

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Efektivnost vybrané investice na obecní úrovni

Bc. Jana Gvizdová

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jana Gvizdová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Efektivnost vybrané investice na obecní úrovni

Název anglicky

Effectiveness of selected investment on municipal level

Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je zhodnocení efektivity investičního projektu na vybudování centra sociálních služeb, jehož investorem je město Jeseník.

Dílní cíle jsou:

- charakteristika investic a procesů spojených s investičním rozhodováním
- zhodnocení investičního projektu z hlediska postavení na trhu a konkurence, určení marketingové strategie
- finanční analýza investice a určení zdrojů financování
- zhodnocení efektivity z hlediska socioekonomických efektů
- zhodnocení ekonomické efektivity investice

Metodika

Metodika řešení práce je v teoretické části založena na studiu odborných zdrojů a interních materiálů investora. V praktické části bude zpracována technicko-ekonomická studie. K hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu budou použity dynamické metody (ČSH, VVP). Dále bude zpracován přehled socioekonomických nákladů a přínosů investice (CBA) a rovněž provedena analýza citlivosti a řízení rizik.

Doporučený rozsah práce

60- 80 stran

Klíčová slova

hodnocení investice, projekty municipalit, finanční analýza

Doporučené zdroje informací

- FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd. Praha: Grada, 2005, 356 s. ISBN 8024709392.
- Fotr, Jiří a Souček, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 408 s. Expert. ISBN 978-80-247-3293-0.
- HRDÝ, Milan. Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2006, 203 s. ISBN 8073571374.
- MÁČE, Miroslav. Finanční analýza projektů: praktické příklady a použití. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 77 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 8024715570.
- OCHRANA, František. Veřejné výdajové programy, veřejné projekty a zakázky: jejich tvorba, hodnocení a kontrola. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 219 s. ISBN 9788073576448
- OCHRANA, František. Veřejný sektor a efektivní rozhodování. Vyd. 1. Praha: Management Press, 2001, 246 s. ISBN 807261018x.
- ŘÍMOVSKÁ, Pavla. Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů: teoretické přístupy a praktické návody k aplikaci. Vyd. 2. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008, 252 s. ISBN 978-80-213-1828-1.
- SIEBER, P. Analýza nákladů a přínosů, metodická příručka. verze 1.4. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004.
- VALACH, J. a kol.: Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Ekopress, Praha, rok 2011. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2
- Žídková, Dana. Investice a dlouhodobé financování. Vyd. 4. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2007. 183 s. ISBN 978-80-213-1636-2
-

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Jiří Mach, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 16. 2. 2016

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 17. 2. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Efektivnost vybrané investice na obecní úrovni" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 21. března 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Jiřímu Machovi, Ph.D. vedoucímu diplomové práce, za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích mé diplomové práce.

Efektivnost vybrané investice na obecní úrovni

Souhrn

Předmětem diplomové práce je zhodnocení efektivnosti investičního projektu na obecní úrovni, kterým je vybudování centra sociálních služeb v Jeseníku. Teoretická část práce je zaměřena na pochopení procesů spojených s investičním rozhodováním, finanční analýzu, zdroje financování a výčet hlavních metod hodnocení efektivnosti investic. Závěr byl věnován možným rizikům investičních projektů a jejich efektivnímu řízení.

Praktická část diplomové práce aplikuje teoretické poznatky na reálný investiční projekt. Je zpracována technicko-ekonomická studie se zaměřením na analýzu trhu, technologické řešení projektu, lidské zdroje, organizační řízení a finanční analýzu. Socioekonomické efekty jsou vyjádřeny pomocí analýzy nákladů a přínosů. Hodnocení efektivnosti a udržitelnosti projektu vychází z peněžních toků finanční analýzy, ukazatelů ekonomické analýzy a analýzy rizik. Na základě výsledků získaných z výzkumu jsou zformulována konkrétní investiční doporučení.

Klíčová slova:

investice, investiční projekt, hodnocení investice, efektivnost, projekty municipalit, finanční analýza, financování, peněžní toky, přínosy, riziko

Effectiveness of selected investment on municipal level

Summary

The subject of this thesis is to evaluate the effectiveness of the investment project at the municipal level, which is building a center of social services in Jeseník. The theoretical part is focused on understanding the processes associated with investment decisions, financial analysis, financing sources and a list of major investment efficiency evaluation methods. The conclusion was devoted to possible risks of investment projects and their effective management.

The practical part applies theoretical knowledge to real investment project. Feasibility study has been processed focusing on market analysis, technological project, human resources, organizational management and financial analysis. Socio-economic effects are expressed using cost-benefit analysis. Evaluation of the effectiveness and sustainability of the project is based on the cash flow of financial analysis, indicators of economic analysis and risk analysis. Based on the results obtained from the research are formulated specific investment recommendations.

Keywords:

investment, investment project, investment evaluation, efficiency, municipal projects, financial analysis, financing, cash flow, benefit, risk

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce	13
3 Teoretická východiska	14
3.1 Investice a rozhodování o investicích	14
3.1.1 Pojetí investice.....	14
3.1.2 Kapitálové plánování, podnikové cíle a investice	15
3.1.3 Investiční rozhodování.....	16
3.2 Investiční strategie a investiční projekty.....	16
3.2.1 Investiční strategie	16
3.2.2 Investiční projekty	18
3.3 Proces přípravy a realizace projektu	20
3.3.1 Fáze života projektu.....	20
3.3.2 Předinvestiční fáze.....	21
3.3.2.1 Identifikace podnikatelských příležitostí (opportunity study).....	21
3.3.2.2 Předběžná technicko-ekonomická studie (pre-feasibility study).....	22
3.3.2.3 Technicko-ekonomická studie (feasibility study)	22
3.3.2.4 Hodnotící zpráva (appraisal report).....	23
3.3.3 Investiční fáze	24
3.3.3.1 Výběr dodavatele, veřejné zakázky.....	25
3.3.4 Provozní fáze	26
3.3.5 Ukončení provozu a likvidace	27
3.4 Finanční analýza a zdroje financování investic	27
3.4.1 Peněžní toky z investičních projektů	27
3.4.2 Finanční tok pro posouzení stability projektu.....	29
3.4.3 Kapitálové výdaje	29
3.4.4 Peněžní příjmy	30
3.4.5 Zdroje financování investic	31
3.5 Ekonomické hodnocení investic	32
3.5.1 Metody hodnocení efektivnosti investičních projektů.....	32
3.5.1.1 Statické metody	33
3.5.1.2 Dynamické metody.....	33
3.6 Hodnocení efektivnosti z hlediska socioekonomických nákladů a přínosů.....	35
3.7 Rizika investičních projektů.....	36
3.7.1 Riziko a jeho klasifikace.....	37

3.7.2	Řízení rizika.....	38
3.7.3	Analýza rizika.....	38
3.7.4	Analýza citlivosti.....	39
4	Metodika.....	40
5	Praktická část.....	45
5.1	Investor město Jeseník.....	45
5.2	Investiční projekt – Centrum sociálních služeb Jeseník.....	46
5.2.1	Výchozí stav a popis projektu.....	46
5.2.2	Harmonogram projektu.....	48
5.3	Analýza trhu.....	49
5.3.1	Analýza trhu a odhad poptávky.....	49
5.3.2	Analýza konkurence a substitutů.....	54
5.3.3	Marketingový mix.....	55
5.4	Technické a technologické řešení projektu.....	56
5.5	Materiálové vstupy.....	58
5.6	Místo realizace projektu.....	59
5.7	Lidské zdroje.....	60
5.8	Organizace a řízení.....	61
5.9	Finanční analýza.....	62
5.9.1	Struktura výdajů rozpočtu projektu a zdroje financování.....	62
5.9.2	Provozní příjmy a výdaje projektu.....	63
5.9.3	Finanční analýza.....	64
5.10	Socioekonomické efekty.....	66
5.11	Hodnocení efektivnosti investice a její udržitelnost.....	70
5.11.1	Hodnocení efektivnosti investice na základě finanční analýzy.....	70
5.11.2	Hodnocení efektivnosti investice na základě ekonomické analýzy.....	71
5.11.3	Udržitelnost.....	72
5.12	Analýza rizik.....	72
5.12.1	Analýza rizik a návrh opatření k jejich omezení.....	73
5.12.2	Analýza citlivosti.....	75
6	Zhodnocení výsledků a doporučení.....	77
7	Závěr.....	79
8	Seznam použitých zdrojů.....	80
9	Přílohy.....	82

Seznam obrázků

Obrázek 1 Magický trojúhelník investování.....	17
Obrázek 2 Etapy života projektu	20
Obrázek 3 Faktory ovlivňující výsledky projektu	36
Obrázek 4 Vizualizace projektu – Centrum sociálních služeb Jeseník	47
Obrázek 5 Přehled právních forem organizací působících v sociálních službách na Jesenicku v letech 2010 – 2012	52
Obrázek 6 Umístění stavby Centrum sociálních služeb Jeseník.....	59
Obrázek 7 Organizační struktura projektového týmu.....	62

Seznam tabulek

Tabulka 1 Finanční limity veřejných zakázek platné od 1.1.2016	26
Tabulka 2 Rozpočet města Jeseník v letech 2010 – 2014.....	46
Tabulka 3 Základní demografické údaje o městě Jeseník	49
Tabulka 4 Složení obyvatelstva města Jeseník	50
Tabulka 5 Ekonomická skladba obyvatel města Jeseník, SLDB 2011	50
Tabulka 6 Očekávaná návštěvnost domova pro seniory a denního stacionáře.....	54
Tabulka 7 Pracovní pozice a jejich finanční náročnost	61
Tabulka 8 Rozpočet projektu.....	62
Tabulka 9 Struktura výdajů rozpočtu projektu v tis. Kč vč. DPH	63
Tabulka 10 Roční provozní příjmy projektu.....	63
Tabulka 11 Roční provozní výdaje projektu.....	64
Tabulka 12 Peněžní toky investice v tis. Kč – vlastní zdroje investora.....	65
Tabulka 13 Peněžní toky investice v tis. Kč – investiční výdaje ponížené o dotaci	66
Tabulka 14 Počet uživatelů centra sociálních služeb.....	66
Tabulka 15 Ocenitelné socioekonomické efekty a jejich finanční vyjádření	67
Tabulka 16 Socioekonomické přínosy vyjádřené v peněžních tocích v tis. Kč	69
Tabulka 17 Peněžní toky investice zahrnující socioekonomické přínosy v tis. Kč – vlastní zdroje investora.....	69
Tabulka 18 Peněžní toky investice zahrnující socioekonomické přínosy v tis. Kč – investiční výdaje ponížené o dotaci	70
Tabulka 19 Výsledné ukazatele finanční analýzy – vlastní zdroje investora	70
Tabulka 20 Výsledné ukazatele finanční analýzy – investiční výdaje ponížené o dotace ..	71
Tabulka 21 Výsledné ukazatele ekonomické analýzy – socioekonomické přínosy, vlastní zdroje investora.....	71
Tabulka 22 Výsledné ukazatele ekonomické analýzy – socioekonomické přínosy, investiční výdaje ponížené o dotaci	72
Tabulka 23 Analýza rizik.....	73
Tabulka 24 Ukazatele ekonomické analýzy beze změn	75
Tabulka 25 Ukazatele ekonomické analýzy při zvýšení investičních výdajů o 10 %	75
Tabulka 26 Ukazatele ekonomické analýzy při snížení provozních příjmů o 10 %.....	76
Tabulka 27 Ukazatele ekonomické analýzy při zvýšení provozních nákladů o 10 %.....	76

Seznam použitých zkratk

BOOT	Build-Own-Operate-Transfer
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CBA	Cost-benefit analysis
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
EIA	Enviromental Impact Assessment
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IRR	Vnitřní výnosové procento
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NP	Nadzemní podlaží
NPV	Čistá současná hodnota
NPV/I	Index rentability
ORP	Obec s rozšířenou působností
PPP	Public Private Partnership
ROP	Regionální operační program
SO	Stavební objekt
UNIDO	United Nations Industrial Developmant Organization
VZ	Veřejná zakázka

1 Úvod

Rozhodování o investicích „kolik, do čeho, kdy a jak“ patří k nejdůležitějším rozhodnutím o budoucím vývoji podniku a jeho efektivnosti. Snem každého investora je realizace investice, která bude splacena v co nejkratším období a bude dlouhodobě zisková s minimálními náklady na udržitelnost. Nesprávně zaměřená a neefektivní investice může podniku způsobit vážné finanční problémy, přivést podnik do bankrotu, zvláště pak je-li pořízena na dluh. Rozhodování o investicích ve veřejném sektoru však vykazuje v porovnání se sektorem soukromým odlišnosti, kdy posláním veřejného sektoru není maximalizace ekonomických efektů, ale maximalizace efektů společenských. Veřejný sektor totiž nepracuje pouze s ekonomickými veličinami na straně vstupů a výstupů, ale musí ryze ekonomické vstupy (investiční náklady, provozní náklady) vyvážit společenskými efekty. Veřejný / komunální sektor se při rozhodování potýká se značným množstvím různorodých potřeb, očekávání a přání občanů, popř. individuálních či skupinových zájmů v různých oblastech. Mezi další specifika patří neexistence finanční motivace způsobené úhradou veřejných produktů plně nebo částečně z veřejného rozpočtu, nerealizace ekonomických výnosů na straně výstupů a omezené zdroje (finanční, technické, personální). Optimální využití prostředků se mnohdy dostává do rozporu s nehmotnými potřebami, externalitami a multiplikačním efektem, který by investice měla přinést. Kapitálově náročná investice, která sebou nese větší míru rizika z hlediska efektivnosti a návratnosti, pak může být zdrojem konfliktů ve společnosti, jejíž představy o společném blahu se mohou podstatně lišit. Rozhodnutí o realizaci takovéto investice mohou podpořit metody hodnocení efektivnosti investičních projektů založené na vědeckém výzkumu a výpočtech. V případě veřejně prospěšných projektů pak musíme vzít v úvahu obvykle širší řadu efektů, které jsou často nefinanční a někdy nehmotné povahy. Abychom mohli tyto dopady investice vyhodnotit, musíme být schopni porovnávat to, co plyne z projektu pozitivního a negativního.

Město Jeseník se rozhodlo investovat finanční prostředky do výstavby centra sociálních služeb, které by mělo svým charakterem uspokojit poptávku po komplexních sociálních službách v regionu. Se svým téměř 70 milionovým rozpočtem se projekt setkal nejen s pozitivními, ale i s negativními ohlasy, které jej považují za předražený a neefektivní. Hodnocení efektivnosti investice a jeho udržitelnost je řešena v praktické části diplomové práce, která ukáže, zda lze tento projekt doporučit investorovi k realizaci.

2 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je zhodnocení efektivnosti investičního projektu, kterým je vybudování centra sociálních služeb v Jeseníku. Dílčím cílem je v teoretické části práce představení základních pojmů, které souvisí se zkoumanou problematikou, jsou pro ni výchozí a slouží k pochopení procesů spojených s investičním rozhodováním. Praktická část diplomové práce si pak klade za cíl zhodnotit investiční projekt z hlediska postavení na trhu a konkurence, provést finanční analýzu, identifikovat socioekonomické efekty a případná rizika projektu. Na základě získaných dat a za pomoci dynamických metod hodnocení efektivnosti investice posoudit přijatelnost investičního projektu a navrhnout vhodná doporučení.

Záměr vybudování centra sociálních služeb včetně pobytového zařízení domova pro seniory s komplexní péčí, je jednak výsledkem procesu komunitního plánování sociálních služeb na Jesenícku, ve kterém je udržení a zkvalitnění sociálních služeb pro seniory jednou z priorit a jednak je výsledkem přirozeného vývoje v souvislosti se zvyšujícím se počtem seniorů ve městě. Tento nepříznivý trend je v rámci Olomouckého kraje znatelný, ale na Jesenícku je vzhledem k vysoké strukturální nezaměstnanosti ještě výraznější. Potřebnost realizace záměru vyplývá jak z dlouhodobého a nepřestávajícího zájmu obyvatel města Jeseník, který je podpořen peticí, tak rovněž z doporučujícího stanoviska inspektorů v rámci provedené inspekce sociálních služeb.

V souladu s hlavním cílem diplomové práce můžeme vyslovit otázky, které budou výzkumem potvrzeny nebo vyvráceny:

1. Bude investiční projekt z ekonomického hlediska pro investora přijatelný?
2. Přinese investiční projekt pozitivní socioekonomické dopady?
3. Lze investiční projekt doporučit k realizaci?

Výstupy z finanční analýzy a dynamických metod hodnocení investic společně se socioekonomickými efekty umožní zhodnocení investice a následné doporučení ohledně realizace investičního projektu.

3 Teoretická východiska

3.1 Investice a rozhodování o investicích

3.1.1 Pojetí investice

Investice znamenají obětování dnešní hodnoty za účelem získání budoucí hodnoty. Přitom platí, že zatímco obětování se děje v přítomnosti a je jisté, „odměna“ přichází až v budoucnosti a je vždy nejistá, přičemž pokud vůbec přijde, je její velikost obecně neurčitá.

„Investice se ve svém nejširším pojetí v ekonomické teorii často charakterizují jako ekonomická činnost, při níž se subjekt (stát, podnik, jednotlivec) vzdává své současné spotřeby s cílem zvýšení produkce statků v budoucnosti.“¹

Z ekonomického hlediska lze investici chápat jako použití úspor k výrobě kapitálových statků, vývoji technologií či k získání lidského kapitálu. Pojetí investic můžeme sledovat ze dvou hledisek:

Makroekonomické hledisko:

Investice mají velký význam jak pro okamžité zvýšení ekonomické aktivity, tak i pro dlouhodobější růst ekonomiky. Investice z tohoto hlediska chápeme jako přírůstek zásoby hmotných kapitálových statků společnosti za určité období a označujeme je jako hrubé investice. V jejich rámci lze rozlišit:

- obnovovací investice (náhrada za vyřazené statky) a
- čisté investice (použité k rozšíření – rozvoji).

Mikroekonomické hledisko:

Investice jsou peněžními výdaji, u nichž se očekává jejich přeměna na budoucí peněžní příjmy během delšího časového úseku. Nejčastějším kritériem pro měření návratnosti výdajů je interval jednoho roku. Pro cíle a potřeby podnikání použité peněžní výdaje se nazývají kapitálové výdaje.²

¹ VALACH, J. a kol., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 18

² ŘÍMOVSKÁ, P., *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů*, str. 217

Investice bývají nejčastěji členěny podle jednotlivých druhů investičních aktiv, přičemž za základní způsob jejich dělby je všeobecně považováno rozdělení investic reálných a finančních. Přitom je prokázáno, že v nedokonale rozvinutých ekonomikách převažují investice reálné (neboli orientované do reálných investičních aktiv), zatímco ve vyspělých státech jsou častější investice finanční. Nicméně však platí, že finanční a reálné investice jsou všeobecně považovány za komplementární formy investic a nikoli za formy vzájemně konkurenční. Za nejtypičtější reálné investice jsou obecně považovány především investice do podnikání v oblasti výroby nebo služeb; může se ovšem jednat i o investice do reálného majetku se záměrem jeho dočasné držby a následného prodeje v budoucnosti.

3.1.2 Kapitálové plánování, podnikové cíle a investice

Kapitálové plánování je mnohostranná činnost podniku, spojená s pořizováním investičního majetku a jeho financováním, která zahrnuje tyto etapy:

- stanovení dlouhodobých cílů a investiční strategie firmy,
- vyhledávání nových, z hlediska očekávané efektivnosti nadějných projektů a jejich předinvestiční příprava,
- vypracování kapitálových rozpočtů a prognózování stávajících a budoucích peněžních toků v souvislosti s projekty,
- zhodnocení účinnosti projektů z různých hledisek, zejména pak zhodnocení jejich souhrnné finanční efektivnosti,
- výběr optimální varianty financování projektů,
- kontrola výdajů na projekty a následné zhodnocení realizovaných projektů.³

Východiskem kapitálového plánování jsou základní strategické cíle a postupy, které podnik sleduje.

Každý investor sleduje jiné cíle. Investiční cíle jsou hodnoty, které bychom chtěli dosáhnout v určitém časovém horizontu. V současné době převládají názory o pluralitě podnikových cílů, tzn., že podnik sleduje více cílů. “Za hlavní cíl je považována trvalá efektivnost a stabilita podniku, která vede k maximalizaci tržní hodnoty firmy.”⁴ Nejdůležitějším cílem pro firmu by tedy neměl být maximální zisk ale maximalizace tržní hodnoty firmy. Mezi další cíle podnikatelské činnosti patří např. dosažení určitého podílu

³ VALACH, J. a kol., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 32

⁴ ŽÍDKOVÁ D., *Investice a dlouhodobé financování*, str. 18

na trhu, inovace výrobního programu, zařízení a technologií, růst kvalifikovanosti pracovníků, sociální cíle, ochrana životního prostředí apod.

Pokud není cílem maximalizace zisku resp. čistého cash flow investora, ale zvýšení užítku jakýchkoliv subjektů, jejichž blaho leží investorovi na srdci, pak hovoříme o dosažení obecného prospěchu prostřednictvím veřejně prospěšných projektů. Oproti investicím realizovaným v komerční sféře nás zajímá i užitek jiného, nežli investujícího subjektu. “Kromě toho jsou veřejně prospěšné projekty realizovány obvykle za účelem dosažení efektů nejen nefinanční povahy, ale velmi často i povahy nehmotné.”⁵

3.1.3 Investiční rozhodování

Rozhodování o investicích tzn. „kolik, do čeho, kdy, kde a jak“ patří k nejdůležitějším manažerským rozhodnutím o budoucím vývoji podniku a jeho efektivnosti. K rozhodujícím zvláštnostem investičního rozhodování patří zejména:

- dlouhodobý charakter vyplývající z věcné povahy fixních aktiv,
- uvážení faktoru času,
- náročnost na znalost podmínek externích i interních,
- přednostně pracuje se skutečným realizovaným peněžním příjmem – orientace na cash flow dává analýzám investičních aktivit nezbytně nutný prvek realističnosti,
- nepominutelnost faktoru podnikatelského rizika.

Investiční rozhodování, a to především rozhodování strategického charakteru, by mělo vycházet z firemní strategie a přispívat k její realizaci. Firemní strategie určuje základní (strategické) cíle firmy a způsoby jejich dosažení.⁶ Investiční rozhodování představuje významný nástroj a prostředek, který tak může přispět k růstu hodnoty firmy.

3.2 Investiční strategie a investiční projekty

3.2.1 Investiční strategie

Stanovení podnikových a investičních cílů samo o sobě nezaručí ještě jejich dosažení. K tomu je zapotřebí určit různé postupy, jak těchto cílů dosáhnout, resp. určit investiční strategii.

⁵ SIEBER P., *Analýza nákladů a přínosů* str. 5

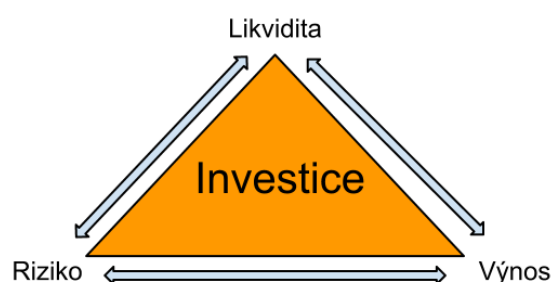
⁶ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 16

Respektování základního cíle a dílčích finančních cílů podniku v investičním rozhodování ve svém důsledku znamená, že investor musí každou investiční příležitost posuzovat s přihlédnutím k těmto faktorům:⁷

- očekávaný výnos investice,
- očekávané riziko investice,
- očekávaný důsledek na likviditu investora.

Tyto faktory tvoří tzv. magický trojúhelník investování.

Obrázek 1 Magický trojúhelník investování



Zdroj: *Magický trojúhelník investování. In: NTX.CZ [online].*

Ideální jsou investiční příležitosti s maximálním výnosem, nízkým rizikem a vysokou likviditou. Mezi výnosem a rizikem však platí přímá úměra, tzn., že s rostoucím výnosem roste riziko. Mezi likviditou a výnosem platí nepřímá úměra, tzn., že čím likvidnější investice je, tím menší výnos nabízí. To platí i u vztahu likvidity a rizika. Když roste rizikovost investice, klesá její likvidita. Investor tedy musí preferovat některý z výše uvedených faktorů. Podle toho, který z těchto faktorů preferuje, rozeznává Valach různé typy investičních strategií:⁸

- *strategie maximalizace ročních výnosů* – investor zde dává přednost co nejvyšším ročním výnosům a nehledí na růst ceny investice, event. na její udržení. Tento typ strategie je vhodné uplatňovat při nižším stupni inflace;
- *strategie růstu ceny investice* – investor dává přednost těm investičním projektům, u nichž předpokládá co největší zvýšení hodnoty původního investičního vkladu. Tento typ investiční strategie je vhodný zejména při vyšším stupni inflace, která znehodnocuje běžné roční výnosy, ale budoucí hodnota majetku v důsledku

⁷ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 36

⁸ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 37

vyšší inflace rychle roste. Roční výnosy jsou tedy obětovány v očekávání značného výnosu v budoucnosti;

- *strategie růstu ceny investice spojená s maximálními ročními výnosy* – investor vybírá ty projekty, které přinášejí jak růst ceny investice v budoucnosti, tak růst ročních výnosů. Takové investiční příležitosti jsou z hlediska základního finančního cíle – maximalizace tržní hodnoty firmy – nejideálnější, v praxi se však vyskytují velice sporadicky;
- *agresivní strategie investic* – spočívá v tom, že investor preferuje projekty s vysokým stupněm rizika. Podstupované vysoké riziko je kompenzováno možností vzniku vysokých výnosů;
- *konzervativní strategie* – je typická tím, že investor postupuje opatrně, má averzi k riziku a vybírá projekty bezrizikové či s nízkým stupněm rizika. Takové projekty ovšem přinášejí také menší výnosnost;
- *strategie maximální likvidity* – investor dává přednost projektům, které jsou schopny se rychle transformovat na peníze a které jsou co nejlikvidnější (např. investice do krátkodobých termínovaných vkladů, do cenných papírů, hmotné investice s krátkou dobou návratnosti). Takové investice zajišťují likviditu, ale přinášejí zpravidla menší výnosnost.

Výběr investiční strategie pak závisí na konkrétních podmínkách, ve kterých podnik investuje, a na konkrétních cílech, které podnik sleduje. Z dlouhodobého hlediska by podniky měly uplatňovat současně více investičních strategií, z krátkodobého hlediska může některá ze strategií převažovat nebo být jediná.⁹

3.2.2 Investiční projekty

Jestliže je definován cíl a zvolena příslušná strategie jeho naplnění, je možné začít s přípravou jednotlivých investičních projektů. Investiční projekty představují soubor technických a ekonomických studií, které mají sloužit k přípravě, realizaci, financování a efektivnímu provozování navrhované investice.¹⁰

⁹ ŽÍDKOVÁ D., *Investice a dlouhodobé financování*, str. 20

¹⁰ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 44

Investiční projekty lze klasifikovat podle více hledisek. Mezi základní třídící hlediska patří vztah k rozvoji podniku, věcná náplň, míra závislosti projektů, forma realizace, charakter peněžních toků a velikost projektu.¹¹

Pro praktické rozhodování o výběru investičních projektů (např. z hlediska konečné rozhodovací pravomoci, z hlediska volby možných metod posuzování efektivnosti projektu) můžeme podle Valacha investiční projekty členit z následujících hledisek:

- *Podle výše kapitálových výdajů* – výše kapitálových výdajů je měřítkem pro to, kdo rozhoduje o přijetí a realizaci investice (např. vedoucí oddělení, ředitel, představenstvo, dceřiná společnost atd.).
- *Podle charakteru přínosu pro podnik* – zde se rozlišují investiční projekty podle toho, v čem spočívá jejich hlavní přínos pro podnik (projekty orientované na snížení nákladovosti, projekty směřující ke zvýšení tržeb stávajících výrobků, projekty zabezpečující zvýšení tržeb výrobovými inovacemi, projekty orientované na snížení rizika podnikání, projekty, které vedou ke zlepšení pracovních, sociálních, zdravotních, bezpečnostních a ekologických podmínek podnikání).
- *Podle stupně závislosti* – rozlišují se vzájemně se vylučující (nemohou se uskutečnit zároveň) a nevylučující projekty (výběr jednoho nevylučuje výběr druhého).
- *Podle charakteru statistické závislosti (nezávislosti) jejich očekávaných výnosů* – členění podle typu statistické závislosti výnosů investic je velmi důležité při výběru optimálního portfolia investic.
- *Podle vztahu k objemu původního majetku* – rozlišujeme obnovovací investiční projekty (umožňují náhradu opotřeбенého fixního majetku novým, jsou v podstatě bezrizikové) a rozvojové investiční projekty (zvyšují výši podnikového fixního majetku, umožňují rozšíření stávající nebo zavedení nové výroby, jsou riskantnější).
- *Podle typu peněžních toků z investic (cash flow z investic)* – rozeznáváme projekty s konvenčním (klasickým) peněžním tokem (za kapitálovým výdajem následuje jednosměrný tok peněžních příjmů) a nekonvenčním peněžním tokem (dochází ke dvěma event. více změnám v charakteru peněžního toku). Rozlišení konvenčních a nekonvenčních peněžních toků je důležité zejména z hlediska použitelnosti některých metod vyhodnocování efektivnosti investic.

¹¹ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 16

Investiční projekty se tedy zpracovávají jednak pro účely řešení a řízení vnitropodnikových aktivit, tak pro mimopodnikové účely, kdy se např. jedná o potřebu najít a zajistit zájem a případně i vhodnou formu spoluúčasti vnějšího investora, resp. poskytovatele kapitálu.¹²

3.3 Proces přípravy a realizace projektu

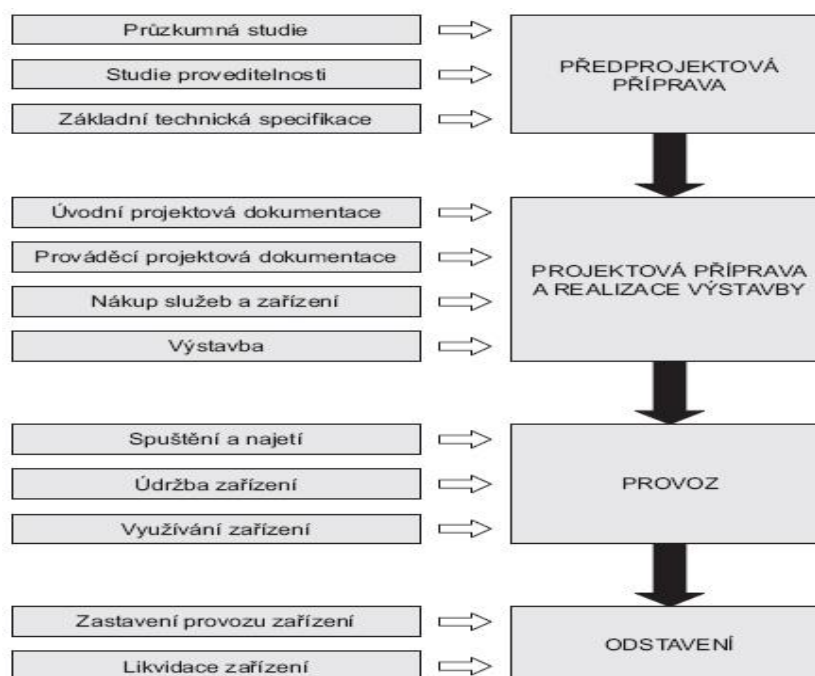
3.3.1 Fáze života projektu

Vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace určité základní myšlenky projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci lze chápat jako určitý sled čtyř fází:

- předinvestiční (předprojektová příprava);
- investiční (projektová příprava a realizace výstavby);
- provozní (operační);
- ukončení provozu a likvidace.¹³

Každá z těchto fází je důležitá z hlediska úspěšnosti projektu a jednotlivé etapy těchto fází jsou znázorněny na obrázku č. 2.

Obrázek 2 Etapy života projektu



Zdroj: FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů*, str. 24

¹² ŘÍMOVSKÁ, P., *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů*, str. 94

¹³ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 22

3.3.2 Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze zpravidla zahrnuje:

- identifikaci podnikatelských příležitostí;
- předběžný výběr projektů a přípravu projektu obsahující analýzu jeho variant;
- hodnocení budoucího projektu a rozhodnutí o jeho realizaci či zamítnutí.¹⁴

Tyto činnosti jsou náročné odborně, časově i finančně. Měla by se jim věnovat patřičná pozornost, protože na informacích, které se získávají v této fázi, a na jejich správném vyhodnocení závisí úspěšnost celé investiční činnosti.

3.3.2.1 Identifikace podnikatelských příležitostí (opportunity study)

„Identifikace podnikatelských příležitostí tvoří východisko předinvestiční fáze, neboť projekty se zpravidla odvíjejí od vyjasnění určitých podnikatelských příležitostí.“¹⁵

Identifikaci podnikatelských příležitostí je možné provést několika způsoby, mezi které patří například využití studií struktury produkce a spotřeby v dané zemi, marketingových studií, analýzy dovozu a jeho možné substituce domácími produkty, vyhodnocení surovinových zdrojů, analýzy oborové a odvětvové struktury průmyslu, rozvojových plánů a studií hodnotících dopady rozvoje techniky a technologie na životní prostředí, vyhodnocení zkušeností ostatních zemí s obdobným ekonomickým základem a úrovní rozvoje kapitálu, pracovních sil a přírodních zdrojů.¹⁶

Takto získané podněty je následně potřeba zhodnotit z pohledu vhodnosti pro konkrétní organizaci, délky trvání příležitosti a rizika a potenciálního zisku. Určitou formou vyjasnění jednotlivých příležitostí jsou *studie těchto příležitostí (opportunity studies)*. Židková rozlišuje studie *obecné*, vyhledávající podnikatelské příležitosti v určitých územních oblastech, nebo odvětvích činnosti, nebo při využití zdrojů a studie *specifické* vycházející ze studií obecných, ale jsou již konkrétnější. Konkretizují produkt nebo službu, náročnost z hlediska zdrojů financování a možné efekty pro investory.

¹⁴ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 23

¹⁵ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 17

¹⁶ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 17

3.3.2.2 Předběžná technicko-ekonomická studie (pre-feasibility study)

Další částí předinvestiční fáze je zpracování předběžné technicko-ekonomické studie, která představuje určitý mezistupeň mezi stručnými studii příležitosti a podrobnými technicko-ekonomickými studii. Tato studie se obvykle zpracovává jen u rozsáhlých a nákladných projektů. Její cíl a obsah je přibližně stejný jako u „prováděcí“ technicko-ekonomické studie, liší se jen v míře podrobností a prověřenosti údajů a v hloubce analýzy.¹⁷ V odborné literatuře se uvádí, že přípustná míra nepřesnosti pro předběžné technicko-ekonomické studie by měla činit cca 30-50 %.

Výsledkem předběžné studie je pak rozhodnutí o zpracování detailní technicko-ekonomické studie nebo rozhodnutí o zastavení dalších prací na přípravě (např. díky velké míře rizika projektu).

3.3.2.3 Technicko-ekonomická studie (feasibility study)

Technicko-ekonomická studie (tzv. prováděcí) je detailním rozpracováním technických a ekonomických aspektů podnikatelského záměru. Jejím cílem je podle Fotra a Součka přinést všechny informace podstatné pro vyhodnocení projektu, aby bylo možné rozhodnout o přijetí realizace tohoto projektu, či jeho zamítnutí.

Základní náplň technicko-ekonomické studie investičního projektu by měly tvořit položky vycházející z doporučení organizace UNIDO¹⁸:

- souhrnný přehled výsledků,
- zdůvodnění a vývoj projektu,
- kapacita trhu a produkce,
- materiální vstupy,
- lokalizace a prostředí,
- technický projekt,
- organizační projekt,
- pracovní síly,
- časový plán realizace,
- finanční a ekonomické vyhodnocení, včetně hodnocení rizika projektů.

¹⁷ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 47

¹⁸ UNIDO (United Nations Industrial Development Organization) zpracovala metodiku vyhodnocování investičních projektů, používanou v řadě zemí a mezinárodních finančních a ekonomických institucích

Další přístup pro předinvestiční fázi nabízí Ministerstvo pro místní rozvoj ve své metodické příručce pro tvorbu technicko-ekonomické studie, kterou Sieber nazývá studií proveditelnosti¹⁹.

Technicko-ekonomická studie diplomové práce však bude konstruována dle Fotra a Součka, kteří definují základní náplň technicko-ekonomické studie těmito položkami:

- analýza trhu a marketingová strategie,
- popis technologie a velikost výrobní jednotky,
- materiálové vstupy a energie,
- umístění výrobní jednotky,
- pracovní síly (lidské zdroje),
- organizace a řízení,
- finanční analýza a hodnocení,
- analýza rizik,
- plán realizace.

„Kvalitní zpracování studie je proces náročný na velké množství vstupních informací, na odhad budoucího vývoje různých technických, ekonomických a finančních veličin a na široké, komplexní znalosti z různých oborů techniky a ekonomiky.“²⁰ Náročnost zpracování podtrhuje i vhodnost sestavení několika variant řešení investičních projektů, které mohou odhalit různé možnosti a nejlépe umožní optimální rozhodnutí z hlediska dosažení základních finančně-ekonomických cílů firmy.

3.3.2.4 Hodnotící zpráva (appraisal report)

Součástí předinvestičního procesu bývá také zpracování hodnotící zprávy, která je základním podkladem pro hodnocení projektu investičními a finančními institucemi, které by se mohly podílet na jeho financování. Tyto instituce k tvorbě takového dokumentu využívají vlastní postupy a procedury. Často se kromě projektu hodnotí také finanční zdraví firmy či organizace, která jej hodlá realizovat. Výsledky posouzení včetně hodnocení

¹⁹ SIEBER P., *Studie proveditelnosti*

²⁰ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 49

projektu z hlediska technických, komerčních, tržních, manažerských, organizačních, ekonomických a finančních kritérií jsou pak shrnuty do písemné hodnotící zprávy.²¹

3.3.3 Investiční fáze

Další fází investiční činnosti je investiční fáze, která zahrnuje větší počet činností, jež tvoří náplň vlastní realizace projektu. „Základem pro zahájení investiční fáze je vytvoření právního, finančního a organizačního rámce pro realizaci projektu (zajištění financování projektu, vytvoření projektového týmu, získání nezbytných pozemků pro realizaci, uzavření příslušných smluv, aj.).“²² Investiční fázi lze dle Fotra a Součka rozdělit do následujících etap:

- Zpracování zadání stavby – dokument zadání stavby definuje důvody vzniku, souvislosti, cíle a rozsah projektu, slouží také jako podklad pro výběrová řízení, např. na získání licence technologického procesu, na výběr dodavatele pro zpracování úvodní projektové dokumentace aj. Na základě zadání stavby se rozhodne, zda bude realizace projektu pokračovat, či zda se případně odloží;
- Zpracování úvodní projektové dokumentace (včetně dokumentace vyhodnocení vlivu na životní prostředí EIA²³) projektu pro územní rozhodnutí, resp. stavební povolení – tato dokumentace rozpracovává projekt do takové úrovně podrobností, která je vhodná jednak pro zpřesnění odhadů nákladů, jednak pro konečné schválení projektu, získání územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- Zpracovávání realizační projektové dokumentace, která umožňuje vypracování všech inženýrských výpočtů, výkresů a dokumentace požadované pro výstavbu, resp. realizaci projektu;
- Realizace výstavby – probíhá podle realizační projektové dokumentace a obvykle zahrnuje tyto činnosti: nákup materiálu a zařízení, dodání na staveniště, montáž a instalaci, inspekci a testování zařízení po montáži, dohled a dozor nad realizací, přípravu dokumentů (manuály, postupy, plány), školení pracovníků, vypracování zpráv o výstavbě, příprava dokumentace skutečného provedení;

²¹ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 20

²² FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 20

²³ EIA – Environmental Impact Assessment, Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, upravuje zákon č. 39/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

- Příprava uvedení do provozu, uvedení do provozu a zkušební provoz – cílem je zajistit, aby činnosti vztahující se k přípravě uvedení do provozu a vlastního uvedení do provozu byly provedeny v souladu s provozními a bezpečnostními standardy a aby byly dodrženy všechny podmínky projektové dokumentace;
- Aktualizace dokumentace a systémů – jde o významný krok, kdy je nutno upravit technickou dokumentaci a příslušné normy společnosti zohledňující skutečný stav změn po realizaci projektu.

Základním předpokladem úspěšné realizace projektu je zpracování kvalitního plánu a účinné vlastní řízení realizace projektu, důležitá je rovněž pečlivá kontrola časového plánu, včasná identifikace vzniklých odchylek a posouzení jejich vlivu na možné prodloužení termínu uvedení projektu do provozu či na růst investičních nákladů.²⁴

3.3.3.1 Výběr dodavatele, veřejné zakázky

Jako další investiční fázi můžeme v případě veřejného sektoru definovat fázi, kdy dochází k realizaci výběrových řízení na výběr dodavatele investičního záměru. Obec jako územně samosprávný celek je dle § 2 odst. 2 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (v platném znění) veřejným zadavatelem a při výběru dodavatele je povinen se tímto zákonem řídit. Konkrétní investiční záměr je tak veřejnou zakázkou, kterou zákon definuje jako zakázku realizovanou na základě smlouvy mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek či služeb nebo úplatné provedení stavebních prací.²⁵ Veřejné zakázky lze dělit podle předmětu na:

- veřejné zakázky na dodávky,
- veřejné zakázky na služby,
- veřejné zakázky na tavební práce,

a podle výše jejich předpokládané hodnoty na:

- veřejné zakázky nadlimitní,
- veřejné zakázky podlimitní a
- veřejné zakázky malého rozsahu.

Tabulka č. 1 uvádí finanční limity, které určují zařazení veřejných zakázek dle výše předpokládané hodnoty.

²⁴ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 23

²⁵ *ÚZ Veřejné zakázky, Koncesní předpisy*, str. 11

Tabulka 1 Finanční limity veřejných zakázek platné od 1.1.2016

	Zadavatel	VZ na dodávky	VZ na služby	VZ na stavební práce
Nadlimitní VZ	Česká republika a státní příspěvkové organizace	3 686 000	3 686 000	142 668 000
	Územně samosprávné celky, příspěvkové organizace, jiné právnické osoby dle § 2 odst. 2 písm. d) zákona, a dotovaný zadavatel	5 706 000	5 706 000	142 668 000
	Sektorový zadavatel	11 413 000	11 413 000	142 668 000
	Zadavatelé uvedení v § 2 odst. 2 nebo 6 zákona v případě VZ v oblasti obrany bezpečnosti	11 413 000	11 413 000	142 668 000
Podlimitní VZ		≥ 2 000 000	≥ 2 000 000	≥ 6 000 000
VZ malého rozsahu		< 2 000 000	< 2 000 000	< 6 000 000

Zdroj: *MINISTERSRVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Portál o veřejných zakázkách a koncesích [online].*

At' už se jedná o podlimitní a nadlimitní veřejné zakázky zadávané dle zákona o veřejných zakázkách nebo o zakázky malého rozsahu (postup zadávání není zákonem upraven), je veřejný zadavatel vždy povinen při postupu zadávání veřejných zakázek dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Legislativní požadavky určující dodržování podmínek hospodářské soutěže jsou převzaty do české legislativy zejména z legislativy Evropské unie. V současné době probíhá transpozice nových zadávacích směrnic²⁶ Evropské unie, jejímž výsledkem bude nový zákon o veřejných zakázkách, který musí vstoupit v účinnost nejpozději v dubnu roku 2016.

3.3.4 Provozní fáze

V rámci provozní fáze mohou vzniknout problémy jak z krátkodobého, tak dlouhodobého hlediska.

Krátkodobý pohled se týká hlavně uvedení projektu do provozu, přičemž mohou vzniknout určité obtíže jako nedostatečná kvalifikace pracovníků nebo nezvládnutí technologického procesu. Tyto problémy mají většinou svůj původ v realizační fázi projektu.

Dlouhodobý proces se týká celkové strategie, na které byl projekt založen. Je nutné posoudit plynoucí výnosy na straně jedné a náklady na straně druhé.

²⁶ Směrnice o zadávání veřejných zakázek 2014/24/EU, Směrnice o zdávání veřejných zakázek subjekty působícími v odvětví vodního hospodářství, energetiky, dopravy a poštovních služeb 2014/25/EU a Směrnice o udělování koncesí 2014/23/EU

3.3.5 Ukončení provozu a likvidace

Jedná se o závěrečnou fázi života projektu, kdy je při hodnocení ekonomické výhodnosti projektu nezbytné brát na zřetel náklady spojené s ukončením jeho provozu. Jde zejména o potenciální likvidační náklady a někdy i nutnost vytváření rezerv, které pak mohou mít dopad i na peněžní toky projektu.²⁷

3.4 Finanční analýza a zdroje financování investic

„Předmětem finanční analýzy je rozbor ekonomického a finančního plánu, předpokládaných příjmů, výdajů a čistého cash flow plynoucího z vynaložené investice.“²⁸ Cílem je zhodnotit plánované výsledky a najít finanční prostředky pro zamýšlený projekt.

Finanční stránkou investičního rozhodování podniku se zabývá kapitálové plánování a dlouhodobé financování a zahrnuje zejména tyto oblasti:²⁹

- plánování peněžních toků (kapitálových a peněžních příjmů) z investice;
- finanční kritéria efektivnosti investičních projektů;
- zohledňování rizik v kapitálovém plánování a investičním rozhodování;
- dlouhodobé financování investiční činnosti podniku.

Jelikož se jedná o kapitálově náročné operace s horizontem rozhodování v průměru 5 až 10 let, mimořádně důležitou úlohu zde hraje čas a riziko.

3.4.1 Peněžní toky z investičních projektů

Stanovení peněžních toků investičních projektů hraje při jejich hodnocení klíčovou úlohu, a patří proto k nejdůležitějším, obvykle však také k nejobtížnějším úkolům.

„Peněžní tok z investičního projektu představuje kapitálové výdaje a peněžní příjmy vyvolané projektem během doby jeho pořízení, životnosti a likvidace.“³⁰ Při přípravě a rozhodování o výběru investičních projektů jde o očekávané peněžní toky, které jsou naplánovány, naopak při hodnocení již fungujícího projektu se jedná o skutečně dosažené peněžní toky.

Nedostatky a chyby při stanovení peněžních toků mohou mít více příčin, z nichž však dvě mají dle Fotra a Součka zásadní význam. První příčinou je nesprávná náplň peněžních

²⁷ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 23

²⁸ HRDÝ M., *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*, str. 171

²⁹ MÁČE M., *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*, str. 9

³⁰ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 61

toků projektu z hlediska jejich složek (tj. co má být a co nemá být do peněžního toku zahrnuto), druhou příčinou jsou pak chyby při stanovení hodnot jednotlivých složek peněžního toku projektu za dobu jeho života.

Teorie kapitálového plánování doporučuje při predikci peněžních toků z investičního projektu respektovat následující principy:³¹

- peněžní toky by měly vycházet z přírůstkových veličin – tzn., že peněžní tok vyvolaný investičním projektem by měl být stanoven jako rozdíl mezi celkovými peněžními toky firmy po investování a celkovými peněžními toky před investováním;
- odpisy fixního majetku jsou sice náklad, ale nikoliv výdaj a nemohou být proto zahrnovány do peněžních výdajů na provoz investice;
- peněžní toky by měly zobrazovat zdanění – pro podnik jdou důležité peněžní toky po zdanění;
- do kalkulace peněžních toků by měly být zahrnuty i všechny nepřímé důsledky investování;
- tzv. „zapuštěné“³² (také „utopené“) náklady by neměly být zahrnovány do kapitálových výdajů;
- peněžní toky z investičních projektů by neměly zahrnovat alternativní náklady (náklady příležitosti);
- v peněžních tocích z investičních projektů je třeba zohlednit i míru inflace;
- úroky, vyvolané financováním projektu pomocí úvěrů či obligací, by neměly být brány v úvahu při stanovení peněžních příjmů z projektu (neměly by snižovat očekávaný peněžní příjem).

Kromě výše uvedených hlavních principů predikce peněžních toků z investičního projektu zkušenosti z praxe investičního rozhodování ukazují, že je třeba se vyhnout nadměrnému optimismu při kvantifikaci očekávaných peněžních příjmů a výdajů.

³¹ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 63

³² Náklady, které byly vynaloženy v minulosti, byly zaplacené bez přímé souvislosti s konkrétním projektem a není proto důvodu je znovu zahrnovat do kapitálových výdajů.

3.4.2 Finanční tok pro posouzení stability projektu

Tento peněžní tok se liší od peněžního toku pro hodnocení ekonomické efektivity projektů v tom, že vychází z konkrétního zvažovaného způsobu financování projektu. Příjmy projektu jsou rozšířeny o zdroje financování projektu, které je třeba vynaložit v období výstavby, avšak z části i v době přípravy projektu.

„Jeho cílem je posoudit finanční stabilitu (komerční životaschopnost) projektu, tj. zjistit, zda příjmy generované projektem postačí k úhradě veškerých výdajů projektu včetně výdajů spojených s cizím kapitálem, užitým pro financování projektu (úroky z úvěrů a obligací, splátky úvěrů a obligací, splátky leasingového nájemného aj.).“³³ Peněžní tok pro posouzení finanční stability projektu resp. doplňuje peněžní tok projektu pro hodnocení jeho ekonomické efektivity.

3.4.3 Kapitálové výdaje

Obecně jsou kapitálovými výdaji veškeré peněžní výdaje většího rozsahu, u nichž se očekává jejich přeměna na budoucí peněžní příjmy během delšího časového období. Zúžíme-li kapitálové výdaje na výdaje určené na pořízení hmotného dlouhodobého majetku, pak by kapitálové výdaje měly obsahovat:³⁴

- výdaje na pořízení dlouhodobého majetku – např. výdaje na pozemek pro stavbu, výdaje na přípravu a celkové zabezpečení výstavby, výdaje na realizaci stavební části projektu,
- pokud pořízení nového projektu bylo spojeno s výdaji na výzkum a vývoj, pak i tyto výdaje je potřeba zahrnout do kapitálových výdajů,
- výdaje na trvalý přírůstek oběžného majetku (na trvalý přírůstek čistého pracovního kapitálu) vyvolaný novou investicí – tj. rozdíl mezi přírůstkem oběžného majetku a přírůstkem krátkodobých pasiv.

Kapitálové výdaje se dají modelově vyjádřit takto:

Rovnice 1 Kapitálové výdaje

$$K = I + O - P \pm D$$

³³ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 106

³⁴ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 66

kde:

- K kapitálové výdaje,
- I výdaj na pořízení dlouhodobého majetku,
- O výdaj na trvalý přírůstek čistého pracovního kapitálu,
- P příjem z prodeje existujícího nahrazovaného dlouhodobého majetku,
- D daňové efekty (kladné či záporné).

Pokud se kapitálový výdaj uskutečňuje více než jeden rok, je nezbytné pro účely kapitálového plánování a vyhodnocování investičních projektů výdaj diskontovat s použitím odpovídajícího diskontního faktoru.³⁵

3.4.4 Peněžní příjmy

V teorii současného finančního managementu se za roční příjmy z investičního projektu během jeho doby jeho životnosti dle Valacha považují:

- zisk po zdanění, který projekt každý rok přináší,
- roční odpisy,
- změny oběžného majetku (čistého pracovního kapitálu) spojeného s investičním projektem v průběhu životnosti (přírůstek snižuje příjmy, úbytek zvyšuje příjmy),
- příjem z prodeje dlouhodobého majetku koncem životnosti, upravený o daň.

Celkové pojetí peněžních příjmů z investičního projektu se dá formálně vyjádřit takto:

Rovnice 2 Peněžní příjmy

$$P = Z + A \pm O + P_M \pm D$$

kde:

- P celkové roční peněžní příjmy z investičního projektu,
- Z roční přírůstek zisku po zdanění, který investice přináší,
- A přírůstek ročních odpisů v důsledku investice,
- O změna oběžného majetku (přesněji čistého pracovního kapitálu) v důsledku investování během doby životnosti (úbytek čistého pracovního kapitálu zvyšuje peněžní příjem, přírůstek naopak snižuje),
- P_M příjem z prodeje dlouhodobého majetku koncem životnosti,
- D daňový efekt z prodeje dlouhodobého majetku koncem životnosti.

³⁵ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 67

Přírozně se peněžní příjmy získané v jednotlivých letech musí na konec transformovat na jejich současnou hodnotu pomocí jejich diskontace.

3.4.5 Zdroje financování investic

K pokrytí investičních výdajů projektu je zapotřebí zajistit potřebné finanční dlouhodobé zdroje. Žídková rozlišuje zdroje financování podle vlastnického původu, tzn., že mohou být vlastní nebo cizí, dále podle způsobu nebo místa získání (interní a externí) a podle doby působení (převážně dlouhodobé, ale částečně i krátkodobé). Rovněž rozlišuje podle místa původu zdroje domácí a zahraniční.

Vlastní zdroje financování investic:

- kapitálové vklady v hotovosti nebo ve věcných (nepeněžitých hodnotách),
- samofinancování, kterým se rozumí odpisy z investičního majetku, zisk využitý k financování rozvoje podniku,
- ostatní výnosy – výnosy z prodeje či likvidace investičního majetku po odečtení nákladů na likvidaci nebo výnosy z prodeje zásob,
- ostatní zdroje – dary investičního charakteru, dotace nebo subvence účelově určené na investiční činnost.

Cizí zdroje financování:

- úvěry dlouhodobé investiční s dobou splatnosti delší než 1 rok, bez zástavy nebo se zástavou movitého majetku (dlužní úpis) nebo nemovitého majetku (hypotéční úvěr),
- dlouhodobé úvěrové cenné papíry (dlouhodobé obligace, směnky, hypotéční zástavní listy),
- úvěry krátkodobé s dobou splatnosti kratší než 1 rok (krátkodobé obligace, vkladové listy, šeky, směnky),
- rezervy (pouze je-li v jejich podobě zadržovaný zisk účelově určen na výdaje investičního charakteru).

Fotr a Souček dále uvádí některé nestandardní formy financování projektů, jimiž jsou BOOT, PPP a rizikový kapitál. *BOOT (Build–Own–Operate–Transfer)* umožňuje vstup partnera do projektu formou jeho výstavby, vlastnění, provozu a následného transferu

původnímu vlastníkovu projektu. *PPP (Public Private Partnership)*, resp. partnerství veřejného a soukromého sektoru, představuje obecné formy spolupráce mezi orgány veřejné správy a podnikatelským sektorem za účelem zajištění financování, výstavby, obnovení, správy či údržby veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby. *Rizikový kapitál (Venture Capital)* je většinou kombinované financování projektů navýšením základního kapitálu a nezajištěným, resp. podřízeným úvěrem.

3.5 Ekonomické hodnocení investic

Celková efektivnost investičních projektů se musí posuzovat podle toho, jak přispívají k hlavnímu cíli podnikání firmy – tj. k maximalizaci její tržní hodnoty pro vlastníky. Příspěvek investičního projektu k maximalizaci tržní hodnoty firmy vyjadřují nejsouhrnněji finanční kritéria hodnocení efektivnosti investic.

V moderní teorii podnikových financí jsou za ně považována kritéria *čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta*. Vedle nich se v praxi používá několik dalších finančních kritérií posuzování investičních projektů, která jsou však méně přijatelná, protože vyjadřují jen určité finanční pohledy na efektivnost či návratnost projektu.³⁶ Obvykle to bývá v případech, kdy se podnik se svou investicí chce dostat na nový trh, nebo když dává přednost rychlému uplatnění nových, unikátních technologických inovací, které mu v budoucnosti zajistí mimořádný výnos.

„Finanční kritéria hodnocení investičních projektů si zachovávají svou dominantní úlohu i při tzv. vícekritériálním hodnocení investičních projektů, které se někdy používá.“³⁷ Vícekritériální hodnocení spočívá v hodnocení projektu podle různých kritérií, jimž je přisuzována různá váha v celkovém hodnocení. Finanční kritéria v tomto vícekritériálním hodnocení mají přirozeně podstatnou váhu a silně působí na rozhodnutí o přijetí či nepřijetí investice či o výběru investičních variant.

3.5.1 Metody hodnocení efektivnosti investičních projektů

Pro posouzení efektivnosti investičních projektů a jejich výběr existuje v teorii a praxi finančního managementu několik metod. Liší se od sebe někdy velice zásadně, jindy jde o různé propočtové postupy, které nakonec dospívají ke stejným závěrům.

³⁶ HRDÝ M., *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*, str. 13

³⁷ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 80

Podle toho, zda příslušné metody hodnocení efektivnosti investičních projektů přihlížejí či nepřihlížejí k faktoru času, je můžeme rozdělit na:³⁸

- *statické metody* – nerespektující faktor času;
- *dynamické metody* – respektují faktor času.

3.5.1.1 Statické metody

Statické metody lze přirozeně použít jen tehdy, když faktor času nemá podstatný vliv na rozhodování o investicích. Jako příklad lze uvést investování pomocí jednorázové koupě fixního majetku - stroje, budovy (doba pořízení fixního majetku = 0) a krátkou životnost pořízení investice (jeden až dva roky). Abstrahování od časového faktoru i zde není zcela správné, ale většinou nemá podstatný vliv na ohodnocení a výběr příslušné varianty. Důležitou úlohu zde má i výše diskontní sazby (požadované míry výnosnosti). Čím je nižší, tím je vliv faktoru času méně významný.³⁹

„Při aplikaci statických propočtů se zjišťuje především *návratnost* kapitálu vloženého do investičních aktivit.“⁴⁰ Dle Římovské se mezi statické metody řadí především:

- srovnávání nákladů,
- srovnávání zisku,
- výpočty rentability a
- výpočty doby úhrady.

3.5.1.2 Dynamické metody

Dynamické metody vyhodnocování investičních projektů by měly být používány všude tam, kde se počítá s delší dobou pořízení dlouhodobého majetku a delší dobou jeho ekonomické životnosti.

Základním principem dynamických metod hodnocení výnosnosti investic je respektování změn hodnoty peněz – příjmů a výdajů – vlivem toku času a rovněž vlivem momentu vzniku příjmu a výdaje. Příjmy a výdaje se tedy hodnotí odlišně podle časového dopadu, tzn. čím dříve po zahájení realizace investičního projektu je docílen nějaký příjem, tím je tento příjem hodnotnější.

³⁸ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 81

³⁹ HRDÝ M., *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*, str. 14

⁴⁰ ŘÍMOVSKÁ, P., *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů*, str. 224

Příjmy i výdaje, které během doby využití investic následují časově po sobě, lze srovnávat pouze tehdy, jsou-li zúročeny nebo odúročeny k jednomu společnému okamžiku. Tento okamžik se nazývá bodem nula a může jím být:

- okamžik zahájení investiční činnosti,
- okamžik dokončení výstavby a zahájení provozu.

„Stanovení bodu nula je důležité pro konstrukci ukazatelů efektivnosti a pro interpretaci vypočtených hodnot. Zvolíme-li za bod nula okamžik zahájení výstavby, budeme investiční výdaje a výnosy investic pouze odúročit. Zvolíme-li za bod nula okamžik uvedení investice do provozu, je nutné zúročit investiční výdaje (výdaje na pořízení) a odúročit výnosy dosahované v provozní etapě při využívání investice. V literatuře v posledním období převládá první přístup.“⁴¹

Odúročené či zúročené příjmy a výdaje v peněžním vyjádření se označují jako současné hodnoty. „Určení současné hodnoty příjmů, či výdajů se provádí násobením tokových (časových) budoucích či minulých hodnot faktorem odúročení nebo úročení (tabulkové hodnoty). Úroveň současných hodnot příjmů a výdajů (po úpravě odúročitelem, či úročitelem) proto závisí také na zvolené *kalkulační úrokové míře*.“⁴²

Sieber definuje současnou hodnotu jako součet všech budoucích toků (cash flow) plynoucích z investice převedených na jejich současnou hodnotu a uvádí, že převod na současnou hodnotu se provádí tzv. diskontováním budoucích toků. Výpočet současné hodnoty projektu, coby kritériálního ukazatele pak vyjadřuje jako:

Rovnice 3 Současná hodnota

$$PV_t = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

kde:

PV_t je současná hodnota všech hotovostních toků vyplývajících z projektu od období 1, až do období „n“

r je diskontní sazba

t symbol konkrétního období

n poslední hodnocené období (období konce životnosti projektu)

⁴¹ ŽÍDKOVÁ D., *Investice a dlouhodobé financování*, str. 66

⁴² Kalkulační úroková míra poskytuje informaci o výnosnosti investiční aktivity, která je při realizaci projektu očekávána – požadována.

Ze škály dynamických metod investičních propočtů jsou při hodnocení výnosnosti investičních projektů nejčastěji využívány následující metodické postupy:

- metoda čisté současné hodnoty investice,
- metoda vnitřní míry výnosnosti (vnitřní výnosové procento),
- index rentability,
- doba návratnosti investice.

3.6 Hodnocení efektivnosti z hlediska socioekonomických nákladů a přínosů

Jak již bylo zmíněno, u veřejně prospěšným projektů zajímá investora i prospěch ostatních subjektů, z čehož vyplývá, že při hodnocení musíme vzít v úvahu obvykle širší řadu efektů, které jsou často nefinanční a někdy dokonce nehmotné povahy. Abychom mohli tyto dopady investice vyhodnotit, musíme být schopni porovnávat to, co plyne z projektu pozitivního a negativního.

Jednou z metod založené na myšlence převodu nepeněžitých dopadů investičních projektů na peněžní vyjádření je *Analýza nákladů a přínosů (Cost-benefit analysis, CBA)*. Základem analýzy je vymezení přínosů a nákladů pro všechny subjekty dotčené projektem.

Hodnocení veřejně prospěšných projektů má na rozdíl od hodnocení investičních projektů některé specifické rysy, mezi které dle Fotra a Součka patří:

- vymezení souboru dotčených subjektů, tj. beneficentů,
- určení přínosů a negativních dopadů,
- převod nepeněžních přínosů a negativních nepeněžních dopadů na peněžní vyjádření pomocí tzv. stínových cen (jde např. o veličiny typu ocenění ztráty času v délce jedné hodiny, ocenění ztráty lidského života aj.), resp. ocenění plynoucí z tzv. náhražkových trhů (např. ocenění snížení hlučnosti na základě rozdílu tržního nájemného v obdobných lokalitách lišících se mírou hlučnosti).

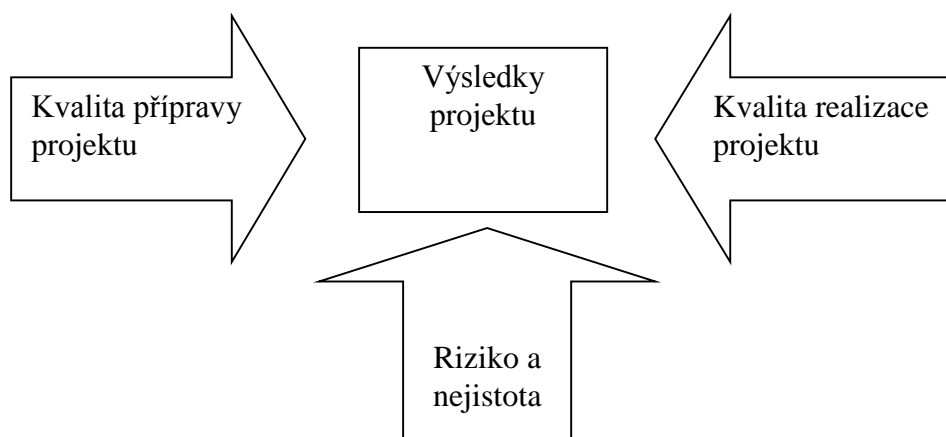
Dle Siebera je Analýza přínosů a nákladů metodickým postup, který svým průběhem postupně zodpovídá základní otázku „Co komu realizace investičního projektu přináší a co komu bere?“ Takto vymezené dopady akce jsou následně agregovány, převedeny na hotovostní toky a zahrnuty do výpočtu rozhodujících ukazatelů, na základě nichž lze rozhodnout, zda je projekt ve svém důsledku pro společnost přínosem či nikoli.

Kromě analýzy přínosů a nákladů je možné se při hodnocení veřejně prospěšných projektů setkat i s dalšími metodami, jako jsou např. analýza efektivnosti nákladů, analýza užitečnosti nákladů aj.

3.7 Rizika investičních projektů

Riziko a nejistota jsou významným atributem většiny lidských aktivit, a to zejména aktivit podnikatelských. Budoucí výsledky těchto aktivit jsou nejisté, tj. mohou se odchylovat od výsledků plánovaných či předpokládaných. Ani velice kvalitní příprava a realizace projektů však právě k existenci rizika a nejistoty nezaručují dosažení nejlepších či očekávaných výsledků. Toto riziko a nejistota pak představují třetí klíčový faktor ovlivňující budoucí výsledky projektu⁴³, tak jak je uvedeno na obrázku č. 3

Obrázek 3 Faktory ovlivňující výsledky projektu



Zdroj: FOTR J. a SOUČEK I., Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů, str. 142

Souhrn aktivit, zaměřených na rizikovou stránku investičních projektů, tvoří náplň managementu rizika projektů.

⁴³ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 142

3.7.1 Riziko a jeho klasifikace

V hospodářské praxi obvykle převažují rizika označovaná jako podnikatelská, která mají nejen negativní, ale i pozitivní stránku, s čímž jsou spojena pojetí tohoto rizika jako:⁴⁴

- variability možných výsledků určitých procesů či aktivit;
- možnosti odchylek (negativních i pozitivních) od výsledků očekávaných či plánovaných;
- pravděpodobnosti výsledků odlišných od očekávaných či plánovaných výsledků.

Riziko lze dle Fotra a Součka klasifikovat z mnoha aspektů a mezi základní způsoby třídění patří:

- *Podnikatelské a čisté*; podnikatelské riziko má již zmíněnou pozitivní a negativní stránku, přičemž čisté riziko má pouze stránku negativní.
- *Systematické a nesystematické*; systematické riziko je vyvoláno společnými faktory a postihuje v různé míře všechny hospodářské jednotky resp. oblasti podnikatelské činnosti. Riziko nesystematické je specifické pro jednotlivé firmy resp. jejich investiční projekty.
- *Vnitřní a vnější*; vnitřní rizika se vztahují k faktorům uvnitř firmy, resp. jejích investičních projektů. Vnější rizika se vztahují k podnikatelskému okolí, ve kterém firma podniká.
- *Ovlivnitelné a neovlivnitelné*; souvisí s možností manažera resp. firmy působit na příčinu jejich vzniku. Jako ovlivnitelné se pak chápe riziko, které lze eliminovat. U neovlivnitelného rizika nemáme možnost působit na jeho příčiny.
- *Primární a sekundární*; sekundární riziko je vyvoláno přijetím určitého opatření na snížení primárního rizika.
- *Ve fázi přípravy, realizace a provozu projektu*; rizika ve fázi přípravy a realizace projektu představují všechny druhy rizik, která ohrožují splnění termínu dokončení projektu, nepřekročení investičních nákladů a kvalitu projektu. Rizika ve fázi provozu představují všechny rizikové faktory, ovlivňující hospodářské výsledky fungování projektu.

⁴⁴ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 144

Významné a značně bohaté je členění rizik podle jejich věcné náplně: technicko-technologická, výrobní, ekonomická, tržní, finanční, legislativní, politická, environmentální, spojená s lidským činitelem, informační a zásahy vyšší moci spojené s riziky havárií výrobních zařízení a nebezpečím živelných pohrom. V poslední době jde i o nezanedbatelné riziko teroristických útoků.⁴⁵

3.7.2 Řízení rizika

„Základním cílem řízení rizika projektů je zvýšit pravděpodobnost jejich úspěchu a minimalizovat nebezpečí takového jejich neúspěchu, který by mohl ohrozit finanční stabilitu firmy a vést až k jejímu případnému úpadku.“⁴⁶ Cílem řízení rizika projektu je tedy zjistit:

- které faktory (nákladové položky, poptávka, prodejní ceny, měnové kurzy, úrokové sazby aj.) jsou významné a nejvíce ovlivňují riziko daného projektu, popřípadě které faktory jsou málo důležité a lze je zaměnit;
- jak velké je riziko projektu a zda je toto riziko ještě přijatelné či je již nepřijatelné;
- jakými opatřeními je možné snížit riziko projektu na přijatelnou, ekonomicky účelnou míru.

Výsledkem identifikace rizik je obvykle velký počet rizikových faktorů. Je zřejmé, že stejnou pozornost nelze věnovat všem těmto faktorům, ale pouze významným faktorům se značnými negativními či pozitivními dopady na projekt v případě jejich výskytu. Ke stanovení významnosti rizik (rizikových faktorů) lze užít dva přístupy, a to analýzu citlivosti a expertní hodnocení.

3.7.3 Analýza rizika

Analýzou rizika investičních projektů rozumí Valach určitý systematický postup práce s rizikem v souvislosti s investováním a vyjmenovává tyto základní fáze:

1. Určení kritických faktorů rizika investičního projektu - jde o výběr rozhodujících faktorů, které determinují celý investiční projekt.

⁴⁵ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 139

⁴⁶ FOTR J. a SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, str. 141

2. Stanovení bodu zvratu (vyrovnání) investičního projektu – jedná se o vymezení kritické výše nějaké veličiny, od níž se projekt stává nevýhodný, tzn., při níž čistá současná hodnota projektu začne nabývat záporných hodnot.
3. Kvantifikace rizika pomocí různých statistických metod a jeho důsledků na ekonomická kritéria projektů.
4. Příprava a realizace různých způsobů snížení rizika.
5. Příprava plánů korekčních opatření pro budoucnost, a to pro určité vybrané kritické situace, které - i přes dočasné snížení rizika - se mohou objevit znovu.

3.7.4 Analýza citlivosti

„Podstatou analýzy citlivosti v oblasti investičního rozhodování je zjišťování citlivosti zvoleného finančního kritéria projektu na možné změny hodnot faktorů rizika, které toto kritérium ovlivňují. Znamená to tedy stanovit, jak určité změny těchto faktorů, např. objemu produkce, využití výrobní kapacity, prodejních cen výrobků, cen základních surovin, materiálů a energií, velikosti investičních nákladů, úrokových a daňových sazeb, měnových kurzů diskontní sazby aj. ovlivňují dané kritérium.“⁴⁷

⁴⁷ FOTR J. a SOUČEK I., *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*, str. 158

4 Metodika

Zdrojem ke zpracování teoretické části diplomové práce byla odborná literatura řešící problematiku investic a poznatky z praxe získané v rámci pracovní zkušenosti na Oddělení investic městského úřadu. Byly zde popsány základní pojmy, které souvisí se zkoumanou problematikou, jsou pro ni výchozí a slouží k pochopení procesů spojených s investičním rozhodováním. Finance, jako důležitý faktor ovlivňující investiční rozhodování, byly interpretovány prostřednictvím finanční analýzy a možných zdrojů financování investičního projektu. Dále bylo popsáno ekonomické hodnocení investic a rovněž hodnocení efektivnosti investic z hlediska socioekonomických nákladů a přínosů. Závěr byl věnován možným rizikům investičních projektů a jejich efektivnímu řízení.

Úvodem praktické části diplomové práce je představení investora a investičního projektu. Následuje zpracování technicko-ekonomické studie zaměřené zejména na analýzu trhu, technické a technologické řešení projektu, lidské zdroje, organizaci řízení a finanční analýzu. K určení marketingové strategie projektu je použita analýza prostředí, odhad poptávky, analýza konkurence a substitutů na trhu, a to na základě sběru dat a jejich následného vyhodnocení. Dle zvolené strategie projektu a zjištěných charakteristik trhu je stanovena optimální kombinace marketingových nástrojů resp. marketingového mixu. Finanční analýza zpracovaná v jednotlivých ukazatelích se zabývá investičními výdaji, provozními výdaji a příjmy a možnými zdroji financování. Socioekonomické efekty, resp. pozitivní a negativní efekty plynoucí z projektu a zdrojů vynaložených na jeho dosažení, jsou kvantifikovány prostřednictvím Cost Benefit analýzy (analýza nákladů a přínosů). K převedení ocenitelných socioekonomických efektů investičního projektu na hotovostní toky je použita metoda přímého ocenění na základě tržní ceny a metodika analýzy nákladů a přínosů Regionálního operačního programu Střední Morava (dále jen „ROP Střední Morava“). Hodnocení efektivnosti a udržitelnosti projektu vychází z peněžních toků finanční analýzy, ukazatelů ekonomické analýzy a analýzy rizik.

Hodnocení ekonomické efektivnosti investice je interpretováno prostřednictvím ukazatelů – čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability a doba návratnosti investice.

Metoda čisté současné hodnoty:

Tato metoda za efekt z investice považuje peněžní příjem z projektu, jehož základ tvoří očekávaný zisk po zdanění, odpisy, event. ostatní příjmy. Můžeme ji definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investičního projektu a kapitálovým výdajem.⁴⁸

Čistou současnou hodnotu můžeme vyjádřit jako:

Rovnice 4 Čistá současná hodnota

$$NPV = CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = CF_0 + PV \equiv PV - I$$

kde:

NPV čistá současná hodnota

PV současná hodnota investice

I velikost investičních výdajů v nultém období

CF₀ hotovostní tok plynoucí z investice v období 0

CF_t hotovostní tok plynoucí z investice v období t

r diskontní sazba

t období (rok) od 1 do n

Interpretace různých možných výsledků čisté současné hodnoty dle Valacha je následující:

- jestliže je $NPV > 0$ (diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálové výdaje), je investiční projekt pro podnik přijatelný, zaručuje požadovanou míru výnosu a zvyšuje tržní hodnotu firmy,
- jestliže je $NPV < 0$ (diskontované peněžní příjmy jsou menší než kapitálový výdaj), je investiční projekt pro podnik nepřijatelný, protože nezajišťuje požadovanou míru výnosu a jeho přijetí by snižovalo tržní hodnotu firmy,
- jestliže je $NPV = 0$, je investiční projekt z hlediska podniku indiferentní (diskontované peněžní příjmy se rovnají kapitálovému výdaji, projekt nezvyšuje ani nesnižuje tržní hodnotu firmy).

Dle Římovské je projekt realizovatelný, pokud je NPV kladná, nebo alespoň rovna nule. Varianta investičního projektu s nejvyšší pozitivní NPV pak platí za nejvýhodnější.

⁴⁸ VALACH J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*, str. 99

Metoda vnitřního výnosového procenta:

Metodu vnitřního výnosového procenta IRR je možno označit jako „převrácenou metodu“ vůči metodě čisté současné hodnoty. „Předmětem propočtů tudíž není určení čisté současné hodnoty investovaného kapitálu při předem určeném požadavku výnosovosti (tzn. při zvolené kalkulační úrokové míře), ale je zkoumána tzv. „vnitřní“ výnosovost kapitálu.“⁴⁹ Je tedy hledána taková úroková míra, při které by souhrn odúročených budoucích příjmů vytvořil alespoň takový objem kapitálu, který zajistí prostou návratnost vloženého kapitálu. Výchozím aspektem hodnocení investičního projektu touto metodou je situace, kdy NPV investovaného kapitálu je nulová (nebo blízká nule) a tohoto stavu je dosaženo při určité minimální výnosovosti investice. V odborné literatuře a praxi se pro označení vnitřního výnosového procenta používají i jiné názvy jako vnitřní míra výnosu, vnitřní míra návratnosti.

Rovnice 5 Vnitřní výnosové procento

$$0 = CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

kde:

IRR vnitřní výnosové procento

CF₀ hotovostní tok plynoucí z investice v období 0

CF_t hotovostní tok plynoucí z investice v období t

t období (rok) od 1 do n

Pro účely zjištění vnitřní úrokové míry je využíván výpočet pomocí interpolace⁵⁰. Investiční projekt je přijatelný, pokud je ukazatel větší než předpokládaná diskontní sazba. Při vzájemném porovnávání projektů by měl být volen ten projekt, jehož hodnota IRR je vyšší.⁵¹

⁴⁹ ŘÍMOVSKÁ, P., *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů*, str. 245

⁵⁰ ŘÍMOVSKÁ, P., *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů*, str. 246

⁵¹ SIEBER P., *Analýza nákladů a přínosů* str. 28

Index rentability:

Index rentability (NPV/I) je podíl čisté současné hodnoty projektu na hotovostním toku nultého období (na investičních výdajích). Je to v podstatě procento ziskovosti investice měřené čistou současnou hodnotou. Udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu.⁵²

Rovnice 6 Index rentability

$$NPV / I = \frac{\left[\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right]}{(-CF_0)}$$

kde:

NPV čistá současná hodnota

I -CF₀ (hotovostní tok plynoucí z investice v nultém období)

CF_t hotovostní tok plynoucí z investice v období t

r diskontní sazba

t období (rok) od 0 do n

Pokud je investice vynaložena ve více letech nebo v jiném časovém úseku než je rok hodnocení projektu, je nutno převést objem plánovaných investičních prostředků na jejich současnou hodnotu.

Rovnice 7 Index rentability – investiční výdaje ve více letech

$$NPV / I = \frac{NPV}{\sum_{t=0}^n \frac{I_t}{(1+r)^t}}$$

kde:

NPV čistá současná hodnota

I investiční výdaje vynaložené ve více letech

r diskontní sazba

t období (rok) od 0 do n

⁵² HRDÝ M., *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*, str. 175

Investiční projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel kladný. Přičemž čím je hodnota vyšší, tím lepší je projekt. Při vzájemném porovnávání projektů by měl být volen ten projekt, jehož hodnota NPV/I je vyšší.

Doba návratnosti:

Metoda doba návratnosti udává počet let, které jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované hotovostní toky od roku 1 vyrovnaly investici, resp. počet let, po které se investice bude vracet. Dobu návratnosti můžeme použít jako dynamickou metodu hodnocení investic jen pokud zohledníme faktor času tím, že doplníme dobu návratnosti o diskontování hotovostních toků. Investiční projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel nižší, než je doba životnosti projektu. Přičemž čím je jeho hodnota nižší, tím lepší je z tohoto hlediska projekt. Při vzájemném porovnávání projektů by měl být volen ten projekt, jehož hodnota doby návratnosti je nižší.

V rámci analýzy rizik jsou stanovena klíčová „kritická“ rizika s návrhem možných opatření k jejich eliminaci. Analýza citlivosti je vyhotovena ve vztahu k cenové dynamice, poptávce po výstupech a výsledcích projektu a provozním nákladům.

Výsledky získané z výzkumu poskytnou podklady pro závěry, které umožní formulovat vhodné doporučení ohledně realizace investičního projektu.

5 Praktická část

5.1 Investor město Jeseník

Město Jeseník, do roku 1947 Frývaldov, je okresní město na severu Olomouckého kraje, ležící v horské přírodě Hrubého Jeseníku. První zmínka o Jeseníku pochází z roku 1267 z období kolonizace tohoto kraje. Již z této doby existují záznamy o pokusech těžby drahých kovů. V pozdější době se o rozvoj města a kraje zasloužily především lázně a první vodoléčebný ústav na světě, který založil v roce 1922 Vincenz Priessnitz. Jeseník je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Okres Jeseník se skládá z 24 obcí a je shodný s ORP. Se svou sítí potřebných úřadů, školních i předškolních zařízení, kulturních institucí, sportovišť, zdravotních služeb, obchodů atd. je přirozeným spádovým centrem Jesenicka. Svou příhraniční polohou je významným výchozím bodem kraje do Polska.

Rozvoj města je postaven na celoročním cestovním ruchu a lázeňství a na sektoru malého a středního podnikání, zaměřeného kromě cestovního ruchu, lázeňství a navazujících služeb i na výroby, spojené s vysokou mírou přidané hodnoty, minimální náročností na dovoz materiálu a surovin a maximálním využitím místních obnovitelných zdrojů.

K 1.1.2015 žilo ve městě Jeseník 11.524 obyvatel.⁵³ Vývoj počtu obyvatel okresu Jeseník má již delší dobu klesající tendenci. Je potřeba zdůraznit, že tento pokles zapříčinil zejména odchod lidí v produktivním věku a to i z řad čerstvých absolventů škol. Klesající tendence počtu obyvatel je zapříčiněna několika faktory. Prvním a jedním z nejdůležitějších je vysoká nezaměstnanost, která se odráží v odchodu obyvatel do vnitrozemí, kde je jejich šance na získání zaměstnání podstatně větší. Dalším faktorem je obecný demografický vývoj společnosti, kdy se zmenšuje počet narozených dětí, lidí v produktivním věku a zároveň se zvyšuje počet obyvatel v postproduktivním věku a vzhledem ke kvalitní zdravotní péči i jejich délka života. Mezi další faktory lze zařadit špatnou dopravní dostupnost zejména v souvislosti s izolovaností regionu, nízké mzdy apod.

Hospodaření města je zachyceno v tabulce č. 2, která zobrazuje rozpočet v posledních pěti letech.

⁵³ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2015*, str. 99

Tabulka 2 Rozpočet města Jeseník v letech 2010 – 2014

Rok/příjmy a výdaje v tis. Kč	2010	2011	2012	2013	2014
Daňové příjmy	121 673	124 026	132 575	152 726	156 616
Kapitálové příjmy	26 432	69 169	49 605	14 748	4 249
Nedaňové příjmy	43 895	35 634	19 212	26 761	27 447
Přijaté transfery	237 559	178 898	64 963	64 923	54 746
Příjmy celkem (konsolidované)	429 558	407 727	266 354	259 158	243 058
Běžné výdaje	335 586	329 155	196 978	209 909	183 040
Kapitálové výdaje	115 171	36 964	32 050	60 320	27 648
Výdaje celkem (konsolidované)	450 757	366 119	229 028	270 230	210 687
Saldo příjmů a výdajů (konsolidované)	-21 199	41 608	37 326	-11 072	32 371

Zdroj: Městský úřad Jeseník, Odbor finanční

Město Jeseník má zpracovaný Strategický plán rozvoje města, jež určuje strategii města do roku 2018 a definuje vizi města: „Jeseník – město atraktivní pro zdravý život, podnikání a aktivní odpočinek“⁵⁴. Mezi základní strategické cíle pak patří:

- stabilizace místního osídlení;
- tvorba pracovních míst a podmínek pro podnikání;
- zajištění konkurenceschopných sociálních služeb;
- rozvoj znalostního a dovednostního potenciálu.

5.2 Investiční projekt – Centrum sociálních služeb Jeseník

5.2.1 Výchozí stav a popis projektu

Investiční projekt bude situován ve městě Jeseník. Projekt je výsledkem procesu komunitního plánování sociálních služeb na Jesenicku a výsledkem přirozeného vývoje v souvislosti se zvyšujícím se počtem seniorů ve městě. Projekt rovněž podpořila neexistence odpovídajícího sociálního zařízení, které by poskytovalo seniorům komplexní 24 hodinovou péči. Stávající penzion pro seniory sice nabízí ve dvou objektech (ulice Beskydská – 38 míst, ulice Jaroslava Ježka – 22 míst) chráněné bydlení⁵⁵ dle § 51 zákona č. 108/2006 Sb.,

⁵⁴ ENTERPRISE PLC, s. r. o. & Vysoká škola podnikání, a.s. *Strategický plán rozvoje města Jeseníku*, str. 90

⁵⁵ Chráněné bydlení je dlouhodobá pobytová služba poskytovaná osobám se zdravotním postižením, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby.

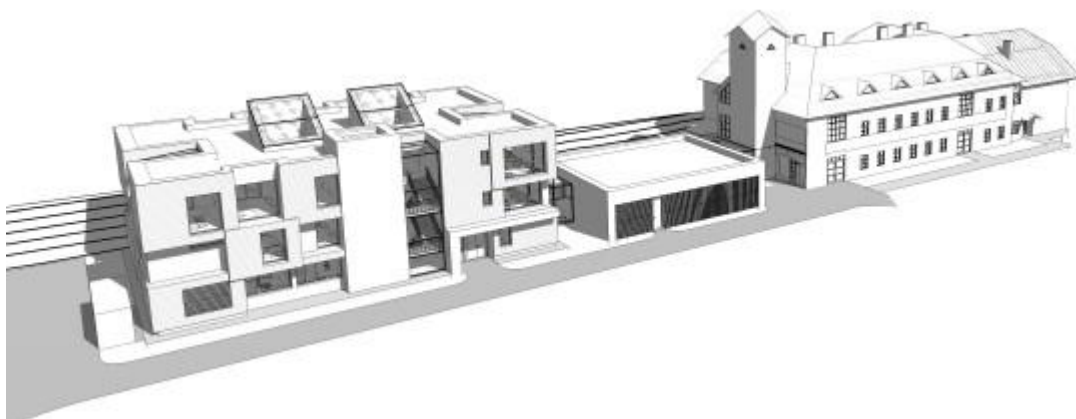
o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, avšak toto je určené pouze pro lidi, kteří se o sebe dokáží alespoň částečně postarat.

Podle sčítání lidu z roku 2014 tvoří obyvatelé starší 65 let téměř 20 % všech obyvatel města. Od roku 2007 se pak jedná o nárůst 6 %.

Klíčovým rizikem skupiny seniorů je obecně riziko sociálního vyloučení a riziko odpovídající úrovně materiálního a finančního zajištění zejména v případě výrazného nárůstu dlouhověkosti. Existence těchto průvodních jevů vytváří prostředí rostoucí nynější i budoucí poptávky po sociálních a zdravotních službách.

Investiční projekt tedy reaguje na všechny výše uvedené skutečnosti. Předmětem projektu je transformace stávající budovy Penzionu pro seniory Jeseník na Beskydské ulici na domov pro seniory s komplexní 24hodinovou péčí a přístavba ke stávající budově. V rámci rekonstrukce stávajícího objektu dojde k přebudování obytných jednotek v přízemí a ve 2. NP na domov pro seniory, čímž bude následně k dispozici 24 lůžek pro klienty domova pro seniory. Stávajících 14 lůžek ve 3. NP zůstane zachováno pro chráněné bydlení. Rovněž dojde k vybudování denního stacionáře, který bude určen pro denní pobyt seniorů. V nové přístavbě vznikne dalších 20 lůžek pro klienty domova pro seniory a další provozní prostory, které budou opatřeny nezbytným vnitřním vybavením zajišťujícím seniorům odpovídající služby. Součástí projektu je také vytvoření nové přístupové komunikace, parkovacích míst a zeleně kolem objektu.

Obrázek 4 Vizualizace projektu – Centrum sociálních služeb Jeseník



Zdroj: Ateliér Velehradský s.r.o., Projektová dokumentace Centrum sociálních služeb Jeseník

Globálním cílem projektu je zlepšení kvality života v regionu. Mezi strategické cíle pak patří především:

- rozvoj infrastruktury sociálních služeb ve městě Jeseník;
- zabezpečení chybějících sociálních služeb – domova pro seniory a denního stacionáře;
- modernizace vybavení sociálních zařízení;
- uspokojení rostoucí poptávky po pobytovém zařízení s komplexní péčí;
- sociální integrace starších osob důchodového věku;
- snížení nezaměstnanosti v regionu vytvořením nových pracovních míst;
- zatraktivnění města Jeseník pro místní obyvatele a zejména pro seniory.

5.2.2 Harmonogram projektu

Jednotlivé aktivity projektu lze z hlediska jejich provázanosti a časové návaznosti rozdělit na tři etapy:

- přípravná fáze
- realizační fáze
- provozní fáze

Přípravná fáze:

Jedná se o období přípravných prací, ve kterém se projekt připravuje a rozhoduje se o jeho realizaci, či zamítnutí. Do období přípravy projektu spadají následující aktivity:

- zpracování studie,
- zpracování projektové dokumentace pro územní řízení,
- územní řízení zakončené vydáním územního rozhodnutí,
- zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení,
- stavební řízení zakončené vydáním stavebního povolení a jeho nabytí právní mocí,
- zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby,
- zpracování žádosti o dotaci,
- uzavření smlouvy o poskytnutí dotace.

Realizační fáze:

Pro dosažení cílů projektu je možné definovat tyto aktivity:

- výběrové řízení na dodavatele projektu resp. stavebních prací a dále s tím spojená výběrová řízení na technický dozor stavebníka, koordinátora BOZP, publicitu v rámci dotace atd.,
- realizace stavebních prací, kolaudace,
- zpracování závěrečné zprávy pro potřeby poskytovatele dotace.

Provozní fáze:

V této fázi bude následovat provoz projektu a realizace navazujících aktivit. Provoz, údržbu a úklid celého objektu bude provádět provozovatel zařízení Penzion pro seniory Jeseník, resp. jeho zaměstnanci.

5.3 Analýza trhu

5.3.1 Analýza trhu a odhad poptávky

V rámci analýzy trhu byla zkoumána jednotlivá prostředí projektu.

Demografické prostředí:

Dle údajů Českého statistického úřadu žilo v Jeseníku k 31.12.2014 celkem 11 524 obyvatel, z toho 5 972 žen a 5 552 mužů. Již od poloviny 90. let 20. st. zaznamenává město postupný pokles obyvatel (od roku 2000 o 1 338 obyvatel), který je způsobován zejména stěhováním obyvatel z města (od roku 1995 je stále záporný migrační přírůstek). Přirozený úbytek obyvatel se na sníženém počtu obyvatel podílel daleko nižší mírou.

Tabulka 3 Základní demografické údaje o městě Jeseník

Rok	Stav k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav k 31.12.
2010	12 068	114	106	294	322	8	-28	-20	12 048
2011	11 897	98	109	247	292	-11	-45	-56	11 841
2012	11 841	103	109	215	339	-6	-124	-130	11 711
2013	11 711	107	123	244	360	-16	-116	-132	11 579
2014	11 579	91	113	300	333	-22	-33	-55	11 524

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. [online]

Tak jako v jiných městech i ve městě Jeseník obyvatelstvo postupně stárne, tzn., že klesá počet dětí a roste počet seniorů. Od roku 2010 vzrostl index stáří z 118,7 na 150,7 (tj. osob starších 65 let na 100 dětí ve věku 0 až 14 let). Tabulka č. 4 rovněž ukazuje porovnání indexu stáří ve městě Jeseník a Olomouckém kraji.

Tabulka 4 Složení obyvatelstva města Jeseník

Rok	Počet obyvatel k 31.12.	v tom podle pohlaví		v tom ve věku			Index stáří Jeseník	Index stáří Ol. kraj
		muži	ženy	0 až 14 let	15 až 64 let	65 a více let		
2010	12 048	5 840	6 208	1 601	8 547	1 900	118,7	110,3
2011	11 841	5 711	6 130	1 582	8 267	1 992	125,9	113,0
2012	11 711	5 639	6 072	1 569	8 043	2 099	133,8	116,5
2013	11 579	5 586	5 993	1 545	7 846	2 188	141,6	119,5
2014	11 524	5 552	5 972	1 510	7 739	2 275	150,7	122,1

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. [online]

Stárnutí obyvatelstva klade vyšší nároky na kvalitu a nabídku služeb vhodných pro starší věkovou skupinu. Zvyšující se počet seniorů je v rámci Olomouckého kraje znatelný, ale na Jesenícku je vzhledem k vysoké strukturální nezaměstnanosti ještě výraznější, protože právě kvůli nízké šanci na získání odpovídajícího zaměstnání se sem nejen nevrací absolventi škol, ale zároveň je významný odsun také lidí, kteří za prací dojíždějí nebo se stěhují na Šumpersko, Olomoucko a do dalších větších měst.

Projekt řeší přebudování chráněného bydlení na domov pro seniory s denním stacionářem, a tedy přímo reaguje na demografickou situaci v regionu, potažmo v celé České republice, a vytváří adekvátní sociální služby pro seniory a jejich rodiny.

Ekonomické prostředí:

Dle údajů Českého statistického úřadu bylo v Jeseníku evidováno v roce 2013 celkem 3 275 ekonomických subjektů, přičemž se jedná především o živnostníky. Co se týče odvětví podnikání, významný je především cestovní ruch a lázeňství, a to díky poloze města v turistickém regionu Jeseníky. Ekonomickou skladbu obyvatel města Jeseníku dle Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 ukazuje tabulka č. 5.

Tabulka 5 Ekonomická skladba obyvatel města Jeseník, SLDB 2011

Ekonomicky aktivní			Ekonomicky neaktivní			
celkem	zaměstnaní	nezaměstnaní	celkem	nepracující důchodci	žáci, studenti, učni	osoby s nezjištěnou ekonomickou aktivitou
5 485	4 702	783	5 438	2 788	1 577	542

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. [online]

V roce 2014 činila nezaměstnanost v okrese Jeseník 10,95 %.⁵⁶ Realizace projektu přispěje k vytvoření nových pracovních míst a tím ke snížení nezaměstnanosti v Jeseníku.

⁵⁶ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]

Kulturní a sportovní prostředí:

Pro kulturní vyžití obyvatel všech věkových kategorií slouží v Jeseníku celá řada kulturních zařízení. Historie města je silně spjata s osobou Vincenze Priessnitze, který byl zakladatelem jesenických lázní. V lázeňském komplexu se nachází kolonáda, Priessnitzovo sanatorium a velmi atraktivní a hojně navštěvovaný balneopark (vodní zahrada se soustavou zastavení sloužících k hydroterapii a relaxaci). Mezi další atraktivity města patří objekty Vodní tvrze a Katovny. Kulturní zážitky pak zprostředkují především Kino Pohoda, Divadlo Petra Bezruče, Vlastivědné muzeum Jesenicka, hvězdárna či kaple, ve které se pořádá řada koncertů. Město disponuje rovněž městskou knihovnou a střediskem volného času, které realizuje zájmové vzdělávání dětí a mládeže.

Nabídka sportovních činností a aktivit je v Jeseníku poměrně pestrá. Existuje zde řada sportovních zařízení a občanských sdružení zabývajících se organizovaným sportem na výkonnostní i rekreační úrovni (tenisové kurty, minigolfové hřiště, sportovní stadion, kuželkárna, dětská hřiště, tělocvičny aj.).

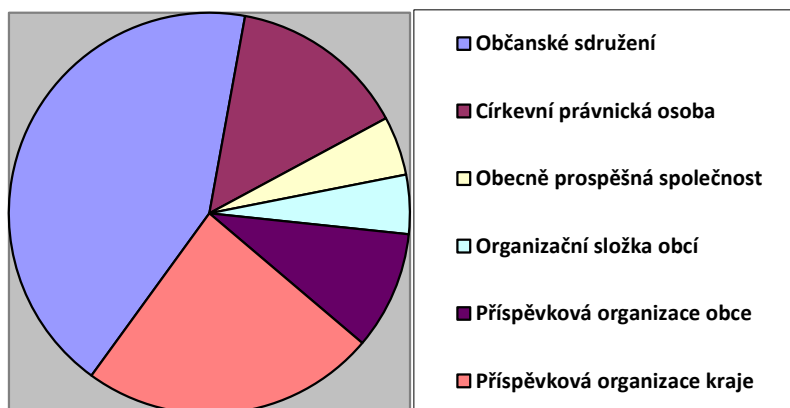
Přírodní prostředí:

Město Jeseník leží na soutoku horských říček Bělá a Staříč na severu Moravy v blízkosti hranic s Polskem v nadmořské výšce 432 m n. m. Jeseník je obklopen horami – Hrubým Jeseníkem, který je součástí CHKO Jeseníky a Rychlebskými horami. V okolí lázní se nachází řada pramenů jesenické soustavy.

Sociální prostředí:

Vybavenost okresu Jeseník sociálními službami je na dobré úrovni. Vzhledem k velikosti okresu Jeseník je rozsah poskytovaných služeb odpovídající, ale nemůže se srovnávat s rozsahem sociálních služeb v podstatně větších okresech. Na území okresu zajišťují sociální služby Olomoucký kraj prostřednictvím příspěvkových organizací, města a obce také zpravidla zřizováním příspěvkových organizací, a nevládní neziskové organizace, jejichž role je právě na území okresu Jeseník nezastupitelná. Strukturu těchto poskytovatelů zobrazuje obrázek č. 5.

Obrázek 5 Přehled právních forem organizací působících v sociálních službách na Jesenicku v letech 2010 – 2012



Zdroj: MĚSTO JESENÍK. Komunitní plán sociálních služeb a služeb souvisejících na Jesenicku pro roky 2014 - 2017 [online].

Přehled poskytovatelů sociálních služeb ve městě Jeseník je uveden v příloze č. 1 této práce.

Politicko-právní prostředí:

Projekt reaguje na slabou stránku města Jeseník v rámci nabídky sociálních služeb pro seniory a je podporován napříč politickým spektrem. Problematika sociálních služeb je zahrnuta jak v akčním plánu města, tak se jí zabývá především komunitní plánování sociálních služeb Jesenicka, což je metoda plánování rozvoje této oblasti, do které se zapojují všichni, kterých se tato oblast týká. Zainteresované subjekty jsou si vědomy absence denního centra pro seniory, které by sloužilo jako odlehčovací služba pro osoby v domácí péči. Podpora této služby je zakotvena v následujících strategických dokumentech:

- Akční plán rozvoje města Jeseník pro období 2014 – 2015: Specifický cíl I. Kvalita života – lidské zdroje, vzdělávání, informovanost a sociální služby; I.3 Sociální služby a zdravotnictví; I.3.1 Centrum sociálních služeb;
- Komunitní plán sociálních služeb a služeb souvisejících na Jesenicku pro roky 2014 až 2017: 2. Cíle pracovní skupiny senioři; Cíl č. 2.3 Zajištění komplexních sociálních služeb pro seniory ve městě Jeseník; Opatření 2.3.1 Zajištění realizace záměru centra sociálních služeb na území města Jeseník.

Technologické prostředí:

Projekt bude realizován pomocí technologií, které jsou charakteristické pro tento typ projektu, tzn. pro domovy pro seniory a denní stacionáře.

Centrum sociálních služeb zahrnující domov pro seniory a denní stacionář bude sloužit seniorům z Jesenicka a okolních obcí a jejich rodinám. V případě volné kapacity také občanům vzdálenějších obcí a měst.

Projekt je zacílen na věkovou skupinu seniorů, tj. osoby od 65 let. Služby budou poskytovány především seniorům, kteří se již nedokáží sami o sebe plnohodnotně postarat a potřebují pomoc svého okolí.

Cílové skupiny je možné rozdělit dle několika kritérií:

- dle četnosti využívání: pravidelní uživatelé x nepravidelní (občasní či jednorázoví) uživatelé;
- dle důvodu využívání: senioři, kteří pro své tělesné nebo duševní problémy již nemohou být sami doma a potřebují péči druhých x senioři, kteří jsou osamoceni a ztrácejí sociální kontakty.

Obecný zájem o ubytování v domovech pro seniory je zřejmý z míry využití obdobných sociálních zařízení v okolí. Současná zařízení volná lůžka nemají. Dlouhodobý a nepřestávající zájem obyvatel města Jeseník o vytvoření pobytového sociálního zařízení s komplexní službou je zřejmý např. z petice občanů města Jeseník, která je podepsána 715 podpisy. Předmětem petice je snaha občanů o vybudování pobytového sociálního zařízení pro seniory.

Odhad poptávky je stanoven zvlášť pro klienty domova pro seniory a zvlášť pro klienty denního stacionáře a je vyjádřen v tabulce č. 6. Při odhadu poptávky se vycházelo z kapacity nového domova pro seniory, z kapacity denního stacionáře a návštěvnosti obdobných zařízení.

Tabulka 6 Očekávaná návštěvnost domova pro seniory a denního stacionáře

Domov pro seniory	Kapacita	Předpokládaná míra využití	Uživatelé domova pro seniory		
	24 rekonstruovaných lůžek	95 %	23		
	20 nový lůžek	95 %	19		
	44 lůžek celkem	95 %	42		
Denní stacionář	Kapacita	Předpokládaná míra využití	Denní počet uživatelů stacionáře	Počet dnů	Roční počet uživatelů stacionáře
	10 míst	60 %	6	250	1 500

Zdroj: Penzion pro seniory Jeseník

Celkově tedy bude činit počet uživatelů centra sociálních služeb 1 542 seniorů za rok, z toho 42 pravidelných (klienti domova pro seniory) a 1 500 jednorázových (klienti denního stacionáře).

S ohledem na demografický vývoj obyvatel regionu a prodlužování délky dožití, lze předpokládat, že se bude v budoucnu počet lidí, kteří budou potřebovat využívat domov pro seniory, dále zvyšovat.

5.3.2 Analýza konkurence a substitutů

Centrum sociálních služeb bude po realizaci projektu nabízet místním obyvatelům služby ubytování v domově pro seniory a pobyt v denním stacionáři. Za konkurenci tohoto zařízení tedy bude možné považovat zejména domovy pro seniory, denní stacionáře a týdenní stacionáře.

Domovů pro seniory se v blízkém okolí vyskytuje poměrně velká řada. I tak je kapacita většinou vyčerpaná, což je dáno současnou demografickou situací, kdy se navyšuje počet osob starších 65 let. Nejbližší domov pro seniory je od místa realizace projektu vzdálen cca 5 km a jedná se o Dům s pečovatelskou službou v obci Česká Ves, další podobné zařízení se pak nachází v obci Lipová-lázně. Další domovy pro seniory a jim obdobná zařízení jsou uvedena v příloze č. 2 této práce.

Dle údajů jednotlivých organizací je počet žadatelů v pořadníku velmi individuální. Volná lůžka jsou většinou v případě úmrtí stávajícího uživatele a délka čekací doby na umístění se tak často liší. Denní a týdenní stacionáře pro cílovou skupinu seniory se v blízkém ani vzdálenějším okolí nenacházejí.

Mezi substituty, tedy produkty, které jsou schopny uspokojit potřeby a požadavky po ubytování v domově pro seniory a pobyt v denním stacionáři, lze zařadit péči

v domácnosti, tzn. rodina a pečovatelská služba. Pečovatelská služba nabízí svým klientům především výpomoc v domácnosti, neboť ti již na vše sami nestačí, ale jsou ještě relativně soběstační. Pečovatelská služba na Jesenicku je často přidružena k jednotlivým domovům pro seniory. Takto působí pečovatelská služba při Domově s pečovatelskou službou v České Vsi či při Domově důchodců ve Zlatých Horách. V samotném Jeseníku působí středisko pečovatelské služby Jeseník, které je schopno poskytnout službu až 150 klientům.

5.3.3 Marketingový mix

Produkt:

Výsledným výstupem projektu bude domov pro seniory tvořený 44 lůžky (24 rekonstruovaných lůžek z chráněného bydlení, 20 zcela nových lůžek) a denní stacionář pro 10 seniorů. Výslednou službou projektu bude celoroční ubytování a s ním spojené služby v domově pro seniory:

- poskytnutí ubytování,
- poskytnutí stravy,
- pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- sociálně terapeutické činnosti,
- aktivizační činnosti,
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,

a pobyt v denním stacionáři:

- pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- poskytnutí stravy,
- výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- sociálně terapeutické činnosti,
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Cena:

Ceny za jednotlivé služby poskytované centrem sociálních služeb⁵⁷:

- ubytování v domově pro seniory: 8 500 Kč/měsíc (ubytování, strava, poskytované služby),
- pobyt v denním stacionáři: 200 Kč/den (strava, poskytované služby).

Místo/distribuce:

Výsledným výstupem projektu bude centrum sociálních služeb umístěné v Jeseníku. Výsledné služby projektu budou moci využívat především místní obyvatelé – senioři a jejich rodiny – a také obyvatelé okolních obcí.

Penzion pro seniory je situován v okrajové části města. Přístup k objektu je možný pěší nebo automobilovou dopravou. K parkování uživatelů budou sloužit stávající parkovací plochy v ulici a také nové záchytné parkoviště umístěné v blízkosti objektu. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálená od penzionu pro seniory cca 700 m. Vlakové a autobusové nádraží je pak vzdáleno cca do 1,5 km. Vzhledem k charakteru a využití stavby má areál vhodné umístění v klidnější části města. V blízkosti se nachází les a oblast Bobrovník vhodná pro procházky a pěší turistiku.

Propagace:

Propagace domova pro seniory a denního stacionáře a komunikace s cílovými skupinami bude zajištěna několika propagačními nástroji:

- webové stránky domova pro seniory a denního stacionáře informující o poskytovaných službách, včetně fotografií, ceníku, provozní doby atd.,
- jiné webové stránky – stránky města Jeseník,
- regionální tisk – informace o kapacitě a nabídce domova pro seniory i denního stacionáře.

5.4 Technické a technologické řešení projektu

Stavba se skládá ze tří hlavních funkčních bloků - stavebních objektů – stávající budovy, přístavby a krčku propojujícího obě části. Stavba je člena na tyto stavební objekty:

⁵⁷ Ceny poskytl Penzion pro seniory Jeseník, příspěvková organizace

- SO-01 SO-01.1 Stávající objekt
 - SO-01.2 Přístavba
 - SO-01.3 Krček
- SO-02 SO-02.1 Nová kanalizace objektu
 - SO-02.2 Veřejné osvětlení - nová větev
 - SO-02.3 Lapák tuku
- SO-03 SO-03.1 Zpevněné plochy – nové
 - SO-03.2 Sadové úpravy
 - SO-03.3 Vnější vybavení budov

V rámci projektu dojde ke změně struktury služeb ve stávajícím objektu, kde spodní dvě podlaží (1.NP a 2.NP) budou změněny na domov důchodců a poslední 3. podlaží zůstane jako chráněné bydlení. V návaznosti na tuto změnu budou provedeny i drobné stavební úpravy uvnitř stávající budovy, které doplní nezbytné servisní funkce. Přístavba (SO 01.2) je celá navrhována jako domov důchodců s prostory denního stacionáře v přízemí objektu. Provoz přístavby byl uspořádán do tří nadzemních podlaží, které poskytují optimální poměr servisních a funkčních ploch, současně jsou ekonomické vzhledem k požadavkům na únikové cesty a komunikace obecně. Vzájemným posunem jednotlivých ubytovacích jednotek bylo dosaženo variability pokojů s a bez lodžii, současně vznikl meandrovitý vnitřní společenský prostor, který kromě komunikační funkce plní i roli prostoru pro vzájemnou komunikaci a setkávání. Toto prostorové řešení vytváří výraznou strukturu na jižní fasádě budovy. Severní fasáda reaguje na prostorové posuny ubytovacích buněk a vytváří spektrum různorodých servisních místností, taktéž propsaných do vnější obálky budovy. Výrazným prvkem významně ovlivňujícím koncept řešení je denní osvětlení jednotlivých prostor. Záměrem je dosáhnout velmi dobře osvětlených prostor naplňujících uživatele optimismem. Pro dosvětlení chodby ve středním traktu se navrhuje vytvoření prosklené stěny mezi schodišťovým prostorem a chodbou, čímž bude dosaženo jejího sekundárního osvětlení. Toto řešení se bude opakovat ve všech podlažích. Podobný akcent na prosvětlení vnitřního prostoru byl kladen v místnostech pokojů. Je zde navržena celoprosklená stěna, která propouští dostatek denního světla do celého prostoru. Okenní výplň bez parapetu současně umožňuje lepší výhled i osobám na vozíku, nebo na lůžku. Pro pocit bezpečí bude okno dovybaveno sérií madel. Proti přehřívání je objekt chráněn na jižní fasádě látkovými markýzami. Krček tvoří spojující hmotu mezi stávající budovou

a přístavbou. Při jeho návrhu byla využita atraktivita tohoto místa z hlediska komunikace mezi oběma objekty a jeho středová poloha pro uživatele obou objektů. Navržený společenský prostor tak plní mnoho funkcí - od jídelny, přes prostor pro prezentace, kulturní akce až po přátelské setkání s návštěvou u kávy. Aby byl optimistický a příjemný, je celá jeho jižní fasáda pohledově otevřena do ohraničeného venkovního prostoru, který bude parkově upraven s bujnou sytou vegetací. Při průchodu krčkem tak bude mít uživatel silný kontakt s přírodou a venkovním prostředím⁵⁸.

Stavba je navržena v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a vzhledem k účelu stavby je navržena jako kompletně bezbariérová v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Řešení technických zařízení budov vychází převážně z konceptu nové stavby jako přístavby stávajícího objektu. Jedná se o tato technická a technologická zařízení:

- zdravotnické instalace,
- ústřední topení,
- vzduchotechnika,
- silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace,
- gastrotechnologie,
- výtah.

5.5 Materiálové vstupy

Stavba se navrhuje jako příčný zděný stěnový systém se skládanými stropy. Nosné stěny budou zhotoveny z cihelných bloků typu therm. Stropy z cihelných stropních vložek kladených do systémových prefabrikovaných nosníků. Založení stavby bude vzhledem k systému na roštu z monolitických základových pasů. Objekt nebude podsklepený. Schodiště je navrženo jako prefabrikované. Zastřešení bude plochou střechou s jednoplášťovým provedením. Střecha bude doplněna střešním výlezem a záchytným systémem pro provádění udržovacích prací. Okenní výplně budou na hlavním objektu v provedení dřevohliník zasklené izolačním trojsklem, na spojovacím krčku a u velkoplošných výplní v hliníkových rámech zasklených trojsklem. Spojovací krček

⁵⁸ ATELIÉR VELEHRADSKÝ, s.r.o. *Dokumentace pro provedení stavby: Centrum sociálních služeb Jeseník*

kombinuje výše uvedený zděný stěnový systém se systémem s dřevěnou konstrukcí z lepených ráků. Zastřešení krčku bude kombinovat jednoplášťovou plochou střechu se střechou prosklenou. Krček je skleněná konstrukce na dřevěných lepených rámech. Vnější materiálové řešení je navrženo jako kombinace fasádních omítek.⁵⁹

5.6 Místo realizace projektu

Místem realizace projektu je ulice Beskydská 1298 v Jeseníku, a to na pozemcích parcelní čísla: 2105/21, 2105/75, 2105/76, 2105/89, 2105/91, 2105/303, 2105/304 katastrálního území Jeseník. Umístění stavby je zakresleno v obrázku č. 6.

Prostor stavby se nachází při jižním okraji zastavěného území. Dotčená plocha stavebními úpravami a výstavbou je cca 4000 m². V současném stavu je pozemek využíván jako volná parková plocha mezi bytovým domem a penzionem pro seniory. Z hlediska stavební a provozní dostupnosti je pozemek kompletně napojený na městskou infrastrukturu. Celá stavba se nachází v rozsáhlém chráněném území – 4. zóna CHKO.

Obrázek 6 Umístění stavby Centrum sociálních služeb Jeseník



Zdroj: ŠVUB, Ing. Jiří a Ing. Jindřich ZMELÍK. DIK – DODAVATELSKO-INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, SPOL. S R.O. Objemová studie: Centrum sociálních služeb Jeseník. Jeseník

⁵⁹ ATELIÉR VELEHRADSKÝ, s.r.o. Dokumentace pro provedení stavby: Centrum sociálních služeb Jeseník

5.7 Lidské zdroje

Stávající Penzion pro seniory Jeseník je příspěvkovou organizací zřízenou městem Jeseník. Zabezpečuje poskytování sociálních služeb podle zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb., v platném znění a v souladu se zřizovací listinou. Penzion pro seniory Jeseník je registrován u Krajského úřadu Olomouckého kraje jako poskytovatel služby chráněného bydlení. Spolu se svými zařízeními - Penzionem pro seniory Jeseník - Beskydská 1298, Jaroslava Ježka 777 a Klubem seniorů tvoří jednotný a funkční, organizační a hospodářský celek. Penzion pro seniory je povinen zabezpečovat zejména poskytování sociálních služeb a sociální péče podle příslušných právních předpisů odpovídajících standardům kvality sociálních služeb, účelně využívat jemu svěřené prostředky a zajišťovat personální a věcné vybavení organizace.

Současné personální zajištění je tvořeno organizační strukturou následujících profesí a pracovních pozic:

- Pracovník přímé obslužné péče 6
- Sociální pracovník 1
- Účetní 1
- Ředitel 1
- Externí pracovník 2

Pro potřeby provozování nových služeb domova pro seniory a denního stacionáře bude provedena registrace u Krajského úřadu Olomouckého kraje a rozšířena činnost ve zřizovací listině. Současně bude v přípravné fázi provedena úprava organizační struktury tak, aby odpovídala standardům poskytovaných sociálních služeb a byla v souladu se záměry projektu – domov pro seniory, denní stacionář a stávající služba chráněného bydlení. Předpokladem je doplnění stávajícího pracovního týmu o 15 pracovníků. Přehled pracovních pozic a jejich finanční náročnost zachycuje následující tabulka č. 7.

Tabulka 7 Pracovní pozice a jejich finanční náročnost

Pozice	Počet zaměstnanců	Hrubá mzda	Pojištění	Měsíční výdaje všech	Roční odvody všech	Roční výdaje na všechny
Sociální pracovník	1	18 000	6 120	24 120	73 440	289 440
Zdravotní sestra	5	23 000	7 820	154 100	469 200	1 849 200
Pracovník v sociálních službách	2	16 000	5 440	42 880	130 560	514 560
Kuchařka	3	16 000	5 440	64 320	195 840	771 840
Údržbář	1	16 000	5 440	21 440	65 280	257 280
Pradlena	1	13 000	4 420	17 420	53 040	209 040
Uklízečka	2	13 000	4 420	34 840	106 080	418 080
Celkem	15	115 000	39 100	359 120	1 093 440	4 309 440

Zdroj: *Penzion pro seniory Jeseník*

5.8 Organizace a řízení

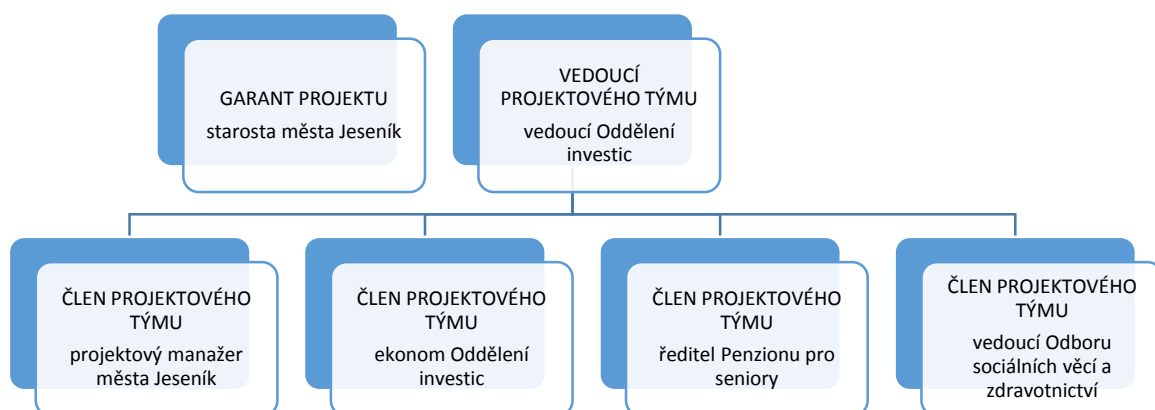
V průběhu přípravy i investiční fáze projektu probíhá velké množství nejrůznějších činností, které je nutno vzájemně koordinovat. Je tedy nutné ustanovit projektový tým, a to jak pro fázi jeho přípravy, tak i fázi realizace a následného provozu. Velikost projektového týmu je potřeba zvolit s ohledem na jeho náročnost. Jednotliví členové musí mít zkušenosti získané nejen při výkonu svého povolání, ale také při realizaci předchozích projektů.

V *přípravné fázi projektu* vytváří projektový tým koncepci a má rozhodovací pravomoc v zásadních otázkách, zajišťuje veškeré činnosti spojené s přípravou projektu. V rámci zpracování projektu konzultuje jeho rozsah s pracovníky, kteří zajišťují administraci dotačních programů, řídí činnosti zpracovatelů projektové dokumentace, zajišťuje vydání stavebního povolení a koordinuje jednání s dalšími zainteresovanými subjekty.

V *realizační fázi projektu* zajišťuje projektový tým veškeré činnosti spojené s realizací projektu, monitoruje průběh zadávacího řízení na dodavatele stavebních prací, koordinuje a kontroluje činnost dodavatele stavebních prací, řeší finanční záležitosti související s projektem.

V *provozní fázi projektu* dohlíží projektový tým na správné fungování zařízení, využívání cílovými skupinami, schvaluje provozní výdaje a monitoruje provozní příjmy. Podílí se na vytvoření provozního řádu zařízení a kontroluje jeho dodržování.

Obrázek 7 Organizační struktura projektového týmu



Zdroj: Autor

5.9 Finanční analýza

5.9.1 Struktura výdajů rozpočtu projektu a zdroje financování

V tabulce č. 8 je uveden rozpočet projektu rozdělený na způsobilé a nezpůsobilé výdaje pro použití čerpání dotace z evropských fondů. Konkrétně je uvažováno o dotaci z ROP Střední Morava, Prioritní osy 2 Integrovaný rozvoj a obnova regionu, Oblasti podpory 2.2 Rozvoj měst, Podoblasti podpory 2.2.2 Infrastruktura pro rozvoj sociálních služeb, a to ve výši 75 %. Projekt bude dofinancován z vlastních zdrojů.

Tabulka 8 Rozpočet projektu

Název nákladu	Náklad celkem vč. DPH
Publicita a marketing projektu	60 000
Publicita (informační cedule, pamětní desky, atd.)	60 000
Náklad na stavební část a nákup technologií	63 747 762
Zabezpečení výstavby (autorský dozor, technický dozor, koordinátor BOZP)	972 000
Dokumentace projektu (studie proveditelnosti, projektová dokumentace)	3 240 000
Stavební část stavby v členění dle stavebních objektů	56 775 762
Technologická zařízení	2 760 000
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	2 400 000
Nákup drobného dlouhodobého hmotného majetku	2 400 000
Způsobilé výdaje celkem	66 207 762
Nezpůsobilé výdaje celkem	2 644 920
Celkové výdaje projektu	68 852 682

Zdroj: Městský úřad Jeseník, Oddělení investic

Přehled investičních výdajů rozpočtu v jednotlivých letech je uveden v tabulce č. 9, která rovněž zohledňuje rozdělení výdajů na způsobilé a nezpůsobilé pro potřeby získání dotace.

Tabulka 9 Struktura výdajů rozpočtu projektu v tis. Kč vč. DPH

Rok		2013	2014	2015	Celkem
Způsobilé výdaje	Zabezpečení výstavby			972,0	972,0
	Dokumentace k projektu	1 680,0	1 560,0		3 240,0
	Stavební část stavby			56 775,7	56 775,7
	Technologická zařízení			2 760,0	2 760,0
	Nákup drobného DHM			2 400,0	2 400,0
	Ostatní způsobilé výdaje		50,0	10,0	60,0
Nezpůsobilé výdaje	Stavební části stavby			2 644,9	2 644,9
Celkem		1 680,0	1 610,0	65 562,6	68 852,6

Zdroj: Městský úřad Jeseník, Oddělení investic

5.9.2 Provozní příjmy a výdaje projektu

Tabulka 10 Roční provozní příjmy projektu

Typ příjmu	Provozní příjmy – nulová varianta
Příjmy od uživatelů a rodin	2 049 438
Příjmy ostatní	145 275
Příjmy od MPSV	292 000
Příjmy celkem	2 486 713
Typ příjmu	Provozní příjmy – investiční varianta
Příjmy od MPSV	1 500 000
Příjmy od klientů domova pro seniory	4 284 000
Příjmy od klientů denního stacionáře	300 000
Příjmy od klientů chráněného bydlení	470 400
Příspěvek na péči	2 000 000
Příjmy ze zdravotních pojišťoven	500 000
Příjmy celkem	9 054 400

Zdroj: Penzion pro seniory Jeseník

Provozní příjmy nulové varianty vychází ze současných příjmů objektu na Beskydské ulici, tzn. ze stávajících příjmů od klientů, MPSV aj. Provozovatel zařízení tj. Penzion pro seniory Jeseník, příspěvková organizace není plátcem DPH a proto veškeré provozní příjmy DPH neobsahují.

Provozní příjmy v investiční variantě vychází z marketingové analýzy, resp. z očekávané poptávky (počet klientů domova pro seniory a denního stacionáře) a budoucí ceny služeb. Dotace z MPSV se poskytuje k financování běžných výdajů, které souvisejí s poskytováním sociálních služeb. Při 42 stále ubytovaných seniorech a měsíční ceně 8 500 Kč činí roční příjem 4 284 000 Kč. Při 1 500 klientech denního stacionáře a ceně 200 Kč za den činí roční příjem 300 000 Kč. Při 14 chráněných bytech

a ceně 2 800 Kč za měsíc činí roční příjem 470 400 Kč. Příspěvek na péči patří mezi pravidelně vyplácené sociální dávky, které jsou určeny na úhradu služeb a pomoci, které poskytují registrovaní poskytovatelé sociálních skupin.

Tabulka 11 Roční provozní výdaje projektu

Typ výdaje	Provozní výdaje					
	Nulová varianta			Investiční varianta		
	Bez odvodů	Odvody	Výdaje s odvody	Bez odvodů	Odvody	Výdaje s odvody
Osobní výdaje	2 397 402	790 798	3 188 200	5 613 402	1 884 238	7 497 640
Typ výdaje	Bez DPH	DPH	s DPH	Bez DPH	DPH	s DPH
Materiál a suroviny	237 333	49 840	287 173	416 667	87 500	504 167
Energie	1 012 545	212 634	1 225 179	1 666 667	350 000	2 016 667
Opravy a udržování	222 897	46 808	269 705	416 667	87 500	504 167
Ostatní služby	1 056 951	221 960	1 278 911	2 130 633	447 433	2 578 066
Výdaje celkem	4 927 128	1 322 040	6 249 168	10 244 035	2 856 671	13 100 707

Zdroj: *Penzion pro seniory Jeseník*

Provozní výdaje nulové varianty vychází ze současných výdajů zařízení, tzn. ze současných nákladů na zaměstnance, energie a dalších záležitostí nezbytných pro provoz zařízení.

Výdaje v investiční variantě vychází zejména z kapacity budoucího centra sociálních služeb a jeho energetické náročnosti. Další významnou položku výdajů centra sociálních služeb tvoří náklady na osobní výdaje, což jsou výdaje na zaměstnance, kteří budou zabezpečovat chod areálu.

5.9.3 Finanční analýza

Finanční analýza projektu vychází z peněžních toků přírůstkových veličin, tzn., že peněžní tok vyvolaný investičním projektem je stanoven jako rozdíl mezi peněžními toky investora po investování (investiční varianta) a peněžními toky před investováním (nulová varianta).

Peněžní toky byly zachyceny v referenčním období⁶⁰, které bylo převzato z referenčního časového horizontu podle jednotlivých odvětví na základě mezinárodně uznávané praxe a doporučení Evropské komise, a to 15 let. Jelikož je skutečná životnost projektu (předpoklad 50 let) delší než uvažované referenční období, byla zohledněna též zbytková

⁶⁰ Referenčním obdobím se označuje počet let, pro který se v analýze nákladů a přínosů uvádí prognóza.

hodnota,⁶¹ která byla vyčíslena na základě rozdílu mezi fyzickou životností pořizovaného majetku a délkou referenčního období.⁶²

Při agregaci peněžních toků, k nimž došlo v jednotlivých letech, bylo nutné zohlednit časovou hodnotu peněz. Peněžní toky byly proto diskontovány k současnému okamžiku pomocí diskontního faktoru, který se časem snižuje a jeho velikost je určena diskontní sazbou. Diskontní sazba byla stanovena ve výši 5 % jako orientační referenční hodnota pro projekty veřejných investic spolufinancovaných z evropských fondů.

Tabulka č. 12 ukazuje peněžní toky investice po zdanění výdajů a po odečtení odvodů na zdravotní a sociální pojištění za předpokladu, že investice bude financována pouze z vlastních zdrojů investora. Provozní příjmy DPH neobsahují, jelikož provozovatel zařízení tj. Penzion pro seniory Jeseník, příspěvková organizace není plátcem DPH.

Tabulka 12 Peněžní toky investice v tis. Kč – vlastní zdroje investora

Období/ Rok	Provozní příjmy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	1 388,4		0	1 388,4	-1 388,4	-1 388,40	-1 388,40
1/2014	0,0	0,0	1 330,5		0	1 330,5	-1 330,5	-1 267,14	-2 655,54
2/2015	0,0	0,0	54 184,0		0	54 184,0	-54 184,0	-49 146,49	-51 802,03
3/2016	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	1 080,49	-50 721,54
4/2017	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	1 029,04	-49 692,50
5/2018	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	980,03	-48 712,47
6/2019	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	933,37	-47 779,10
7/2020	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	888,92	-46 890,18
8/2021	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	846,59	-46 043,59
9/2022	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	806,28	-45 237,31
10/2023	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	767,88	-44 469,43
11/2024	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	731,32	-43 738,11
12/2025	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	696,49	-43 041,62
13/2026	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	663,33	-42 378,29
14/2027	6 567,7	6 567,7	0		5 316,9	5 316,9	1 250,8	631,74	-41 746,55
15/2028	6 567,7	6 567,7	0	-37 672	5 316,9	5 316,9	38 922,8	18 772,53	-22 974,02

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Tabulka č. 13 ukazuje peněžní toky, kde je zahrnut příjem dotace (financování z ROP Střední Morava – 75 % ze způsobilých výdajů), o který jsou v letech 2013 (o 1 041 tis. Kč), 2014 (o 997 tis. Kč) a 2015 (o 38 998 tis. Kč) poníženy investiční výdaje projektu.

⁶¹ Zbytková hodnota investice vyjadřuje hodnotu uvažované investice v posledním roce referenčního období.

⁶² Pro výpočet použita tabulka, která je obsahem Přílohy č. 2 Metodického pokynu pro zpracování studie proveditelnosti a CBA, verze 4.03 [online].

Tabulka 13 Peněžní toky investice v tis. Kč – investiční výdaje ponížené o dotaci

Období/ Rok	Provozní příjmy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	347,1		0,0	347,1	-347,1	-347,10	-347,10
1/2014	0,0	0,0	332,7		0,0	332,7	-332,7	-316,86	-663,96
2/2015	0,0	0,0	15 185,3		0,0	15 185,3	-15 185,3	-13 773,51	-14 437,47
3/2016	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	1 080,49	-13 356,98
4/2017	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	1 029,04	-12 327,94
5/2018	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	980,03	-11 347,91
6/2019	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	933,37	-10 414,54
7/2020	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	888,92	-9 525,62
8/2021	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	846,59	-8 679,03
9/2022	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	806,28	-7 872,75
10/2023	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	767,88	-7 104,87
11/2024	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	731,32	-6 373,55
12/2025	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	696,49	-5 677,06
13/2026	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	663,33	-5 013,73
14/2027	6 567,7	6 567,7	0,0		5 316,9	5 316,9	1250,8	631,74	-4 381,99
15/2028	6 567,7	6 567,7	0,0	-37 672,0	5 316,9	5 316,9	38 922,8	18 772,53	14 390,54

Zdroj: autor, vlastní výpočty

5.10 Socioekonomické efekty

Zjištěné socioekonomické efekty byly definovány ve vztahu k beneficietům, tj. subjektům, na které dopadají kladné či záporné efekty plynoucí z investice. Beneficienti s pravděpodobným významným dopadem jsou:

- cílová skupina senioři nad 65 let,
- lidé, kteří obsadí nově vzniklá pracovní místa,
- investor - město Jeseník,
- obce okresu Jeseník,
- stát – ČR.

Výše jednotlivých socioekonomických přínosů je stanovena s ohledem na stávající a budoucí počet uživatelů investičního záměru, tedy uživatelů domova pro seniory a denního stacionáře.

Tabulka 14 Počet uživatelů centra sociálních služeb

	Nulová varianta	Investiční varianta	Rozdíl
Domov pro seniory	0	42	42
Denní stacionář	0	1 500	1 500
CELKEM	0	1 542	1 542

Zdroj: Penzion pro seniory Jeseník

V tabulce č. 15 uvádím ocenitelné socioekonomické efekty investičního projektu včetně jejich zdůvodnění a převedení na hotovostní toky. K výpočtu byla použita metoda přímého ocenění na základě tržní ceny a metodika analýzy nákladů a přínosů ROP Střední Morava. Žádné újmy v souvislosti s realizací projektu nebyly identifikovány. Pouze lze zmínit dočasné a lokální zhoršení prostředí v době stavebních prací (zvýšená prašnost, případně hlučnost apod.), avšak vhodné nastavení stavebních postupů v projektové dokumentaci činí tuto újmu minimální.

Tabulka 15 Ocenitelné socioekonomické efekty a jejich finanční vyjádření

Socioekonomický efekt	Ocenění (převod na hotovostní tok)
Zlepšení stavu zařízení sociální péče – lůžková zařízení	<ul style="list-style-type: none"> - záměr přispěje ke zlepšení podmínek pro péči osob se sociální potřebou v lůžkových zařízeních - průměrný počet obsazených lůžek: z odhadu poptávky vyplývá, že o pobyt v domově seniorů je velký zájem a proto je počítáno s 95 % využitím lůžek, tzn. ve stávající budově je to $24 \times 0,95 = 23$ lůžek, v přístavbě je to $20 \times 0,95 = 19$ lůžek - míra zlepšení oproti stavu před realizací projektu: z popisu investičního záměru je zřejmé, že část lůžek v domově pro seniory vznikne rekonstrukcí a část vznikne novou přístavbou, v případě rekonstrukce je tedy počítána míra zlepšení podle toho, jaká část budovy bude rekonstruována – 807 m^2 (rekonstruovaná plocha) / $1 820 \text{ m}^2$ (celková plocha budovy) = 44 %, v případě nové přístavby se jedná o zcela nový objekt a proto je míra zlepšení vyčíslena na 100 % - výpočet: $(23 \times 44 \%) + (19 \times 100 \%) = 29$ obsazených lůžek - ocenění míry zlepšení současného stavu dle metodiky ROP Střední Morava: 1 lůžko - 150.000 Kč/rok x 29 obsazených lůžek = 4.350.000 Kč/rok
Zlepšení stavu zařízení sociální péče – denní stacionář	<ul style="list-style-type: none"> - záměr přispěje ke zlepšení podmínek pro péči o osoby se sociální potřebou - počet uživatelů: z odhadu poptávky vyplývá, že o pobyt v denním stacionáři by mohlo mít zájem až 1 500 lidí za rok (6 lidí denně, 250 dnů v roce) - míra zlepšení oproti stavu před realizací projektu: z popisu investičního záměru je zřejmé, že denní stacionář vznikne rekonstrukcí stávajícího objektu, který je nyní využíván jako chráněné bydlení, v případě rekonstrukce je tedy počítána míra zlepšení podle toho, jaká část budovy bude rekonstruována pro stacionář – 90 m^2 (rekonstruovaná plocha) / $1 820 \text{ m}^2$ (celková plocha budovy) = 5 % - výpočet: $1 500 \times 5 \% = 75$ uživatelů - ocenění míry zlepšení současného stavu dle metodiky ROP Střední Morava: 1 uživatel - 100 Kč/rok x 75 uživatelů = 7.500 Kč/rok
Zvýšení zaměstnanosti (nová pracovní místa) –	<ul style="list-style-type: none"> - vstupní hodnotou je počet nově vytvořených pracovních míst v provozní fázi projektu, díky projektu vznikne celkem 15 nových

vyšší odborné a bakalářské	<p>pracovních míst (1 x sociální pracovník, 2 x pracovník v sociálních službách, 5 x zdravotní sestra, 3 x kuchařka, 1 x údržbář, 1 x prادلena, 2 x uklízečka)</p> <ul style="list-style-type: none"> - výpočet: 1 x sociální pracovník = 1 nové pracovní místo s vyšším vzděláním - ocenění obsazení nových pracovních dle metodiky ROP Střední Morava v kategorii vyšší odborné a bakalářské: 1 pracovní místo - 372.000 Kč/rok
Zvýšení zaměstnanosti (nová pracovní místa) – střední s maturitou	<ul style="list-style-type: none"> - vstupní hodnotou je počet nově vytvořených pracovních míst v provozní fázi projektu, díky projektu vznikne celkem 15 nových pracovních míst (1x sociální pracovník, 2x pracovník v sociálních službách, 5x zdravotní sestra, 3x kuchařka, 1x údržbář, 1x prادلena, 2x uklízečka) - výpočet: 2 x pracovník v sociálních službách + 5 x zdravotní sestra = 7 nových pracovních míst s maturitou - ocenění obsazení nových pracovních míst dle metodiky ROP Střední Morava v kategorii střední s maturitou: 1 pracovní místo - 352.300 Kč/rok x 7 nových pracovních míst = 2.466.100 Kč/rok
Zvýšení zaměstnanosti (nová pracovní místa) – střední bez maturity	<ul style="list-style-type: none"> - vstupní hodnotou je počet nově vytvořených pracovních míst v provozní fázi projektu, díky projektu vznikne celkem 15 nových pracovních míst (1x sociální pracovník, 2x pracovník v sociálních službách, 5x zdravotní sestra, 3x kuchařka, 1x údržbář, 1x prادلena, 2x uklízečka) - výpočet: 3 x kuchařka + 1 x údržbář = 4 nová pracovní místa bez maturity - ocenění obsazení nových pracovních míst dle metodiky ROP Střední Morava v kategorii střední bez maturity: 1 pracovní místo - 260.500 Kč/rok x 4 nová pracovní místa = 1.042.000 Kč/rok
Zvýšení zaměstnanosti (nová pracovní místa) – základní vzdělání	<ul style="list-style-type: none"> - vstupní hodnotou je počet nově vytvořených pracovních míst v provozní fázi projektu, díky projektu vznikne celkem 15 nových pracovních míst (1x sociální pracovník, 2x pracovník v sociálních službách, 5x zdravotní sestra, 3x kuchařka, 1x údržbář, 1x prادلena, 2x uklízečka) - výpočet: 1 x prادلena + 2 x uklízečka = 3 nová pracovní místa se základním vzděláním - ocenění obsazení nových pracovních míst dle metodiky ROP Střední Morava v kategorii základní vzdělání: 1 pracovní místo - 217.500 Kč/rok x 3 nová pracovní místa = 652.500 Kč/rok
Bezbariérové úpravy	<ul style="list-style-type: none"> - vstupní hodnotou je objem investice, která bude realizována za účelem umožnění přístupu / užití výsledků projektu osobám se zdravotním postižením, ve stávající budově bude rekonstruován stávající výtah (1,2 mil. Kč), v nové přístavbě bude vybudován nový výtah (1 mil. Kč) a dále budou vybudovány bezbariérové centrální umývárny (93 452 Kč). - výpočet: 1 200 000 + 1 000 000 + 93 452 = 2 293 452 Kč bez DPH - ocenění je provedeno na základě přímého ocenění investic do bezbariérových úprav: 2 293 452 Kč

Zdroj: vlastní výpočty za pomoci metodiky analýzy nákladů a přínosů ROP Střední Morava a tržních cen stavebních prací

Socioekonomický tok pro uvažované referenční období pak bude následující:

Tabulka 16 Socioekonomické přínosy vyjádřené v peněžních tocích v tis. Kč

Období/ Rok	Socioekonomické přínosy							Celkem
	Zlepšení stavu zařízení sociální péče – lůžková zařízení	Zlepšení stavu zařízení sociální péče – denní stacionář	Zvýšení zaměstnanosti – vyšší odborné a bakalářské	Zvýšení zaměstnanosti – střední s maturitou	Zvýšení zaměstnanosti – střední bez maturity	Zvýšení zaměstnanosti – základní	Bezbariérové úpravy	
0/2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1/2014	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2/2015	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 293,4	2 293,4
3/2016	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
4/2017	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
5/2018	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
6/2019	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
7/2020	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
8/2021	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
9/2022	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
10/2023	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
11/2024	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
12/2025	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
13/2026	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
14/2027	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1
15/2028	4 350,0	7,5	372,0	2 466,1	1 042,0	652,5	0,0	8 890,1

Zdroj: autor, vlastní zpracování na základě výpočtů z tabulky č. 15

Nyní můžeme vyjádřit peněžní tok investice, kde jsou celkové příjmy navýšeny o výše uvedené socioekonomické přínosy.

Tabulka 17 Peněžní toky investice zahrnující socioekonomické přínosy v tis. Kč – vlastní zdroje investora

Období/ Rok	Provozní příjmy	Socioekonomické přínosy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	0,0	1 388,4		0,0	1 388,4	-1 388,4	-1 388,40	-1 388,40
1/2014	0,0	0,0	0,0	1 330,5		0,0	1 330,5	-1 330,5	-1 267,14	-2 655,54
2/2015	0,0	2 293,4	2 293,4	54 184,0		0,0	54 184,0	-51 890,6	-47 066,30	-49 721,84
3/2016	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 760,09	-40 961,75
4/2017	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 342,94	-32 618,81
5/2018	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 945,66	-24 673,15
6/2019	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 567,30	-17 105,85
7/2020	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 206,95	-9 898,90
8/2021	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 863,76	-3 035,14
9/2022	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 536,91	3 501,77
10/2023	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 225,63	9 727,40
11/2024	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 929,17	15 656,57
12/2025	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 646,83	21 303,40
13/2026	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 377,94	26 681,34
14/2027	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 121,84	31 803,18
15/2028	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0	-37 672,0	5 316,9	5 316,9	47 812,9	22 998,82	54 802,00

Zdroj: autor, vlastní výpočty

V případě, že ponížíme investiční výdaje o přijatou dotaci, která činí 75 % ze způsobilých výdajů projektu, a do celkových příjmů připočítáme hodnoty za socioekonomické přínosy, budou peněžní toky investice vypadat následovně:

Tabulka 18 Peněžní toky investice zahrnující socioekonomické přínosy v tis. Kč – investiční výdaje ponížené o dotaci

Období/ Rok	Provozní příjmy	Socioekono- mické přínosy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskonto- vané cash flow (5%)	Diskonto- vané kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	0,0	347,1		0,0	347,1	-347,1	-347,10	-347,10
1/2014	0,0	0,0	0,0	332,7		0,0	332,7	-332,7	-316,86	-663,96
2/2015	0,0	2 293,4	2 293,4	15 185,3		0,0	15 185,3	-12 891,9	-11 693,33	-12 357,29
3/2016	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 760,09	-3 597,20
4/2017	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 342,94	4 745,74
5/2018	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 945,66	12 691,40
6/2019	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 567,30	20 258,70
7/2020	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 206,95	27 465,65
8/2021	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 863,76	34 329,41
9/2022	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 536,91	40 866,32
10/2023	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 225,63	47 091,95
11/2024	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 929,17	53 021,12
12/2025	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 646,83	58 667,95
13/2026	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 377,94	64 045,89
14/2027	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 121,84	69 167,73
15/2028	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0	-37 672,0	5 316,9	5 316,9	47 812,9	22 998,82	92 166,55

Zdroj: autor, vlastní výpočty

5.11 Hodnocení efektivity investice a její udržitelnost

Pro posouzení efektivity investičního projektu byly použity dynamické metody, jejichž postupy a vzorce pro výpočet jsou uvedeny v metodice.

5.11.1 Hodnocení efektivity investice na základě finanční analýzy

Na základě peněžních toků investice v rámci finanční analýzy byly spočítány výsledné ukazatele dynamických metod hodnocení investic.

Tabulka č. 19 vychází z peněžních toků investice (tabulka č. 12), kdy je investiční projekt hrazen pouze z vlastních zdrojů investora, a v příjmech nejsou zahrnuty socioekonomické přínosy.

Tabulka 19 Výsledné ukazatele finanční analýzy – vlastní zdroje investora

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	-22 974,02
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	záporné
Index rentability (NPV/I)		-0,443
Doba návratnosti	rok	NE

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Ze všech uvedených ukazatelů vyplývá, že investiční projekt je bez započítání socioekonomických přínosů a bez obdržení dotace pro investora nepřijatelný.

Tabulka č. 20 vychází z peněžních toků investice (tabulka č. 13), kdy jsou investiční výdaje poníženy o případnou dotaci a v příjmech nejsou zahrnuty socioekonomické přínosy.

Tabulka 20 Výsledné ukazatele finanční analýzy – investiční výdaje ponížené o dotace

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	14 390,54
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	12
Index rentability (NPV/I)		0,996
Doba návratnosti	rok	> 15

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Z vypočtených ukazatelů je patrné, že projekt je ekonomicky přijatelný. Doba návratnosti z diskontovaných toků přesahuje uvažované referenční období, proto není přesně určena.

5.11.2 Hodnocení efektivnosti investice na základě ekonomické analýzy

Na základě peněžních toků investice, kde byly prostřednictvím analýzy nákladů a přínosů zohledněny zjištěné socioekonomické přínosy projektu, byly spočítány výsledné ukazatele dynamických metod hodnocení investic.

Tabulka č. 21 vychází z peněžních toků investice (tabulka č. 17) za situace, kdy by investor neobdržel dotaci a investiční projekt by byl hrazen pouze z jeho vlastních zdrojů.

Tabulka 21 Výsledné ukazatele ekonomické analýzy – socioekonomické přínosy, vlastní zdroje investora

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	54 802
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	18
Index rentability (NPV/I)		1,102
Doba návratnosti	rok	9

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Tabulka č. 22 vychází z peněžních toků investice (tabulka č. 18), kdy jsou investiční výdaje poníženy o případnou dotaci.

Tabulka 22 Výsledné ukazatele ekonomické analýzy – socioekonomické přínosy, investiční výdaje ponížené o dotaci

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	92 166,55
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	70
Index rentability (NPV/I)		7,458
Doba návratnosti	rok	4

Zdroj: autor, vlastní výpočty

U obou variant (vlastní zdroje investora/dotace) je z výsledných ukazatelů zřejmé, že investiční projekt je ekonomicky přijatelný. Zahrnuté socioekonomické přínosy zvyšují společenský užitek investičního projektu. Dotace, o kterou jsou poníženy investiční výdaje projektu, zvyšuje hodnoty jednotlivých ukazatelů a snižuje dobu návratnosti z 9 let v případě použití pouze vlastních zdrojů investora na 4 roky. Lze tudíž konstatovat, že tato varianta je pro investora nejpřijatelnější.

5.11.3 Udržitelnost

Provozní výdaje centra sociálních služeb budou hrazeny z rozpočtu města Jeseník pro příslušné rozpočtové roky a rovněž z příjmů plynoucích z provozování zařízení. Roční provozní výdaje budou činit 13 100,7 tis. Kč, provozní příjmy 9 054,4 tis. Kč. Rozdíl tedy činí cca 4 000 tis. Kč. Dle informací Odboru finančního Městského úřadu Jeseník nebude provoz investičního projektu pro rozpočet města příliš zátěžový, a proto ho lze označit za udržitelný.

Investiční výdaje budou z větší části hrazeny z dotace a dofinancovány z vlastních zdrojů. V případě, že by investor neobdržel dotaci, bude na zvážení, zda i přesto, že je projekt přijatelný, v investičním záměru pokračovat. Pro investici tak velkého objemu by muselo město hledat i jiné zdroje financování než z vlastního rozpočtu např. prostřednictvím úvěru nebo odprodeje nemovitého majetku.

5.12 Analýza rizik

V průběhu celého životního cyklu projektu objektivně existují tendence k ovlivnění resp. narušení jeho plánovaného průběhu. Z tohoto důvodu je vypracován přehled možných rizik, jejich členění a analýza z pohledu předpokládané četnosti jejich výskytu a závažnosti následků. Rizika jsou pak přiřazena partnerům podílejících se na realizaci projektu a institucím, které jsou schopny omezit vznik rizika nebo jejich následky, případně tyto rizika vyloučit.

Minimalizaci rizik lze dosáhnout pečlivým vypracováním přípravné a projektové dokumentace, vypracováním variantních řešení, prezentací projektu s cílem získat pro jeho realizaci veřejné mínění a kvalitní management po celou dobu životního cyklu projektu.

5.12.1 Analýza rizik a návrh opatření k jejich omezení

Tabulka 23 Analýza rizik

Rizika	Stupeň dopadu			Pravděpodobnost výskytu rizika		
	Vysoký	Střední	Nízký	Vysoká	Střední	Nízká
Změny v cenách stavebních prací, stavebních materiálů	X			X		
Dopad poklesu počtu uživatelů		X				X
Provozní náklady	X					X
Stupeň dopadu						
Vysoký	Riziko musí být odstraněno.					
Střední	Smí být přijato tehdy, je-li eliminace rizika prakticky nedosažitelná, či neúměrně nákladná.					
Nízký	Lze ho přijmout, nutno věnovat zvýšenou pozornost vývoji situace.					

Zdroj: autor, vlastní zpracování

Změny v cenách stavebních prací a stavebních materiálů:

- jedná se o riziko v realizační (investiční) fázi projektu;
- **vysoký stupeň dopadu:** zvýšení cen stavebních prací a stavebních materiálů by mělo za následek zvýšení celkových nákladů projektu a tedy nutnost zabezpečit další finanční prostředky na realizaci projektu;
- **vysoká pravděpodobnost výskytu:** opatření snižující pravděpodobnost výskytu tohoto rizika:
 - cenový rozpočet bude vycházet z cenové úrovně roku 2013/2014,
 - projekt bude realizován v roce 2015, nebude zde tedy dlouhá časová prodleva mezi zpracováním rozpočtu a samotnou realizací,
 - vysoutěženou cenu ve výběrovém řízení bude možné navýšit jen v případě schválených víceprací či při změně DPH;
- odpovědnost za reálnou výši cen bude mít především zhotovitel stavby a dále technický dozor stavebníka.

Dopad poklesu počtu uživatelů:

- jedná se o riziko v provozní fázi projektu;

- **střední stupeň dopadu:** v případě, že by došlo ke snížení počtu těchto uživatelů, mělo by to za následek snížení provozních příjmů, neboť ty jsou přímo závislé na počtu ubytovaných seniorů, obsazenosti chráněných bytů a návštěvnosti denního stacionáře, a to ať z důvodu finančního příspěvku od daných uživatelů, příspěvku na péči či výše úhrady od MPSV a zdravotních pojišťoven, a investor by musel hledat další, dodatečné finanční prostředky na financování provozu centra sociálních služeb;
- **nízká pravděpodobnost výskytu:** počet budoucích uživatelů centra sociálních služeb byl stanoven na základě kapacity/počtu lůžek v domově pro seniory a kapacity denního stacionáře s přihlédnutím na zájem o tyto služby. S ohledem na to, že je všeobecný zájem o místa v domově pro seniory, předpokládá se, že kapacita domova pro seniory bude téměř plně využita. Z tohoto důvodu lze očekávat, že poptávka po službách centra sociálních služeb bude spíše rostoucí, než klesající;
- odpovědnost za propagaci projektu a tedy snižování tohoto rizika bude mít zejména město Jeseník, potažmo městem zřízená příspěvková organizace Penzion pro seniory Jeseník.

Provozní náklady

- jedná se o riziko v provozní fázi projektu;
- **vysoký stupeň dopadu:** v případě, že by došlo ke zvýšení provozních nákladů, musel by investor, jakožto zřizovatel příspěvkové organizace Penzion pro seniory Jeseník, která bude využívat výstupy projektu, zajistit další finanční prostředky na provoz domova pro seniory a denního stacionáře. V případě, že by se nepodařilo potřebné prostředky zajistit, pak by mohlo dojít ke snížení kvality poskytovaných služeb;
- **nízká pravděpodobnost:** pravděpodobnost výskytu tohoto rizika je hodnocena jako nízká, neboť náklady zahrnuté ve finanční analýze vychází ze současných provozních nákladů i reálného odhadu výdajů budoucích;
- odpovědnost za dodržení stanovených provozních nákladů budou mít zejména kompetentní pracovníci města Jeseník a příspěvkové organizace Penzion pro seniory Jeseník, kteří by měli dohlížet na to, aby nedocházelo ke zbytečnému plýtvání energií a tím ke zvyšování provozních nákladů.

Řízení rizik v projektu do značné míry souvisí se systémem řízení projektu a jeho kvalitou. V rámci přípravné fáze projektu byl ustanoven projektový tým, jehož cílem je po celou dobu přípravy, realizace i provozu projektu dohlížet na řádný průběh projektu a na předcházení rizik. V případě, že se v rámci projektu vyskytne problém, je úkolem týmu tuto situaci aktivně a účinně řešit tak, aby realizace projektu nebyla negativně ovlivněna.

5.12.2 Analýza citlivosti

V rámci analýzy citlivosti budeme zkoumat, jak mohou identifikované rizikové faktory ovlivnit hodnoty výsledných ekonomických ukazatelů, a to formou odchylek hodnot od hodnot plánovaných $\pm 10\%$, konkrétně pak:

- 10 % zvýšení investičních výdajů,
- 10 % snížení provozních příjmů (pokles počtu uživatelů),
- 10 % zvýšení provozních nákladů.

Vycházet budeme z peněžních toků tabulky č. 17, které zahrnují socioekonomické přínosy projektu za použití pouze vlastních zdrojů investora. Peněžní toky, které byly použity pro výpočet citlivostní analýzy, jsou uvedeny v příloze č. 3 této práce. Výsledné ukazatele se budou porovnávat s ekonomickými ukazateli uvedenými v tabulce č. 21, což jsou výsledné ukazatele ekonomické analýzy zahrnující socioekonomické přínosy a financování je řešeno prostřednictvím vlastních zdrojů investora.

Tabulka 24 Ukazatele ekonomické analýzy beze změn

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	54 802
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	18
Index rentability (NPV/I)		1,102
Doba návratnosti	rok	9

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Tabulka 25 Ukazatele ekonomické analýzy při zvýšení investičních výdajů o 10 %

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	49 621,79
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	16
Index rentability (NPV/I)		0,904
Doba návratnosti	rok	10

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Tabulka 26 Ukazatele ekonomické analýzy při snížení provozních příjmů o 10 %

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	49 205,90
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	16
Index rentability (NPV/I)		0,990
Doba návratnosti	rok	9

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Tabulka 27 Ukazatele ekonomické analýzy při zvýšení provozních nákladů o 10 %

Ukazatel	Jednotka	Výsledná hodnota
Čistá současná hodnota (NPV)	tis. Kč	50 271,80
Vnitřní výnosové procento (IRR)	%	17
Index rentability (NPV/I)		1,011
Doba návratnosti	rok	9

Zdroj: autor, vlastní výpočty

Z provedených výpočtů je zřejmé, že nejcitlivěji reagují ekonomické ukazatele na změnu v podobě zvýšení investičních výdajů, doprovázené poklesem čisté současné hodnoty o 5 180,21 tis. Kč, vnitřního výnosového procenta o 2 %, indexu rentability o 0,198 a doba návratnosti se prodloužila na 10 let.

Jelikož byla pravděpodobnost výskytu tohoto rizikového faktoru a stupeň dopadu vyhodnoceny jako vysoké, je nutné toto riziko sledovat a předcházet prostřednictvím příslušných opatření uvedených výše v textu.

6 Zhodnocení výsledků a doporučení

Celkové výdaje na realizaci investičního projektu Centrum sociálních služeb Jeseník jsou předpokládány ve výši 68.852.682 Kč. Městu Jeseník se podařilo získat dotaci z ROP Střední Morava, a to ve výši 75 % ze způsobilých výdajů. Projekt bude dofinancován z vlastních zdrojů investora.

Na základě provedeného výzkumu můžeme zhodnotit výsledky a odpovědět na vyslovené otázky.

Ve vztahu k otázce „**bude investiční projekt z ekonomického hlediska pro investora přijatelný**“ **můžeme dle výsledných ukazatelů říci, že ano**, a to díky socioekonomickým přínosům investice a získané dotaci. Čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability nabývají kladných hodnot, což znamená, že je projekt ekonomicky přijatelný. Díky jejich vysoké hodnotě se stává projekt rovněž smysluplným. V této variantě je doba návratnosti z diskontovaných toků 4 roky. Investiční projekt by byl ekonomicky nepřijatelný, pokud by nepřinášel žádné kladné socioekonomické efekty a zdrojem financování projektu by byly pouze vlastní zdroje investora. V této variantě jsou všechny výsledné ekonomické ukazatele záporné a doba návratnosti z diskontovaných toků je delší, než je samotná životnost investice.

V rámci Cost-benefit analýzy byly definovány socioekonomické přínosy investičního projektu. Konkrétně se jednalo o zlepšení stavu zařízení sociální péče navýšením počtu obsazených lůžek, navýšením počtu uživatelů denního stacionáře a vytvoření nových pracovních míst. Pro region s nepříznivým demografickým vývojem a relativně vysokou nezaměstnaností se jedná o přínosy velmi významné. Žádné újmy v souvislosti s realizací projektu nebyly identifikovány, a proto lze potvrdit platnost druhé vyslovené otázky, že **investiční projekt přinese pozitivní socioekonomické dopady**.

K tomu, abychom mohli investiční projekt doporučit k realizaci, je nutné vzít v úvahu finanční toky investice zahrnující socioekonomické přínosy a z nich vypočítané ukazatele, které nám dávají cenné informace o dopadu realizace investičního projektu na finanční a ekonomickou situaci investora. Vzhledem k dostatečně vysokým výsledným ukazatelům vycházejícím z peněžních toků, které v provozní fázi vykazují kladné hodnoty a díky získané dotaci z evropských fondů, která pokryje 75 % ze způsobilých výdajů projektu, **lze investiční projekt doporučit investorovi k realizaci**. Nutné je ovšem eliminovat identifikované riziko v podobě zvýšení investičních výdajů, jehož pravděpodobnost výskytu

a stupeň dopadu na investiční projekt, byly dle provedené analýzy rizik a citlivostní analýzy vyhodnoceny jako vysoké.

Pokud by město dotaci nezískalo, je na zvážení, zda i přesto, že jsou výsledné ukazatele kladné a projekt je ekonomicky přijatelný, v investičním záměru pokračovat. Investice tak velkého objemu by nadmíru zatížila rozpočet města. Financování prostřednictvím jiných zdrojů než z vlastního rozpočtu by muselo být řešeno např. prostřednictvím úvěru. Došlo by tak ale ke zvýšení zadluženosti města, které v posledních letech uzavřelo několik úvěrových vztahů z převážné části na dofinancování jiných investičních projektů. Na základě těchto faktů bych realizaci investičního projektu bez získání dotace investorovi nedoporučila.

7 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zhodnocení efektivnosti investičního projektu, kterým je vybudování centra sociálních služeb v Jeseníku. Pro hodnocení investice byly použity podklady poskytnuté investorem městem Jeseník a jeho příspěvkovou organizací Penzion pro seniory Jeseník, která se stane provozovatelem centra. Zároveň je tato diplomové práce založena na vlastní praxi, která souvisí s pracovní pozicí autorky jakožto referentky Oddělení investic Městského úřadu Jeseník.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, snem každého investora je realizace investice, která bude splacena v co nejkratším období a bude dlouhodobě zisková s minimálními náklady na udržitelnost. Zkoumaný projekt se od tohoto pojetí odlišuje tím, že se jedná o projekt veřejně prospěšný, jehož smyslem není maximalizace zisku, ale zvýšení užitku i jiných subjektů než samotného investora.

Na základě získaných výsledků v praktické části diplomové práce lze dospět k závěru, že je investiční projekt bez vážnějších rizik realizovatelný a udržitelný pouze v případě, kdy bude část investičních výdajů hrazena z dotace a k jeho hodnocení budou využity zjištěné socioekonomické přínosy, které mají významný dopad nejen na samotné město Jeseník, ale i na celý region.

Výstavbou centra sociálních služeb dojde k rozvoji infrastruktury sociálních služeb ve městě a k uspokojení poptávky po pobytovém zařízení s komplexní péčí, která narůstá v důsledku nepříznivé demografické situací regionu, doprovázené stárnutím populace. Nově vytvořená pracovní místa pak přispějí ke snížení nezaměstnanosti, zlepšení konkurenceschopnosti regionu a zlepšení životní úrovně jeho obyvatel. Prioritou je rovněž dopřát seniorům důstojné stáří s kvalitní a kvalifikovanou zdravotní i sociální péčí, kterou bude centrum sociálních služeb svým klientům nabízet.

Z pozice investora města Jeseník dojde k naplnění specifického cíle strategického a akčního plánu rozvoje města, kterým je zlepšení kvality života, konkrétně pak lidských zdrojů, vzdělávání, informovanosti a sociálních služeb. Realizací projektu bude rovněž naplněna řada cílů definovaných v Komunitním plánu sociálních služeb na Jesenicku, jehož vizí je „dostupnost komplexních sociálních služeb co nejširšímu okruhu osob, při zachování jejich efektivnosti“⁶³.

⁶³ MĚSTO JESENÍK. *Komunitní plán sociálních služeb a služeb souvisejících na Jesenicku pro roky 2014 - 2017* [online], str. 19

8 Seznam použitých zdrojů

Tištěné zdroje:

ATELIÉR VELEHRADSKÝ, S.R.O. *Dokumentace pro provedení stavby: Centrum sociálních služeb Jeseník*. Brno, 2014.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 408 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2005, 356 s. ISBN 8024709392.

HRDÝ, Milan. *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2006, 203 s. ISBN 8073571374.

MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 77 s. Finanční řízení. ISBN 80-247-1557-0.

ŘÍMOVSKÁ, Pavla. *Metodické postupy v projektování podnikatelských projektů: teoretické přístupy a praktické návody k aplikaci*. Vyd. 2. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008, 252 s. ISBN 978-80-213-1828-1.

ŠVUB, Ing. Jiří a Ing. Jindřich ZMELÍK. DIK – DODAVATELSKO-INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, SPOL. S R.O. *Objemová studie: Centrum sociálních služeb Jeseník*. Jeseník, 2012.

ÚZ *Veřejné zakázky, Koncesní předpisy: velká novela zákona o veřejných zakázkách k 6.3.2015*. Ostrava-Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2015, 191 s. 1080. ISBN 978-80-7488-108-4..

VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

ŽÍDKOVÁ, Dana. *Investice a dlouhodobé financování*. Vyd. 4. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2007, 183 s. ISBN 978-80-213-1636-2.

Elektronické zdroje:

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. [online]. [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2015* [online]. 2015-04-30. Praha: Český statistický úřad, 115 s. [cit. 2015-07-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556287/1300721503.pdf>

ENTERPRISE PLC, s. r.o. & Vysoká škola podnikání, a.s. *Strategický plán rozvoje města Jeseníku*. Ostrava, 2012, 107 s. Dostupné z: http://www.jesenik.org/storage/mrozek/download//201406260813_sp-2012-hlavni.pdf

Komunitní plánování sociálních služeb Jesenicka: Katalog poskytovatelů sociálních služeb [online]. [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <http://kpj.mujes.cz/katalog-poskytovatelu-socialnich-sluzeb/c/62-vsichni-poskytovatele>

Magický trojúhelník investování. In: *NTX.CZ* [online]. 2012 [cit. 2016-02-18]. Dostupné z: <http://ntx.cz/id-68-magicky-trojuhelnik-investovani>

MĚSTO JESENÍK. *Komunitní plán sociálních služeb a služeb souvisejících na Jesenicku pro roky 2014 - 2017* [online]. Jeseník, 107 s. [cit. 2016-02-18]. Dostupné z: http://www.jesenik.org/storage/mrozek/download/201409021248_kom.pdf

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Portál o veřejných zakázkách a koncesích* [online]. [cit. 2016-02-18]. Dostupné z: <http://www.portal-vz.cz>

REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI MORAVSKOSLEZSKO. *Metodický pokyn pro zpracování studie proveditelnosti a ekonomické analýzy (CBA): Příloha č. 2 - Výpočet zbytkové hodnoty investice* [online]. Verze 4.03. 2010 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <http://www.rr-moravskoslezsko.cz/folder/519/>

REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI STŘEDNÍ MORAVA. *Regionální operační program Střední Morava* [online]. [cit. 2016-02-24]. Dostupné z: <http://www.rr-strednimorava.cz/>

SIEBER, Patrik. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Analýza nákladů a přínosů: metodická příručka* [online]. Květen 2004. MMR ČR, 45 s., [cit. 2015-06-22]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-%28SROP%29/Dokumenty/Methodiky-a-kucharky/Methodika-zpracovani-Analyzy-nakladu-a-prinosu>

SIEBER, Patrik. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Studie proveditelnosti: metodická příručka* [online]. Květen 2004. MMR ČR, 43 s., [cit. 2015-06-22]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-%28SROP%29/Dokumenty/Methodiky-a-kucharky/Methodika-zpracovani-Studie-proveditelnosti>

9 Přílohy

Příloha 1 Sociální služby ve městě Jeseník	83
Příloha 2 Sociální zařízení pro seniory v okolí.....	85
Příloha 3 Peněžní toky – citlivostní analýza	86

Příloha 1 Sociální služby ve městě Jeseník

Název zařízení	Právní forma/zřizovatel	Služba	Cílová skupina
Charita Javorník	Účelové zařízení církve	Denní stacionář Šimon	osoby s mentálním a kombinovaným postižením, osoby s poruchou autistického spektra
Darmoděj o.s.	Občanské sdružení	Kontaktní centrum, Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež 4. lístek, Služby následné péče - Restart, Terénní program Babylon	osoby ohrožené závislostí, uživatelé omamných a psychotropních látek, děti a mládež ve věku od 6 do 26 let ohrožené společensky nežádoucími jevy, osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách, osoby bez příštěší
Diakonie ČCE	Účelové zařízení církve	Dům na půl cesty	osoby do 26 let věku opouštějící školská zařízení pro výkon ústavní péče
Domov Sněženka Jeseník, p.o.	Příspěvková organizace/Olomoucký kraj	Domov pro osoby se zdravotním postižením, Týdenní stacionář	mentálně postižené děti a mládež a děti a mládež s kombinovanými vadami do 26 let; pokud nemohou žít z objektivních důvodů ve svém domácím prostředí
Mateřské centrum Krteček	Občanské sdružení	Volnočasové aktivity pro těhotné matky a rodiny s dětmi do 6 let	těhotné ženy, děti do 6 let a jejich rodiče a rodinní příslušníci
Město Jeseník	Zařízení obce	Klub seniorů, Akademie třetího věku	senioři
Město Jeseník		Terénní programy	národnostní menšiny
Národní rada zdravotně postižených	Občanské sdružení	Poradna pro uživatele sociálních služeb	osoby se zdravotním postižením okresu Jeseník
Penzion pro seniory Jeseník	Příspěvková organizace/Město Jeseník	Chráněné bydlení	senioři
Salet, o.s.	Občanské sdružení	Chráněná dílna Jeseník	zdravotně postižení
Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých	Obecně prospěšná společnost	Středisko integračních aktivit	nevidomí a slabozrací od 15 let
Společenství křesťanské pomoci Boéthéia	Občanské sdružení	Azylový dům pro muže, Azylový dům pro matky s dětmi, Nízkoprahové denní centrum, Noclehárna pro muže, Noclehárna pro ženy, Terénní program	sociálně vyloučení muži a národnostní menšiny, matky s dětmi v tísni, sociálně vyloučení osoby a národnostní menšiny, sociálně vyloučené ženy, osoby v nepříznivé sociální situaci starší 18 let
Středisko pečovatelské služby Jeseník, p.o.	Příspěvková organizace/Olomoucký kraj	Pečovatelská služba	senioři a dospělí lidé se zdravotním postižením, rodiny s dětmi, v nichž se narodily tři a více dětí současně

Středisko sociální prevence Olomouc	Příspěvková organizace/Olomoucký kraj	Kontaktní a poradenské pracoviště pro osoby ohrožené domácím násilím, Poradna pro rodinu Jeseník – odborné sociální poradenství	osoby ohrožené domácím násilím, osoby v nepříznivé sociální situaci
Svaz neslyšících a nedoslýchavých v ČR, organizace Jeseník	Zájmové sdružení právnických osob	Sociální poradenství	zdravotně postižení
Svaz tělesně postižených v České republice, o.s., okresní výbor a místní organizace	Občanské sdružení	Sociálně aktivizační služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením	osoby s pohybovým postižením okresu Jeseník
Tyflocentrum o.p.s.	Obecně prospěšná společnost	Sociální, vzdělávací a informační služby	nevidomí a slabozrací
VIDA, o.s.	Občanské sdružení	Odborné sociální poradenství	chronicky duševně nemocní
VIRTUS o.s. Centrum sebepoznání a tvořivosti	Občanské sdružení	Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež	děti ve věku od 6 do 26 let ohrožené společensky nežádoucími jevy
Zahrada 2000, o.s.	Občanské sdružení	Sociálně terapeutické dílny	chronicky duševně nemocní

Zdroj: Komunitní plánování sociálních služeb Jesenícka: Katalog poskytovatelů sociálních služeb [online]

Příloha 2 Sociální zařízení pro seniory v okolí

Název zařízení	Zřizovatel	Služba + kapacita	Vzdálenost
Domov důchodců Kobyly nad Vidnávkou, p.o.	Olomoucký kraj	Domov pro seniory – 90 lůžek	Kobyly nad Vidnávkou – 24 km
Domov důchodců Zlaté Hory	Město Zlaté Hory	Domov důchodců – 36 lůžek	Zlaté Hory – 26 km
Domov pro seniory Javorník, p.o.	Olomoucký kraj	Domov pro seniory – 50 lůžek	Javorník – 32 km
Domov pokojného stáří sv. Františka Javorník	Charita Javorník	Domov pokojného stáří – 24 lůžek	Javorník – 32 km
Domov pokojného stáří sv. Hedviky Vidnava	Charita Javorník	Domov pokojného stáří – 29 lůžek	Vidnava – 22 km
Institut Krista velebného Bílá Voda	Občanské sdružení	Domov pro seniory – 25 lůžek	Bílá Voda – 39 km
Dům s pečovatelskou službou Česká Ves	Obec Česká Ves	Dům s pečovatelskou službou – 21 osob	Česká Ves – 4,5 km
Dům s pečovatelskou službou Kristýna	Soužití 2005, o.p.s.	Dům s pečovatelskou službou – 50 bytů (48 jednolůžkových + 2 dvoulůžkové)	Mikulovice – 16 km
Dům s pečovatelskou službou Bernartice	Obec Bernartice	Dům s pečovatelskou službou – 12 bytů	Bernartice – 33 km
Dům s pečovatelskou službou Lipová-lázně	Obec Lipová-lázně	Dům s pečovatelskou službou – 20 pokojů, 2 byty 1+1	Lipová-lázně – 6 km
Dům pro seniory Uhelná	Obec Uhelná	Dům pro seniory – 14 bytů	Uhelná - 28 km
Domov pro seniory Vrbno	Obec Vrbno pod Pradědem	Domov pro seniory – 76 osob	Vrbno pod Pradědem – 29 km
Penzion chráněného bydlení Nové Losiny	Olomoucký kraj	Chráněné bydlení pro seniory – 18 osob	Nové Losiny – 25 km
Domov pro seniory Osoblaha	Obec Osoblaha	Domov pro seniory – 77 osob	Osoblaha – 50 km
Domov důchodců Šumperk	Olomoucký kraj	Domov pro seniory – 77 osob	Šumperk – 50 km
Domov důchodců Libina	Obec Libina	Domov pro seniory – 73 osob	Libina – 66 km
Domov pro seniory Štítý	Olomoucký kraj	Domov pro seniory – 53 osob	Štítý – 62 km
Domov pro seniory Diakonie ČCE – středisko Sobotín	Diakonie ČCE	100 osob	Sobotín – 43 km
Domov důchodců sv. Zdislavy v Červené Vodě	Obec Červená Voda	Domov důchodců – 150 osob	Červená Voda – 52 km

Zdroj: Zdroj: Komunitní plánování sociálních služeb Jesenícka: Katalog poskytovatelů sociálních služeb [online]+ vlastní šetření

Příloha 3 Peněžní toky – citlivostní analýza

Peněžní toky - zvýšení investičních výdaj o 10 %

Období/ Rok	Provozní příjmy	Socioekono- mické přínosy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	0,0	1 527,2		0,0	1 527,2	-1 527,2	-1 527,2	-1 527,2
1/2014	0,0	0,0	0,0	1 463,6		0,0	1 463,6	-1 463,6	-1 393,90	-2 921,10
2/2015	0,0	2 293,4	2 293,4	59 602,4		0,0	59 602,4	-57 309,0	-51 980,95	-54 902,05
3/2016	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 760,09	-46 141,96
4/2017	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	8 342,94	-37 799,02
5/2018	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 945,66	-29 853,36
6/2019	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 567,30	-22 286,06
7/2020	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	7 206,95	-15 079,11
8/2021	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 863,76	-8 215,35
9/2022	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 536,91	-1 678,44
10/2023	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	6 225,63	4 547,19
11/2024	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 929,17	10 476,36
12/2025	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 646,83	16 123,19
13/2026	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 377,94	21 501,13
14/2027	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 316,9	5 316,9	10 140,9	5 121,84	26 622,97
15/2028	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0	-37 672,0	5 316,9	5 316,9	47 812,9	22 998,82	49 621,79

Peněžní toky – snížení provozních příjmů o 10 %

Období/ Rok	Provozní příjmy	Socioekono- mické přínosy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	0,0	1 388,4		0,0	1 388,4	-1 388,4	-1 388,40	-1 388,40
1/2014	0,0	0,0	0,0	1 330,5		0,0	1 330,5	-1 330,5	-1 267,14	-2 655,54
2/2015	0,0	2 293,4	2 293,4	54 184,0		0,0	54 184,0	-51 890,6	-47 066,30	-49 721,84
3/2016	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	8 192,72	-41 529,12
4/2017	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	7 802,59	-33 726,53
5/2018	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	7 431,04	-26 295,49
6/2019	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	7 077,18	-19 218,31
7/2020	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	6 740,17	-12 478,14
8/2021	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	6 419,21	-6 058,93
9/2022	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	6 113,54	54,61
10/2023	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	5 822,41	5 877,02
11/2024	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	5 545,16	11 422,18
12/2025	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	5 281,10	16 703,28
13/2026	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	5 029,62	21 732,90
14/2027	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0		5 316,9	5 316,9	9 484,1	4 790,11	26 523,01
15/2028	5 910,9	8 890,1	14 801,0	0,0	-37 672,0	5 316,9	5 316,9	47 156,1	22 682,89	49 205,90

Peněžní toky – zvýšení provozních nákladů o 10 %

Období/ Rok	Provozní příjmy	Socioekon- o-mické přínosy	Celkové příjmy	Celková výše investice	Zbytková hodnota	Provozní výdaje	Celkové výdaje	Cash flow	Diskontované cash flow (5%)	Diskontované kumulované cash flow
0/2013	0,0	0,0	0,0	1 388,4		0,0	1 388,4	-1 388,4	-1 388,40	-1 388,40
1/2014	0,0	0,0	0,0	1 330,5		0,0	1 330,5	-1 330,5	-1 267,14	-2 655,54
2/2015	0,0	2 293,4	2 293,4	54 184,0		0,0	54 184,0	-51 890,6	-47 066,30	-49 721,84
3/2016	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	8 300,79	-41 421,05
4/2017	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	7 905,51	-33 515,54
5/2018	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	7 529,06	-25 986,48
6/2019	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	7 170,53	-18 815,95
7/2020	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	6 829,08	-11 986,87
8/2021	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	6 503,88	-5 482,99
9/2022	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	6 194,18	711,19
10/2023	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	5 899,22	6 610,41
11/2024	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	5 618,30	12 228,71
12/2025	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	5 350,76	17 579,47
13/2026	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	5 095,96	22 675,43
14/2027	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0		5 848,6	5 848,6	9 609,2	4 853,30	27 528,73
15/2028	6 567,7	8 890,1	15 457,8	0,0	-37 672,0	5 848,6	5 848,6	47 281,2	22 743,07	50 271,80