

MORAVSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA OLMOUC

Ústav managementu a marketingu

Pavla Záhumenská

**Transformace živnosti na společnost s ručením omezeným
(s.r.o.) na příkladu společnosti Real Invest Plus, s.r.o.**

Transformation of Business to Limited Liability Company (Ltd)
on the Example of Real Invest Plus, Ltd

Bakalářská práce

Vedoucí práce: RNDr., Ing. Miroslav Rössler, CSc., MBA

Olomouc 2010

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně a použila jen uvedené
informační zdroje.

Olomouc

vlastnoruční podpis

Děkuji RNDr., Ing. Miroslavu Rösslerovi, CSc., MBA, za odborné vedení bakalářské práce a za jeho cenné rady při zpracování bakalářské práce a vedení firmy Real Invest Plus, s. r. o. za poskytnutí potřebných informací.

Obsah:

Úvod	6
1. Teoretická část	7
1.1 Vymezení problému	7
1.2 Živnost	8
1.2.1 Obecné rysy živnostenského oprávnění	8
1.2.2 Druhy živností a jejich členění	9
1.2.3 Činnosti vyloučené ze živnostenského zákona	9
1.2.4 Vznik živnosti	10
1.2.5 Zánik živnosti	11
1.3 Společnost s ručením omezeným	11
1.3.1 Základní ustanovení	11
1.3.2 Vznik společnosti s ručením omezeným	12
1.3.3 Orgány společnosti s ručením omezeným	13
1.3.4 Zánik společnosti s ručením omezeným	14
1.4 Výhody a nevýhody	14
1.4.1 Živnostník	14
1.4.2 Společnost s ručením omezeným	15
1.5 Transformace živnostníka na právnickou osobu	16
1.6 Analýza	16
1.6.1 SWOT a vnější analýza podniku	17
1.6.1.1 SWOT analýza	17
1.6.1.2 SLEPTE analýza	18
1.6.2 Nástroje vnitřní analýzy podniku	18
1.7 Struktura podnikatelského plánu	20
2. Praktická část	22
2.1 Titulní strana podniku pod živnostenským listem	22
2.1.1 Analýza trhu (SWOT, SLEPTE)	23
2.1.2 Popis podniku	25
2.1.3 Obchodní plán	25
2.1.4 Marketingový plán (7S, 4P, BCG matice)	26
2.1.5 Organizační plán	27

2.1.6	Hodnocení rizik	27
2.1.7	Povinnosti živnostníka z účetního hlediska	28
2.2	Titulní strana podniku pod společností s ručením omezeným	29
2.2.1	Analýza trhu (SWOT, SLEPTE)	30
2.2.2	Popis podniku	32
2.2.3	Obchodní plán	33
2.2.4	Marketingový plán (7S, 4P, BCG matice)	33
2.2.5	Organizační plán	35
2.2.6	Hodnocení rizik	35
2.2.7	Povinnosti společnosti REAL INVEST PLUS, s.r.o. z účetního hlediska	36
2.2.8	Anketa	37
	Závěr	38

Úvod

Téma bakalářské práce transformace živnosti na společnost s ručením omezeným jsem si vybrala, jelikož jsem měla možnost tomuto průběhu přihlížet. Ve firmě REAL INVEST PLUS, s.r.o. vypomáhám jako asistentka jednatele společnosti již od začátku druhého ročníku na Moravské vysoké škole Olomouc, o.p.s.

Naskytla se mi tím výborná příležitost zaměřit své téma bakalářské práce na známou firmu, kde mohu díky získaným vědomostem, které mi škola předala během studia, zhodnotit průběh transformace. Hledala jsem vhodné téma, které by bylo zajímavé a zároveň užitečné nejenom pro mě, ale aby přineslo objasnění i jiným lidem. Jelikož je tato firma zaměřena na mnoho okruhů, kterým bych mohla svoji bakalářskou práci věnovat, byl pro mne výběr jednoho tématu opravdu nelehký. Přes obchodní komunikaci s klienty, po rozvahu firmy a projekt dotací na nově zřízené sídlo firmy, jsem si mohla vybrat téměř cokoli a měla bych přístup skoro ke všem údajům potřebným pro bakalářskou práci. Stále jsem přemýšlela nad tématem, které by mohlo přinést užitek. Jelikož se mi obchodní komunikace v realitní činnosti nejevila přínosem pro ostatní a rozvaha firmy už vůbec, protože můj názor je na to takový, že to jsou informace, které člověk přijme, ale zanedlouho už si nic z toho nevybaví a ani nemá potřebu znovu tyto informace zjišťovat. Z tohoto úsudku mě napadla právě tato transformace, která by mnoha lidem mohla pomoci při rozhodování o změně podnikání.

V průběhu změn názvu, identifikačního a daňového čísla jsem si uvědomila, že bych v budoucnu také chtěla začínat na živnostenském oprávnění a pak, když se mi bude dařit přejít na společnost s ručením omezeným. Tato myšlenka mě napadla až ze začátku třetího ročníku, kdy na nás pedagogové stále vyžadovali otázky ohledně budoucího povolání. Jsem jim za to svým způsobem vděčná, protože by mě transformace z živnosti na společnost s ručením omezeným ani nenapadla a to by byla veliká škoda.

1. Teoretická část

1.1 Vymezení problému

Je mnoho lidí, co podnikají na základě živnostenského oprávnění, pokud se těmto lidem v okruhu jejich podnikání daří, naskytá se zde otázka, zda by podnikání nebylo pro tyto živnostníky výhodnější ve formě podnikání v režimu společnosti s ručením omezeným. Živnostníková podnikatelská činnost by se nárůstem nových společníků a tím i nárůstem kapitálu na rozvinutí nového podniku stala výnosnější a vykazovala větší tržby a zisky. Dále je zde otázka, jestli by živnostník akceptoval spolupráci se svými budoucími společníky a zda by se jako společnost s ručením omezeným na trhu udrželi.

Není však pravidlem, že když samostatný podnikatel nemá moc úspěchů jako živnostník, tak že nebude úspěšný i jako právnická osoba. Tento živnostník může provádět svoji práci kvalitně i za levnější ceny než konkurenti, ale bohužel nemá potřebný kapitál na propagaci a na další rozvíjení technologií. Jelikož je však transformace ze živnosti na právnickou osobu administrativně nákladnější na čas, nemělo by to podnikající živnostníky odradit.

1.2 Živnost

1.2.1 Obecné rysy živnostenského podnikání

Živnost je podle Živnostenského zákona upravena takto: „Představuje specifickou oblast podnikání v oblasti výroby, obchodu a poskytování služeb. Provozovat jakoukoliv činnost, která má charakter živnosti, lze pouze na základě získaného živnostenského oprávnění. Jiné formy podnikatelské činnosti vyplývají ze zvláštních právních předpisů a jedná se zejména o činnosti vyloučené ze Živnostenského zákona, jejichž provozování je zpravidla upraveno zvláštními právními předpisy.“¹⁾

Živnost je podle známých definic již ze středních škol, soustavná činnost, provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení co největšího zisku a za podmínek stanovených Živnostenským zákonem.

Pro živnost je však třeba splnit všeobecné podmínky, kterými jsou dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost.

Podle Živnostenského zákona se soustavností rozumí: „Stálý výkon určité činnosti, který trvá určité časové období nebo se tato činnost pravidelně opakuje. Předpokládá se, že živností obecně nemůže být činnost jednorázová nebo nahodilá, i kdyby v ostatním splňovala požadavky uvedené v § 2 Živnostenského zákona. S požadavkem soustavnosti však není v rozporu, je-li činnost vykonávána sezónně s úmyslem ji opakovat každoročně.“²⁾

Samostatností se rozumí, že osoba provozující živnost vlastní živnostenské oprávnění. Živnostník dále jedná pod vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, kdy o své činnosti rozhoduje sám za sebe a současně práci organizuje a zajišťuje v ekonomickém i právním smyslu.³⁾ Osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění ručí majetkem v podnikání, ale i osobním majetkem.

¹⁾ HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 12

²⁾ HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 13

³⁾ Srov. HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 13

1.2.2 Druhy živností a jejich členění

Nejčastější forma živnosti je ohlašovací živnost, pod kterou spadají živnosti řemeslné, vázané a volné. „Oprávnění k jejich provozování vzniká, jakmile podnikatel splní zákonem stanovené podmínky a ohlásí živnost na živnostenském úřadě.“⁴⁾ Řemeslné živnosti vyžadují odbornou způsobilost získanou vyučením v oboru. Kvalifikovanost se pak prokazuje např. výučním listem. K vázaným živnostem je podmínkou odborná kvalifikace s přílohou zvláštních právních předpisů.⁵⁾ Volná živnost je taková živnost, která není vyloučena z ohlašovacích živností, to znamená, že má charakter např. výrobní živnosti, ale není uvedena v žádné příloze Živnostenského zákona. Do méně známých pak spadají živnosti koncesované, které jsou vydány na základě koncese (povolení), kdy tato živnost nabývá právní platnost až po schválení správního rozhodnutí živnostenského úřadu. Dále se živnosti dělí podle předmětu podnikání na živnosti obchodní, živnosti výrobní a živnosti poskytující služby. Podnikatel má možnost v rámci uvedených živností provádět i jiné činnosti vymezené zákonem za předpokladu, že zůstane zachován charakter živnosti.⁶⁾

1.2.3 Činnosti vyloučené ze živnostenského zákona

Na základě živnostenského oprávnění nemohou vystupovat činnosti vyhrazené zákonem státu nebo určené právnické osobě, lékaři, advokáti, auditoři, soudní exekutoři, notáři, daňový poradci atd. Za živnost se nepovažuje činnost bank, zemědělství, pořádání loterií, hornická činnost, provozování rozhlasového a televizního vysílání, výchova a vzdělání ve školách atd.

⁴⁾ HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 24

⁵⁾ Srov. HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 28

⁶⁾ Srov. HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 126,127

1.2.4 Vznik živnosti

Fyzická osoba je povinna ohlásit svoji živnost na živnostenském úřadě, kde uvede své jméno, příjmení, popřípadě obchodní firmu, státní občanství, bydliště, dále rodné číslo, datum narození, místo narození a rodné příjmení, místo podnikání, předmět podnikání, identifikační číslo, bylo-li přiděleno, provozovnu, datum zahájení provozování živnosti, datum ukončení živnosti – předpokládá-li živnostník živnost na dobu určitou, datum vzniku živnostenského oprávnění, je-li pozdější než den ohlášení (viz. Příloha 1 – Jednotný registrační formulář pro fyzické osoby).

Díky novému jednotnému registračnímu formuláři, již není zapotřebí obstarávat další související instituce, jelikož je již v tomto formuláři vše zahrnuto. Jedná se o daňovou registraci, oznámení správě sociálního zabezpečení, oznámení zdravotní pojišťovně a oznámení pracovního místa.

Splnil-li ohlašovatel všechny stanovené podmínky, uskuteční živnostenský úřad zápis do živnostenského rejstříku do 5 dnů ode dne doručení ohlášení a vydá podnikateli výpis.

Pokud dojde během podnikání k jakékoliv změně, změna sídla atd. je podnikatel povinen tuto událost oznámit živnostenskému úřadu a dalším orgánům.

Novinky oproti minulým rokům - Nejpříjemnější novinkou pro živnostníky je, že nyní už podnikatelé nebudou potřebovat živnostenské oprávnění na každou živnost, ale v některých případech jim bude stačit pouze výpis. Další významnou změnou je vznik pouze jedné volné živnosti. Pro mne více zajímavé je zrušení povinné praxe pro absolventy. Živnostenské listy budou nahrazeny výpisem z registru živností, tedy pouze výpisem z databáze, v porovnání z předchozí praxí je tento postup velice zjednodušený.

1.2.5 Zánik živnosti

Živnostenské oprávnění zaniká smrtí podnikatele, nedá se přidělit rodinnému příslušníkovi. Vždy zanikne, pokud uplyne doba určitá. Dále zanikne, stanoví-li tak zvláštní předpis. Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění, pokud podnikatel nesplňuje již podmínky nebo pokud podnikatel sám o zrušení požádá.

Jestliže zanikne živnostenské oprávnění, je živnostenský úřad povinen tuto skutečnost oznámit příslušným orgánům.⁷⁾

1.3 Společnost s ručením omezeným

1.3.1 Základní ustanovení

Podle § 105 Obchodního zákoníku je společností s ručením omezeným společnost, kde je základní kapitál tvořen vklady společníků a jejíž společníci ručí za závazky společnosti, dokud nebylo zapsáno splacení vkladů do obchodního rejstříku. Tuto společnost je možné založit jednou osobou, však ne pouze jedním společníkem. Množství společníků je také ze zákona upraveno na maximální množství 50. Společníkem může být fyzická osoba i právnická osoba. Jedna fyzická osoba může být jediným společníkem nejvýše tří společností s ručením omezeným. Statutárním orgánem je jednatel, vždy musí být jednatelem fyzická osoba.⁸⁾

Společnost s ručením omezeným ručí celým svým majetkem, kde společníci ručí společně a nerozdílně za závazky společnosti do výše souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků. Zápisem splacení všech vkladů do obchodního rejstříku ručení zaniká.

Společnost musí obsahovat označení „společnost s ručením omezeným“, to je ve zkratce možné označit jako „spol. s r.o.“ nebo „s.r.o.“.

Výše základního kapitálu musí činit minimálně 200 000 Kč a minimální výše vkladu od společníka musí činit 20 000 Kč.⁹⁾

⁷⁾ Srov. HORZINKOVÁ, E., Živnostenský zákon v praxi, s. 138

⁸⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 63

⁹⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 63

Společenská smlouva musí obsahovat:¹⁰⁾

- firmu a sídlo společnosti
- určení společníků uvedením firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby
- předmět podnikání
- výši základního kapitálu, výši vkladu každého společníka včetně způsobu a lhůty splácení vkladu
- jména a bydliště prvních jednatelů
- jména a bydliště členů první dozorčí rady, pokud se zřizuje
- určení správce vkladu
- jiné údaje, které vyžaduje zákon

1.3.2 Vznik společnosti s ručením omezeným

Před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku (viz. Příloha 2 – Jednotný registrační formulář pro právnické osoby), je nutné, aby bylo splaceno celé emisní ážio a na každý peněžitý vklad musí být splaceno nejméně 30%. „Celková výše splacených peněžitých vkladů spolu s hodnotou splacených nepeněžitých vkladů musí však činit alespoň 100 000 Kč.“¹¹⁾

Pokud je společnost založena jen jedním zakladatelem, může být zapsána, jen když je v plné výši splacen základní kapitál.

„Návrh na zápis společnosti do obchodního rejstříku podepisují všichni jednatelé.“¹²⁾

Právnická osoba při ohlášení uvede obchodní firmu nebo název, sídlo, u odpovědného zástupce, označení a umístění organizační složky, identifikační číslo (bylo-li přiděleno), předmět podnikání, provozovnu nebo provozovny.

Společnost je založena společenskou smlouvou, pokud je jediný společník, pak smlouvou zakladatelskou.

¹⁰⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 64

¹¹⁾ Obchodní zákoník a předpisy související, s. 64

¹²⁾ Obchodní zákoník a předpisy související, s. 64

1.3.3. Orgány společnosti s ručením omezeným

Valná hromada – je to nejvyšší orgán společnosti, v tomto orgánu dochází ke schvalování jménem společnosti, schvaluje stanovy podniku, rozhoduje o změně obsahu ve společenských smlouvách, rozhoduje o snížení (zvýšení) základního kapitálu, jmenuje a odvolává jednatele, jmenuje a odvolává členy dozorčí rady, může vyloučit společníka, rozhoduje o zrušení společnosti. Společníci se účastní valné hromady. Valná hromada se může usnášet, pokud jsou přítomni společníci, kteří mají alespoň polovinu všech hlasů. K rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, je vždy potřeba souhlasu dvoutřetinové většiny všech hlasů. Termín o schůzce valné hromady musí být vždy znám do předu, nejméně do 15 dní, před dnem konání.¹³⁾

Dozorčí rada – zřizuje se, stanoví-li tak společenská smlouva. Dohlíží na činnost jednatelů, nahlíží do obchodních a účetních knih a kontroluje v nich obsažené údaje, přezkoumává řádnou účetní uzávěrku, podává zprávy valné hromadě minimálně jednou ročně. Členové dozorčí rady jsou voleni valnou hromadou, členem dozorčí rady nemůže být jednatel společnosti, dozorčí rada musí mít nejméně tři členy a vztahuje se na ně zákaz konkurence.¹⁴⁾

Jednatelé – jsou statutárním orgánem společnosti, je-li jednatelů více, každý z nich může jménem společnosti vystupovat jednotlivě. „Jednatele jmenuje valná hromada z řad společníků nebo jiných fyzických osob“. Vedení společnosti náleží plně jednatelům, kteří jsou nadále povinni vést předepsané evidence účetnictví, vést seznam společníků a informovat společníky o záležitostech firmy.¹⁵⁾

Zákaz konkurence – jednatel nesmí podnikat ve stejném oboru nebo podobném oboru podnikání, zprostředkovávat nebo obstarávat pro jiné osoby obchody společnosti, účastnit se na podnikání jiné společnosti, vykonávat činnost jako statutární orgán, nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání.¹⁶⁾

¹³⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 69

¹⁴⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 75

¹⁵⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 74

¹⁶⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 74

1.3.4 Zánik společnosti s ručením omezeným

Společnost zaniká dnem, kdy došlo k výmazu z obchodního rejstříku. Zániku společnosti předchází zrušení s likvidací nebo bez likvidace, kde přechází jmění na právního nástupce. K rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, je vždy potřeba souhlasu dvoutřetinové většiny všech hlasů ve svolané valné hromadě.

Společnost se zrušuje uplynutím doby, na kterou byla založena, dosažením účelu, dnem uvedeným v rozhodnutí společníků, dnem rozhodnutím soudu o zrušení společnosti, zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkursu, bylo-li vydáno rozhodnutí o úpadku společnosti.

Soud může navrhnout zrušení společnosti pokud se v uplynulých dvou letech nekonala valná hromada, společnost pozbude oprávnění k činnosti, zaniknou předpoklady stanovené zákonem, pokud porušuje povinnost vytvářet rezervní fond.

„Při zrušení společnosti s likvidací má každý společník nárok na podíl na likvidačním zůstatku. Tento podíl se určuje poměrem obchodních podílů, nestanoví-li společenská smlouva jinak.“¹⁷⁾

1.4 Výhody a nevýhody

1.4.1 Živnostník

Výhody

Fyzická osoba nemusí vytvářet kapitál. Dále je pak výhodou podnikat jednodušeji, začátek podnikání obsahuje minimální náklady, postačí živnostenský list, koncesní listina a další jiné oprávnění (lékaři, advokáti, atd.) nebo nic (sportovci, umělci, atd.). Fyzická osoba podniká sama, nepotřebuje při rozhodování souhlas společníků, z tohoto vyplývá, že i řízení podnikání je na živnostníkovi. Živnostník si po úhradě daně z příjmů nechává svůj zisk zcela pro svou potřebu. Další výhodou je poměrně nízká administrativní náročnost.

¹⁷⁾ Srov. Obchodní zákoník a předpisy související, s. 80

V dnešní době už jen postačí zajít na příslušný živnostenský úřad a zařídit si živnostenské oprávnění. Úřad po vašem souhlasu, díky jednotnému registračnímu formuláři, sám zajistí oznámení o zahájení podnikatelské činnosti zdravotní pojišťovně, sociální správě a finančnímu úřadu.

Nevýhody

Nevýhodou živnostníka je možnost výdajů paušálem a hlavní nevýhodou je ručení veškerým svým majetkem. Podstatnou nevýhodou bývá nedůvěra bank, které nerady půjčují živnostníkům, jelikož větší jistotu cítí k právnickým subjektům. Poslední dobou narůstají případy, že datum splatnosti faktury se vnímá jako orientační. Odběratelé posílají peníze často až v den splatnosti, kdy by již měly být na účtu dodavatele, tento faktor moc bohužel nepřispívá k rozvoji živnostníka. Oproti tomu velká společnost může využít dalších služeb v podobě faktoringu či jiných nástrojů, které překlenou období, než dorazí peníze od odběratele.

1.4.2 Společnost s ručením omezeným

Výhody

Výhodou společnosti s ručením omezeným je určitě to, že ručí jen do výše svého kapitálu. Společnost je možné založit i jedním zakladatelem. Ve společnosti s ručením omezeným rozhoduje o společnosti valná hromada. Podle mého názoru je lepší, že společnost řídí více jednatelů, kteří se snaží společnost držet na úrovni. Jak je známo „více hlav více ví“. Banky ve společnosti s ručením omezeným vidí větší jistotu a budou vstřícnější k půjčování. Jelikož Papírny Petr, s.r.o. zní lépe než Petr Zavadil – papírny. Je to nepsané pravidlo, ale většinou to tak je.

Nevýhody

Nevýhodou společnosti s ručením omezeným je značně velký zakladatelský kapitál. Při založení či zrušení společnosti je třeba více administrativy, která bývá většinou náročná.

1.5 Transformace živnostníka na právnickou osobu

Transformace živnostníka na právnickou osobu zní velmi složitě. Přitom změnit podnikání ze živnosti tj. z fyzické osoby na právnickou osobu zas tak složité není. Tato změna je možná hned několika způsoby. Prvotní možností je založit novou právnickou osobu a vklad celého podniku živnostníka vložit do základního kapitálu nové právnické osoby. Druhou možností je založit novou právnickou osobu a následně jí prodat podnik živnostníka (fyzické osoby). Poslední možností je založit novou právnickou osobu a současně podnikat i jako fyzická osoba s tím, že postupně dojde k převodu majetku na právnickou osobu. Do rychlých způsobů založení společnosti patří koupit tzv. ready-made firmy, které jsou připravené pro nového vlastníka. Za tuto rychlost se však v podnikatelské branži platí více, řádově o 20 - 30 000 Kč navíc. Jak sem již uvedla v nevýhodách vyřízení administrativních záležitostí je časově velice nákladné.

1.6 Analýza

Pojem analýza je rozebrání určité problematiky, která nám není srozumitelná. Znamená to propracování se materiálem, který máme k dispozici a který přepracujeme na konkrétní závěry. Zjednodušeně to znamená přechod (zpracování) ze složitých věcí na jednoduché. Při zakládání nového podniku, získáváme informace ze všech oblastí předmětu podnikání a snažíme se co nejlépe analyzovat úspěšnost podniku. V již vybudovaném podniku získáváme informace z již získaných poznatků minulých období podniku a analyzujeme úspěšnost a udržení na trhu.

1.6.1 SWOT a vnější analýza podniku

1.6.1.1 SWOT analýza

SWOT analýza zkoumá vnitřní i vnější prostředí podniku, které na podnik působí.

S (Strengths) – Silné stránky

Silné stránky jsou výhody, které má podnik na trhu, takovou to výhodou může být třeba dlouholetá tradice, mnoho zkušeností na trhu, dobré postavení na trhu, podnikání v žádané lokalitě atd.

W (Weaknesses) – Slabé stránky

Slabé stránky jsou nedostačující články, které rozvoj podniku brzdí, podnik o nich ví a snaží se je co nejrychleji řešit.

V obou těchto případech jde o interní (vnitřní) prostředí podniku, které může podnik ovlivnit. V případě slabých stránek dosadí na pozice manažera zkušenějšího nebo do fakturace připojí novější software atd.

O (Opportunities) – Příležitosti

Příležitosti jsou články, které by měl podnik zaznamenat, protože takové příležitosti většinou vyplynou z trhu, legislativy apod. , podnik by měl na tyto příležitosti reagovat a využít je ve svůj prospěch. Příležitostmi bývá rychle rostoucí trh, dostatek volných zdrojů, snížení daní, dotace atd.

T (Threats) – Hrozby

Hrozby by měl podnik zaznamenávat a měl by se z těchto případných hrozeb učit, co je třeba, aby se z této hrozby stala naše příležitost. Hrozbou bývá stále častěji rostoucí konkurence, zanikající trh, pokles poptávky atd.

Příležitosti i hrozby jsou externím (vnějším) prostředím podniku, které podnik zas až tak ovlivnit nemohou. Ale podnik by měl o svých příležitostech a hrozbách určitě vědět. Měl by hrozby správně uchopit a vidět v nich své případné příležitosti.

1.6.1.2 SLEPTE analýza

SLEPTE analýza, která může nést název též PEST analýza se zabývá působením vnějšími prostředími na podnik hned z několika oblastí:

Sociální – možnost využití trhu práce, zaměření podniků podle zvyklostí a tradic státu ve kterém chce podnikatel podnikat apod.

Legislativní – znalost zákonů státu

Ekonomická – pohled na podnik z makroekonomických ukazatelů, omezenost vývozu či dovozu, podpora státu v dané oblasti

Politická – politická situace a postoje k podnikání

Technologická – rozvoj technologií

Ekologická – v dnešní době kladen velký důraz na dodržení ekologických faktorů

1.6.2 Nástroje vnitřní analýzy podniku

Každý podnikatel by měl znát své vnitřní oblasti v podniku. Tyto poznatky jsou dále uloženy a vystupují jako jednotné portfolio firmy. Mezi vnitřní analýzy podniku patří:

Model 7S – S je počáteční písmeno sedmi základních prvků zkoumané podnikem, a to „strategie, systémy (vnitřní systémy, procedury řízení firmy), struktura (organizační struktura firmy), spolupracovníci (lidské zdroje), styl manažerské práce (kompetence práce a přístup managementu), schopnosti (pracovní a tvůrčí dispozice lidí), sdílené hodnoty (principy, ideje). Analýzu těchto oblastí je třeba doplnit ještě o minimálně finanční analýzu firmy.“¹⁸⁾

4P Marketingového mixu – zkoumá oblasti:

Product (výrobek) – jaký výrobek budeme vyrábět, jaké je jeho umístění na trhu, existuje konkurence atd.

Price (cena) – rozhodnutí za jakou cenu bude podnik výrobek prodávat. Cena by neměla být podezřele nízká, ať nebudí dojem málo kvalitního výrobku. Na druhou stranu vysoká cena podniku přinese nižší poptávku.

¹⁸⁾ KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 51

Promotion (podpora prodeje) – naskytne se zde mnoho možností jak podpořit prodej, ve valné většině je neúčinnější reklama a propagace.

Place (distribuce, umístění) – nalezení co nejvhodnějšího místa pro snadnou distribuci zboží nebo služeb k zákazníkovi.

BCG matice – se používá u již zaběhlých firem, je tzv. portfoliem firmy, kde se jednotlivé kvadranty matice nazývají Otazníky, Hvězdy, Dojné krávy a Bídni psi.

Otazníky - růstové produkty s malým podílem na trhu

Hvězdy - růstové produkty s vysokým podílem na trhu

Dojné krávy - produkty s nízkým růstem a vysokým podílem na trhu

Bídni psi - produkty s nízkým růstem a nízkým podílem na trhu

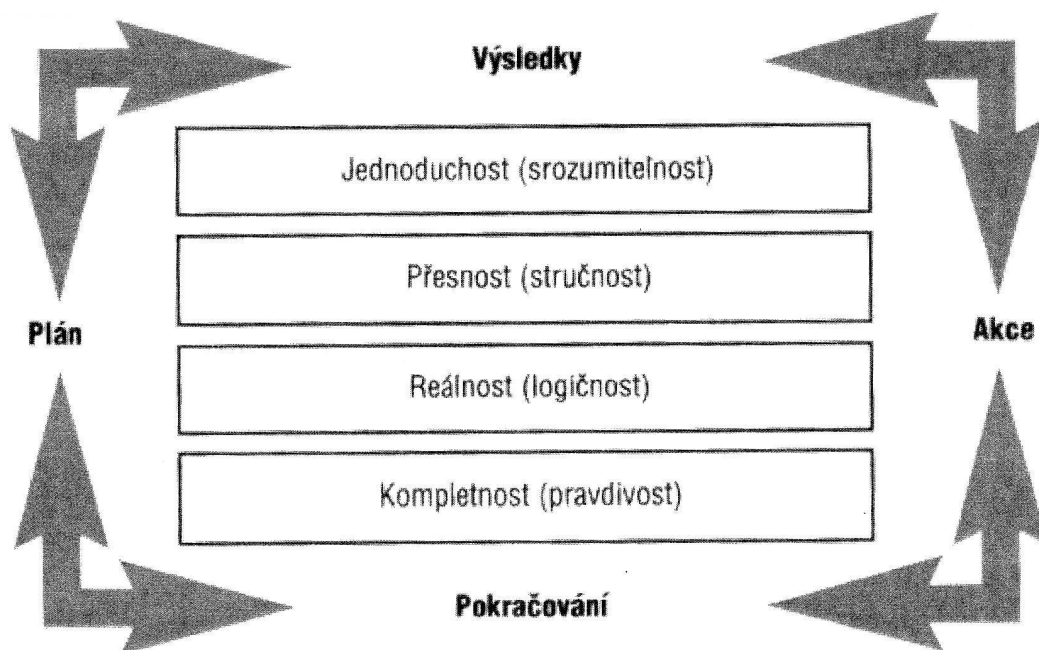
	Vysoký tržní podíl	Nízký tržní podíl
Vysoká míra růstu	Hvězdy	Otazníky
Nízká míra růstu	Dojné krávy	Bídni psi

Tab. 1 BCG matice

Poz. Prosperující podnik se řadí do hvězd, má vysokou míru růstu a vysoký tržní podíl, musí stále investovat, aby se z něj později nestaly dojné krávy.

1.7. Struktura podnikatelského plánu

Když již máme provedeny všechny analýzy je vhodné je zařadit do podnikatelského plánu tak, aby nám ukázaly ve finále nějaký souhrnný závěr, který pro podnik plyne. Proces plánování je vyobrazen na Obr. 1¹⁹⁾



Obr. 1. Podnikatelský plán jako součást procesu plánování

„Při porovnání struktury plánů uváděných v literatuře se zkušenostmi z praxe můžeme říci, že podnikatelský plán se skládá z následujících základních částí.“²⁰⁾

Titulní strana – nám udává název a sídlo podniku a jména podnikatelů popř. kontakty

Exekutivní souhrn – většinou jsou sestavovány až po sepsání celého podnikatelského plánu. „Cílem exekutivního souhrnu je ve čtenáři vzbudit zvědavost, aby pokračoval ve čtení celého dokumentu.“²¹⁾

Analýza trhu – do této analýzy patří využití SWOT analýzy a SLEPTE analýzy.

¹⁹⁾ KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 37

²⁰⁾ KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 36

²¹⁾ KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 36

Popis podniku – klíčovými prvky zde jsou výrobky nebo služby, umístění nebo lokalita a velikost podniku, přehled personálu (organizační schéma), veškeré kancelářské zařízení a průprava podnikatele.²²⁾

Výrobní plán – v této části jsou popsáni dodavatelé, sepsaný souhrn všech potřebných materiálů pro výrobu a popis potřebných strojů, pokud se podnik nezabývá výrobní činností, tak se tato část odvětví přejmenovává na obchodní plán podniku.²³⁾

Marketingový plán – je považovaný za nejdůležitější část podnikatelského plánu z hlediska investorů, ujasňuje nám jak budou výrobky nebo služby distribuovány, oceňovány a propagovány. „Jsou zde uvedeny rovněž odhady objemu produkce nebo služeb, ze kterých lze následně odvodit odhad rentability podniku.“²⁴⁾

Organizační plán – je zde popsána forma vlastnictví, kde obchodní společnosti musí detailněji popsat informace o managementu a jejich podílech v podniku. V organizační struktuře je přesně upravena nadřízenost a podřízenost podle dosaženého vzdělání.²⁵⁾

Hodnocení rizik – schopnost podniku analyzovat rizika, kterými je hlavně konkurence, podnik toto riziko vnímá a tak dá investorovi na vědomí, že o jistých rizicích ví, ale i přesto jim hodlá čelit.²⁶⁾

Finanční plán – důležitá část podnikatelského plánu, která se zabývá třemi hlavními oblastmi:²⁷⁾

- předpoklad příslušných příjmů a výdajů s výhledem alespoň na tři roky (očekávané tržby, kalkulované náklady)
- vývoj hotovostních toků (cash - flow) v příštích třech letech
- odhad rozvahy (balance), který poskytuje informace o finanční situaci podniku k určitému datu

²²⁾ Srov. KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 37

²³⁾ Srov. KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 37

²⁴⁾ KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 38

²⁵⁾ Srov. KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 38

²⁶⁾ Srov. KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 38

²⁷⁾ Srov. KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M., Podnikatelský plán, s. 38

2. Praktická část

2.1 Titulní strana podniku pod živnostenským listem

Podnik pod živnostenským listem nese název **Libor Záhumenský – realitní a finanční kancelář**. Bývalé logo firmy Obr. 2.



Obr. 2 Logo firmy pod živnostenským listem

Místo podnikání je vedeno na adrese Rooseveltova 119/51, 779 00, Olomouc – Nové Sady. Subjektem na živnostenský list je pan Libor Záhumenský, trvale bytem Jílová 1077/5, 779 00 Olomouc – Nová Ulice, Česká republika. Jeho identifikační číslo 60946652, které bylo přiděleno dne 01.08. 1994. Jak je již z loga zřejmé pan Záhumenský podnikal v realitní činnosti, kde nyní vlastní i jiná živnostenská oprávnění, a to:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živ.z.
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob

Vše výše uvedené je podrobně vymezeno v Příloze č. 3 - Výpis ze živnostenského rejstříku.

2.1.1 Analýza trhu (SWOT, SLEPTE)

SWOT analýza

Silné stránky:

- mnohaletá tradice
- dobré jméno makléře založené na seriózním přístupu ke klientovi
- kvalitní realitní a finanční poradce
- není zde závislost na jedné profesi
- vlastní sídlo v blízkosti centra města
- znalost trhu

Slabé stránky:

- zastaralý software
- žádná reklama na poskytnutí služeb živnostníka
- ručení celým svým majetkem

Příležitosti:

- možnost spolupráce s úřadem práce
- spolupráce s konkurencí
- dostatek volných zdrojů

Hrozby:

- rostoucí konkurence
- finanční krize

Zhodnocení SWOT analýzy

Z výše uvedených jednoduchých odkazů ve SWOT analýze jsem došla k tomu, že živnostník si velice zdařile vede na trhu, ale v dnešní době finanční (ekonomické) krize je ručení veškerým svým majetkem nevýhodné a riskantní, jelikož tak brzy může podnikatel přijít o veškerý svůj majetek, který nepatří do jeho podnikatelské činnosti. Velmi snadno se může stát, že lidé ztratí zájem (důvodem je šetření v době krize)

investovat do nemovitostí a služeb, veškeré úsilí dané na propagaci a péči o zákazníky může být prodělečné.

Živnostník by měl zajisté vzniklé příležitosti využít a hrozby by měl pojmout jako své příležitosti. Dobrým příkladem může být spolupráce s konkurencí na různých developerských projektech.

Nad touto SWOT analýzou by se měl živnostník pozastavit a udělat vše pro to, aby jeho podnikání bylo co nejméně rizikové. Záleží zcela na něm, zda se rozhodne tuto situaci řešit. Nejvhodnější variantou by byl přestup ze živnostenského podnikání na podnikání pod hlavičkou společnosti s ručením omezeným a tak zcela přepracovat svůj produkční plán.

SLEPTE analýza (vnější analýza podniku)

Sociální oblast:

- demografický vývoj populace
- změny životního stylu
- přístup k práci a volnému času
- velký výběr z mnoha mladých kvalifikovaných pracovníků

Legislativní oblast:

- vydání nových zákonů
- změna legislativy
- ochrana spotřebitele

Ekonomická oblast:

- splnění evropských norem
- kupní síla
- nezaměstnanost

Politická oblast:

- vydání nových zákonů
- změna v legislativě
- vliv Lisabonské smlouvy
- volby – nestabilita podnikání

Technologická oblast:

- využití nových technologií v oblasti IT
- vládní podpora výzkumu a vývoje
- změny technologie

Ekologická oblast:

- ochrana životního prostředí
- přírodní podmínky

2.1.2 Popis podniku

Pan Libor Záhumenský chce co nejlépe a nejefektivněji využívat svých poskytovaných služeb (ve výše vyjmenovaných živnostenských oprávnění) k uspokojování potřeb svých klientů. Místo podnikání má takticky zvoleno v blízkosti centra města Olomouce, kde jsou služby finančního poradce žádány. Kapacita podniku je velice útlá, je tvořena jedním podnikatelem a spolupracujícími osobami, mezi které patří kvalifikovaní odhadci, stavitelé a právníci.

Všechny nabízené nemovitosti a služby jsou prací několikaleté zkušenosti pana Záhumenského v realitním oboru, kdy získal mnoho důležitých poznatků a mnoho kontaktů, kterých je třeba pro realitní činnost. Vybuodoval si tak postavení spolehlivého odborníka ve svém oboru.

2.1.3 Obchodní plán

Pan Libor Záhumenský zrušil realitní živnost, ale i nadále podniká na základě živnostenského oprávnění a poskytuje služby finančního poradce. Jeho obchodním

plánem je si živnostenský list ponechat a zároveň vlastnit i podnik Real Invest Plus, s.r.o. Tak může svoje schopnosti poradce využít ve prospěch v obou oborech podnikání.

2.1.4 Marketingový plán (7S, 4P, BCG matice) – vnitřní analýza podniku

7S

Strategie – strategií živnostníka je nadále podnikat i na živnostenský list a s tímto živnostenským listem podnikat v širším spektru, které je spjata s nemovitostmi, tímto širším spektrem mám na mysli hypotéky, které může živnostník zřídit pro své klienty.

Vnitřní systémy – jelikož živnostník pracuje na systému spolupráce s s.r.o., tak touto cestou 100% využívá své získané zkušenosti v realitní branži.

Organizační struktura – zde žádná není, jelikož živnostník podniká na živnostenský list sám.

Spolupracovníci – živnostník spolupracuje s mnoha lidmi ve svém oboru, počínaje notáři, soudními znalci, advokáty a projektovými experty konče.

Styl manažerské práce – jelikož si je zde živnostník svým vlastním manažerem, snaží se vést svoji práci velice zodpovědně a na úrovni.

Schopnosti – živnostník podnikal v realitním oboru již řadu let, získal tak schopnosti reálně ohodnotit cenu prodávané nebo pronajímané nemovitosti, samozřejmě za předpokladu, že tato stanovená cena nebude příliš nízká, ale ani vysoká, tato schopnost je v tomto oboru podnikání vysoce ceněna, ne každý má toto cítění na reálné zhodnocení majetku.

Sdílené hodnoty - mezi sdílené hodnoty se řadí spolupráce s bankovními i finančními poradci, též spolupráce se stavebními firmami.

4P

Product – produktem živnostníka jsou nemovitosti a služby, které je schopen nabídnout klientovi v rámci pravomocí, které jsou sepsány v živnostenském listu.

Price – cena se v tomto podnikání dá vyjádřit velice nesnadno, cenu ovlivňují samotní klienti a konkurence, v tomto oboru živnosti je samozřejmé, že cenu ovlivňuje i skutečnost dobře odvedené práce.

- živnostník se snaží svoji cenu za poskytované služby držet na přijatelné úrovni.

Promotion – jinak řečeno podpora prodeje se zde uskutečňuje pomocí společnosti s ručením omezeným, kde živnostník své nemovitosti propaguje pomocí reklamy, kterou má zajištěnou u s.r.o.

Place – místo podnikání má živnostník zvoleno blízko centra města, kde je tak možný jednoduchý přístup klienta přímo do firmy.

BCG matice

	Vysoký tržní podíl	Nízký tržní podíl
Vysoká míra růstu	Hvězdy	Otazníky
Nízká míra růstu	Dojné krávy	Bídni psi

Jelikož živnostník podniká jen s minimem nemovitostí a je již na trhu několik let, kvartál Otazníků je již vyřešen a do této oblasti živnostník nepatří, kvartál Hvězd je v tomto období pro podnikatele velice náročný, jelikož doba pro maximální navýšení cen nemovitostí a služeb není příliš reálná. Z tohoto vyplývá, že živnostník patří v BCG matici do kvartálu Dojných krav, kdy drží přijatelné ceny na trhu a zároveň z nabízených nemovitostí a poskytovaných služeb je schopen vykazovat zisk.

2.1.5 Organizační plán

Pod tímto živnostenským listem je organizační řád velice jednoduchý, figuruje zde jen jediný nadřízený, a to živnostník pan Libor Záhumenský, který k ruce a k fungování celé kanceláře potřebuje jen asistenta/asistentku. V tomto směru podnikání zde není zájem přijímání nových pracovních sil.

2.1.6 Hodnocení rizik

V oblasti oboru realitní činnosti je mnoho rizik hlavně ze strany konkurence. V olomouckém kraji je mnoho realitních kanceláří, které poskytují o mnohem více nabídek, než právě živnostník. Jeho výhodou je však fakt, že na jediného realitního

makléře připadá hned několik nabídek, tak i možnost pohotově nabídnout hned několik dalších alternativ, které makléř zná. Toto pracovní nasazení u větších firem není možné, jelikož mají hned několik realitních makléřů, kteří se starají jen o pár nabídek a o ostatních nabídkách již ztrácí přehled. Nejsou tak schopni pohotově reagovat na klientovy potřeby.

2.1.7 Povinnosti živnostníka z účetního hlediska

Z účetního hlediska je živnostník povinen platit ročně, tak jako každá fyzická osoba, daň z příjmů FO, která činí 15% ze základu daně. Dále si platí živnostník zdravotní pojištění, které pro něj činí měsíčně 1.601Kč, sociální pojištění, které pro něj činí měsíčně 2.210 Kč a je možnost si zřídit také důchodové pojištění, toto si však živnostník neplatí, protože není zákonem povinné. Živnostník se sám přihlásil jako plátce DPH, které platí čtvrtletně. Jelikož živnostník používá ke své živnosti automobil, tak musí dále platit silniční daň, která se platí ročně podle výkonostního obsahu automobilu. Protože živnostník obchoduje s nemovitostmi, platí při převodu nemovitostí vyšší daň, než je obvyklé. Standardní sazba z převodu nemovitostí činí 0,03% z vyšší ceny (buď ceny zjištěné, pomocí znaleckého posudku nebo ceny sjednané, to je pomocí kupní smlouvy).

2.2 Titulní strana podniku za společnost s ručením omezeným

Po dlouholeté tradici v podnikání na živnostenský list, vznikl návrh na založení společnosti s ručením omezeným, kde je výhodou ručení majetku jen do výše majetku s.r.o. Podnik jako společnost s ručením omezeným nese název **REAL INVEST PLUS, s.r.o.**

Firmu Real Invest Plus, s.r.o. založila FO pan Libor Záhumenský, dne 17. srpna 2005, který se zabývá realitní činností a provozuje realitní činnost v Olomouci na ulici Rooseveltova č.p. 119, č.or. 51, toto je novější adresa, která je platná od 7. května 2009. Ode dne založení do 6. května 2009 byla původní adresa na Tovární ul. 42/A v Olomouci.

Firma byla založena samozřejmě za účelem dosažení co největšího zisku za zprostředkovatelské služby, z prodeje a pronájmu nemovitostí, a co nejrychlejší návratnosti finančních prostředků co byly do podnikání vloženy. Logo firmy Obr. 3.



Obr. 3 Logo firmy REAL INVEST PLUS, s.r.o.

Společnost s ručením omezeným vznikla dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 17. srpna 2005, kdy jednatel pan Libor Záhumenský, r.č. 680331/1185, trvale bytem Jílová 1077/5, 779 00, Olomouc, jedná za společnost v plném rozsahu samostatně. Jednatel je zároveň tedy společníkem, který vložil vklad do společnosti 200 000,- Kč, již byl splacen a tvoří základní kapitál firmy. Pan Záhumenský tedy nese 100% obchodní podíl.

Předmětem podnikání je:

- realitní činnost
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- provádění veřejných dražeb

Vše výše uvedeno je podrobně popsáno v Příloze č. 4 - Výpis z obchodního rejstříku.

2.2.1 Analýza trhu (SWOT, SLEPTE)

SWOT analýza

Silné stránky:

- navazující mnohaletá tradice ze živnostenského podnikání
- dobré jméno firmy založené na seriózním přístupu ke klientovi
- kvalitní realitní a finanční poradci
- znalost trhu
- sídlo firmy blízko centra
- v realitní činnosti pronajímající neplatí nic za služby RK
- reklama na nástěnkách v centru města a na firemním autě
- možnost zřízení půjčky, úvěru či hypotéky i pro ty klienty, kteří mají záznam v registru
- ručení jen do výše vlastního kapitálu

Slabé stránky:

- závislost na jediné profesi
- zastaralý software
- firma nemá vlastní sídlo
- nízký počet nabídek nemovitostí
- malá reklama v centru města

Příležitosti:

- možnost spolupráce s úřadem práce
- možnost spolupráce s jinými realitními makléři
- využití 3D animace nemovitosti pro podporu prodeje

Hrozby:

- zanikající trh
- zvýšení daní
- pokles poptávky
- nová konkurence
- rostoucí konkurence
- finanční krize

Zhodnocení SWOT analýzy

Z této SWOT analýzy zde již vidíme spojení dobrého jména na trhu a další silné stránky v zákrytu s méně rizikovým podnikáním. Jelikož zde podnikatel ručí jen do výše vlastního kapitálu. Tato varianta podnikání se nám jeví jako více prosperující a jistější.

SLEPTE analýza (vnější analýza podniku)

Sociální oblast:

- změny životního stylu
- vysoká úroveň vzdělání
- velký výběr z mnoha mladých kvalifikovaných pracovníků

Legislativní oblast:

- vydání nových zákonů
- změna zákonů
- antimonopolní zákony

Ekonomická oblast:

- splnění evropských norem
- kupní síla

- úroková míra
- vývoj cen energií

Politická oblast:

- vydání nových zákonů
- změna v legislativě
- vliv Lisabonské smlouvy
- volby – nestabilita podnikání

Technologická oblast:

- nový vývoj softwarových technologií
- vládní podpora výzkumu a vývoje
- rychlost zastarávání

Ekologická oblast:

- ochrana životního prostředí
- přírodní podmínky

2.2.2 Popis podniku

Firma Real Invest Plus, s.r.o. byla založena za účelem vidiny vyšší zisků, kde se samozřejmě objevil také klad v podobě ručení majetkem firmy jen do výše jejího vlastního kapitálu, což je v dnešní době velice rozumné. Oproti živnostenskému oprávnění, kdy živnostník ručí celým svým majetkem.

Místo podnikání je taktéž na ulici Rooseveltova 119/51 v Olomouci, kde živnostník pan Libor Záhumenský pronajímá své vlastní soukromé prostory firmě Real Invest Plus, s.r.o.

I zde je kapacita podniku útlá, je tvořena jedním podnikatelem a spolupracujícími osobami mezi které patří kvalifikovaní odhadci, stavitelé a právníci.

Díky panu Záhumenskému se firma Real Invest Plus, s.r.o. rozběhla jako již fungující realitní kancelář, která změnila pouze svoji právní povahu. Všechny několikaleté zkušenosti, získané kontakty na klienty a nabízené služby i nemovitosti přešli

na právnickou osobu, která si tak snadno a rychle vybuodovala seriózní postavení na realitním trhu.

2.2.3 Obchodní plán

Obchodní plán firmy je takový, aby nynější nabídka zůstala u omezeného počtu nabízených nemovitostí a působila tak jen jako menší regionální realitní kancelář, která jedná v úzkém kruhu přímo s klienty osobně. Firma se chce vyvarovat neosobnímu kontaktu s vedením firmy, tak jak to většinou bývá u velkospolečností DACHI nebo REMAX.

2.2.4 Marketingový plán (7S, 4P, BCG matice) – vnitřní analýza podniku

7S

Strategie – živnostník vložil do s.r.o. všechny své znalosti, dovednosti a nemovitosti s tím, že se jeho práce a investice zhodnotí, jeho strategií je propagovat své vlastní i cizí nemovitosti, pod seriózní společností REAL INVEST PLUS, s.r.o.

Vnitřní systémy – vnitřním systémem s.r.o. je úzce vzpjatá spolupráce s živnostníkem.

Organizační struktura – jelikož s.r.o. nemá zatím žádného stálého zaměstnance, tak je tvořena pouze jedním jednatelem a to samotným živnostníkem.

Spolupracovníci – s živnostníkem přešli do s.r.o. i jeho spolupracovníci, kteří s ním nadále spolupracují, jak již bylo uvedeno jedná se o advokáty, notáře, odhadce nemovitostí, či projektanty, tím pomáhají i s.r.o. vést na kvalitní úrovni.

Styl manažerské práce – styl manažerské práce má podnikatel velice zodpovědný.

Schopnosti – s.r.o. získalo všechny dřívější schopnosti živnostníka, tím i jeho zkušenosti a dovednosti, společnost s r.o. tak rychle získala schopnost konkurovat na trhu s nemovitostmi, přišla tak ke schopnostem reálného oceňování nemovitostí, dále ke schopnosti poradit klientovi i případné financování pomocí půjčky, úvěru nebo hypotéky, jelikož živnostník spolupracuje i s finančními poradci, kteří jsou schopni si poradit i s takovým případem, kdy je klient se záznamem v registru, samozřejmě hodně záleží na okolnostech, které se objeví u takových to klientů.

Sdílené hodnoty – mezi sdílené hodnoty patří informace spojené s nemovitostmi a možností je financovat pomocí kvalifikovaných finančních poradců z různých bank.

4P

Product – v tomto oboru podnikání jsou hlavním produktem služby, které s.r.o. poskytuje klientům, jedná se o služby kdy s.r.o. přijme do své režie klientovu nemovitost a nabízí je zájemcům pomocí nabídek na internetu, v novinách, ve městě na nástěnkách. Ve službách jsou dále zahrnuty i náklady na dopravu, při sjednání prohlídek nemovitosti a dále se realitní kancelář stará o zajištění potřebných dokumentů, kterými jsou např. znalecký posudek, vypracování kvalitní kupní smlouvy, kde je vše pod dohledem advokáta.

Price – cena zde není přímo za služby určena, většinou hraje velkou roli to, o jak velkou nemovitost se jedná, dále s jakou obtížností se předpokládá prodej, většinou si však za všechny tyto poskytnuté služby (reálné zhodnocení prodejní ceny, reklama, náklady na dopravu spojené se sjednanou prohlídkou nemovitosti, zajištění dokumentů pod právnickým dohledem atd.) s.r.o. účtuje 3% z prodejní ceny nemovitosti.

Promotion – jak již bylo uvedeno u živnostníka, podpora prodeje se zde objevuje ve formě reklamy a propagace, která je zajištěna reklamou na internetových stránkách a realitních portálech, dále na nástěnkách ve městě Olomouc, které se nachází na Rooseveltově ul., Masarykova Třída a na ul. Tovární. Dále je možné vidět reklamu s kontaktem na firmu na firemním autě, kde je napsána i HOT LINE, kde se klienti doví všechny potřebné informace, které k nabídkám potřebují vědět.

Place – sídlo firmy je totožné se živnostníkem, také se nachází na Rooseveltově ul., která je v blízkosti centra. Jelikož je sídlo firmy hned u autobusové zastávky, která nese název U Sokolovny dopravní linky č. 14, má tak klient dobré spojení přímo k viditelnému sídlu firmy, kde je budova označena reklamou s názvem a logem REAL INVEST PLUS, s.r.o.

BCG matice

	Vysoký tržní podíl	Nízký tržní podíl
Vysoká míra růstu	Hvězdy	Otazníky
Nízká míra růstu	Dojné krávy	Bídní psi

Jelikož společnost REAL INVESTPLUS, s.r.o. vstoupila již do zaběhlého podnikání přeskočila tak kvartál Otazníků a bohužel i kvartál Hvězd, jelikož podnikání v době ekonomické krize není vůbec jednoduché, ceny se nemohou navýšit do maximálních hodnot. Poptávající by nebyli ochotni nemovitost za tuto cenu zaplatit. Podnikatel zapadá do kvartálu Dojných krav, kdy se snaží své nemovitosti a služby prodávat za co nejpříjemnější cenu s tím, že vykazuje uspokojující zisky. Jednatel se snaží podnikání udržet na této úrovni, popřípadě se snaží vymyslet nový produkt, tak aby opět zapadl do kvartálu Hvězd. Kvartálu Bídních psů by se měl podnikatel obávat a dělat vše pro to, aby do tohoto kvartálu nezapadl.

2.2.5 Organizační plán

I v tomto případě je stále organizační plán velice jednoduchý, vzhledem k tomu, že má pan Záhumenský 100% podíl ve firmě, tak je zde jediný jednatel a zároveň i nadřízený, který k fungování celé kanceláře potřebuje opět k ruce jen asistenta nebo asistentku.

Do budoucna ale existuje možný plán o rozšíření podřízených. Kdy jednatel nabere nové realitní makléře a rozšíří svoji nabídku na trhu. Po každém nově nabraném makléři bude požadovat 100% znalost všech nabídek, která umocní serióznost firmy.

2.2.6 Hodnocení rizik

Jako hlavní riziko zde hraje hlavní roli opět rostoucí konkurence, která tady vždy je a bude. Jedinou možností jak co nejlépe konkurovat je nabídnout něco navíc pro klienty. Real Invest Plus, s.r.o. má tu možnost zajistit pomocí kvalifikovaných externích poradců, pro klienty i finanční služby v podobě půjčky, úvěru nebo hypotéky. Klienti

nemusí složitě vyjednávat půjčku peněz ve své bance, jelikož klientova „banka“ přijde k němu. Pro všechny případy je zde možná pomoc i pro klienty, kteří mají záznam v registru, samozřejmě opět jen díky kontaktům s důvěryhodnými investory.

2.2.7 Povinnosti společnosti REAL INVEST PLUS, s.r.o. z účetního hlediska

Z účetního hlediska je podnikatel povinen platit ročně, tak jako každá právnická osoba, daň z příjmů PO, kde sazba za rok 2009 činí 20% ze základu daně, pro rok 2010 platí sazba 19% ze základu daně. Dále se podnikatel sám přihlásil jako plátce DPH, které platí čtvrtletně. Sociální a zdravotní podnikatel neplatí, jelikož si tyto výdaje platí jako živnostník. Jelikož podnikatel používá ke svému podnikání druhý automobil, tak musí dále platit silniční daň, která se platí ročně podle výkonnostního obsahu automobilu. Protože podnikatel obchoduje s nemovitostmi, platí při převodu nemovitostí vyšší daň, než je obvyklé. Standardní sazba z převodu nemovitostí činí 0,03% z vyšší ceny (buď z ceny zjištěné, pomocí znaleckého posudku nebo z ceny sjednané, to je pomocí kupní smlouvy).

2.2.8 Anketa






Tuto anketu jsem našla na portálu Podnikatel.cz, kde jsou respondenti tvořeni převážně sférou podnikatelů a uznávaných vysokoškolských učitelů.

Z důvodu stále se prohlubující propasti mezi různými druhy podnikání, hlavně co se týče živnostníků a společností s ručením omezeným, jsem se snažila podnikateli poradit v jeho rozhodnutí, které anketa vyhodnocuje jako přijatelné rozhodnutí.

První dotaz je vyhodnocen na podnikání v ČR, které není příliš chvalitebné.








V druhém dotazu je kladen důraz na výhodnou formu podnikání, kde společnosti s ručením omezeným vyšly na druhém místě zcela nejlépe.

1. Jak se vám podniká v České republice?

<input type="checkbox"/>	Velmi dobře.		6%
<input type="checkbox"/>	Jde to, ale občas to skřípe.		19%
<input type="checkbox"/>	Špatně.		42%
<input type="checkbox"/>	Podnikat zde téměř nejde.		6%
<input type="checkbox"/>	Nepodnikám.		26%

Odpovědělo 62 čtenářů.

2. Jaké podnikání je výhodnější?

<input type="checkbox"/>	Na živnostenský list.		12%
<input type="checkbox"/>	Mít s.r.o.		28%
<input type="checkbox"/>	Mít akciovou společnost.		1%
<input type="checkbox"/>	Mít v.o.s.		1%
<input type="checkbox"/>	Podnikat jako složka zahraniční osoby se sídlem v daňovém ráji.		7%
<input type="checkbox"/>	Žádné, vše má své výhody a zápory.		49%
<input type="checkbox"/>	Jiné.		1%

Odpovědělo 85 čtenářů.

Závěr

Celá má bakalářská práce měla jediný záměr, a to zjistit, zda je transformace ze živnosti na společnost s ručením omezeným možná a zda sebou nese určité výhody pro prosperující podnikatele. Cílem mé práce bylo objasnění úplné změny, jak podnikatelského subjektu, tak jeho vystupování na trhu, kdy mnohdy dojde k úplnému přepracování podnikatelského záměru. Přechod ze živnostníka na společnost s ručením omezeným není nemožný, ale je určitě více náročný po administrativní stránce.

Již v úvodu mé práce jsem naznačila, že by transformace mohla být pro živnostníka výhodná. V teoretické části jsem v kapitolách ujasnila veškeré základní informace z právní literatury, která vychází přímo ze zákona, pro ujasnění základních požadavků jak na živnostníka, tak na společnost s ručením omezeným. U obou případů je nutné zhodnocení analýz SWOT a SLEPTE a dále nástrojů vnitřní analýzy podniku. Všechny získané informace vycházející ze zákona jsem shrnula do podkapitoly výhody a nevýhody, ve které jde jasně najevo, co vše je pro a proti v daném oboru podnikání.

V praktické části jsem aplikovala všechny získané poznatky teorie na praxi, kdy se právě ve SWOT analýzách objevily hlavní rozdíly a důvody transformace. Jelikož v realitní činnosti by živnostenské oprávnění neslo vyšší rizika, než-li podnikání právnické osoby. I v uvedené anketě se tato transformace jeví jako správné řešení a podporuje podnikatelovo rozhodnutí.

Tato práce mi přinesla mnoho objasnění v oboru podnikání, kdy je důležité správně určit čas transformace, tak aby byla co nejvíce prospěšná podnikateli. Avšak vždy na tuto transformaci dojít nemusí a živnostník zůstane živnostníkem i nadále. Přechod z právnické osoby na živnost mi není zatím znám, ale kdo ví, třeba jednou nastane i taková to doba.

Anotace

Příjmení a jméno autora:	Záhumenská Pavla
Instituce:	Moravská vysoká škola Olomouc, o.p.s.
Název práce v českém jazyce:	Transformace živnosti na společnost s ručením omezeným (s.r.o.) na příkladu společnosti Real Invest Plus, s.r.o.
Název práce v anglickém jazyce:	Transformation of Business to Limited Liability Company (Ltd) on the Example of Real Invest Plus, Ltd
Vedoucí práce:	RNDr., Ing. Rössler Miroslav, CSc., MBA
Počet stran:	50
Počet příloh:	4
Rok obhajoby:	2010

Klíčová slova v českém jazyce:

Živnostník, společnost s ručením omezeným, transformace, analýza, podnikatelský plán

Klíčová slova v anglickém jazyce:

Entrepreneur, Limited Liability Company, Transformation, Analysis, Business Plan

Stručně a výstižně charakterizujte obsah práce v českém jazyce

Mým záměrem v bakalářské práci bylo objasnění problematiky transformace živnostníka na společnost s ručením omezeným. Ne každý má v tomto směru jasno a tak jsem zde uvedla nejzákladnější rozdíly těchto dvou podnikatelských subjektů. Pro příklad společnosti REAL INVEST PLUS, s.r.o., byla tato transformace rozumným krokem.

Stručně a výstižně charakterizujte obsah práce v anglickém jazyce

My Intention was to Clarify the Issue of Transformation of a Sole Trader to a Company with Limited Liability in my the Bachelor Thesis. Not Everyone is clear in this Direction and I used there Basic Differences of these Two Businesses. For an Example of REAL INVEST PLUS Ltd was a reasonable Step in this Transformation.

Literatura a prameny

HORZINKOVÁ, E. Živnostenský zákon v praxi. 7. aktualizované vydání Olomouc: ANAG, 2009. 345s. ISBN 978-80-7263-477-4

KORÁB V., PETERKA J., REŽŇÁKOVÁ M. Podnikatelský plán. Brno: Computer press, 2007. 216 s. ISBN 978-80-251-1605-0

Obchodní zákoník a předpisy související. 8. aktualizované vydání Olomouc: ANAG, 2009. 481 s. ISBN 978-80-7263-502-3

Seznam obrázků:

Obr. 1 – Podnikatelský plán jako součást procesu plánování	20
Obr. 2 – Logo živnostníka	22
Obr. 3 – Logo společnosti s ručením omezeným	29


Seznam tabulek:

Tab. 1 – BCG matice	19
---------------------------	----

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Jednotný registrační formulář pro fyzickou osobu	43 - 44
Příloha č. 2 – Jednotný registrační formulář pro právnickou osobu	45 - 46
Příloha č. 3 – Úplný výpis ze živnostenského rejstříku	47 - 49
Příloha č. 4 – Úplný výpis z obchodního rejstříku	50

Příloha č. 1 – Jednotný registrační formulář pro fyzickou osobu



CRM
CENTRÁLNÍ
REGISTRAČNÍ MÍSTO

**JEDNOTNÝ REGISTRAČNÍ
FORMULÁŘ**

FYZICKÁ OSOBA

podací razítko

ČÁST A - PODNIKATEL

01 Podnikatel

a) titul	b) jméno	c) příjmení	d) titul
e) pohlaví ¹⁾ žena / muž ²⁾	f) rodné příjmení	g) všechna dřívější příjmení	
h) rodinný stav	i) místo narození	j) okres	
k) stát	l) státní občanství	m) datum narození	n) rodné číslo
o) identifikační číslo		p) obchodní firma (jen u osob zapsaných do obchodního rejstříku)	

02 Bydliště

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce		
g) okres	h) stát		

03 Místo podnikání

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce		
g) okres	h) stát		

04 Pobyt na území ČR (pro zahraniční osoby) ²⁾

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce		
g) okres	h) povolený pobyt do		

05 Předmět podnikání (u živnosti volně vyznačte čísla oborů činnosti na seznamu)
- ve smyslu § 45 resp. § 50 živnostenského zákona ohlašují resp. žádám o koncesi pro předmět podnikání

a) Pořadové číslo 1.			
b) datum vzniku živnostenského oprávnění			c) datum zahájení provozování živnosti
d) datum ukončení provozování živnosti ³⁾			

06 Provozovna

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce	g) okres	
h) název provozovny	i) umístění provozovny		
j) datum zahájení provozování živnosti v provozovně			
k) provozovna podléhající kolaudaci ANO / NE	l) předměty podnikání provozované v provozovně dle poř. čísla / u živnosti volně číslo oboru		

07 Odpovědný zástupce

a) titul	b) jméno	c) příjmení	d) titul
e) státní občanství	f) rodné příjmení	g) datum narození	h) rodné číslo
i) místo narození	j) okres	k) stát	l) pohlaví ¹⁾ žena / muž ²⁾

08 Bydliště odpovědného zástupce

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce		
g) okres	h) stát		

¹⁾ vyplní cizí státní příslušník, který nemá přiděleno rodné číslo
²⁾ vyplní pouze osoba, která má povolený pobyt
³⁾ vyplní se, pokud FO zamýšlí provozovat živnost na dobu určitou
MPO FO – vzor č. 03 (072008) 1 ⁷⁾ nehodící se škrtněte

09 Pobyt odpovědného zástupce na území ČR (pro zahraniční osoby)

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce	g) okres	

10 Datum ustanovení do funkce odpovědného zástupce

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

11 Ustanovení odpovědného zástupce pro předměty podnikání
(pořadové číslo předmětu podnikání)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ČÁST B - DAŇOVÁ REGISTRACE

- přihlašuji se ve smyslu § 33 zákona o správě daní a poplatků k registraci u FÚ v	
a) k daní z příjmů fyzických osob	b) k daní z přidané hodnoty (přílohou je přihláška k DPH)
c) k daní z nemovitosti	d) k daní silniční
e) k daní z příjmů jako plátcí:	
1) daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků	
2) daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně	
3) zajišťující daň z příjmů	
f) zastupování v daňových záležitostech: smluvní zástupce ANO / NE ¹⁾ (v případě „ANO“ přílohou je plná moc)	
g) čísla účtů u bank, spořitelnic a úvěrních družstev, na nichž mám soustředěny prostředky z podnikatelské činnosti	
Účet v ČR - číslo účtu / směrový (identifikační) kód	měna, ve které je účet veden
Účet vedený v zahraničí - IBAN	vlastníkem účtu je daňový subjekt ANO / NE ¹⁾
h) zahraniční daňové identifikační číslo, stát	i) právní předchůdce - daňové identifikační číslo CZ

ČÁST C - OZNÁMENÍ SPRÁVĚ SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ

- oznamuji ve smyslu zákona č. 582/1991 Sb., následující skutečnosti OSSZ / PSSZ v	
a) datum zahájení samostatné výdělečné činnosti	b) přihlašuji se k dobrovolné účasti na nemocenském pojištění OSVČ od

ČÁST D - OZNÁMENÍ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNĚ

- oznamuji ve smyslu zákona o veřejném zdravotním pojištění zahájení výkonu samostatné výdělečné činnosti zdravotní pojišťovně v	
a) název zdravotní pojišťovny	b) druh (kód) ZP
c) číslo bankovního účtu / směrový (identifikační) kód	d) výše zálohy
e) datum zahájení samostatné výdělečné činnosti	

ČÁST E - OZNÁMENÍ PRACOVNÍHO MÍSTA

- oznamuji ve smyslu zákona o zaměstnanosti volné pracovní místo / obsazení volného pracovního místa ¹⁾ ÚP v			
a) místo výkonu práce	b) název profese	c) dle KZAM	d) vznik / obsazenost ¹⁾ ke dni
e) pracovní právní vztah na dobu určitou / neurčitou ¹⁾	f) pracovní doba	g) počet míst	h) výše mzdy
i) požadované vzdělání, praxe	j) zveřejňovat ANO / NE ¹⁾		
k) kontaktní osoba na pracovišti	l) poznámky: nabízené výhody, speciální požadavky apod.		

ČÁST F - VYBERTE PROVÁDĚNÉ ÚKONY V JEDNOTLIVÝCH ČÁSTECH

a) pro živnostenský úřad	počet příloh	b) pro úřad OSSZ / PSSZ	počet příloh	c) pro zdrav.pojišťovnu	počet příloh
d) pro finanční úřad	počet příloh	e) pro Úřad práce	počet příloh		


ČÁST G – ADRESA PRO DORUČOVÁNÍ

a) název ulice	b) číslo popisné	c) číslo orientační	d) PSČ
e) název obce	f) část obce	g) okres	

ČÁST H – DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

a) telefon	b) fax	c) e-mail
jméno ohlašovatele / žadatele		příjmení ohlašovatele / žadatele
V		dne
podpis ohlašovatele / žadatele		

Příloha č. 2 – Jednotný registrační formulář pro právnickou osobu



**JEDNOTNÝ REGISTRAČNÍ
FORMULÁŘ**
PRÁVNICKÁ OSOBA

podací razítko

ČÁST A - PODNIKATEL

01 Podnikatel

a) Obchodní firma / název právnické osoby¹⁾

b) právní forma

c) identifikační číslo

02 Sídlo

a) název ulice

b) číslo popisné

c) číslo orientační

d) PSČ

e) název obce

f) část obce

g) okres

h) stát

**03 Předmět podnikání (u živnosti volně vyznačte čísla oborů činnosti na seznamu)
- ve smyslu § 45 resp. § 50 živnostenského zákona ohlašují resp. žádám o koncesi pro předmět podnikání**

a) Pofadové číslo 1.

b) datum vzniku živnostenského oprávnění

c) datum zahájení provozování živnosti

d) datum ukončení provozování živnosti¹⁾

04 Statutární orgán nebo člen statutárního orgánu

a) titul

b) jméno

c) příjmení

d) titul

e) státní občanství

f) datum narození

g) rodné číslo

05 Bydliště / pobyt²⁾ člena statutárního orgánu na území ČR

a) název ulice

b) číslo popisné

c) číslo orientační

d) PSČ

e) název obce

f) část obce

g) okres

h) stát

06 Statutární orgán nebo člen statutárního orgánu

a) titul

b) jméno

c) příjmení

d) titul

e) státní občanství

f) datum narození

g) rodné číslo

07 Bydliště / pobyt²⁾ člena statutárního orgánu na území ČR

a) název ulice

b) číslo popisné

c) číslo orientační

d) PSČ

e) název obce

f) část obce

g) okres

h) stát

08 Odpovědný zástupce

a) titul

b) jméno

c) příjmení

d) titul

e) státní občanství

f) rodné příjmení

g) datum narození

h) rodné číslo

i) místo narození

j) okres

k) stát

l) pohlaví²⁾
žena / muž¹⁾

09 Bydliště odpovědného zástupce

a) název ulice

b) číslo popisné

c) číslo orientační

d) PSČ

e) název obce

f) část obce

g) okres

h) stát

10 Pobyt odpovědného zástupce na území ČR (pro zahraniční osoby)

a) název ulice

b) číslo popisné

c) číslo orientační

d) PSČ

e) název obce

f) část obce

g) okres

¹⁾ vyplní se, pokud PO zamýšlí provozovat živnost na dobu určitou
MPO PO – vzor č. 03 (072008)

²⁾ vyplní se u cizího státního příslušníka, který nemá přiděleno rodné číslo
1

¹⁾ nehodící se škrtněte

Příloha č. 3 – Úplný výpis ze živnostenského rejstříku

Údaje z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 22.4.2010 10:35:21

Subjekt

Jméno a příjmení: **Libor Záhumenský**
Občanství: **Česká republika**
Bydliště: **Jílová 1077/5, 779 00, Olomouc – Nová Ulice**
(zapsáno od 17.8.2004)
Kaštanová 1069/16, 772 00, Olomouc
(zapsáno od 30.01.1996 do 17.08.2004)
Kollárovo nám. 688/5, 779 00, Olomouc
(zapsáno od 01.08.1994 do 30.01.1996)

Místo podnikání: **Rooseveltova 119/51, 779 00, Olomouc – Nové Sady**
(zapsáno od 30.04.2009)
Tovární 1197/42a, 779 00, Olomouc – Hodolany
(zapsáno od 29.09.2003 do 30.04.2009)
Tovární 915/40, 772 00, Olomouc – Hodolany
(zapsáno od 31.07.1996 do 29.09.2003)
Palackého 75/21, 779 00, Olomouc – Nová Ulice
(zapsáno od 31.01.1996 do 31.7.1996)
Kollárovo nám. 688/5, 779 00, Olomouc
(zapsáno od 01.08.1994 do 30.01.1996)

Identifikační číslo: **60946652**
(zapsáno od 01.08.1994)

Živnostenská oprávnění

Živnostenské oprávnění č. 1:

Předmět podnikání:
až 3

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1

Obory činnosti:

živnostenského zákona
Zprostředkování obchodu a služeb
Zahájeno: 30.04.2009
Velkoobchod a maloobchod
Zahájeno: 30.4.2009
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
Zahájeno: 30.04.2009
Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
Zahájeno: 30.4.2009
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Zahájeno: 30.04.2009
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Zahájeno: 30.04.2009
zprostředkovatelská činnost
Zahájeno: 09.05.1994 Ukončeno: 30.04.2009
zastavárny
Zahájeno: 24.01.1996 Ukončeno: 30.04.2009

	koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej Zahájeno: 18.11.1996 Ukončeno: 30.04.2009 Realitní činnost
	Zahájeno: 18.11.1996 Ukončeno: 30.04.2009 Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců Zahájeno: 24.01.2001 Ukončeno: 30.04.2009 Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob Zahájeno: 06.01.2003 Ukončeno: 30.04.2009
Druh živnosti:	Ohlašovací volná
Vznik oprávnění:	09.05.1994
Zahájení provozování živnosti:	09.05.1994
Doba platnosti oprávnění:	na dobu neurčitou
Živnostenské oprávnění č. 2:	
Předmět podnikání:	Zprostředkovatelská činnost
Vymezení předmětu činnosti:	zprostředkovatelská činnost
	Zahájeno: 01.08.1994
Druh živnosti:	Ohlašovací volná
Vznik oprávnění:	09.05.1994
Zahájení provozování živnosti:	09.05.1994
Datum zániku:	30.06.2008
Živnostenské oprávnění č. 3:	
Předmět podnikání:	zastavárny
Vymezení předmětu činnosti:	- zastavárenská činnost
	Zahájeno: 30.01.1996
Druh živnosti:	Ohlašovací volná
Vznik oprávnění:	24.01.1996
Zahájení provozování živnosti:	24.01.1996
Datum zániku:	30.06.2008
Živnostenské oprávnění č. 4:	
Předmět podnikání:	Realitní činnost
	nákup a prodej nemovitostí (zapsáno od 28.11.1996 do 15.03.2006)
Vymezení předmětu činnosti:	- nákup a prodej nemovitostí
	Zahájeno: 15.03.2006
	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (jsou-li poskytovány jiné než základní služby zajišťující jejich řádný provoz)
	Zahájeno: 15.03.2006
	- zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu bytů a nebytových prostor
	Zahájeno: 15.03.2006
Druh živnosti:	Ohlašovací volná
Vznik oprávnění:	18.11.1996
Zahájení provozování živnosti:	18.11.1996
Datum zániku:	30.06.2008

Živnostenské oprávnění č. 5:

Předmět podnikání:

Druh živnosti:

Vznik oprávnění:

Zahájení provozování živnosti:

Datum zániku:

koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej**Ohlašovací volná****18.11.1996****18.11.1996****30.06.2008****Živnostenské oprávnění č. 6:**

Předmět podnikání:

Vymezení předmětu činnosti:

Druh živnosti:

Vznik oprávnění:

Zahájení provozování živnosti:

Datum zániku:

**Činnost podnikatelských, finančních, organizačních
a ekonomických poradců****- poradenství v oblasti financí a investic****Zahájeno: 24.01.2001****- organizační a ekonomické poradenství****Zahájeno: 24.01.2001****- podnikatelské poradenství****Zahájeno: 24.01.2001****Ohlašovací volná****24.01.2001****24.01.2001****30.06.2008****Živnostenské oprávnění č. 7:**

Předmět podnikání:

Vymezení předmětu činnosti:

Druh živnosti:

Vznik oprávnění:

Zahájení provozování živnosti:

Datum zániku:

**Služby v oblasti administrativní správy a služby
organizačně hospodářské povahy u fyzických a
právnických osob****- sekretářské služby****Zahájeno: 20.01.2003****- péče o spisový materiál****Zahájeno: 20.01.2003****- poskytování certifikačních služeb v oblasti
elektronického podpisu****Zahájeno: 20.01.2003****Ohlašovací volná****06.01.2003****06.01.2003****30.06.2008****Živnostenské oprávnění č. 8:**

Předmět podnikání:

Druh živnosti:

Vznik oprávnění:

Zahájení provozování živnosti:

Datum zániku:

Provádění veřejných dražeb**Koncesovaná****09.08.2005****09.08.2005****21.06.2006**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Olomouce
Tento výpis je neprodejný a byl pořízen prostřednictvím Internetu dne 22.04.2010.

Příloha č. 4 – Úplný výpis z obchodního rejstříku

Úplný výpis
z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 40888

!!!UPOZORNĚNÍ!!!

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.
Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

Datum zápisu: 17.srpna 2005

Obchodní firma: REAL INVEST PLUS, s.r.o.
Zapsáno: 17.srpna 2005

Sídlo: Olomouc, Hodolany, Tovární 1197/42A, PSČ 779 00
Zapsáno: 17.srpna 2005 Vymazáno: 7.května 2009

Olomouc, Nové Sady, Rooseveltova 119/51, PSČ 779 00
Zapsáno: 7.května 2009

Identifikační číslo: 268 68 598Zapsáno: 17.srpna 2005

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Zapsáno: 17.srpna 2005

Předmět podnikání:

- realitní činnost
Zapsáno: 17.srpna 2005
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Zapsáno: 17.srpna 2005
- provádění veřejných dražeb
Zapsáno: 7.srpna 2006

Statutární orgán:

jednatel: Libor Záhumenský, r.č. 680331/1185
Olomouc, Jílová 1077/5, PSČ 779 00
den vzniku funkce: 17.srpna 2005Zapsáno: 17.srpna 2005

Jednání za společnost:
Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně.
Zapsáno: 17.srpna 2005

Společníci:

Libor Záhumenský, r.č. 680331/1185
Olomouc, Jílová 1077/5, PSČ 779 00

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 200 000,- Kč

Obchodní podíl: 100 %
Zapsáno: 17.srpna 2005

Základní kapitál: 200 000,- KčZapsáno: 17.srpna 2005

