provozuschopnost vozového parku akciové společnosti.

- **Personalista-mzdová účetní**

Vyřizuje pracovní-právní náležitosti spojené se vznikem, průběhem a ukončením pracovního poměru. Na základě pracovních listů a docházkových listů provádí výpočet mezd, včetně provádění veškerých srážek a odvodů dle příslušných zákonů. Vede písemnou agendu generálního ředitele.

- **Účetní referent – výnosové i nákladové**

Vede úplnou agendu spravovaných objektů, vypracovává dohody o provedení práce dle dispozic zástupců jednotlivých subjektů. Objednává revize a kontroly dle požadavků, eviduje preventivní kontroly a revize. Vypracovává rozpisy služeb k vyúčtování na jednotlivé bytové jednotky.

- **Účetní a pokladní referent**

Vede pokladnu akciové společnosti a provádí veškeré finanční operace pokladny. Čerpání prostředků z pokladny je uskutečněno po odsouhlasení vedoucích středisek. Referent kontroluje správnost a činí likvidaci tuzemských cestovních dokladů. Provádí veškeré fakturace za akciovou společnost a vyhodnocení cenových kalkulací za topné hospodářství. Vede kompletní evidenci domu Kozinova 1 – společenství vlastníků jednotek.

4.1.2 Středisko Solná jeskyně

Mezi činnosti tohoto střediska patří obsluha místnosti Solné jeskyně, poradenství a konzultace v oblasti výživy, masérské, rekondiční a regenerační služby. Současně také provozuje a obsluhuje přístroje Wellness studia, a to Wacuwell a Vibrosaunu.

Z hlediska ekonomické struktury podniku se jedná o výnosové středisko. Na středisku Solná jeskyně je zaměstnána pouze jedna zaměstnankyně.

4.1.3 Středisko Topného hospodářství

Toto středisko zahrnuje veškerý topný provoz jednotlivých kotelen společnosti a také úsek Údržby. Středisko spadá přímo pod generálního ředitele firmy a je mu přímo odpovědné. Podle ekonomické struktury je toto středisko řazeno nejen jako nákladově řízené středisko, ale také jako výnosové. Středisko zahrnuje celkem 26 pracovníků, jejichž pracovní pozice jsou:

- **Vedoucí střediska Topného hospodářství**

Nařizuje a schvaluje veškeré hospodářské operace, týkající se topného hospodářství. Zásadní operace nařizuje a schvaluje po konzultaci s generálním ředitelem. Čerpání finančních prostředků konzultuje s ekonomickým ředitelem. Vystavuje objednávky na opravy a připravuje k podpisu veškeré smlouvy, týkající se topného hospodářství.

- **Mistr střediska Topného hospodářství**

Nařizuje práci zaměstnancům na topném hospodářství, kontroluje a podepisuje docházku podřízených zaměstnanců, s vedoucí topného hospodářství konzultuje platové zařazení, navrhuje odměny a prémie. Veškeré drobné nákupy, které provádí předem konzultuje s vedoucím topného hospodářství. Nákupy

drobného majetku konzultuje s obchodním ředitelem. Pro středisko Topné hospodářství pracují celkem dva mistři.

- **Referent střediska Topného hospodářství**

Připravuje podklady k rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody a dále vede evidenci paliva na středisku Topného hospodářství – 1 zaměstnanec

- **Skladový referent**

Provádí nákup materiálu po předchozí konzultaci s obchodním ředitelem. Vystavuje příjemky a výdejky materiálu. Vede evidenci veškerého materiálu, ochranných pomůcek a náradí. Sestavuje měsíční rekapitulaci skladu dle středisek.

- **Úsek Údržby**

Zajišťuje pohotovost v době od 6:00 – 22:00 hodin pro případné drobné opravy a údržbářské práce oboru topenářského, vodařského a elektrické energie.

K této činnosti je pohotovost soustředěna na kotelně Severovýchod Zábřeh. Na telefonické zavolání je možno zajistit drobné opravy, v případě opravy většího rozsahu je kontaktována odborná firma. Náklady na opravu jsou pak po dohodě účtovány přímo objednavateli nebo jsou přefakturovány společně s odpracovanými hodinami akciovou společností objednavateli. Na tomto úseku je v pohotovosti celkem 6 údržbářů.

4.1.4 Středisko Provoz domů

Funkcí tohoto střediska je evidence veškeré dokumentace, týkající se bytových a nebytových prostor. Středisko je přímo odpovědné generálnímu řediteli společnosti a vykonává příkazy, na základě jeho rozhodnutí. Z hlediska ekonomické struktury podniku je středisko řazeno mezi nákladově řízená a výnosová střediska. Náplní střediska provozu domů se dále zabývám v praktické části práce, v níž se mu podrobně věnuji. Pracovní pozice vytvořená v tomto středisku je pro jednoho zaměstnance a to:

- **Organizačně technický zaměstnanec**

Vede úplné písemné agendy o bytovém a nebytovém hospodářství a připravuje k podpisu veškeré nájemní smlouvy, týkající se pronájmu bytů a nebytových jednotek. Provádí preventivní prohlídky domů a bytů, předkládá výrobnímu řediteli požadavky na údržbu a opravy. Kontroluje správnost prováděných prací na úseku bytového a nebytového hospodářství. Předkládá

ekonomickému řediteli podklady pro vyúčtování služeb a podklady k fakturaci nájemného za nebytové prostory. Pro bytové jednotky akciové společnosti zpracovává předpisy nájemného. Po konzultaci s výrobním ředitelem provádí nákup zboží pro středisko Solné jeskyně a vede skladovou evidenci zboží.

4.2 Účetní metody a způsoby oceňování

Tato kapitola je zpracována na základě přílohy účetní závěrky za rok 2010 (20). Pro účetní metody je zpracována v akciové společnosti samostatná vnitropodniková směrnice. Materiál na skladě je oceněn v pořizovacích cenách. Při prodeji materiálu je připočitatelnou položkou skladová přírážka do výše 30 %.

Investice pořizované ve vlastní režii jsou oceňovány dle zpracované vnitropodnikové směrnice na 1 hodinu výkonu. Jedná se zejména o práci investiční povahy na rekonstrukcích a modernizacích.

Akciová společnost používá lineární způsob odepisování dlouhodobého majetku (viz příloha 3) a daňové odpisy dle zákona 586/92 ve znění platných právních úprav.

Otázky mzdové politiky jsou řešeny mzdovým předpisem, který zahrnuje všechny potřebné vazby v oblasti mezd. Co se týče sociálních věcí, ty jsou řešeny taktéž vnitropodnikovými směrnicemi.

Veškerý hmotný a nehmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách. Drobný dlouhodobý hmotný majetek je plně odepsán a je o něm vedena evidence.

4.3 Režijní náklady

Veškeré údaje této kapitoly jsou sepsány na základě vnitropodnikové směrnice číslo 5/2010 společnosti Talorm a. s. pro rok 2010 (19).

4.3.1 Výrobní režie

Ve společnosti Talorm a. s. je výrobní režie sledována jako samostatné středisko 440. Výrobní režijní náklady vznikají v těchto úsecích:

- **Úsek údržby** - zde je vedena údržba kotelen, mistři TH, vedoucí TH, administrativní pracovnice, laborantka, skladnice,
- **Úsek dopravy** - vedena mechanizace, která slouží k zabezpečení chodu topného hospodářství,

Na základě vnitropodnikové směrnice a rozhodnutí generálního ředitele nesmí výrobní režie ve výsledné kalkulaci překročit 7 % celkové ceny tepla.

4.3.2 Správní režie

Ve středisku Správy 480 je vedena administrativa a účetnictví celé společnosti. Do cen tepla je možno započítat veškeré náklady střediska **mimo**:

- odměn manažerů,
- nákladů na reprezentaci,
- ostatních pokut a úroků z prodlení,
- manka a škody,
- manka a škody na finančním majetku,
- škody.

Správní náklady je možno započítat poměrem tržeb za dodávku tepla k celkovým tržbám (výkonům). Ve výsledné kalkulaci nesmí na základě vnitropodnikové směrnice pro rok 2010 a rozhodnutí generálního ředitele překročit 6 % konečné ceny tepla.

Na jednotlivé kotelny střediska 420 Topné hospodářství je výrobní režie (úsek Údržby a úsek Dopravy) a správní režie (středisko Správy) rozpouštěna poměrem podílu výroby jednotlivé kotelny na celkové výrobě Topného hospodářství, a to takto:

- Kotelna Severovýchod 58,00 %;
- Kotelna Křížkovského 27,60 %;
- Kotelna Kosmonautů 6,70 %;
- Kotelna Krumpach 0,30 %;
- Kotelna Výsluní 6,10 %;
- Kotelna Žižkova 0,70 %;
- Kotelna nám. Osvobození 0,60 %;

„Správní režie se netýká střediska Provoz domů 400, protože souvisí s pronájmy bytových a nebytových prostor. Proto nelze tyto náklady započítávat (rozpustit) do ceny tepla.

Na středisku Solné jeskyně 430 jsou sledovány náklady a výkony jejího střediska. Proto tyto náklady a výkony s cenou tepla nesouvisí a nejsou rozpuštěny do ceny tepla.“
(cit. 19)

Dle citace je tedy patrné, že náklady střediska Provoz domů a střediska Solná jeskyně nesouvisí s cenou tepla a jsou sledovány samostatně, proto je tedy nelze rozpouštět do ceny tepla na základě vnitropodnikové směrnice. Středisko Provoz domů a středisko Solná jeskyně není zatíženo správní režii dle rozhodnutí generálního ředitele.

4.4 Ekonomická analýza akciové společnosti

Celý úsek výroby tepla a teplé vody, včetně elektřiny (tj. středisko Topné hospodářství 420) je veden samostatně účetně, tzn. odděleně od všech jiných činností na základě zákona č. 458/2000 Sb.

Tato kapitola přibližuje celkové výkony a celkové náklady společnosti. Níže uvedené tabulky představují rozložení jednotlivých nákladů a výkonů za jednotlivé činnosti (rozdělených na základě vnitropodnikových směrnic) v roce 2010. Blíže charakterizují výkony a náklady spojené v souladu s činností střediska Provoz domů.

Tab. 2 Struktura jednotlivých výkonů v Kč a jejich procentní podíl na výkonnosti společnosti za rok 2010 (19).

Výkony celkem	50 448 495	100,00 %
výroba a dodávka tepla	42 677 795	84,60 %
pronájem bytového a nebytového fondu	6 179 957	12,25 %
správcovství	506 756	1,00 %
tržby střediska Solné jeskyně	289 566	0,57 %
tržby za prodej zboží	17 415	0,03 %
výkony úseku údržba	19 793	0,04 %
výkony úseku doprava	6 390	0,01 %
tržba z prodeje materiálu	155 857	0,32 %
jiné výnosy, úroky	594 966	1,18 %

Z tabulky č. 2 je patrné, že největší podíl výkonů na celkovém hospodaření firmy má činnost výroby a dodávky tepla, spadající do střediska Topného hospodářství, a to téměř 85 %. Jako druhý největší podíl výkonů na celkových výkonech má středisko Provozu domů, a to v absolutní hodnotě 6 179 957,- Kč, v procentním vyjádření téměř 12,3 %. Na základě hodnot z tabulky je patrné že pronájem bytových a nebytových

prostor tvoří jednu osminu výkonů společnosti. Do jiných výnosů spadá např. náhrada od pojišťovny, prodej odpadových surovin a podobně.

Tab. 3 Struktura jednotlivých nákladů v Kč a jejich procentní podíl na celkových nákladech společnosti jako celek za rok 2010 (19).

Náklady celkem	49 538 696	100,00 %
spotřeba paliv, mat. energie	22 242 702	43,93 %
osobní náklady	14 464 501	29,20 %
odpisy	8 744 377	17,65 %
služby včetně oprav	4 177 162	8,43 %
rezerva	-2 450 000	-4,95 %
finanční náklady	849 253	1,72 %
provozní náklady	427 548	0,86 %
daně a poplatky	820 591	1,66 %
DP odložená	248 818	0,50 %
náklady na prodej zboží	13 474	0,03 %

Z tabulky č. 3 vyplývá, že největší položkou nákladů firmy je spotřeba paliv a energie, a to téměř 44 %. Je to způsobeno především provozem střediska Topné hospodářství, jehož hlavní funkcí je dodávka tepelné energie. Druhou největší položkou jsou osobní náklady, které tvoří složku téměř 30 % celkových nákladů firmy. Tabulka kompletních nákladů střediska Provoz domů je řešena v části vedlejší činnosti společnosti – konkrétně středisko Provoz domů.

Na základě výše uvedených tabulek se zjistí zisk podniku před zdaněním, a to rozdílem výnosů a nákladů podniku jako celku, čímž se získá částka ve výši **909 799 Kč** za rok 2010.

4.5 Vybrané finanční ukazatele

Mezi primární cíle finanční analýzy patří rozbor současné finanční situace firmy. Pro zpracování finanční analýzy byla využita základní technika zjištění poměrových ukazatelů. Ke zjištění současné finanční situace byly využity historické statistické informace o hospodaření firmy na základě firemní dokumentace, a to výroční zprávy o hospodaření společnosti za rok 2010.

Částečná analýza současné finanční situace firmy je provedena pouze jako dokreslení celkového pohledu na společnost, ovšem stěžejní část práce je zaměřena na hospodaření střediska Provoz domů.

Následující tabulky č. 4 a 5 udávají přehled aktiv a pasiv společnosti za rok 2010. Z těchto tabule se vychází pro výpočet poměrových ukazatelů. Všechny absolutní údaje jsou v tis. Kč.

Tab. 4 Aktiva společnosti za rok 2010 (19).

Aktiva	Suma v tis. Kč	%
Stálá aktiva	85 016	61,56
Oběžná aktiva	53 084	38,44
- zásoby	5 179	3,75
- pohledávky krátkodobé	46 718	33,83
- pohledávky dlouhodobé	124	0,09
- finanční majetek	1 036	0,75
- časové rozlišení	27	0,02

Tab. 5 Pasiva společnosti za rok 2010 (19).

Pasiva	Suma v tis. Kč	%
Vlastní zdroje	68 545	49,63
Cizí zdroje	69 555	50,37
- závazky dlouhodobé	1 532	1,11
- závazky krátkodobé	51 138	37,03
- časové rozlišení	2 360	1,71
- čerpání rezervy	1 145	0,83
- bankovní úvěry	13 380	9,69

4.5.1 Ukazatel likvidity

- **Běžná likvidita** = $53\ 057 / 51\ 136 = 1,04$

Udávaná optimální hodnota běžné likvidity je od 1,5 do 2,5 tzn., čím vyšší je hodnota ukazatele, tím je pravděpodobnější zachování platební schopnosti (19).

- **Pohotová likvidita** = $(53\ 057 - 5\ 181) / 51\ 136 = 0,94$

Optimální hodnota pohotové likvidity je od 1 do 1,5 tzn., že je podnik schopen vyrovnat krátkodobé závazky bez prodeje zásob (19).

- **Okamžitá likvidita** = $1\ 034 / 51\ 136 = 0,020$

Pro okamžitou likviditu jsou doporučované hodnoty v rozmezí od 0,6 do 1,1, Okamžitá likvidita představuje sumu peněz na běžném účtu, v pokladně, obchodovatelné cenné papíry a šeky, krátkodobé závazky, běžné bankovní úvěry a krátkodobé finanční výpomoci (19).

Ukazatel likvidity za rok 2010 se pohybuje ve všech případech pod udávanou optimální hodnotou.

4.5.2 Ukazatel rentability

- **Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)** = $910 / 68\,545 = 0,0133$

Ukazatel rentability je silně ovlivněn státem regulovanou cenou tepla a nájemného. Z tohoto důvodu je poté cena závislá na vyrobeném množství tepla. Nepříznivým jevem je také odpojování objektů od centrálního zásobování tepla a stále nižší odběry tepla a teplé užitkové vody. Rentabilita vlastního kapitálu představuje hodnotu 1,33 % (19).

4.5.3 Ukazatel nákladovosti

- **Nákladovost** = $49\,538\,696 / 50\,448\,495 = 0,982$

Tento ukazatel je negativně ovlivňován státem regulovanou cenou tepla a dále regulovanou cenou nájemného. Ukazatel nám říká, že na 1 peněžní jednotku výkonů je zapotřebí 0,98 peněžních jednotek nákladů (19).

4.6 Analýza vnějšího a vnitřního prostředí společnosti

Jako doplněk finanční analýzy je zohledněno vnější a vnitřní prostředí podniku a byl proveden rozbor za pomoci analýzy SWOT. Analýza vnějšího a vnitřního prostředí společnosti představuje současné období (v podstatě „minulé“ období, nikoliv období budoucí). Následující tabulka č. 6 představuje analýzu vnějšího a vnitřního prostředí (19).

Tab. 6 Analýza SWOT

Silné stránky – S	Slabé stránky – W
Monopolní postavení na trhu města Zábřeh v oblasti výroby a dodávky tepla a TUV	Cizí kapitál – bankovní úvěry
Firma není zatížena zástavním právem	Zvýšené výrobní náklady na ceny energií
Provoz Solné jeskyně a Wellness studia	Komunikační šum
Zabezpečení budov	Malá pružnost v pořizování nového vybavení v bytech
Dlouholetá tradice provozu	Finanční možnosti organizace
Odbornost zaměstnanců	
Rekonstrukce sídla společnosti	
Moderní vybavení bytových prostor	
Rozšířený předmět podnikání	
Rekonstruované bytové i nebytové prostory	
Modernizace topného hospodářství	
Příležitosti - O	Hrozby - T
Stále rostoucí poptávka po solných jeskyních a Wellness studiích	Budoucí vyhlášky EU, které se týkají dodávek tepelné energie
Možné využití levnější pracovní síly, a to například brigádníků na údržbu firemních	Neoslovení zákazníků nabízeným sortimentem
Nákup dalších bytových a nebytových prostor za účelem rekonstrukce a dalšího	Nové antimonopolní vyhlášky
	Navýšení nákladů na opravy a údržbu
	Hrozby potenciálních živelních katastrof
	Možný výskyt vandalismu v prostorách kotelen

5 Vedlejší činnost společnosti

Kapitola představuje stěžejní část bakalářské práce a jako zkoumaná vedlejší činnost společnosti bylo vybráno středisko Provoz domů. Následující kapitoly přibližují zásadní činnosti fungování střediska a dále analyzují hospodářskou situaci střediska ve zkoumaných letech.

5.1 Provoz domů jako samostatně sledované středisko

Středisko Provoz domů zahrnuje tuto náplň pracovních povinností:

- zabezpečování provozní a administrativní agendy správy domů,
- odpovědnost za vedení všech podkladů a korespondence,
- zabezpečování opravy dodavatelským způsobem,
- kontrola cenové správnosti u dodavatelských faktur,
- přebírání a předávání bytů a nebytových prostor,
- evidence stavu zařízení bytů a nebytových prostor na protokolech,
- zajišťování běžné a preventivní údržby na základě předem zpracovaného "Plánu preventivní a údržbové činnosti", a to jak pracovníky údržby společnosti, tak prostřednictvím odborných a specializovaných firem,
- evidence nákladů bytů a domů; používají se údaje z vnitropodnikových objednávek, týkající se veškerých změn a oprav v bytech, domech a zapisují se do karet nájemníků (uživatelů bytů),
- zajišťování obsazování nebytových prostor prostřednictvím inzerátů a realitních kanceláří,
- sepisování žalob za neplacení nájemného včetně plateb příkazů vůči dlužníkům,
- evidence soudních záležitostí včetně účasti na soudních jednáních,
- odpovědnost za nabídky a výběrové řízení uvolněných bytových a nebytových prostor,
- odpovědnost za BOZP a PO (požární ochranu) na úseku provozu domů,
- vedení podnikového archivu písemností,
- samostatné vedení podnikového archivu projektové dokumentace,

- vyřizování provozních záležitostí týkající se Solné jeskyně,
Středisko Provoz domů se řídí na základě:
 - zákonných norem a předpisů souvisejících,
 - vnitropodnikových směrnic, pokynů a nařízení,
 - příkazů ředitele akciové společnosti,
 - podnikatelského záměru, schváleného na valných hromadách, který využívá outsourcing, zejména v oblasti rozložení nákladů (plateb za služby), dále podnikových investic, včetně rizik.

Středisko Provoz domů z hlediska evidence bytových a nebytových prostor (nikoli z hlediska řídicí činnosti) zahrnuje dva jednotlivé úseky, a to úsek Nájemného a úsek Oprav a udržování majetku.

5.1.1 Úsek Nájemného

Tento sledovaný úsek zahrnuje tyto základní pracovní činnosti:

- podle platných předpisů a směrnic se provádí výpočet a předepisuje se úhrada za užívání bytů a nebytových prostor;
- sepisování nájemních smluv a ostatní platby na účtech nájemníků a soukromníků v nebytových prostorech;
- předepisují se složenky pro úhradu nájemného;
- zpracovává se měsíční uzávěrka - předpis nájemného za byty, nebytové prostory a ostatní organizace;
- provádí se vyúčtování vody a služeb u bytů a nebytových prostor;
- evidují se a provádějí změny rozhodné pro výpočet nájemného a dodržování právních předpisů souvisejících s údržbou a opravami v bytech, provádí se pořizování a výměna zařizovacích předmětů z hlediska úhrady nákladů mezi uživatelem a společností;
- pečuje se o včasné vymáhání pohledávek, vyhotovují se upomínky v případě neplacení pohledávek;
- provádí se vyhodnocování smluvních záloh na dodávku tepla a vyhodnocení se předává každý měsíc finanční účtárně.

5.1.2 Úsek Oprav a udržování majetku

Tento úsek zásadně spolupracuje se skladem zásob, spadající pod středisko Topného hospodářství. Činnost představuje evidenci všech změn, mezi něž patří modernizace a opravy bytových prostor. Každoročně připravuje plán oprav v bytových i nebytových prostorech pro následující období. Druhotnou činností je zastupování skladnice v době její nepřítomnosti. Dále je jeho povinností plnit příkazy generálního ředitele v rámci zabezpečení plynulého chodu provozu domů.

5.2 Stanovování nájemného

Kapitola popisuje pracovní postupy, vykonávané ve středisku Provoz domů dle vnitropodnikových směrnic (20) a na základě platné legislativy. Současně přibližuje smluvní vztahy o pronájmu bytových a nebytových prostor. Nájemné je stanoveno na základě vybavenosti budov a na stavu jejich vnitřních prostor; to znamená, zda jsou bytové a nebytové prostory rekonstruovány či zatím nikoliv. Výše nájemného je stanovena na základě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Společnost se při stanovování výše nájemného řídí cenovou mapou (26) vydanou Ministerstvem pro místní rozvoj, což odpovídá nájemnému standardního bytu v obci v místě a čase obvyklém. Příklad přehledu výše nájemného za 1 m² v nebytových prostorech je uveden v příloze 2. Výše nájemného v nebytových prostorech je stanovena na základě smluvních dohod.

5.2.1 Smluvní vztahy o pronájmu nebytových prostor

Tyto smluvní vztahy jsou uzavírány na **dobu určitou**, kdy nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak a také jsou smluvní vztahy uzavírány na **dobu neurčitou**.

Jakékoliv změny a doplňky lze provádět jen se souhlasnými písemnými dodatky. Nájemné je stanoveno ve smlouvě na základě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem s přihlédnutím na atraktivnost prostředí.

Platba nájemného je prováděna **měsíčně, čtvrtletně, půlročně** nebo **ročně**, a to formou faktur, které firma zasílá poštou nájemcům a na kterých je vyznačena splatnost. Po dohodě s pronajímatelem může nájemce platit přímo do pokladny firmy. Pro případ prodloužení nájemce s placením řádného nájemného se sjednává smluvní úrok z prodloužení.

K nájemnému je připočitatelná položka míry inflace a to na základě písemného sdělení Českého statistického úřadu v Praze, a to vždy do 31. 3. příslušného roku formou dodatku k nájemní smlouvě s platností od 1. 1. toho roku. Tento bod je každým rokem řešen individuálně, v návaznosti na vývoj cen a vzhledem ke kupní síle v místě provozování živnosti.

Nájemce před podpisem nájemní smlouvy musí být seznámen se skutečným fyzickým stavem pronajatých nebytových prostor a po skončení nájemního poměru předá nájemce nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Ve všech ostatních smlouvou neupravených vztazích se nájemní poměry účastníků řídí obecně platnými právními předpisy a nebo dohodou obou smluvních stran.

U smluvních vztahů se objevuje nevýhoda outsourcingu, a to rizika krachu nájemců, zejména podnikatelských subjektů, což si vyžaduje vysokou operativnost, zabezpečení náhradních nájemců a naplnit tak cíle podnikatelského záměru.

5.2.2 Smluvní vztahy o pronájmu bytů

Tyto smluvní vztahy jsou uzavírány vždy na dobu určitou a to na dobu jednoho roku s tím, že pokud nájemník plní řádně ustanovení o nájmu bytu, z toho zejména ustanovení týkající se placení nájemného, záloha na poskytované služby včetně úhrad za roční vyúčtování, bývá nájemní smlouva automaticky prodloužena a to dodatkem ke smlouvě.

Měsíční nájemné může být:

- **Regulované** (dle platných cenových předpisů a vyhlášky)

Dne 31. 12. 2010 skončilo zhruba pro 700 tisíc bytů postupné uvolňování regulace výše nájemného, které bylo v roce 2006 zakotveno v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Více jak 300 tisíc bytů budou regulovány do konce roku 2012. Od 1. ledna 2011 začala novou úroveň nájemného určovat písemná dohoda mezi nájemcem a pronajimatelem, a to zahájením jednání s nájemci o výši nájemného (27).

Ministerstvo pro místní rozvoj vypracovalo cenovou mapu nájemného (systém poskytující informace všem) a zvolilo alternativu v podobě znaleckých posudků, při jejichž přípravě soudní znalec vychází ze znalosti a analýzy místního trhu. Cenové

rozpětí udávané v této sekci map nájemného odpovídá nájemnému standardního bytu v obci v místě a čase obvyklému podle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a příslušný znalec, který posudek zpracovává a ručí za něj dle příslušných norem (26).

- **Dohodou**

Jestliže je měsíční nájemné stanoveno dohodou, je k nájemnému připočitatelná položka míry inflace pomocí inflačního koeficientu, který vyhláší MF v Cenovém věstníku do konce měsíce února předešlého roku. Formou dodatku k nájemní smlouvě bývá vlastní nájemné tímto koeficientem přepočteno a to vždy k datu 1. dubna aktuálního roku (24).

Pokud nastanou v oblasti bydlení (nájmu) na základě přijímaných zákonů změny, pronajímatel postupuje v souladu s přijatými zákony.

Měsíční nájemné a další poplatky spojené s nájmem bytů (vybavení) a stanovení záloh na služby jsou přesně specifikovány ve výpočtových listech nájemného, které jsou nedílnou součástí nájemních smluv.

Nastane-li taková situace, že nájemník není schopen včas hradit platby, týkající se nájemného a služeb z důvodu přechodného nedostatku finančních prostředků, snaží se společnost takovými nájemníkům vyjít vstříc, a to takto:

Firma sestaví na základě písemné dohody splátkový kalendář tak, aby byl nájemník schopen dlužnou částku pravidelně hradit, což také potvrdí svým podpisem. Pokud nájemníci hradí nájemné a služby často opožděně, upozorňuje firma nájemníky nejdříve upomínkou. Jestliže není upomínka obratem uhrazena, fakturují se těmto nájemníkům úroky z prodlení z dlužné částky.

Nájem bytu zanikne uplynutím sjednané doby, dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů vymezených zákonem. Po zániku práva osobního užívání bytu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

Po odevzdání bytu pronajímateli se pořizuje zápis o převzetí a předání bytu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

5.3 Hodnocení hospodaření střediska Provoz domů

Kapitola zahrnuje analýzu hospodaření střediska Provoz domů. Nejprve byla provedena analýza hospodaření za dvanáct kalendářních měsíců roku 2010. Následně se analyzovalo hospodaření střediska Provoz domů v časové ose tří let. Poté došlo ke srovnání výsledku hospodaření jednotlivých středisek společnosti a na závěr se analyzoval výsledek hospodaření střediska Provoz domů jako podíl na celkovém hospodaření společnosti za rok 2010.

V rozboru hospodaření jsou také zohledněny režijní náklady zaměstnance na středisku Provoz domů, jež zahrnují:

- mzdové náklady,
- sociální a zdravotní pojištění,
- cestovné,
- školení,
- stravenky,
- náklady na životní pojištění,
- hovorné – telefony,
- spotřeba vody, tepla a elektrické energie.

5.3.1 Meziroční stav hospodaření za rok 2010

Následující tabulka č. 7 představuje vývoj nákladů a výkonů střediska Provoz domů v jednotlivých měsících za rok 2010. Nejvyšší výkon představuje začátek roku, a to leden 2010 v sumě 772 643 Kč. Nejvyšší hodnota nákladů je sledována v měsíci září s hodnotou 1 228 594,51 Kč za rok 2010. Režijní náklady v tomto středisku představují pouze peněžní prostředky skutečně čerpané dle vnitropodnikového účetnictví firmy. V prosinci 2010 došlo k negativní výši celkových nákladů, a to v částce -2 145 197,93 Kč. Tato záporná hodnota je způsobena čerpáním rezervy na rekonstrukci bytového domu s adresou Masarykovo nám. 19/18

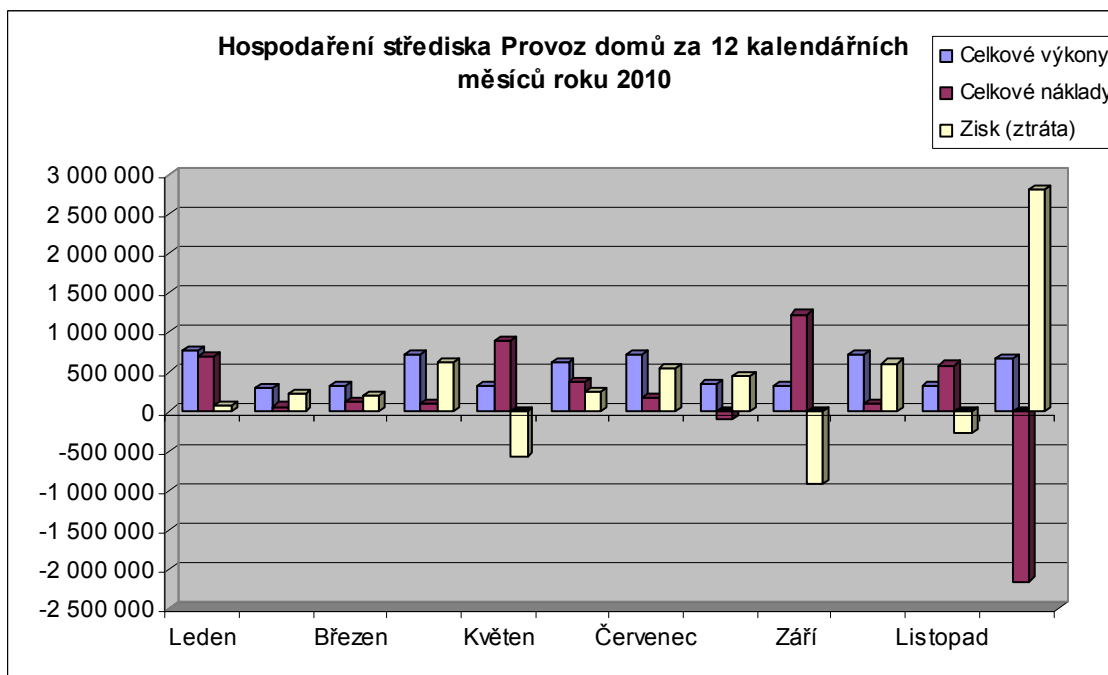
Tab. 7 Měsíční přehled nákladů a výkonů střediska Provoz domů v Kč za rok 2010 (20).

Měsíc	Výkon - nájemné	Celkové náklady	Režijní náklady	Podíl režijních nákladů na výkonech v %	Zisk, ztráta
Leden	772 643	700 822,35	29 323	3,80	71 820,65
Únor	297 814	64 029,00	21 863	7,34	233 785
Březen	325 632	133 101,70	21 863	6,71	192 530,30
Duben	727 270	96 449,22	29 207	4,02	630 820,78
Květen	322 639	888 784,24	23 203	7,20	-566 145,24
Červen	621 203	370 813,68	22 075	3,55	250 389,32
Červenec	718 284	171 020,00	32 874	4,58	547 264
Srpen	350 691	-91 922,70	21 863	6,23	442 613,70
Září	322 106	1 228 594,51	21 863	6,79	-906 488,51
Říjen	722 711	111 398,64	42 099	5,83	611 312,36
Listopad	323 994	585 928,94	23 033	7,11	-261 934,94
Prosinec	664 013	-2 145 197,93	53 598	8,07	2 809 210,93
Celkem	6 169 000	2 113 821,65	342 864	5,58	4 055 178,35

- Celkové výkony: 6 169 000,00 Kč
- Celkové náklady: 2 113 821,65 Kč

z toho:

- Režijní náklady: 342 864,00 Kč
- Zisk (ztráta): 4 055 178,35 Kč



Obr. 8 Meziroční srovnání celkových nákladů, výkonů a zisku (ztráty) za rok 2010. Údaje jsou v Kč (20).

Na obr. č. 8 graf představuje časovou řadu celkových výkonů, celkových nákladů a zisku (ztrátu) v jednotlivých měsících roku 2010. Z grafu je evidentní, že ke ztrátě došlo ve třech měsících, konkrétně v květnu, září a listopadu. Tato skutečnost vznikla na základě realizace oprav bytových a nebytových prostor. Záporná hodnota nákladů je způsobena rozpuštěním rezerv, což zapříčinilo vysoký zisk.

Podíl celkových nákladů k výkonům:

$$2\,113\,821,65 / 6\,169\,000 = 34,27 \%$$

Celkové náklady střediska Provoz domů tvoří zaokrouhleně 34% část celkových výkonů střediska. Tento jev je žádoucí z hlediska hodnocení ročního hospodaření střediska 'Provoz domů. Můžeme tedy potvrdit skutečnost, že výkony dostatečně kryjí celkové náklady cca 34 % a zbylých 66 % tvoří zisk.

Podíl režijních nákladů k celkovým nákladům:

$$(342\,864 / 2\,113\,821,65) * 100 = 16,22 \%$$

Výpočet zobrazuje skutečnost, že režijní náklady tvoří 16,22 % celkových nákladů střediska. Je patrné, že tato položka netvoří významnou část celkových nákladů, ale je důležitá, poněvadž zahrnuje mzdu zaměstnanců a dále cestovné, stravenky, hovorné

a sociální a zdravotní pojištění. Není zde zahrnuta správní režie na základě vnitropodnikové směrnice a rozhodnutí generálního ředitele.

Podíl režijních nákladů k výkonům:

$$(342\,864 / 6\,169\,000) * 100 = 5,58 \%$$

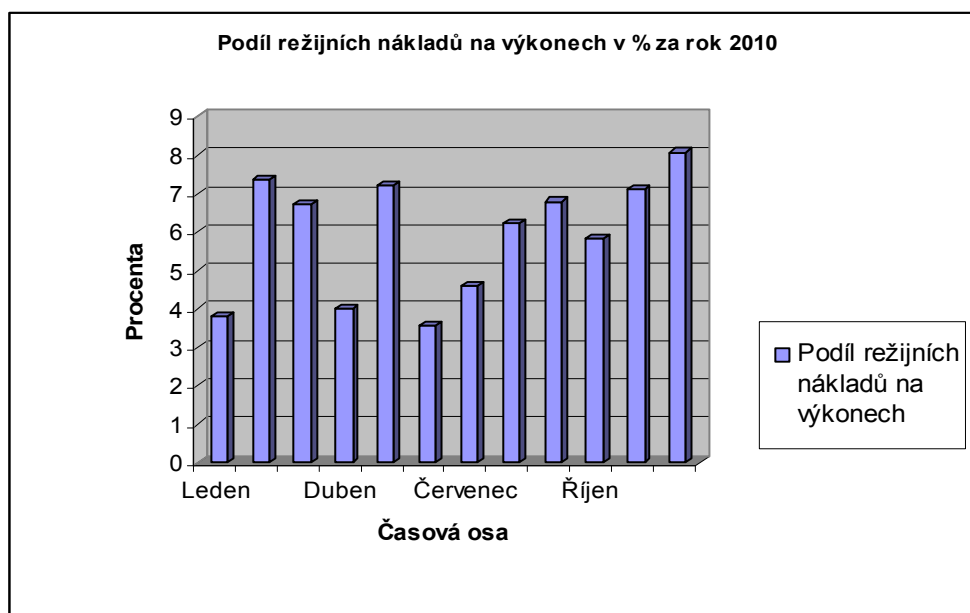
Podíl nám ukazuje skutečnost, že režijní náklady tvoří 5,58 % celkových výkonů střediska. Tyto výkony tedy kryjí režijní náklady téměř 94 %.

Podíl zisku na výkony:

$$(4\,055\,178,35 / 6\,169\,000) 100 = 65,73 \%$$

Podíl zisku na celkových výkonech udává 65,73 %. Ukazatel vyjadřuje skutečnost, že celkové výkony tvoří téměř 66% zisk. Zbýlých 34 % slouží ke krytí celkových nákladů.

Z uvedených hodnot vyplývá, že podíl zisku na výše uvedené výkony činí 64 %, což je ukazatel, který zajišťuje vysokou míru ziskovosti a ekonomickou výhodnost hodnocené činnosti, avšak je nutno zdůraznit, že tržby budou do budoucna ovlivněny trvající ekonomickou krizí, a to především schopností nájemců hradit platby za byty a nebytové prostory.



Obr. 9 Graf vyjadřující podíl režijních nákladů k výkonům v % (20).

Obrázek č. 9 představuje graf, ukazující časovou řadu podílu režijních nákladů na výkonech. Nejvyšší položka režijních nákladů je zřejmá v posledním měsíci roku, a to

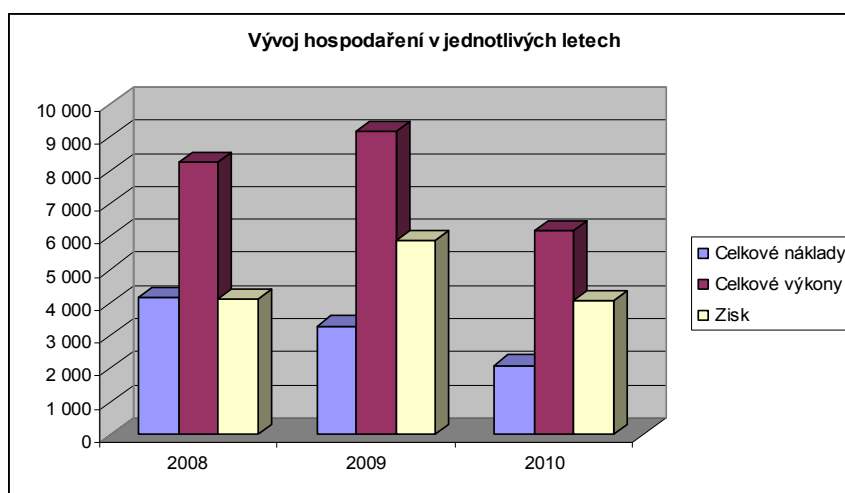
prosince. Toto zvýšení režijních nákladů je z důvodu zvýšení prémie a odměn zaměstnanců na konci účetního roku.

5.3.2 Vývoj hospodaření střediska Provoz domů v časové ose 3 let

Pro hodnocení hospodaření střediska Provoz domů v časové tří let slouží především firemní dokumentace o hospodaření jednotlivých středisek. Tab. č. 8 udává následující hodnoty:

Tab. 8 Hospodaření střediska Provoz domů v časové ose tří let. Údaje jsou uvedeny v tis. Kč (20).

Rok	Celkové náklady	Celkové výkony	Zisk/Ztráta
2008	4 149	8 273	4 124
2009	3 298	9 184	5 886
2010	2 114	6 169	4 055
Celkem	9 561	23 626	14 065



Obr. 10 Graf znázorňující hospodaření střediska Provoz domů v časové ose 3 let. Údaje jsou v tis. Kč (20).

Graf v obr. č. 10 udává časový vývoj hospodaření střediska Provoz domů. Dle časové osy můžeme sledovat klesající trend celkových nákladů, protože v dalších sledovaných letech nedošlo k realizaci tak objemných investic do rekonstrukce budov jako v roce 2008. Největší zisk byl v roce 2009. Ke změně výše výkonů došlo díky změnám v obsazenosti bytových a nebytových prostor, v roce 2009 byly všechny prostory plně využity. V roce 2010 došlo k poklesu celkových výkonů z důvodu ukončení nájmních smluv na dobu určitou a nedošlo k jejich dalšímu prodloužení.

Podíl celkových nákladů k výkonům v tis. Kč v letech:

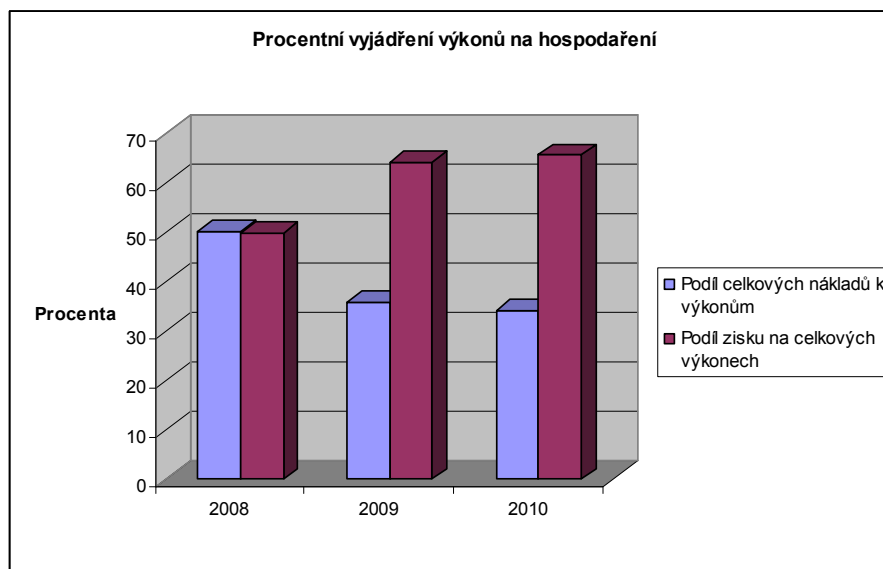
- **2008** → $4\,149 / 8\,273 = 50,15\%$
- **2009** → $3\,298 / 9\,184 = 35,91\%$
- **2010** → $2\,114 / 6\,169 = 34,27\%$

Největší podíl celkových nákladů střediska k výkonům střediska nastal v roce 2008, a to 50,15 % z důvodu realizace investic na rekonstrukci budov. Tato skutečnost vyjadřuje, že cca 50 % celkových výnosů kryje celkové náklady. Na základě časové řady má tento podíl klesající trend z důvodu nižších investic v následujících letech. Klesající trend je pro podnik žádoucí.

Podíl zisku na celkových výkonech v tis. Kč v letech:

- **2008** → $4\,124 / 8\,273 = 49,85\%$
- **2009** → $5\,886 / 9\,184 = 64,09\%$
- **2010** → $4\,055 / 6\,169 = 65,73\%$

Naopak podíl zisku střediska na celkových výkonech má rostoucí trend. V roce 2010 tvoří podíl zisku na celkových výkonech téměř 66 %, což představuje oproti roku 2008 zvýšení téměř o 16 %. Tento stav je pro středisko Provoz domů i pro celkové hospodaření podniku žádoucí.



Obr. 11 Graf srovnávající podílové ukazatele v časové ose 3 let (17, 18, 19).

Na základě grafu v obr. 11 je sledován pokles podílu celkových nákladů k výkonům a naopak růst podílu zisku na celkových výkonech. Snížení celkových

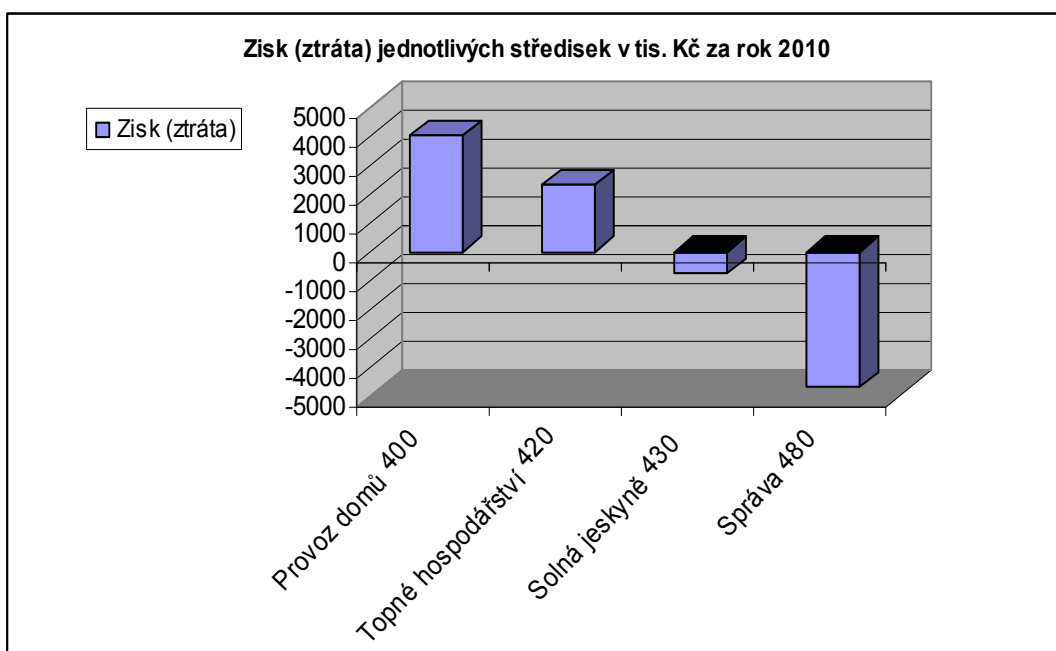
nákladů způsobila skutečnost, že v letech 2009 a 2010 nebyly prováděny rekonstrukce bytových a nebytových prostor v takovém rozsahu jako v roce 2008.

5.3.3 Porovnání výsledku hospodaření jednotlivých středisek

Pro zpracování kapitoly je podkladem firemní dokumentace o hospodaření jednotlivých středisek za rok 2010. Srovnání je provedeno mezi pěti středisky společnosti a předmětem srovnání je výsledek hospodaření, a to zisk nebo ztráta.

Tab. 9 Výsledek hospodaření jednotlivých středisek společnosti za rok 2010 v tis. Kč (20).

Středisko	Zisk/Ztráta
Provoz domů 400	4 055
Topné hospodářství 420	2 315
Solná jeskyně 430	-764
Správa 480	-4 696
Celkem	910



Obr. 12 Zisk (ztráta) jednotlivých středisek společnosti za rok 2010 (20).

Graf v obr. č. 12 znázorňuje výsledek hospodaření (čistý zisk, ztráta) jednotlivých středisek společnosti za rok 2010. Již z prvního pohledu je patrné, že v roce 2010 má největší ztrátu středisko Správa. Toto středisko je ovšem nákladové a zahrnuje především správní režii. Správní režie se netýká středisek Provoz domů a Solná jeskyně. Na základě vnitropodnikové směrnice a rozhodnutí generálního ředitele je povoleno

rozpuštění 6 % dle kalkulace ceny tepla správní režie do střediska Topné hospodářství a zbytek připadá středisku Správa.

Druhý největší zisk má středisko Topného hospodářství 420, které tvoří hlavní činnost podniku.

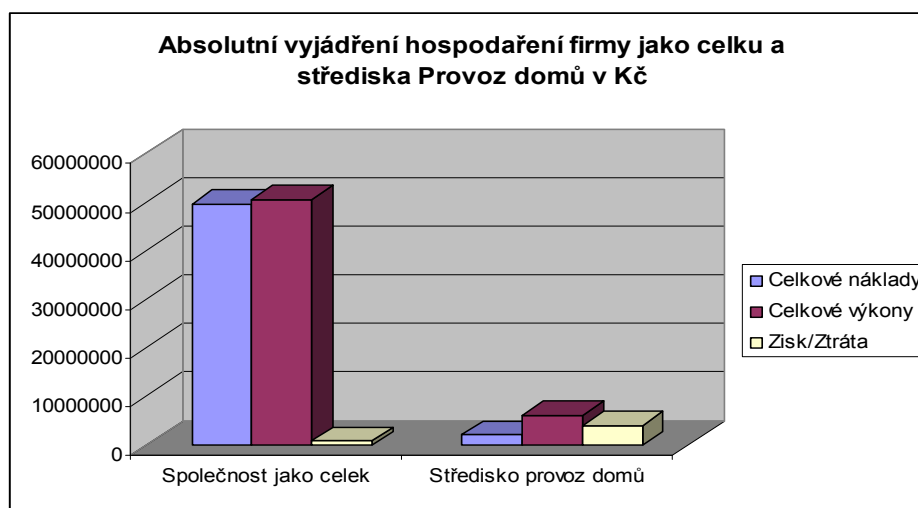
Největším ziskovým střediskem je středisko Provoz domů 400, které dokazuje svůj přínos pro podnik jako celek a toto středisko by mělo být nadále podporováno.

5.4 Vliv střediska Provoz domů na celkové hospodaření společnosti

Důležitým výstupem je zjištění vlivu střediska Provoz domů na celkovém hospodaření společnosti. Pro ohodnocení vlivu byla provedena metoda prostého dělení, která nám následně představuje podíl hospodaření střediska Provoz domů na celkovém hospodaření firmy. Následuje tabulka č. 10, na základě které bylo provedeno grafické porovnání.

Tab. 10 Tabulka porovnávající hospodaření společnosti jako celku a střediska Provoz domů. Údaje jsou za rok 2010 (19, 20).

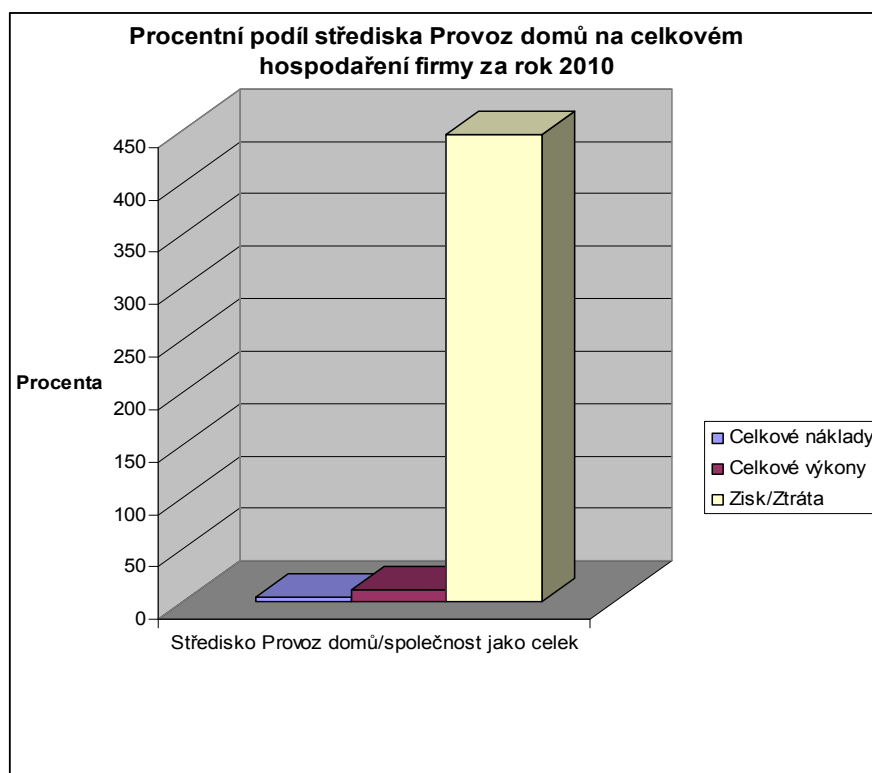
Rok 2010	Celkové náklady	Celkové výkony	Zisk/Ztráta
Společnost jako celek (v Kč)	49 538 696	50 448 495	909 799
Středisko Provoz domů (v Kč)	2 113 822	6 169 000	4 055 178
Podíl střediska/společnost jako celek (%)	4,27	12,23	445,72



Obr. 13 Graf znázorňující hospodaření společnosti a střediska Provoz domů v Kč za rok 2010 (19, 20).

Z prvního pohledu na graf obr. č. 13 je patrné, že středisko Provoz domů se podílí na celkových nákladech i na celkových výkonech společnosti velmi nízkou sumou, a to

dle grafu do cca 10 mil. Kč. Ovšem při bližším pohledu na výsledek hospodaření, konkrétně zisk, je zřejmé, že středisko Provoz domů má větší zisk než společnost jako celek. Tato skutečnost nás odkazuje na zjištění podílu na zisku střediska Provoz domů na celkové společnosti. Je ale více než pravděpodobné, že hospodářský výsledek střediska Provoz domů bude mít velký vliv na celkový hospodářský výsledek společnosti. Porovnání podílu hospodaření nám poskytuje následující graf.



Obr. 14 Podíl hospodaření střediska Provoz domů na celkovém hospodaření firmy za rok 2010 (19, 20)

Z grafu na obr. 14 je patrné, že celkové náklady i celkové výkony střediska Provoz domů se podílejí velmi nízkým procentem na celkových nákladech a celkových výkonech společnosti, a to konkrétně celkové náklady cca 5 % a celkové výkony cca 12 %. Naopak podíl zisku střediska Provoz domů se vyznačuje enormní výší na celkové sumě hospodářského výsledku společnosti, neboť představuje hodnotu cca 450 %. Tato situace je způsobena skutečností, že některá střediska v roce 2010 vykazovala ztrátu, což mělo za následek vznik tak vysokého podílu na zisku.

5.5 Analýza vnějšího a vnitřního prostředí střediska Provoz domů

Doplňkem pro vyhodnocení celkové situace střediska Provoz domů byla provedena analýza vnějšího a vnitřního prostředí, a to pomocí analýzy SWOT v tabulce č. 11.

Tab. 11 Analýza SWOT.

Silné stránky – S	Slabé stránky – W
Výkonná lokace domů bytových i nebytových	Malá prezentace na internetu
Ziskové hospodářské výsledky střediska	Nízké investice do propagace
Dlouhodobé vztahy s nájemníky	Závislost na nájemnících
Nízké režijní náklady	Nespokojenost nájemníků s rostoucím
Dobré vztahy s nájemníky	Nejasné vymezení kompetencí organizačně technického pracovníka
Moderní vybavení v bytových jednotkách	
Zrekonstruované domy	
Pozitivní přístup k nájemníkům	
Příležitosti - O	Hrozby - T
Spolupráce s novými dodavateli služeb	Odliv nájemníků ke konkurenci
Růst cen nájemného	Nížší kupní síla obyvatelstva
Dotace na dům s pečovatelskou službou	Cenové a nekalá konkurence
Vzrůstající poptávka po bytech a nebytech	Vstup nové konkurence na trh
Rostoucí počet nájemníků	Časté legislativní změny v nájmech
Zvýšení spokojenosti nájemníků	Neplatiči nájemného
Zvýšení propagace	Přírodní katastrofy
Zvyšování vzdělání zaměstnanců na středisku	Špatná kázeň nájemníků v domech
	Migrace obyvatel
	Nedostatek finančních prostředků na údržbu a opravy domů

Návrhy na zvýšení výkonů střediska Provoz domů

Kapitola představuje různé návrhy pro zvýšení výnosů a tržeb střediska Provoz domů za předpokladu realizace určitých investic. Jednotlivé návrhy jsou rozděleny do odrážek.

- Po realizaci plynofikace kotelen, např. kotelna Krumpach, došlo k uvolnění skladových hal, v nichž bývalo uskladněno uhlí. Výše uvedená hala by po rekonstrukci mohla sloužit jako pronajímáný prostor k parkování vozidel místně příslušného sídliště Krumpach. Tento projekt by mohl být realizován, na základě skutečnosti, že parkovací prostory na sídlišti jsou nedostatečné a zvýšily by se realizací také tržby střediska provoz domů.
- Společnost má ve vlastnictví budovu na ulici Masarykovo nám. 512/7 v Zábřehu, která by v budoucnu mohla být zrekonstruována a sloužit jako domov pro seniory s pečovatelskou službou s příspěvím státní dotace. V současnosti budova slouží pro účely sociálně slabším seniorům a také zde sídlí provozovna Charity.
- Modernizace bytů ve staré bytové zástavě v Zábřehu Masarykovo nám. Tento předpoklad zvyšuje tržby zvýšením nájemného, čímž se zvýší výnosy střediska Provoz domů.
- Nevyužívané nebytové prostory by mohly být prodány nebo pronajímány dlouhodobě.

Akciová společnost Talorm a. s. by měla dále rozšiřovat svůj předmět podnikání, aby tak následně mohla krýt ziskovými středisky střediska ztrátová (např. středisko Správa), či střediska dočasně ztrátová se ziskovou predikcí. Příkladem může být realizace fit centra příslušného ke středisku Solná jeskyně, což je předpoklad pro zdravý životní styl, jež je v poslední době preferován.

Závěr

Cílem bakalářské práce byla analýza hospodaření společnosti Talorm a. s. se sídlem v Zábřehu za konkrétní časové období, a to rok 2010 a analyzovat, do jaké míry je hospodaření společnosti ovlivněno jednotlivými středisky, konkrétně střediskem Provoz domů.

Přínosem bakalářské práce bylo proto zjištění stavu, zda je středisko Provoz domů hospodářsky výhodné a jak ovlivňuje celkové hospodaření firmy. Tedy zda je pro podnik toto středisko efektivní či nikoliv a zda jej má společnost dále podporovat.

Při porovnání výsledku hospodaření jednotlivých středisek společnosti za časové období roku 2010 bylo zjištěno, že nejvyšší výsledek hospodaření má právě středisko Provoz domů, které je považováno za nákladové i výnosové z pohledu ekonomiky podniku. Na základě této skutečnosti tedy můžeme tvrdit, že středisko je pro podnik výnosné a společnost by jeho činnosti měla dále rozvíjet a podporovat.

Z porovnání časové řady výsledků hospodaření střediska Provoz domů v rozsahu tří let (tj. rok 2008, 2009, 2010) nelze určit celkový trend, tedy zda je rostoucí či klesající, neboť každý rok dochází ke změnám v nájemních vztazích a celkové náklady jsou ovlivňovány realizací plánovaných investic (rekonstrukce, modernizace budov), jež mohou být více či méně objemové. Ovšem z roku 2008 na rok 2009 došlo ke zvýšení zisku, tedy je zde rostoucí trend, naopak z roku 2009 na rok 2010 má trend klesající charakter. Skutečnost klesajícího trendu byla způsobena uvolňováním bytových a nebytových prostor (u nebytových prostor v důsledku hospodářské recese). V dalších letech by tento trend měl mít rostoucí charakter.

Při porovnání časové řady podílu celkových nákladů na celkových výnosech za období tří let (tj. 2008, 2009, 2010), byl zjištěn klesající trend, což je pro společnost žádoucí skutečnost. Naopak při porovnání časové řady podílu zisku na celkových výkonech za stejné časové období tří let, byl zjištěn rostoucí trend, což je pro společnost opět žádoucí.

Při porovnání podílu výsledku hospodaření střediska Provoz domů s celkovým výsledkem hospodaření společnosti za rok 2010 byla zjištěna překvapivá skutečnost, a to, že tento podíl má enormní velikost k celkovému hospodaření firmy. Situace je dána skutečností, že některá střediska společnosti vykazovala za rok 2010 ztrátu.

Ekonomika společnosti je silně ovlivněna státem regulovanou cenou tepla a teplé užitkové vody, která nepříznivě ovlivňuje tvorbu zisku. To se ve svých důsledcích projevuje na úseku investic a modernizací, kdy lze použít jen finančních prostředků z odpisů, zisků jiných činností nebo nerozdělených zisků a v neposlední řadě cizích zdrojů (úvěrů). Z těchto důvodů proto zpracovává společnost výhledově v řádu 5 let tok finančních prostředků, a to tak, aby byla zabezpečena optimální reprodukce společnosti.

Celkově tedy hodnotím středisko Provoz domů pro společnost kladně a je pro společnost efektivní a vytváří vysoký podíl na zisku. Pro zvýšení efektivity a podílu na zisku jsou v bakalářské práci uvedeny návrhy na podporu dalších činností střediska.

Anotace

Příjmení a jméno autora:	Dubová Alena
Instituce:	Moravská vysoká škola Olomouc
Název práce v českém jazyce:	Ekonomika vedlejší činnosti firmy Talorm a. s.
Název práce v anglickém jazyce:	Supplementary Economic Activities of the Company Talorm a.s.
Vedoucí práce:	Ing. Ivana Valentová
Počet stran:	69
Počet příloh:	3
Rok obhajoby:	2012
Klíčová slova v českém jazyce:	Vedlejší činnost, hospodaření, provoz domů, režijní náklady, efektivnost, výkony, zisk (ztráta).
Klíčová slova v anglickém jazyce:	Secondary activity, management, operation home, efficiency, performance, overheads, profit (loss).

Bakalářská práce se zabývá problematikou vyhodnocení celkového hospodaření firmy Talorm, a. s. za rok 2010, které je srovnáváno poměrovými ukazateli s vedlejší činností předmětu podnikání. Práce je zaměřena konkrétně na zhodnocení významu vedlejší činnosti a na vliv celkového hospodaření firmy. Jako vedlejší činnost předmětu podnikání je vybráno samostatné středisko Provoz domů. Hlavním cílem práce je zjištění vlivu výkonu správy majetku na celkovém hospodaření firmy a následné zjištění, zda je efektivní, aby provoz vedlejší činnosti podnik vykonával, či nikoliv.

This thesis deals with the evaluation of overall performance of the company Talorm, a. s. per year 2010, which is then compared with evaluative indicators of secondary business activity. This thesis is focused specifically on the assessment importance of secondary activities and influences to the overall management of the company. As a secondary business is selected separate section, "asset management". Concretely centre operation of the home centre. The main goal of this work is to

determine the effect of asset management performance for the overall management of the company and subsequent-not determine whether it is effective to operate business support activities performed or not.

Zdroje

Bibliografie

- [1] ARMSTRONG, Michael. *Řízení lidských zdrojů: nejnovější trendy a postupy : 10. vydání*. 1. vyd. Praha: Grada, 789 s. ISBN 978-80-247-1407-3.
- [2] CHARVÁT, Jaroslav. *Firemní strategie pro praxi: praktický návod pro manažery a podnikatele : od firemní kultury po schopnost vydělávat peníze : příklady a studie z praxe v ČR*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 201 s. ISBN 80-247-1389-6.
- [3] Česká republika. Obchodní zákoník. In: *Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník*. Ostrava-Hrabůvka: Sagrit, a.s., 2010, č. 769, 123 s.
- [4] FIBÍROVÁ, Jana. *Nákladové a manažerské účetnictví*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, 430 s. ISBN 978-80-7357-299-0 (Váz.).
- [5] KORECKÁ, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: ASPI, 2011. 848 s. ISBN 978-80-7357-637-0.
- [6] KRÁL, Bohumil. *Manažerské účetnictví*. Vyd. 1. Praha: Management Press, 2002, 547 s. ISBN 80-726-1062-7.
- [7] KŘEČEK, S. *Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011. 80 s. ISBN 978-80-87212-81-3.
- [8] LANDA, Martin. *Ekonomické řízení podniku*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2008, 198 s. ISBN 978-80-251-1996-9 (BROŽ.).
- [9] MAREK, Dan; KANTOR, Tomáš. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Brno: Společnost pro odbornou literaturu - Barrister, 2009, 215 s. ISBN 978-80-87029-56-5 (BROŽ.).
- [10] NOVÁKOVÁ, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. 2. aktualizované vydání. Praha: POLYGON, 2010. 304 s. ISBN 978-807273-161-9.
- [11] NOVÁKOVÁ, H. *Nájem a správa nebytových prostor*. 3. doplněné a aktualizované vydání. Praha: POLYGON, 2008. 160 s. ISBN 978-80-7273-148-0.
- [12] POLÁK, M.; NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. 15. doplněné a aktualizované vydání. Praha: POLYGON, 2010. 136 s. ISBN 978-80-7273-162-6.

- [13] POPESKO, Boris. *Moderní metody řízení nákladů: jak dosáhnout efektivního vynakládání nákladů a jejich snížení*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 233 s. ISBN 978-80-247-2974-9 (BROŽ.).
- [14] RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2008, 120 s. ISBN 978-80-247-2481-2 (BROŽ.).
- [15] SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011, 471 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1 (VÁZ.).
- [16] SYNEK, Miloslav. *Podniková ekonomika*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 475 s. ISBN 80-717-9892-4.

Firemní dokumentace

- [17] Výroční zpráva o hospodaření společnosti za rok 2008.
- [18] Výroční zpráva o hospodaření společnosti za rok 2009.
- [19] Výroční zpráva o hospodaření společnosti za rok 2010.
- [20] Příloha účetní závěrky za rok 2010.

Internetové zdroje

- [21] Blogspot: Liniové organizační struktury. [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://bpm-tema.blogspot.com/2007/08/liniov-organizan-struktury.html> /
- [22] Český statistický úřad: Když se řekne inflace, respektive míra inflace. [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace - 8.3. 2012
- [23] Finance: Akciová společnost. [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://firmy.finance.cz/zivot-podnikatele/informace/zalozeni-spolecnosti/akciová-spolecnost>
- [24] Ministerstvo financí ČR: Cenový věstník. [online]. 13.1.2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/cenovny_vestnik_2012-01.pdf
- [25] Ministerstvo financí ČR: Výpis dat Obchodního rejstříku v Ares. [online]. 23.3.2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: http://www.info.mfcr.cz/cgi-bin/ares/darv_or.cgi?ico=45193746&jazyk=cz&xml=1

- [26] Ministerstvo pro místní rozvoj: Mapy nájemného. [online]. [cit. 2012-03-25].
Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/mapy-najemneho>
- [27] Ministerstvo pro místní rozvoj: Přejchod na smluvní nájemné. [online]. [cit. 2012-03-25].
Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne>
- [28] Talorm: Léčebná solná jeskyně a wellness studio. [online]. [cit. 2012-03-25].
Dostupné z: <http://talorm.cz/lecebna-solna-jeskyne-a-wellness-studio>
- [29] Talorm: Výroba a dodávka tepla a teplé vody. [online]. [cit. 2012-03-25].
Dostupné z: <http://talorm.cz/vyroba-a-dodavka-tepla-a-teple-vody>

Seznam obrázků

Obr. 1	Diagram hierarchického uspořádání orgánů v a. s. (21).	9
Obr. 2	Organizační struktura v představě tzv. pavouka (2, s. 41)..	10
Obr. 3	Elementární metody finanční analýzy (14, s. 44).	18
Obr. 4	Plynové kotle kotelny ul. Křížkovského (20).	26
Obr. 5	Interiér Solná jeskyně (28).	27
Obr. 6	Přístroj Vibrosauna (28).	27
Obr. 7	Funkční organizační struktura společnosti z hlediska přímého rozhodování (21).	28
Obr. 8	Meziroční srovnání celkových nákladů, výkonů a zisku (ztráty) za rok 2010. Údaje jsou v Kč (20).	46
Obr. 9	Graf vyjadřující podíl režijních nákladů k výkonům v % (20).	47
Obr. 10	Graf znázorňující hospodaření střediska Provoz domů v časové ose 3 let. Údaje jsou v tis. Kč (20).	48
Obr. 11	Graf srovnávající podílové ukazatele v časové ose 3 let (17, 18, 19).	49
Obr. 12	Zisk (ztráta) jednotlivých středisek společnosti za rok 2010 (20).	50
Obr. 13	Graf znázorňující hospodaření společnosti a střediska Provoz domů v Kč za rok 2010 (19, 20).	51
Obr. 14	Podíl hospodaření střediska Provoz domů na celkovém hospodaření firmy za rok 2010 (19, 20)	52

Seznam tabulek

Tab. 1	Přehled kotelen, které společnost provozuje (20).	25
Tab. 2	Struktura jednotlivých výkonů v Kč a jejich procentní podíl na výkonnosti společnosti za rok 2010 (19).	34
Tab. 3	Struktura jednotlivých nákladů v Kč a jejich procentní podíl na celkových nákladech společnosti jako celek za rok 2010 (19).	35
Tab. 4	Aktiva společnosti za rok 2010 (19).	36
Tab. 5	Pasiva společnosti za rok 2010 (19).	36
Tab. 6	Analýza SWOT	38
Tab. 7	Měsíční přehled nákladů a výkonů střediska Provoz domů v Kč za rok 2010 (20).	45
Tab. 8	Hospodaření střediska Provoz domů v časové ose tří let. Údaje jsou uvedeny v tis. Kč (20).	48
Tab. 9	Výsledek hospodaření jednotlivých středisek společnosti za rok 2010 v tis. Kč (20).	50
Tab. 10	Tabulka porovnávající hospodaření společnosti jako celku a střediska Provoz domů. Údaje jsou za rok 2010 (19, 20).	51
Tab. 11	Analýza SWOT.	53

Přílohy

Příloha 1 - Prostorové uspořádání bytů v m² (stav k 1.1.2010)

<i>Byty - Zábřeh</i>	<i>Obytná plocha v m²</i>
Masarykovo nám 19/18	
bytová jednotka	82,8
bytová jednotka	53,1
Celkem	135,9
Masarykovo nám. 512/7	
bytová jednotka	19,25
bytová jednotka	20,2
bytová jednotka	19,25
bytová jednotka	19,3
bytová jednotka	21,21
bytová jednotka	17,5
bytová jednotka	17,35
bytová jednotka	17,9
Celkem	151,96
Žižkova 280/31	
bytová jednotka	67,65
bytová jednotka	111,37
bytová jednotka	100,7
bytová jednotka	78,75
bytová jednotka	64,74
bytová jednotka	63,6
bytová jednotka	86,04
Celkem	572,85
nám. Osvobození 259/11	
bytová jednotka	27,07
bytová jednotka	43,14
bytová jednotka	55,17
bytová jednotka	24,54
bytová jednotka	45,67
bytová jednotka	56,37
bytová jednotka	50,57
bytová jednotka + garáž	75,57
bytová jednotka	76,64
bytová jednotka	52,92
Celkem	507,66
Masarykovo nám. 24/23	
bytová jednotka	124
bytová jednotka	119,57
Celkem	243,57
Žižkova 266/35	
bytová jednotka	73,5
Celkem	73,5
Žižkova 265/37	
bytová jednotka	108,7

Celkem	108,7
ČSA 651/9	
bytová jednotka	75,14
bytová jednotka	113,3
bytová jednotka	123
bytová jednotka	74,56
Celkem	386
Křížkovského 961/2	
ubytovací prostor	30,08
ubytovací prostor	29,33
ubytovací prostor	29,36
ubytovací prostor	30,07
ubytovací prostor	27,26
ubytovací prostor	28,67
ubytovací prostor	28,69
Celkem	203,46
Kozinova 10/1	
bytová jednotka	72,51
bytová jednotka	72,51
bytová jednotka	72,51
Celkem	217,53
Celkem m²	2601,13

Příloha 2 - Prostorové uspořádání nebytových prostor v m² (stav k 1.11.2010)

Objekt - adresa nájemce město Zábřeh	Kč/1m ² měsíční nájem	Plocha m ²
Masarykovo nám.512/7	67,64	184
Masarykovo nám.19/18	71,61	113,5
Masarykovo nám.24/23	71,64	7,5
Masarykovo nám.24/23	85,19	105,3
Žižkova 280/31	311,65	340
Žižkova 265/37	113,17	179,83
Žižkova 265/37	199,71	51
nám. Osvobození 317/5	85,54	542
nám. Osvobození 259/11	123,35	227
nám. Osvobození 259/11	108,07	277,61
ČSA 651/9	81,99	262,6
Kotelna Kosmonautů	44,02	257
Trafostanice 4x	47,14	155,3
Křížkovského 961/2	111,11	6,48
Křížkovského 961/2	55,56	6,48
Krytá hala Krumpach	39,63	212
Objekt - adresa nájemce město Zábřeh	Kč/měsíční nájem	
Křížkovského 961/2	508	hangár
Žižkova č. 280/31 - čelo budovy	1025,16	110x320
Část komínu Krumpach	1052,67	komín
nám. Osvobození 317/5	400	kamerový systém

Příloha 3 - Roční daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku k 1. 11. 2010

Budovy a zařízení	Zůstatková cena v Kč	Roční účetní odpisy v Kč
Masarykovo nám 511/6A - sídlo společnosti	0	0
technické zhodnocení kulturní památky	1 215 257	172 753
Žižkova 280/31 - obytný dům	6 605 548	342 338
Žižkova 266/35 - obytný dům	20 279	54 993
Žižkova 265/37 - obytný dům	807 766	103 840
Nám. Osvobození 259/11 obytný dům	7 196 506	354 098
Masarykovo nám. 24/23 - obytný dům	2 351 782	214 697
Masarykovo nám. 512/7 - obytný dům	602 779	51 908
Masarykovo nám. 19/18 - obytný dům	127 462	35 554
Nám. Osvobození 317/5 - nebytový prostor	6 930 634	329 551
Křížkovského 961/2 - obytný dům	11 386 101	449 968
bytová jednotka Kozinova 1	123 220	5 135
bytová jednotka Kozinova 1	123 009	5 126
bytová jednotka Kozinova 1	123 741	5 157
zpevněné parkoviště	132 410	4 667
měřidla Křížkovského 2	31 637	4 411
vybavení ubytovny Křížkovského 961/2	56 850	18 694
Celkem budovy a zařízení	38 087 989	2 152 890
Pozemky		
Žižkova 280/31 - pozemek	43 900	0
Masarykovo nám. 511/6A - pozemek	232 200	0
Nám. Osvobození 259/11 - pozemek	86 300	0
Žižkova 265/37 - pozemek	47 340	0
Žižkova 265/37 - zahrada	40 000	0
Žižkova 266/35 - pozemek	10 500	0
Masarykovo nám. 512/7 - pozemek	53 201	0
Nám. Osvobození 317/5 - pozemek	143 900	0
Masarykovo nám. 24/23 - pozemek	49 000	0
Nám. Osvobození 259/11 - zahrada	39 408	0
Masarykovo nám. 19/18 - pozemek	46 000	0
Křížkovského 961/2 - pozemek	62 800	0
ČSA 651/9 - pozemek	12 000	0
parcela 123/1 výměra 493 m ² - 1/6 Zábřeh	9 860	0
Nám. Osvobození 259/11 - pozemek (rampa)	26 500	0
parcela Křížkovského	62 879	0
parcela Křížkovského	12 620	0
pozemek Křížkovského	108 378	0

parcela Žižkova	44 000	0
pozemek Křížkovského 961/2	104 400	0
Celkem pozemky	1 235 186	0