

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Zhodnocení vybraného developerského projektu
se zaměřením na realitní trh v Praze**

Bc. David Kocourek

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. David Kocourek

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Zhodnocení vybraného developerského projektu se zaměřením na realitní trh v Praze

Název anglicky

Evaluation of a selected development project focusing on the real estate market in Prague

Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je ucelené zhodnocení reálného developerského projektu jednoho z předních rezidenčních developerů v Praze po jednotlivých etapách (fázích) procesu od akvizice, projektové a procesní dokumentaci, financování a cenotvorbu projektu až po samotný prodej zkolaudovaných jednotek. Přínosem DP budou závěry a doporučení k jednotlivým fázím zpracování projektu z hlediska přípravné i realizační fáze a navržení plánu na zlepšení bytové situace v hlavním městě Praha.

Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy související s realitním trhem. V analytické části práce budou zhodnoceny ve vybrané lokalitě jednotlivé fáze zpracování developerského projektu, vývoj cen realit a nastavení cenotvorby. Dále dle strategického plánu pro hlavní město Prahu bude navrženo zlepšení bytové situace.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran textu bez příloh

Klíčová slova

realitní trh, developerský projekt, financování projektu, hypotéka, nemovitost, brownfields

Doporučené zdroje informací

BAUDYŠ, Petr, Katastr a nemovitosti, Praha 2010. ISBN: 97880-7400-304-2

JANKOVSKÝ, Milan, KOREC, Evžen, Co je v domě, není pro mě! Praha: Ekospol 2015. ISBN: 978-80-260-6135-9

KROPÁČKOVÁ, Simona, Bytové domy, zdroj příjmů i povinností, Praha 2017. ISBN: 978-80-87480-53-3

PŠENKO, R. – OBŠASNÍK, L. *Vyznejte se v paragrafech bydlení : vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku.* Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

SKÁLA, M., Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. Praha: Wolters kluwer 2015. ISBN: 978-80-7478-820-8.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

prof. Ing. Jan Široký, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2020

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "**Zhodnocení vybraného developerského projektu se zaměřením na realitní trh v Praze**" jsem vypracoval 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce prof. Ing. Janu Širokému, CSc., ale také paní Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné konzultace a cenné rady po celý průběh práce. Dále bych nerad opomenul svoji rodinu, jenž mi byla po celou dobu studia velkou podporou.

Zhodnocení vybraného developerského projektu se zaměřením na realitní trh v Praze

Abstrakt

Diplomová práce hodnotí jednotlivé fáze developerského projektu až po jeho realizaci a aktuální situaci na realitním trhu rezidenčního bydlení v Praze. Cílem diplomové práce je ucelené zhodnocení reálného developerského projektu Viladům Uhříněves v Praze 10 od společnosti Gartal, a.s. Z metodického hlediska je diplomová práce rozdělena na část rešeršní a empirickou. V teoretické části jsou též definovány dosud nejasné a nepřesné formulace nebytových prostorů, zejména jejich právní výklad. Empirická část diplomové práce je rozdělena na dvě části. První část vyhodnocuje konkrétní developerský projekt v Praze v Uhříněvsi, kdy jsou zhodnoceny za pomoci vnitřní a vnější analýzy všechny aspekty vybraného projektu. Také bylo provedeno zhodnocení ekonomické efektivity investice. Ve druhé části se práce zaměřuje na analýzu realitního trhu v Praze. Definuje zásadní problémy aktuálního tržního prostředí a jsou navržena řešení, která by alespoň z části pokryla nedostačující nabídku rezidenčního bydlení v Praze.

Klíčová slova: realitní trh, developer, developerský projekt, financování projektu, hypotéka, nemovitost, brownfields.

Evaluation of a selected development project focusing on the real estate market in Prague

Abstract

This diploma thesis evaluates particular stages of the developer project up to its realization and an actual situation on real estate market of residential housing in Prague. The aim of the diploma thesis is complete evaluation of the real developer project Viladům Uhříněves in Prague 10 from the company Gartal,a.s. From the point of view of methodology the diploma thesis is divided into search and empiric parts. In the theoretical part there are also defined unclear and inexact formulations of non-residential premises, mainly their legal interpretation too. The empiric part is divided into two parts. The first part evaluates the specific developer project in Prague in Uhříněves, there is evaluation of all aspects of this project with the help of internal and external analysis. The evaluation of economical investment efficiency was realized too. The second part focuses on analysis of real estate market in Prague. It defines basic problems of actual market environment and suggests some solutions how to fill the deficient offer of residential housing.

Keywords: real estate market, developer, developer project, funding of project, mortgage, real estate, brownfields.

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
3 Literární rešerše.....	15
3.1 Development oblast.....	15
3.2 Fáze developerského projektu.....	16
3.2.1 Fáze přípravná.....	17
3.2.2 Fáze inženýrská.....	20
3.2.3 Fáze realizační – stavební	25
3.2.4 Fáze po dokončení	26
3.2.5 Fáze obchodní	29
3.3 Právní oblast.....	35
3.3.1 Daňové aspekty developerského projektu	36
3.3.2 Kategorizace jednotek dle KN.....	41
4 Vlastní práce.....	46
4.1 Analýza vybraného developerského projektu	46
4.1.1 Základní informace o projektu.....	46
4.1.2 SWOT analýza.....	57
4.1.3 Ekonomická efektivnost developerského projektu	59
4.2 Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze	62
4.2.1 Prudký růst cen bydlení	62
4.2.2 Nedostatek bytů	64
4.2.3 Byrokratická zátěž v povolovacích procesech.....	66
4.2.4 Nedostatečný územní plán	67
5 Výsledky a diskuze	70
6 Závěr	72
7 Seznam použitých zdrojů	74
8 Seznam obrázků	78
9 Seznam tabulek a grafů	79
10 Seznam použitých zkratk.....	80
11 Přílohy.....	81

1 Úvod

Bydlení patří mezi základní potřeby člověka, a je tak přirozené, že se lidé v průběhu života s procesem pořizování nemovitosti minimálně jednou setkají. Málokdo z mladé generace má tu možnost, aby nemovitost k bydlení zdědil nebo dostal darem. Nabízí se tak otázka, jakým způsobem, a především za kolik si může člověk v dnešní době pořídit vlastní bydlení?

Rozmach developerů byl zaznamenán v tuzemsku především na přelomu století, kdy byla větší benevolentnost ze strany státu. Developeri situaci využili ve svůj prospěch a stavěli řadu nekoncepčních projektů, na kterých vydělali nemalé peníze. Vláda se však poté na developery zaměřila a výrazně ztížila podmínky pro výstavbu nových projektů. Nicméně nesmyslná a zdlouhavá regulace schvalovacích procesů má za následek omezení výstavby v Praze a díky nedostatku bytů na trhu i výrazné cenové turbulence. Záměr státu tedy příliš nevyšel, ve schvalovacím řízení je momentálně přes 40 tisíc bytů a propast mezi potřebným počtem bytů a reálnou výstavbou nových jednotek se rapidně prohlubuje.

Situace na trhu s nemovitostmi je momentálně asi nejdiskutabilnějším tématem mezi širokou veřejností a má to své logické odůvodnění. Poptávka po dostupném bydlení v Praze a okolí převyšuje její tristní nabídku, čímž ceny stoupají směrem vzhůru. Během deseti let by se mělo do Prahy přistěhovat podle statistiků cca 200 tisíc nových obyvatel, což poptávku ještě zvýší. Nabídka bytových jednotek ani zdaleka nepokrývá potřebu trhu s nemovitostmi, a to je nejzásadnější problém bytové situace v Praze. Jistě se nabízí mnoho řešení: zjednodušit povolovací procesy, uvolnit zastavené projekty ze stavebního řízení či lépe využívat nezastavěné plochy odsouzené k devastaci. Je to však možné?

Ceny v hlavním městě České republiky díky tomu dosahují takové hranice, kterou si průměrný občan s průměrnými příjmy zkrátka nemůže dovolit, což je zásadní problém pro novou generaci. Jistě by se dalo namítnout, že se zvyšujícími cenami napříč celou ekonomikou se zvyšuje ve městě blahobyt a kvalita života, nicméně to má dopad právě na neustále rostoucí ceny nemovitostí a nájmu. Praha je již delší dobu lákavou destinací zejména pro zahraniční investory, kteří skupují nemovitosti v jejím centru a nabízí je poté ke krátkodobému či dlouhodobému pronájmu. Z dlouhodobého hlediska je predikce zlepšení bytové situace v Praze v nedohlednu, očekávaná změna je na rozhodnutí poslanců, kdy mohou pomoci pouze volby a navržení a prosazení nových zákonů a regulací.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je ucelené zhodnocení reálného developerského projektu jednoho z předních rezidenčních developerů v Praze po jednotlivých etapách (fázích) procesu od akvizice, projektové a procesní dokumentace, financování či ekonomické zhodnocení efektivnosti projektu až po prodej zkolaudovaných jednotek. Přínosem závěrečné práce budou vlastní náměty a doporučení k jednotlivým fázím zpracování projektu z hlediska přípravné i realizační fáze a navržení plánu na zlepšení bytové situace v hlavním městě Praha.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části jsou vysvětleny odborné pojmy související s realitním trhem, zejména developerské postupy při výstavbě projektu.

K získání relevantních zdrojů dat a informací budou využity zákonné normy, obsažené ve Sbírce zákonů, vč. Nového občanského zákoníku, podle kterého se řídí v současnosti veškeré právní normy. Dále data z Českého statistického úřadu, odborná literatura či **konceptuální studie městské části Uhřetěves**, ze které byly použity návrhy developerů na zlepšení dané oblasti a vhodného využití místních brownfieldů.

V analytické části práce bude zhodnocena ekonomická efektivnost vybraného developerského projektu v konkrétní lokalitě, a to na základě podkladů a dat developerské společnosti Gartal, a.s.. Dále dle strategického plánu pro hlavní město Prahu vycházejícího z IPR (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) bude navrženo zlepšení bytové situace v Praze.

V diplomové práci budou dále využity metody: sekundárního sběru dat, komparace, deskripce, analýza dokumentu a SWOT analýza.

Ukazatele ekonomické efektivnosti investice:

- **Rentabilita investice z průměrných zisků** – jedná se o statickou metodu hodnocení investic, která označuje schopnost podniku vytvářet nové zdroje, tedy vytvářet zisk využitím investovaného kapitálu.

$$\text{Rentabilita z průměrných zisků} = \text{Průměrný zisk} / \text{Investovaný kapitál}$$

- **Průměrná doba návratnosti investice (Average Payback Period – APP)** – jedná se o statickou metodu hodnocení investic, u které se zjišťuje za jakou dobu by mělo dojít ke splacení počáteční investice při rovnoměrné realizaci hotovostních toků.

$$\text{Doba návratnosti} = 1 / \text{Rentabilita z průměrných zisků}$$

- **Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)** – jedná se o dynamickou metodu hodnocení investic. Patří k nejvyužívanějším finančním ukazatelům, její výsledná hodnota udává, kolik peněz realizace investice podniku přinese. Tato metoda pracuje s diskontovanými cash flow v jednotlivých letech životnosti investice, diskontní sazbou a jednorázově vynaloženými investičními náklady. Za předpokladu kladného čísla výpočtu je projekt přípustný. Oproti tomu, pokud vyjde hodnota záporná, je projekt nepřijatelný.

Současná hodnota:

$$\text{SHCF} = \sum_{t=0}^n \frac{\text{CF}_t}{(1+r)^t}$$

SHCF současná hodnota casf flow,

CF_t peněžní toky v jednotlivých letech,

ndoba životnosti projektu,

r diskontní úroková míra,

t jednotlivá léta výstavby.

Čistá současná hodnota:

$$\check{C}SH = SHCF - IN = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN$$

- $\check{C}SH$ čistá současná hodnota,
 $SHCF$ současná hodnota cash flow,
 IN investiční náklad,
 CF peněžní toky v jednotlivých letech,
 n doba životnosti projektu,
 r diskontní úroková míra,
 t jednotlivá léta výstavby.

- **Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)** – jedná se o dynamickou metodu hodnocení investic, která definuje zúročení investice, pokud budeme brát v potaz časovou hodnotu peněz. Lze použít pouze u investic s konvenčními peněžními toky, kdy znaménko finančních toků v jednotlivých obdobích se změní pouze jednou. Záporné peněžní toky probíhají na začátku hodnocené investice a všechny následující peněžní toky jsou již pozitivní. Čím vyšší vnitřní výnosové procento je, tím vyšší je návratnost investice. Pro výpočet vnitřního výnosového procenta pomocí lineární interpolace platí následující vzorec:

$$VVP = i_1 + \frac{A}{A+B} * (i_2 - i_1)$$

- i_1 je úroková míra, při které je $\check{C}SH$ kladná,
 i_2 je úroková míra, při které je $\check{C}SH$ záporná,
 A je kladná $\check{C}SH$ při i_1 ,
 B je záporná $\check{C}SH$ při i_2 .

- **SWOT analýza**

SWOT analýza patří mezi základní metody strategické analýzy, která díky svému charakteru získaných a ucelených poznatků slouží k vyhodnocení strategie dalšího rozvoje organizace. Jednotlivá písmena značí anglickou zkratku SWOT, kde S = Strengths (Silné stránky), W = Weaknesses (Slabé stránky), O = Opportunities (Příležitosti) a T = Threats (Hrozby). Samotná analýza představuje vnitřní silné a slabé stránky organizace a příležitosti a hrozby z vnějšího prostředí organizace.

Obrázek 1: Schéma SWOT analýzy

SWOT-analýza		Interní analýza	
		Silné stránky	Slabé stránky
Externí	Příležitosti	<i>S-O-Strategie:</i> Vývoj nových metod, které jsou vhodné pro rozvoj silných stránek společnosti (projektu).	<i>W-O-Strategie:</i> Odstranění slabin pro vznik nových příležitostí.
	Hrozby	<i>S-T-Strategie:</i> Použití silných stránek pro zamezení hrozeb.	<i>W-T-Strategie:</i> Vývoj strategií, díky nimž je možné omezit hrozby, ohrožující naše slabé stránky.

Zdroj: malamarketingová.cz, online

- **EBT (Earnings before Taxes)** – Zisk před zdaněním nebo také často označován jako hrubý zisk, je finanční ukazatel hospodářského výsledku firmy před odečtením daně z příjmů.

$$\text{EBT} = \text{EAT} + \text{daň z příjmů}$$

- **EAT (Earnings after Taxes)** – zisk po zdanění nebo také často označován jako čistý (disponibilní) zisk, je finanční ukazatel výsledku hospodaření firmy za účetní období po odečtení daně z příjmů a je určen k rozdělení mezi vlastníky a podnik. [14]

$$\text{EAT} = \text{EBT} - \text{daň z příjmů}$$

3 Literární rešerše

Z velké části se teoretická část práce bude věnovat krok za krokem všem nezbytným developerským činnostem. Zejména pak vývoji developerského projektu v souvislosti s aplikací právních předpisů a jednotlivých postupů v praxi v oblasti rezidenčního developmentu. Dalším bodem je seznámení se s výkladem pojmů v daňové oblasti, kdy je nutné vzhledem k časté aktualizaci české legislativy sledovat aktuální zákonné normy.

Vymezení základních pojmů:

3.1 Development oblast

Development

Z širšího hlediska lze development specifikovat jako jakýsi vývoj, rozvoj či proces vzniku nového produktu, ovšem ve stavebnictví se jedná především o několik po sobě navazujících procesů, od vytipování lokality, vypracování projektu vč. územního rozhodnutí a schváleného stavebního povolení od daného úřadu, realizace až po financování stavby a následného prodeje finálním spotřebitelům, potažmo nájemcům. Vzhledem k rozmanitosti trhu je nezbytné dodržovat aktuální trendy v návaznosti na kvalitu a vysokou odbornost všech zúčastněných článků.

Developer

Developer je investor, ať už fyzická či právnická osoba, který investuje do výstavby nemovitostí (rezidenční, kancelářské či průmyslové budovy) určených k jejich dalšímu prodeji či pronájmu. Obecně jej lze definovat jako investora ve stavebnictví, který se zabývá rozvojem a zhodnocením území zahrnující fáze od vyhledání území a přípravy projektu až po fázi prodeje či nájmu nově vzniklých staveb. [35]

- rezidenční
- komerční
- průmyslové

Dále lze developera rozdělit do dvou skupin dle sektoru, a to do veřejného a soukromého. Do kategorie veřejného sektoru patří města a obce, kraje, ČR či EU aj., kdy

veřejní developeři těží především z veřejného zájmu. Stát či město disponuje s velkou částí vlastnictví pozemků, které posléze nabízejí investorům za vidinou profitu. Velkým evergreenem dnešní doby ve větších městech jsou tzv. **brownfields**, což představuje rozsáhlé pozemky, které nejsou využívány či jsou v dezolátním stavu a jejich údržba je nákladná. Veřejné subjekty většinou na jejich rekonstrukci či opravu nemají finanční prostředky, a proto je nabízí soukromému developerovi (investorovi), který pozemek odkoupí.

Do segmentu **soukromého developera** patří stavební společnosti, finanční instituce, silné skupiny a korporace či menší lokální investoři. Rozdíl na trhu mezi developery v soukromém sektoru je značný, zejména co se zaměření, objemu a struktury společnosti týče.

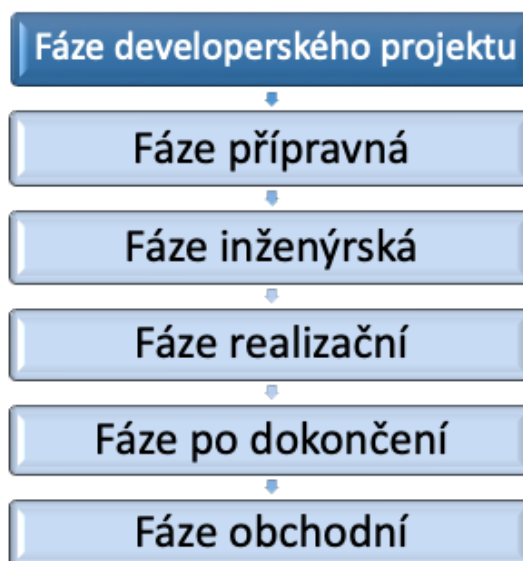
Investor

Je to subjekt, který se podílí na financování developerského projektu za vidinou budoucího zisku. Na rozdíl od developera investor nehodlá podstoupit rizika plynoucí z výstavby projektu. Investor může být jednak samostatná osoba, ale také společenství různých subjektů. Mezi nejdůležitější faktory, na základě kterých se investor rozhoduje o investici, jsou výnosnost, míra rizika a likvidita. Cílem investice do nemovitostí je dosažení co největšího výnosu s minimálním rizikem a maximální likviditou. V praxi se jedná zpravidla o dlouhodobější časový horizont a velkou roli při výběru investice do projektu hraje renomé developerské společnosti, lokalita a celková struktura projektu.

3.2 Fáze developerského projektu

Životní cyklus developerského projektu lze rozdělit do několika fází zahrnující přípravu, realizaci a obchod. Z hlediska komplexnosti se teoretická část zabývá jednotlivými fázemi více do hloubky tak, aby nestranný pozorovatel měl ucelený přehled o průběhu developerského projektu.

Graf 1: Fáze developerského projektu



Zdroj: vlastní zpracování

3.2.1 Fáze přípravná

První a zároveň nejdůležitější fází developerského projektu je fáze přípravná neboli předinvestiční, kdy si developer stanoví primární podnikatelský záměr s podrobnou studií zohledňující veškeré příležitosti a hrozby, a to z pohledu finančního, technologického, administrativního a daňového. Rozhodujícím ukazatelem **zhodnocení proveditelnosti projektu** (tzv. feasibility study) by měla být jednoznačně jeho výnosnost. Základem vstupní analýzy proveditelnosti realizace projektu však jsou obvykle následující instrumenty:

- forma pořízení pozemku: přímá koupě, koupě podílu ve společnosti s pozemkem, právo odpovídající věcnému břemenu aj.
- využití pozemku: možnost zástavby pozemku cílovou stavbou, struktura územního plánu či jeho změna, technická a ekonomická proveditelnost
- audit pozemků: odhalení právních nebezpečí – vlastnická práva prodejce, omezení váznoucí na pozemcích, monitoring technické vybavenosti, tj. možnost připojení na veřejnou infrastrukturu
- financování projektu: využití cizích zdrojů, vhodná zástava a splnění závazků vůči finančním institucím či investorům, pokrytí nákladů na výstavbu aj.

Výše zmíněné body jsou brány jako jedny z nejdůležitějších hledisek realizace developerského projektu, stejně důležité je také určení lokality projektu, typu výstavby a počtu jednotek či jejich velikosti, ale i cílový segment klientů. Po důkladné analýze proveditelnosti by se developer měl rozhodnout, zda projekt uskuteční či nikoliv.

Akvizice nemovitosti

Všeobecná definice pojmu akvizice pojednává o procesu získávání nebo nabytí jakéhosi aktiva (předmět, věc či osoba). Z developerského hlediska se jedná o nabytí pozemku s cílem pozdější výstavby. Mezi developery se stává akvizice nemovitosti a příprava projektové dokumentace k výstavbě zcela běžnou praxí. S tím souvisí i tzv. **due diligence**, což představuje kontrolu projektové dokumentace převzaté developerem, konkrétně nabývacích titulů a závazků spojených s pozemkem. [35] V souvislosti s due diligence nesmí developer opomenout právní a technické překážky, které nejsou dostupné z veřejných registrů (katastr nemovitostí, obchodní rejstřík, insolvenční rejstřík aj.). Běžnou chybou se stává přehlédnutí zákonných předkupních práv, stavebních uzávěr či památkové ochrany místa určené ke stavbě. [16]

Výběr dodavatelů (tendrové řízení)

Při přípravné fázi jsou nezbytná zejména tendrová řízení na dodavatele (druh specifické poptávky na realizaci stavby), vyjednávání se správcem sítí a příprava smluvní dokumentace (smlouva o dílo, o spolupráci se správcem sítí aj.). Také se nesmí opomenout rozdělení nebo sloučení pozemků, které by v průběhu realizace projektu mohlo přinést developerovi nemalé problémy. Další otázkou je vybudování inženýrských sítí a napojení na infrastrukturu, vč. vlastnických práv k tomu připojených. [16]

Smlouva o dílo zajišťující samotnou výstavbu a další smluvní ujednání s tím spojena se uzavírá na základě výběru generálního dodavatele výstavby. Developerské společnosti zhotovení nemovitosti zpravidla realizují prostřednictvím externí stavební společnosti, u velkých developerů se však můžeme setkat s výstavbou svépomocí. Za tímto účelem developer zakládá dceřinou společnost, která realizuje výstavbu.

Smlouvou o dílo se rozumí dodržení závazku o dokončení výstavby v předem daném termínu a rozsahu prací v požadované kvalitě. Cena za dílo by měla být fixní a bývá proplácena po určitých fázích projektu tak, aby zhotovitel neměl tendenci posouvat termíny

dokončení a předání. Hlavním ujednáním ve smluvní dokumentaci po zhotovení díla je poskytnutí záruky za jakost a také poskytnutí specifické bankovní záruky pro případ výskytu vad v určitém období po provedení díla. Jakékoliv odchylky od termínu domluveného dokončení díla by měly být sankciovány.

Nesmí se zapomenout na vymezení přechodu vlastnického práva k jednotlivým částem zhotovované budovy na danou projektovou společnost, vč. vhodné formy pojištění pro případ úpadku společnosti či nedodržení smluvních ujednání. [19]

Po úspěšném převzetí akvizice a uzavření smlouvy o dílo zajišťující samotnou výstavbu s GD je nutné převést a nastavit další doprovodná smluvní ujednání, mezi které patří především:

- podpis servisních smluv (Příkazní smlouva, Zprostředkovatelská smlouva, Smlouva o společném správcovství, Smlouva a přefakturování nákladů aj.)
- podpis smlouvy s dodavatelem médií (plyn, voda, energie aj.)
- podpis smlouvy s vlastníky inženýrských sítí (kanalizace, čistička odpadních vod aj.)

Financování developerského projektu

Stěžejní úlohu při přípravě developerského projektu hraje zajištění financování projektu, které určuje mnohé doprovodné faktory z právní a daňové oblasti s tím spojeny. Správné nastavení harmonogramu realizace je klíčem k úspěchu a je tak na financování závislé.

Z většiny případů developeri využívají cizí zdroje v podobě úvěru, kdy financující banka coby věřitel v rámci financování posuzuje celkové podmínky vedoucí k úspěšnému dokončení výstavby, analyzuje kromě příjemce úvěru i kvalitu dodavatele stavebních prací a kontroluje fixaci ceny a termínu dodání stavby ve Smlouvě o dílo. Také financující banka podmiňuje financování developerského projektu předprodejem určitého počtu jednotek v daném projektu, zpravidla to bývá až 20%. Splnění této podmínky vůči financující bance dokládá developer uzavřenými rezervačními smlouvami či smlouvami o smlouvě budoucí kupní a přijaté částce.

Developer má na věřitele pohledávky zajišťující financování projektu určité požadavky v podobě druhu úvěru, výše částky, splatnosti, doby čerpání, úrokové sazby aj., především však navrhované zajištění úvěru, kdy hlavními zárukami věřitele jsou zástava v prvním pořadí na financované nemovitosti. [12] Využít lze také projektové financování,

kdy se založí právně samostatná společnost k danému projektu (SPV) a developer již tak není vůči bance ve vztahu dlužníka.

Dalším možným způsobem financování nového projektu je využití vlastních zdrojů získaných z předem úspěšně prodaných projektů a nashromážděného kapitálu.

Založení Special Purpose Vehicle

V mnoha případech developerské společnosti využívají ke konkrétním projektům tzv. **Special Purpose Vehicle (dále jen "SPV")**, což je účelově založená společnost zvláštního určení a navenek působí jako dceřiná společnost subjektu, jelikož se odděluje po finanční, majetkové i právní stránce. SPV se dá také vysvětlit jako strukturovaný finanční nástroj, jehož cílem je chránit finanční prostředky mateřské společnosti. Jedná se však o nezávislý subjekt samostatně odpovědný za řízení finančních prostředků, rozhodování a rizikový kapitál. Založení SPV ve většině případů vyžadují samy financující banky, díky čemuž se předejde velkým ztrátám v případě, že developerský projekt selže.

3.2.2 Fáze inženýrská

Další nezbytnou fází developerského projektu je inženýrská část, kterou má na starosti tzv. **projektový management**, což je úsek vedení manažerů vyžadující odbornou znalost stavební problematiky. V této fázi je již nutné mít kompletně připravenou projektovou dokumentaci navazující na přesný plán územního rozhodnutí tak, aby bylo možné zažádat o vydání stavebního povolení či souhlasu s umístěním stavby. Po shromáždění veškeré doprovodné dokumentace musí být stanoven jednoznačný harmonogram výstavby, který musí korespondovat s termíny uvedenými v dokumentaci od stavebního úřadu. Harmonogram výstavby úzce souvisí s **výběrem generálního dodavatele** neboli **zhotovitele** projektu. Nejprve ale probíhá výběrové řízení na projektanta projektu, na což posléze navazuje kompletní zpracování projektové dokumentace.

Hlavní činností **projektového manažera** je zejména řízení a kontrolování výstavby. Do těchto činností spadá kompletace stavební dokumentace, realizace projektu či činnost stálého technického dozoru. Často se také osoba zodpovědná za průběh výstavby zabývá dohledem nad náklady, s čímž souvisí i řešení náhlých škrtů v rozpočtu na výstavbu a upravení projektu.

Zpravidla má na starosti následující činnosti:

- řízení realizace projektu na každodenní bázi;
- komunikace se zhotovitelem a dalšími dotčenými subjekty;
- kontrola harmonogramu výstavby a kvality plnění;
- přejímání části zhotovené stavby;
- identifikace vad a nedodělků a jejich následné odstranění;
- předání zhotoveného díla vč. všech zapisovacích protokolů aj.

Územní plánování

Územní plánování lze definovat jako souhrn opatření pro udržitelný rozvoj území, s ohledem na možnosti s jeho nakládáním a způsobem využití. Zejména chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty daného území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Územní plánování má za úkol sjednotit veřejný a soukromý zájem a jeho hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro rozvoj určitého území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Řídí se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). [44]

Územně plánovací informace (dále jen “ÚPI”)

ÚPI je dle § 21 stavebního zákona předběžnou informací ohledně podmínek využívání území a změn jeho využití. Slouží k posouzení, zda lze určitý záměr uskutečnit na konkrétním pozemku a za jakých podmínek může být zrealizována stavba. Na listině musí být uveden žadatel s konkrétním požadavkem na informaci související se záměrem změny území, především co se účelu a technického provedení stavby týče. ÚPI standardně platí 1 rok ode dne jejího vydání za předpokladu, že během té doby nedojde ke změně podmínek původního vydání.

Územní rozhodnutí (dále jen “ÚR”)

Územní rozhodnutí je proces, ve kterém příslušný stavební úřad na základě územního řízení posuzuje, zda je možné navrhovanou stavbu daného typu i s jejími vlivy na okolí umístit do daného území a také zda je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací. [15] Standardní délka lhůty platnosti od nabytí právní moci jsou 2 roky,

v určitých případech ji však může stavební úřad stanovit až na 5 let. O územní řízení se nemusí žádat u stavebních úprav, kdy se nemovitost nezvyšuje ani nerozšiřuje. Samotná žádost o vydání územního rozhodnutí má zákonem předepsané náležitosti a vztahuje se výhradně na údaje žadatele a základní údaje o dotčeném pozemku nebo stavby, jenž musí být doplněn o písemný souhlas vlastníků sousedních pozemků a staveb, jejichž práva mohou být provedením nové stavby přímo dotčena.

ÚR dle §77 rozhoduje o:

- umístění stavby nebo zařízení,
- změně využití území,
- změně vlivu užívání stavby na území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

V praxi se stává u developerských projektů běžnou věcí, že vlastníci sousedních pozemků a staveb vnesou námitku ohledně vydání ÚR na stavební úřad a celý schvalovací proces se díky tomu oddálí. Aby se této situaci předešlo, je na místě informovat všechny potencionální účastníky řízení již při podání. V případě opomenutí účastníka řízení hrozí následné odvolání či správní žaloba a s tím tak spojené několikaměsíční zpoždění celého projektu. V momentě, kdy se ÚR stane pravomocné, nelze se proti tomu již odvolat.

Výsledkem ÚR bývá za předpokladu splnění všech náležitostí uvedených v § 96, stavebního zákona **územní souhlas**, který stvrzuje stanovisko o umístění stavby. Stavební úřad vydá územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti. [44]

Příklady situací, kdy stačí územní souhlas:

- stavební záměry uvedené v § 103;
- ohlašované stavby, jejich změny a zařízení;
- změny staveb;
- stavby umístěované v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru aj. [28]

Stavební povolení

Stavební povolení patří, co se důležitosti týče, vůbec nejvýš v pomyslné pyramidě všech schvalovacích procesů s realizací výstavby. Ruku v ruce jde s územním plánováním, bez kterého by žádná stavba nemohla být schválena. Podrobnosti ohledně všech specifických požadavků na vydání stavebního povolení lze dohledat ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., který byl počátkem roku 2018 novelizován, a tak si lze v určitých případech u některých staveb vystačit pouze s **ohlášením stavby**. Náležitosti dokumentace pro stavební povolení nebo tzv. “ohlášku” stavby jsou obdobné, nicméně z hlediska procesu je ohlášení stavby přece jenom jednodušší variantou schvalovacího procesu. U developerů výrazně hraje roli při dokládání projektové dokumentace určení typu projektu, poněvadž v případě rekonstrukcí, tedy u staveb nedotčených zásahem do nosných konstrukcí objektu, stačí pouze ohláška.

Nemalou úlohu hraje při podání žádosti o stavební povolení samotná **projektová dokumentace pro stavební povolení**, kterou o jejím rozsahu a obsahu definuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a musí být zpracována oprávněnou osobou společně s přiložením územního rozhodnutí.

Projektová dokumentace obsahuje části:

- A. průvodní zpráva,
- B. souhrnná technická zpráva,
- C. situace stavby,
- D. dokladová část,
- E. zásady organizace výstavby,
- F. dokumentace objektů. [47]

Lhůta pro vydání rozhodnutí je 60 dnů od zahájení řízení, ve zvlášť složitých případech až 90 dnů od zahájení řízení. [2] Ještě před samotnou žádostí je nutné počítat se zařízením výše zmíněných stanovisek tak, aby bylo vše v souladu se zákonem. Po dni nabytí právní moci stavební úřad zašle stavebníkovi orazítkovanou projektovou dokumentaci a štítek “stavba povolena”, který je stavebník posléze povinen vyvěsit na místě stavby. V tomto momentě je možné zahájit stavbu. Stavební povolení má omezenou platnost

2 roky po nabytí právní moci, v případě nedodržení této lhůty pro začátek výstavby povolení pozbývá platnosti a je nutné o něj zažádat opětovně.

Zřídka se v praxi u developerů stává, že staví bez stavebního povolení. Pokud ano, pak se jedná o tzv. **černou stavbu**, kdy stavba, její změna nebo terénní úprava je nebo byla prováděna bez příslušných povolení nebo v rozporu s nimi, popř. pokud tato povolení byla zákonem stanoveným způsobem zrušena. Při zjištění černé stavby stavební úřad musí povinně zahájit řízení k jejímu odstranění. [20]

Sled projektových a inženýrských prací směřuje k:

- Vypracování studie
- Zajištění podkladů pro zpracování dokumentace k územnímu rozhodnutí – DUR
- Vypracování dokumentace pro stavební povolení – DSP
- Vypracování zadávací dokumentace – ZD
- Vypracování prováděcí dokumentace – DPS
- Vypracování dokumentace skutečného provedení – DSPS

Vybudování infrastruktury

S realizací cílové stavby úzce souvisí také vybudování infrastruktury, což obnáší pozemní komunikaci, vodovody a kanalizace, vodovodní a kanalizační přípojky, vedení elektrické a jiné energie a telekomunikace. Je na developerovy, aby si již v první fázi projektu dohodl s obcí nebo s jiným subjektem úplatný nebo bezúplatný převod vlastnického práva k pozemní komunikaci, ne vždy je však majetkoprávní osud pozemní komunikace jednoduchý. Vodovody a kanalizace většinou buduje na své náklady developer, a i zde se počítá s převodem této infrastruktury do vlastnictví obce nebo správce, stejně tak jako přípojky k nim vedené. Investorem energetické infrastruktury bývá většinou developer, příp. budoucí vlastník a správce energetické infrastruktury. Kdežto u telekomunikací je investorem a stavebníkem sítě již od počátku její provozovatel. [18]

Vyvolaná investice

Kromě cílové stavby, která je primárním výsledkem činnosti developera, je nutné do nákladů počítat také tzv. **vyvolanou investici** neboli doprovodnou stavbu. Tento právní institut byl zaveden do zákona o dani z příjmu, § 29 odst. 1 ZDP a pro developera se z daňového hlediska jedná spíše o negativní položku. Zpravidla jde o zajištění

komunikace k projektu, veřejné osvětlení, čističku odpadních vod, oplocení či autobusovou zastávku, které developer musí k cílovému projektu zhotovit. Vyvolané investice slouží ke zkultivování dané oblasti a většinou jsou podmíněné územním rozhodnutím či rozhodnutím o umístění stavby. [7]

Sloučení územního a stavebního řízení

Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád může stavební úřad spojit územní a stavební řízení, musí být však splněny podmínky daného území, především schválený územní plán nebo regulační plán. Pro developera by to mělo výrazně snížit vynaložené náklady a celý proces urychlit, v praxi však úřad málokdy řeší tato řízení separátně a lhůty se tak příliš nezkracují.

3.2.3 Fáze realizační – stavební

Po shromáždění kompletní projektové dokumentace a orazítkování všech stavebních listin může developer společně s generálním dodavatelem nastolit přesný harmonogram výstavby a její realizace. V případě novostavby se standardně doba trvání výstavby pohybuje mezi 1-2 roky, samozřejmě v závislosti na náročnosti a podmínkách objektu. Při rekonstrukci naopak hraje velkou roli původní povaha a umístění objektu (např. jedná-li se o historickou část Prahy apod.), zejména jak velké zásahy budou do původní zástavby a kolika změnami bude objekt dotčen. Úpravy projektové dokumentace a posléze samotného projektu jsou v průběhu realizace možné, tzv. **Změnu stavu před jejím dokončením (ZSPD)** lze však povolit jen v souladu s územním rozhodnutím anebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí.

Harmonogram výstavby:

- Zahájení výstavby (příprava území, archeologický průzkum, inženýrské sítě, přípojky aj.)
- Hrubá stavba (monolitické konstrukce, svislé konstrukce (stěny, sloupy), vodorovné konstrukce, zděné konstrukce (nosné / nenosné) aj.)
- Spodní stavba (základová deska, hydroizolace, odpadní trubky, přívod vody aj.)
- Vrchní stavba (zastřešení aj.)

- Vnitřní práce (hrubá podlaha okna, obklady, dlažba, omítky, malba, dveře, vzduchotechnika, elektroinstalace, plynovod, vytápění aj.)

K tvorbě jednotlivých úkolů a jejich termínů lze využít např. tzv. Ganttův diagram, který slouží k chronologické posloupnosti řízení projektů a jejich splnění. [4] V rámci kupní ceny jednotky developeri standardně zařizují kompletně vybavenou koupelnu, podlahy či výmalbu. Zatímco kuchyňskou linku si musí klient zařídit již sám.

Předpřejímky klientů

Před dokončením a finálním předáním nemovitosti novým majitelům dělají developeri tzv. předpřejímky, kde se provádí kontrola stavebního provedení jednotky a případně se nahlásí vady a nedodělky, které musí být do okamžiku předání jednotky odstraněny. Jedná se především o osazení oken a dveří či položení podlahy. Dále je důležité zkontrolovat obklady a dlažbu, funkčnost všech vodovodních baterií a také výmalbu jednotlivých místností. V případě, že se žádná závada u předpřejímky neprokázala a problém by se objevil následně po předání jednotky, řeší se situace v rámci záruční doby reklamace s developerem, příp. s dodavatelem.

3.2.4 Fáze po dokončení

Developer ve fázi dokončení musí učinit nespočet úkonů vedoucí k finalizaci projektu. Jedním z nich je obdržení kolaudačního souhlasu k užívání budovy, jednotky či další stavby s projektem souvisejícím. Následuje sepsání a podání Prohlášení vlastníka na katastr nemovitostí, ve kterém se vymezí jednotky a jejich vlastnická práva. Poté lze přejít k uzavření Kupních smluv, na základě kterých je po doplacení zbylé kupní ceny jednotky možné podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tím však úloha developera zdaleka nekončí. Tzv. exit pro developera nastává až v momentě, kdy uplynuly všechny záruční lhůty na jednotky a jejich příslušenství, resp. kdy prodávající již nemá žádné závazky a povinnosti vůči kupujícímu.

Kolaudace

Jednou z posledních, ale za to nejdůležitějších fází průběhu stavebních prací, je kolaudační rozhodnutí. Kolaudace se řídí § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který ji definuje jako úřední postup, jenž musí proběhnout

neprodleně po dokončení stavby ještě před jejím užíváním. Kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí vydává ten stavební úřad, který vydal povolení stavby.

Výčet standardních náležitostí schvalovacího procesu stavby:

- Ohlášení stavby či Stavební povolení
- Projektová dokumentace
- Doklad o vytyčení stavby
- Geodetické zaměření skutečného provedení
- Zprávy o revizích technického zaměření (elektrické, plynové zařízení aj.)
- Zápis o předání a převzetí stavby

**jiné dokumenty jsou vyžadovány v závislosti na předmětné stavbě*

Po předání nezbytné dokumentace provede stavební úřad závěrečnou **kontrolní prohlídku stavby**, při které zástupce stavebního úřadu zjišťuje, zda byly splněny všechny bezpečnostní předpisy, mezi ně patří zejména kontrola hasicích přístrojů, požárního hlásiče, zábradlí, únikových cest, veškerých vývodů elektroinstalace a kontrola testovacího měření výskytu radonu u staveb s tímto rizikem spojených již před započítáním stavby.

Při splnění všech požadavků zástupce stavebního úřadu žádost schválí a do 15 dnů stavební úřad vydá **kolaudační souhlas**. V opačném případě, kdy budou existovat závady bránící bezpečnému užívání stavby, může úřad rozhodnutí o užívání zamítnout. [8]

Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka nemovitosti se řídí § 1166 zákona č.89/2012 Sb. a slouží k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, které zahrnují údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území. Dále nezbytnou součástí jsou údaje o jednotce, především vymezení jednotek číslem a umístěním s určením účelu užívání (bytové jednotky nebo jiné nebytové prostory), a také popis společné části nemovité věci, vč. velikosti podílů na společných částech (chodby, sklepní místnosti, výtahy, schodiště apod.). S Prohlášením vlastníka se spojuje i vymezení, jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo jenom na některé z nich. [45]

Samotný dokument musí být zpracován v písemné formě a obsahovat zákonem předepsané náležitosti. Přílohou se poté přikládají půdorysy všech podlaží, schémata určující výměru a polohu jednotek a společných částí nemovitosti, spolu s podlahovou plochou. Celý oficiální spis poté putuje na katastr nemovitostí (dále jen “KN”), kde se jednotky vymezí a zapíše do systému KN. Současně musí být s podáním Prohlášení vlastníka na KN zajištěno ze strany developera vytvoření tzv. Společenství vlastníků jednotek (dále jen “SVJ”), vč. všech stanov.

Společenství vlastníků jednotek (dále jen “SVJ”)

SVJ má vlastní právní způsobilost, je bráno jako právnická osoba, jejíž účel je vymezen správou domu a pozemku. PO je založena za účelem zajišťování správy nemovitosti a pozemku.

SVJ se zakládá schválením stanov shromážděním. Ke schválení stanov zákon vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek, přičemž musí být sepsán formou notářského zápisu. Dle NOZ jsou vlastníci třech jednotek z pěti jednotek v objektu povinni založit SVJ, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. V případě nedodržení této podmínky katastr nemovitostí k dalším jednotkám nezapíše vlastnické právo.

S nemovitostí je spojena také její **správa**, která bývá ve smlouvách s developerskou společností již pevně definována. Správcovská firma má s developerem uzavřenou smlouvu na dobu určitou a noví majitelé ji tak do konce její lhůty zpravidla nemohou odvolat. Ke změnám v rámci SVJ je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny.

Zprostředkování kotelny developerem

Velkou pozornost ve smlouvách je nutné věnovat především zprostředkování kotelny ze strany developera. U mnoha developerů se totiž stává běžnou praxí smluvní ukotvení vybudování kotelny pro vytápění objektu přímo konkrétním dodavatelem tepla. Teplárenská společnost tak získává garanci monopolu v daném bytovém objektu a budoucí majitelé nemají prakticky žádnou šanci dodavatele změnit. Developer má totiž ve smlouvě zavedené věčné břemeno na dobu neurčitou. Ceny samotného provozu kotelny bývají přemrštěné a mají pevnou sazbu za náklady na pořízení, provoz a servis kotelny. Řádově náklady stojí

několik set tisíc korun ročně a poté se rozpočítávají na majitele jednotek nezávisle na jejich spotřebě energie. [3]

Předání jednotek klientům

Standardně na základě doplacení celkové kupní ceny na účet developera dochází k faktickému předání jednotky, s čímž souvisí především kontrola odstranění vad a nedodělků z předpřejímky. Samotným podpisem předávacího protokolu klient stvrzuje předání jednotky v daném stavu. Také klient od developera obdrží dokumenty, jako záruční listy, návody k užívání či klíče, čipy a ovladače od jednotky. Samozřejmostí je převod odběru elektrické energie od dodavatele a sepsání stavu měřidel (voda, topení aj.).

3.2.5 Fáze obchodní

S činnostmi developera úzce souvisí v rámci výstavby i samotný prodej projektu, který většinou v developerských společnostech obstarává specializované oddělení sales. Důležité je projekt správně nacenit, především dle aktuální situace na trhu, ale také aby se pokryly náklady a byl splněn očekávaný výnos. Je nasnadě, aby se kalkulovalo s rezervami, které v průběhu výstavby mohou být potřebné. Vzhledem k tomu, že primárním cílem projektu je zisk, je na místě zvolit vhodnou strategii prodeje a jeho nacenění.

Fáze předprodeje

Partneři

Developerské společnosti zpravidla mají svá obchodní oddělení, přesto však v rámci zlepšení prodejů jednotek spolupracují s obchodními partnery, kteří se na základě rámcové smlouvy o obchodní spolupráci zavazují, že budou vykonávat zprostředkovatelskou činnost za účelem prodeje nemovitosti třetím osobám v souladu se zájmy a pokyny developera. Podmínky spolupráce bývají individuální, vč. výše provize (nejčastěji kolem 2 % z kupní ceny) či rozsahu zprostředkování. Mezi nejčastější obchodní partnery developerů patří bezesporu realitní kanceláře, které mohou nabízet projekt svým klientům, nicméně většinou nemají zaručenou exkluzivitu.

Postoupení smlouvy

Postoupení smlouvy upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v developerské oblasti se nejčastěji jedná o postoupení rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené s developerskou společností. Tento právní institut umožňuje kterékoliv ze stran závazku převést svá práva a povinnosti ze smlouvy na třetí osobu, přičemž obsah smlouvy zůstává tímto jednáním nedotčen. Postoupení smlouvy v developmentu bývá běžnou praxí, z pohledu developera z pozice prodávajícího nehraje zásadní roli, od kterého zájemce obdrží kupní cenu. Vzhledem k tomu, že výstavba developerského projektu je dlouhodobější investicí, může na straně kupujícího dojít k nenadálé finanční tísní ovlivňující následné doplacení předmětné jednotky. Budoucí kupující tak má možnost za poplatek určený developerskou společností postoupit smlouvu na třetí osobu, která převezme smluvní závazek vč. dosud již zaplacených záloh. [21]

Ve smlouvě o postoupení uzavřené všemi zúčastněnými osobami, tj. postupitelem, postupníkem a developerskou společností je také kladen důraz na způsob vypořádání úplaty, zákonem totiž není stanoveno jestli se jedná o úplatné či neúplatné jednání. Developerská společnost není ze zákona povinna mít ve smlouvě doložku o postoupení smlouvy.

Situace na realitním trhu je však přívětivá k přibývajícimu počtu tzv. **spekulantů**, kteří zaplatí za jednotky rezervaci vč. části zálohy a pak s nimi dále obchodují a nabízejí jejich postoupení třetím osobám. Developeři se proti tomu ohrazují zvýšením administrativního poplatku v řádech desítek tisíc korun, zpravidla však bývá žádoucí, aby určitá část jednotek byla co nejdříve prodána a financující banka tak uvolnila finance na daný projekt. Profit ve prospěch spekulantů z postoupení smlouvy na třetí osobu se řádově pohybuje kolem desítek, až stovek tisíc korun, záleží především na správném načasování s ohledem na stav projektu a na výběru vhodného postupníka.

Fáze prodeje

- **Smluvní dokumentace**

Podpis rezervační smlouvy

Primárním cílem uzavření rezervační smlouvy je závazek zájemce zaplatit peněžní částku jako způsob utvrzení jeho zájmu o nabytí nemovitých věcí (dále jen “rezervační poplatek”). Oproti uhrazení rezervačního poplatku se poté strana prodávající zavazuje po sjednanou dobu nemovitosti rezervovat ve prospěch zájemce, tj. předmětnou nemovitost

již nadále neprodávat a nenabízet jinému potencionálnímu zájemci ani ji nezatěžovat žádným právem ve prospěch třetí osoby. Podpis samotné rezervační smlouvy by měl být logickým vyústěním vzájemného závazku smluvních stran k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jenž představuje navazující ujednání o tom, co bude následovat po uplynutí rezervace.

Základní náležitosti rezervační smlouvy:

- vymezení smluvních stran
- předmět budoucího prodeje
- závazek uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- celková kupní cena
- výše rezervačního poplatku / zálohy
- rezervační lhůta
- smluvní pokuty
- datum a podpisy [9]

Podpis smlouvy o smlouvě budoucí kupní

Smlouva o smlouvě budoucí kupní již z názvu předurčuje, že se smluvní strany zavazují k pozdějšímu uzavření kupní smlouvy o předmětné nemovitosti a k převodu vlastnictví. Obecně se SoSBK řídí § 1785 a 1788 občanského zákoníku a mohou se vztahovat jak na koupi jednotky, tak i na smlouvu o dílo, licenční smlouvu aj. Developer s budoucím kupujícím uzavírají SoSBK v době, kdy je v procesu výstavba projektu, a ještě není známa finální podoba projektu, resp. přesná výměra jednotek a společných částí nemovitosti. V případě nerovnosti s původní výměrou hrozí, že klient či developer bude doplácet, akceptovatelná odchylka od skutečné výměry se standardně pohybuje kolem 5 procent plochy jednotky. Po podpisu SoSBK většinou dochází k postupné úhradě kupní ceny v závislosti na průběhu výstavby,

Zpravidla smlouvy bývají připraveny tak, aby primárně chránily developery, nikoliv konečného spotřebitele. Zejména co se týče sankcí – kupující jich mívá obvykle více a v jiných sazbách než developer. Zvýšená pozornost by se při uzavírání smluv měla věnovat také přesným termínům dokončení, kdy je nutné pohlídat si též schválená povolení k dotčenému projektu.

Základní náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní:

- vymezení smluvních stran
- předmět budoucího prodeje
- závazek uzavření v budoucnu kupní smlouvy
- lhůta k uzavření kupní smlouvy
- příloha vzorové kupní smlouvy
- smluvní pokuty
- odstoupení od smlouvy

Podpis Kupní smlouvy

Po dokončení projektu a vymezení jednotek na katastru nemovitostí přichází na řadu podpis kupní smlouvy k předmětné nemovitosti. Tato smlouva je nadřazená všem předešlým a slouží jako finální dokument prokazující koupi a následné vlastnictví nemovitosti. Podpisy všech zúčastněných stran musí být tedy úředně ověřené. Ve smlouvě nesmí chybět řádný popis nemovitosti s konečnou výměrou dle LV z KN, prohlášení prodávajícího ohledně zatížení právními ani faktickými vadami či smluvní pokuty a stanovené lhůty. Nejzásadnějším ustanovením ve smlouvě je pro kupujícího termín podání návrhu na vklad na přepis vlastnického práva. Teprve až v okamžiku přepisu vlastnického práva se stává kupující novým majitelem předmětné nemovitosti. [10]

Základní náležitosti kupní smlouvy:

- vymezení smluvních stran
- předmět prodeje
- celková kupní cena
- vyjmenování omezení vlastnických práv: věcná břemena, zástavní práva aj.
- předání nemovitosti
- zapsání a nabytí vlastnického práva

Převod vlastnického práva k nemovitosti

Převod vlastnického práva k nemovitosti, jakožto práva věcného, se provádí formou vkladu do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do KN se podává v písemné formě a musí

splňovat náležitosti předepsané v ustanovení § 14 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jehož přílohu musí vždy tvořit tzv. vkladová listina (tj. kupní smlouva či darovací smlouva) s úředně ověřenými podpisy. V návrhu jsou vyznačeni účastníci vkladového řízení, předmětná nemovitost a práva k ní, podpis navrhovatele a příslušný katastrální úřad. O změně právních poměrů po podání návrhu na vklad na dotčenou nemovitost informuje katastrální úřad tzv. vyznačením plomby, kdy v případě splnění všech podmínek pro zápis po uplynutí 20 dnů od vyznačení plomby dojde k přepsání vlastnického práva. Před samotným převodem je nutné ověřit, zda dotčená nemovitost není předmětem zajištění (např. zástavního práva), či na ni neváznou určitá věcná břemena nebo exekuce. [32] Vzhledem k vysokým kupním částkám bývá u developerských projektů obvyklé využití advokátní či notářské úschovy, a to za účelem získání jistoty, že kupní cena bude prodávajícímu zaplacená až v momentě provedení zápisu vlastnického práva k nemovitosti do KN. Po úspěšném převodu vlastnického práva se nesmí zapomenout, je-li to relevantní, na uhrazení daně z nabytí nemovitosti ve výši 4 % z nabývací hodnoty nemovité věci, a to v zákonné lhůtě do 3 měsíců od převodu.

Zápis zástavního práva na nemovitost

Při zřizování úvěru je hlavní podmínkou banky zřízení zástavního práva na nemovitosti, jež jsou předmětem developerského projektu. Zástavní právo se týká i pozemků, na kterých je projekt realizován. U výstavby nového bytového domu se zástavní právo zřizuje v průběhu stavebních prací poté, co objekt přejde do stavu “rozestavěná budova“ a může být zapsána do katastru nemovitostí jako nemovitost. Zástavní právo banky k nemovitosti vzniká vkladem/zápisem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu. [1]

Hlavní funkcí zástavního práva je zajištění pohledávky, a to v případě, když je dlužník v prodlení s plněním závazku. Zástavní věřitel se může poté domáhat uspokojení své pohledávky ze zástavy.

Zástavní právo spadá do sekce věcného práva k věci cizí a řadíme jej mezi absolutní majetková práva, která představují oprávnění k věci patřící jiné osobě.

Advokátní úschova

Advokátní úschova je zpoplatněná služba poskytována nezávislým advokátem, u kterého kupující uloží peníze určené k úhradě kupní ceny na speciální účet vztahující se k předmětné nemovitosti. Pro kupujícího tak vzniká záruka, že k předání finančních prostředků dojde v momentě naplnění všech podmínek kupní smlouvy a převodu vlastnického práva na KN.

Financování koupě jednotek ze strany kupujícího

Budoucí kupující může vybranou jednotku z developerského projektu financovat buď vlastními zdroji, anebo pomocí cizích zdrojů, tj. hypotečními úvěry či úvěry ze stavebního spoření. Další možnou alternativou se nabízí družstevní financování, které přestože je výrazně nevýhodnější než hypotéka, se těší stoupajícímu zájmu.

- **Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr se řídí zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. a lze jej definovat jako úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti do jeho zaplacení vč. příslušenství. Využití hypotečního úvěru lze aplikovat na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu domu, rekonstrukci či vypořádání dědictví, společného jmění manželů, ale také na přeúčtování dříve poskytnutého úvěru na nemovitost. Žádost o financování může podat jak fyzická, tak právnická osoba. Hypoteční banky již neposkytují stoprocentní hypotéky, kdy půjčka pokrývala celou hodnotu nemovitosti, tudíž je nutností mít naspořené i vlastní zdroje. Nejčastěji můžeme narazit na 70, 80 nebo 85 procentní hypotéky neboli poměr půjčky k hodnotě nemovitosti, tzv. ukazatel LTV (loan to value). Česká národní banka navíc v říjnu 2018 výrazně zpřísnila pravidla v žádostech o čerpání hypotečního úvěru, kdy výše dluhu žadatele nesmí překročit devítinásobek jeho čistého ročního příjmu. Zároveň by výše splátky neměla přesáhnout 45 procent jeho měsíčního čistého příjmu. V přímé návaznosti na zavedení regulace poskytování úvěrů na bydlení se tak propadl podíl žadatelů téměř o 50 procent. [29]

- **Úvěr ze stavebního spoření**

Úvěr ze stavebního spoření se díky regulaci státu zařadil mezi nejvyhledávanější finanční produkt na trhu, proto není divu, že jej kupující využívají jako možnou alternativu

financování nemovitosti, a to z mnoha důvodů. Stavební spořitelny nabízejí úvěr, jenž se řídí zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb., dvojího typu: řádný nebo překlenovací, který se liší možnou dobou poskytnutí.[42] Zatímco u řádného úvěru ze stavebního spoření, který je primárním účelem celého produktu, je nutné určitou dobu spoření, výjimku představuje právě úvěr překlenovací, neboli meziúvěr, o který může účastník požádat ihned po uzavření smlouvy. Hlavní rozdíl spočívá v garanci úrokové sazby, která u řádného úvěru je pevně daná státem po celou dobu splatnosti. U překlenovacího úvěru úroková sazba není regulována zákonem a bývá tak často o několik procent vyšší.

- **Družstevní financování**

Družstevní bydlení představuje variantu vlastnického a nájemního bydlení. Vlastníkem družstevního bytu je bytové družstvo, v němž má každý člen svůj členský podíl, který ho opravňuje k nájmu konkrétní jednotky. [33] Nabídka možnosti družstevního bydlení ožila především s regulací hypotečního trhu, kdy se podmínky pro získání finančních prostředků prostřednictvím HÚ díky ČNB radikálně ztížily. Družstevní financování se tak stalo alternativou pro zájemce, kteří z jakéhokoliv důvodu nesplňují podmínky bank. Na pořízení bytu stačí 25-30 % jeho celkové ceny a zbytek ceny se platí v rámci anuitních měsíčních splátek. Jak již bylo řečeno, při žádosti o byt není nutné dokládat příjmy, jelikož samotný úvěr si na sebe bere družstvo, tudíž žadatel po celou dobu splácení ve vztahu s úvěrující banky nikde nefiguruje. V momentě doplacení celého členského podílu, kdy doba úvěru bývá v rozmezí 25-30 let, se převádí vlastnické právo z družstva na konečného spotřebitele. Tento způsob financování bydlení má v České republice dlouholetou tradici a v poslední době zažívá velký rozmach, především pro developery je to zajímavá nabídka formy prodeje vlastního bydlení.

3.3 Právní oblast

Vztah soukromého a veřejného práva

V oblasti developmentu vzniká mezi soukromým a veřejným právem určitá symbióza a pro jednoznačný výklad mnoha pojmů je propojení mezi nimi zcela zásadní. U developerských projektů je to především stanovení daňových dopadů, tedy oblast veřejného práva. Zatímco soukromé právo má charakter obecného významu, právo veřejné jej doplňuje. Ačkoliv princip právního řádu deklaruje potřebu jednotnosti pravidel, v praxi

to bývá často jiné. Soukromé a veřejné právo lze chápat jako celistvý celek s tím, že v případě nejasností z definic použitých pojmů v právu veřejném se tak čerpá z práva soukromého. Toto stanovisko v roce 2008 potvrdil Nejvyšší správní soud a týká se to především daňové problematiky. Česká legislativa však v mnoha případech není, co se vymezení použitých pojmů týče, jednoznačná, a tak se při daňových otázkách mnohdy výklad práva rozchází. [7]

3.3.1 Daňové aspekty developerského projektu

- Soukromě – právní (pramen Nový občanský zákoník)
- Veřejnoprávní (pramen stavební zákon)

Účetnictví z pohledu určení účetní jednotky

Developerská společnost má před samotnou realizací projektu řadu důležitých rozhodnutí o celkovém průběhu, kdy jednou z nich je určení účetní jednotky, potažmo daňový subjekt nemovité věci. Buď se bude projekt účtovat v režimu nově vybudovaného dlouhodobého hmotného majetku, nebo jako zásoba. Zásadní rozdíl je v určení daňové povinnosti, především z pohledu ZDP a ZDPH. Další rozdíly vznikají v jejich účetním ocenění či při možnosti odpisování, resp. nemožnosti odpisování.

Pozemek pořízený developerem s vidinou výstavby se standardně řadí do dlouhodobého hmotného majetku, kdy se předpokládá, že účetní jednotka bude objekt využívat pro vlastní účely či jej pronajímat.

Zásobou se rozumí taková nemovitá věc, která je předmětem nákupu a prodeje, ale sama je nepoužívána, nepronajímána a neprovádí se na ní technické zhodnocení. Jinými slovy developer není finálním uživatelem stavby a jeho záměr je její prodej.

Řada developerských společností však účtuje výstavbu projektu na účet dlouhodobého hmotného majetku, a to především z hlediska přehlednosti a prokazatelnosti samotného účetnictví. Navíc v průběhu prodeje projektu může nastat situace, kdy některá z jednotek zůstane v hospodářském roce neprodána a v tom případě by samotná klasifikace zásob byla administrativně složitější.

Daň z příjmu

Daň z příjmů se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňoví poplatníci, kteří vykonávají samostatnou ekonomickou činnost (tedy i developerská společnost), všeobecně tuto daň platí z části svého zisku státu.

Pro developera daň z příjmů představuje významnou položku v celkovém rozpočtu projektu, poněvadž za předpokladu zisku z prodeje jednotek musí odvést adekvátní výši do státní pokladny. Vzhledem k délce životního cyklu developerského projektu lze se ziskem počítat až po prodeji všech jednotek, kdy je nejprve zapotřebí pokrýt všechny své závazky a dle zvolené účetní jednotky pak i správně zahrnout do konečné rozvahy.

Do nemovitostní problematiky patří obecně zejména osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí od daně z příjmů fyzických osob, dělení příjmů fyzických osob na dílčí či daňové základy, společné příjmy ze spoluvlastnictví nemovitých věcí, vymezení hmotného majetku a jeho ocenění a odpisování, vyvolané investice, zvláštní úprava součástí a příslušenství stavby, technické zhodnocení nemovitého majetku a dopady na nakládání s právem stavby.

Developerská společnost v rámci daňové evidence řeší následné vymezení hmotného majetku a jeho ocenění a odpisování, kdy je rozhodující skutečností určení účetní jednotky (dlouhodobý nehmotný majetek nebo zásoba). Také se musí zdanit tzv. vyvolané investice, které vznikají v souvislosti s výstavbou projektu coby doprovodné stavby zákonem určeny. Sazba daně je u právnických osob 19 % a zdaňovací období je kalendářní rok.

Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty se řídí zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Problematika DPH zaznamenala v průběhu posledních let výrazné změny, které poznamenaly především developerské společnosti, potažmo jejich cílové klienty a její výklad je poměrně specifický.

Cena nemovitosti ve většině případů developerských projektů již obsahuje DPH, podmínkou však je, aby prodávající společnost byla plátcem DPH a od kolaudace nemovité věci neuplynulo více než pět let. Typickým příkladem u developerů jsou tedy novostavby. V případě bytové jednotky s obytným prostorem do 120 metrů čtverečních podléhá prodej snížené 15 % sazbě. Odlišná sazba je u nebytových prostorů či garáží, ale i u obytného prostoru přesahující 120 metrů čtverečních, kdy bude prodej zatížen daňovou sazbou 21 %.

Existuje ještě varianta, že developer je plátcem DPH, ale od kolaudace nemovité věci již uplynulo více než pět let. V tomto případě bude prodej zcela osvobozen od DPH. V praxi lze tento druh osvobození spatřit především u rekonstrukcí, kde nebyla změněna struktura objektu a byly zachovány nosné zdi. [7]

Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se řídí zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí a navazující vyhláškou č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitosti.

Daň z nabytí nemovitosti je v české legislativě poměrně novým pojmem, v účinnost vstoupila dnem 1. ledna 2014, kdy tak nahradila původní daň z převodu nemovitosti řídicí se zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti. Kromě názvu právního předpisu se změnily také zvyklosti správy daně.

Od 1.11.2016 vstoupila v platnost novela ve znění zákona č. 254/2016 Sb., kdy je poplatníkem výhradně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci (kupující). Sazba daně je stanovena na 4 % ze základu daně, který může být buď 100 % prodejní ceny nemovitosti, nebo 75 % směrné hodnoty nemovitosti, což znázorňuje údaj na základě typu polohy a charakteru nemovitosti a jedná se o cenu místně obvyklou. Výpočet daně probíhá určením vyšší z nich, kdy v momentě nevyhovujícího porovnání kupní ceny s cenou místně obvyklou lze kupní cenu porovnat s cenou zjištěnou znaleckým posudkem.

Předmět daně:

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je:

- pozemkem,
- stavbou,
- jednotkou,
- částí inženýrských sítí,
- právem stavby (vč. prodloužení jeho doby),
- spoluvlastnickým podílem na nemovité věci

Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí je povinen podat místně příslušnému správci daně **příznání k dani z nabytí nemovitých věcí** nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Osvobození od daně

V případě prvního úplatného nabytí vlastnického práva k dokončeným nebo užívaným stavbám a jednotkám jsou nový majitelé od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeni, musí se však tak stát do 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve. [22] Jak uvádí § 7 ZoDzNNV od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno také první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívanou společně s bytem, a to v nové stavbě bytového domu, nebo nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v bytovém domě.

Tento paragraf je z pohledu developerů nejzásadnější, jelikož poměrně ve velkém nabízí k prodeji jiné nebytové prostory (ateliér či ubytovací jednotka) a na ty se výjimka ani u novostaveb nevztahuje. Kupující je tedy povinen i přes prvonabytí nebytového prostoru v novostavbě daň z nabytí nemovitých věcí uhradit příslušnému finančnímu úřadu. Při prodeji jednotek není tato částka v kupní ceně zohledněna a je tak zvyklostí na tento další náklad kupujícího při obchodním jednání upozornit.

Osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí jsou také jednotky, které zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor – garáž, sklep nebo komora. (nikoliv jiný nebytový prostor) je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

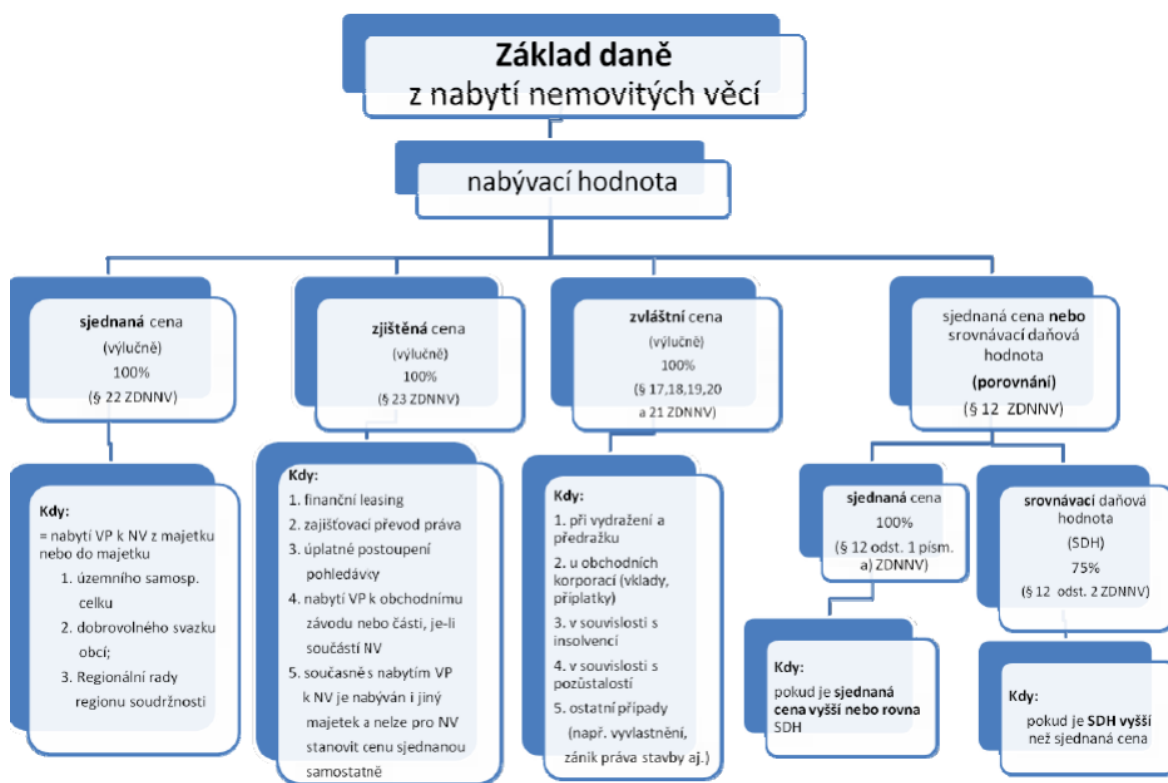
Základem daně z nabytí nemovitých věcí je **nabývací hodnota** snížená o uznatelný výdaj, která lze vypočítat 4 způsoby:

- **sjednaná cena** – stanovená úplata (peněžitá nebo nepeněžitá) za nabytí vlastnického práva k NV (částka uvedena ve smlouvě)
- **srovnávací daňová hodnota** – hladina cen, ke které se porovnává cena dohodnutá ve smlouvě, jedná se o částku odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny

- **zjištěná cena** – vychází ze zákona upravujícího oceňování majetku a je stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem
- **zvláštní cena** – dosažená vydražením na veřejné dražbě, při exekuci, výkonu rozhodnutí aj.

Do základu daně z nabytí nemovitých věcí se DPH nezahrnuje ani v případech, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel a cena sjednaná je vč. DPH. [30]

Graf 2: Rozbor základu daně z nabytí nemovitých věcí



Zdroj: Daňová soustava ČZU, prezentace

Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí a je tvořena **daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek**.

Z pohledu rezidenčního developera se nejedná o zanedbatelnou daňovou položku, jelikož po celou dobu výstavby projektu je vlastníkem pozemků i rozestavěných či dokončených staveb, které podléhají dani z nemovitosti.

Do předání dokončených jednotek a přepsání vlastnického práva na nového majitele je poplatníkem daně právě developer, na kterého spadá daňová povinnost, a to až do konce zdaňovacího období, v němž se změna vlastnictví uskutečnila. Stanovení výše daně představuje poměrně komplikovanější výpočet a nese s sebou různá specifika odpovídající dané oblasti.

3.3.2 Kategorizace jednotek dle KN

Jednoznačné určení výkladu pojmů spojených s nemovitostmi a jejich identifikací je díky zamotaným a věčně upravujícím právním předpisům prakticky nemožné, a to především proto, že česká legislativa nalézá rok, co rok skuliny v zákonech. Hlavní správu evidence nemovitostí v tuzemsku má na starost katastr nemovitostí, s kterým se spojuje mnoho dalších pojmů stojící za vysvětlení a řídí se zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.

Katastr nemovitostí představuje veřejný soubor údajů o nemovitostech na území České republiky, který zahrnuje jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných práv k těm nemovitostem, které jsou předmětem evidence KN. Slouží výslovně i pro daňové a poplatkové účely. Jednou z obsahujících informací z KN je **list vlastnictví (LV)**, který zohledňuje soupis vlastnictví nemovitostí, jenž v daném katastrálním území vlastní konkrétní vlastník nebo spoluvlastníci. Vydává jej příslušný katastrální úřad v daném katastrálním území a lze jej za správní poplatek získat ke konkrétnímu datu online. [46]

Pozemek

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva a práva stavby, hranicí druhů pozemků, či rozhraním způsobu využití pozemků. [46]

Parcela

Parcelou se katastrálně rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazován v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely eviduje s podrobným zakreslením katastr nemovitostí. Není však pravidlem, že pozemek musí být vždy totožný

s parcelou. Existují situace, kdy pozemek zahrnuje více parcel, popřípadě části různých parcel.

Jednotka

Jednotka je bytový či nebytový prostor v nemovitosti, ke kterému náležejí společné části nemovitosti. Dle platnosti NOZ z počátku roku 2014 jednotka zahrnuje také podíl na společných částech nemovitých věcí.

Rodinný dům

Je třeba mít na paměti, že nelze zaměňovat rodinný dům s rodinným domkem, který byl již dávno zrušen ze starého občanského zákoníku a jeho vymezení bylo od rodinného domu odlišné. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území rodinný dům definuje takto: Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; RD může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový dům

Bytový dům je souborem bytů v osobním vlastnictví. Kdežto rodinný dům je brán jako nemovitost, jenž tvoří jedna jednotka, tj. byt. Bytem se podle NOZ rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení. Opět lze definici určující vymezení bytového domu nalézt ve stavební vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v následujícím znění: Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Přesné určení stavby má na počátku výstavby projektu výrazný vliv zejména v souvislosti ZDPH, a to konkrétně u stanovení sazby DPH u staveb pro bydlení a pro sociální bydlení.

Společné části domu

Společnými částmi domu jsou ty části nemovitosti, které ze své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. Vzhledem ke specifičnosti tak Zákon počítá s různým vymezením společných částí v konkrétních případech dle stavebních, technických nebo uživatelských kritérií dle prohlášení vlastníka.

Společnými částmi nemovitosti jsou:

- pozemek, na němž byla nemovitost zřízena, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům;
- stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru i vzhledu, včetně jeho hlavních konstrukcí, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky;
- zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.

Podíl na společných částech nemovitosti

K jednotkám náleží ze zákona podíl na společných částech nemovitosti a je nedílnou součástí vlastnického práva k jednotce. Velikost podílu vlastníka na společných částech nemovitosti má rozhodující význam pro výkon hlasovacího práva na shromáždění vlastníků jednotek (SVJ) a současně pro určení výše příspěvků na správu nemovitosti. Velikost podílu vychází z poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v dané nemovitosti. Tyto všechny údaje jsou zapisovány na základě Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí s tím, že NOZ nově zavedl, že rozhodujícím kritériem pro stanovení výše podílu nemusí být pouze poměr ploch, ale také míra hodnoty bytu nebo nebytového prostoru. [6]

Jiný nebytový prostor

Ateliéry

Na problematiku tzv. ateliérů lze nahlížet dvojím pohledem, resp. jejich přesná definice nelze jednoznačně určit, neboť v současnosti je upravována dvěma zákony. A tak se nelze divit, že ani nejvíce erudované osoby nemají v jejich výkladu zcela jasno.

Podle § 178 č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (veřejné právo) nejsou ateliéry určeny k bydlení, a tak se fyzická nebo právnická osoba dopouští přestupku tím, že užívá stavbu nebo její část v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem. [44] Majitel se tak vystavuje riziku sankcí ze strany stavebního úřadu. V praxi by tato situace nastala v momentě, kdyby někdo z okolí podal podnět na stavební úřad o neoprávněném užívání stavby s tím, že po prozkoumání by stavební úřad mohl vyzvat majitele k nápravě a uložit správní pokutu.

Kdežto druhý pohled dle NOZ, konkrétně § 2236 (soukromé právo) jasně deklaruje, že ateliér lze užívat či pronajmout k bydlení. Rozpor mezi oběma současně platnými zákony by do budoucna měla vyřešit novelizace stavebního zákona nebo judikatura, která má tento právní druh osvětlit. Nicméně Nový občanský zákoník je pro společnost zásadní novou právní normou, kterou se řídí, a tak bývá užívání ateliérů k bydlení i pronajímání v ČR zcela běžné. [24]

Ateliéry jsou takové kategorie jednotek, které mají všechny náležitosti bytu, tj. sociální příslušenství, kuchyňský kout, ale z hygienických důvodů (hlukové limity, míra osvětlení, výška apod.) jsou zkolaudovány pouze jako jiné nebytové prostory.

Hlavní nevýhodou ateliérů je nemožnost přihlášení trvalého bydliště, což může mít neblahý vliv v případě rezidentství na parkování ve vyznačených zónách. Další negativum pořízení ateliéru je povinnost úhrady 4 % daně z nabytí nemovitosti, ačkoliv se může jednat o prvonabytí jednotky v novostavbě (vztahuje se na všechny nebytové prostory). Také není možné si v daňovém přiznání odečíst úroky z úvěru, přestože jsou banky s financováním ateliérů dobře seznámeny a ve většině případů nemají problém dát ateliér do zástavy a klientovi půjčit finance. Specializaci některých bank konkrétně na financování ateliérů potvrdil i Jan Kratochvíl z RE/Max G8 Reality. “Příkladem může být i akceptování nižšího LTV u ateliérů”. [26]

Na druhou stranu ateliér podléhá 21 % sazbě DPH, což nahrává zejména podnikatelům (právnícké osoby), kteří kupují ateliéry za účelem podnikání a mohou si poté v daňovém přiznání DPH odečíst jako náklad na podnikání.

Zejména u developerských projektů je poptávka po ateliérech v posledních letech na vzestupu, především pro investory, kteří poté jednotky dávají do krátkodobého nebo dlouhodobého pronájmu. Do nájemní smlouvy je vhodné tedy doplnit, že se jedná o pronájem nebytového prostoru. V katastru nemovitostí je způsob využití u informací o jednotce též vymezen jako ateliér.

Počínaje 1. březnem 2019 musí do každého nově postaveného bytu dopadat přímé sluneční paprsky na třetinu podlahové plochy po dobu 90 minut, pokud tato podmínka není splněna, je nezbytné zkolaudovat jednotku právě jako ateliér.

V případě, že by v budoucnu chtěl majitel ateliéru požádat o **rekolaudaci** na byt, musí počítat s administrativní náročností celého procesu. Nejprve je nezbytné získat **stavební povolení na změnu užívání**, tj. splnit všechny podmínky dané stavebními předpisy,

územním plánem, stanoviska hygieny a dalších dotčených orgánů. Další překážkou může být nutnost získání souhlasu SVJ se změnou způsobu užívání ateliéru, které nemusí vyjádřit součinnost při jednání a může změnu užívání výrazně narušit. Nicméně fakticky se pro SVJ nic nezmění.

Ubytovací jednotka

S určením definice ubytovací jednotky neboli dle KN jiného nebytového prostoru, je to obdobné jako u ateliéru. Přesný výklad právní úpravy pojmu zákon nedefinuje, a tak je v jeho složitosti obtížné se vyznat.

Jedná se o specifické jednotky, které nemají charakter standardní bytové jednotky, a to především z důvodu nižšího osvětlení, vyšší hlučnosti či z důvodů funkčního určení pozemku podle územního plánu. Složitější je to s výkladem možnosti přihlášení trvalého bydliště.

Jeden pohled říká, že UJ sloužící ke krátkodobému ubytování nesplňuje požadavky stanovené stavebním zákonem pro vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu určenou pro účely bydlení. Bydlení v takových prostorech je užívání stavby v rozporu s právními předpisy podle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, neboť taková stavba je užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem.

Dále je trvalý pobyt obyvatel týkající se UJ upraven v zákoně č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných číslech. Dle ustanovení § 10 odst. 1 tohoto zákona může mít trvalý pobyt občan v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a je podle zvláštního právního předpisu určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. [39]

Zvláštním právním předpisem je míněn stavební zákon. Určení stavby k danému účelu je dáno kolaudačním souhlasem. Z textu § 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel vyplývá, že pokud bude jednotka zkolaudována jako ubytovací jednotka, je možno se zde přihlásit k trvalému pobytu bez jakýchkoliv omezení.

Samotné posouzení, zda objekt, na jehož adresu se chce občan ohlásit k trvalému pobytu a splňuje požadavek na definici místa trvalého pobytu podle zákona o evidenci obyvatel, je individuálním úkonem.

Jelikož se jedná o nebytový prostor, stejně tak jako u ateliérů i v tomto případě budoucí kupující platí 4 % daň z nabytí nemovitých věcí a sazba DPH je rovněž 21 %.

4 Vlastní práce

Praktická část diplomové práce se zabývá analýzou reálného developerského projektu Viladům Uhříněves na Praze 10 od společnosti Gartal, a.s., který byl dokončen koncem roku 2019. V další fázi se praktická část zaměřuje na trh rezidenčního bydlení v Praze a jeho největších problémů s návrhem na celkové zlepšení situace bydlení.

4.1 Analýza vybraného developerského projektu

4.1.1 Základní informace o projektu

Profil společnosti

Vznik skupiny GARTAL se datuje k roku 2002, kdy společnost postupně etablovala na realitní trh. Zpočátku se jednalo o prodej menších projektů typu rodinných domů a pozemků, posléze se již zaměřila komplexně na zprostředkování prodeje a nákupu bytových a nebytových jednotek.

Hlavní náplní aktivit je v současné době developerská a investiční činnost v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí. Portfolio společnosti zahrnuje řadu úspěšně realizovaných projektů a stovky prodaných nemovitostí v celkovém obratu mířícím k miliardě korun. O projekty mají zájem kromě kupujících také investoři či investiční skupiny, které koupí zhodnocují svoje investice. Developerská společnost se zaměřuje zejména na pražský realitní trh, konkrétně centrum a postupně se rozvíjející okrajové oblasti hlavního města Prahy, ale také v jejím okolí, např. Odolena Voda či Tuchoměřice. V roce 2016 Gartal prodal 11 jednotek v hodnotě 34 milionů korun a v roce 2017 16 jednotek v hodnotě 29 milion korun. Největší objem prodejů zaznamenal developer v roce 2018, kdy prodal přes 140 jednotek v hodnotě téměř půl miliardy korun. Tento rok byl pro Gartal přelomový, poněvadž se zařadil do top 10 developerských společností v Praze. V roce 2019 koupili klienti přes 70 jednotek za cenu 220 milionů. Rok 2020 by měl být i vzhledem k rozšíření působnosti a nově spuštěným nebo plánovaným projektům pro firmu zlomový.

Profil projektu – Viladům Uhříněves

Projekt Viladům Uhříněves je moderní novostavbou v kvalitním provedení s třemi nadzemními podlaží a sedmi parkovacími stáními uvnitř uzavřeného areálu. Jednotky v 1. NP se pyšní vlastními předzahrádkami, které lze využít k relaxaci či letnímu grilování

s přáteli. Ve 3. NP je k dispozici naopak prostorná terasa s výhledem. Projekt je zrealizován ve vysokém standardu SMART, který nabízí obklady, dlažbu či sanitu z tvorby předních českých dodavatelů koupelnového zařízení.

Díky strategické poloze umístění v rámci městského obvodu Prahy 10 projekt disponuje plnou občanskou vybaveností, vč. pouhých 5 minut vzdáleného vlakového nádraží s 15 minutovým dojezdem do centra Prahy.

Tabulka 1: Profil projektu Viladům Uhříněves

PROFIL PROJEKTU	
Adresa	Bečovská č. p. 1648
Počet UJ	10
Počet ateliérů	7
Počet PS	7
Zahájení prodeje	<i>15. března 2018</i>
Zahájení výstavby	<i>červen 2018</i>
Dokončení výstavby	<i>prosinec 2019</i>
Termín předání jednotek	<i>leden 2020</i>
Stavba	kombinace prefa konstrukce + cihla
Stav objektu	novostavba
Vlastnictví	osobní
Podlaží	3 nadzemní
Balkón/terasa	1 velká terasa v posledním podlaží
Předzahrádka	7
Voda	Dálkový vodovod
Ohřev vody	Ústřední plynový
Topení	Ústřední plynové
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V/400V
Komunikace	Asfalt
Doprava	silnice, MHD
Energetická náročnost	<i>PENB B</i>
Výtah	NE
Financující banka	<i>FIO Banka, a.s.</i>

Zdroj: vlastní zpracování

Lokalita

Výběr lokality patří mezi nejdůležitější aspekty celého projektu. Je zcela zásadní, aby lokalita byla pro poptávajícího atraktivní, dostupná a cenově výhodná. Především od těchto ukazatelů se poté odráží celková úspěšnost realizace projektu. Ačkoliv můžete mít projekt ve vysokém standardu provedení s dispozičně výbornými jednotkami, při špatném výběru lokality jeho prodej nebude zdaleka tak úspěšný. Zpravidla platí, že čím atraktivnější lokalita, tím vyšší cena.

Aktuální trend zdražování cen nových bytů na území hlavního města Prahy vede především k tomu, že velká část poptávajících vyhledává nabídky menších a dostupnějších bytů v okrajových částech Prahy, např. ve velice rychle se rozvíjející průmyslové oblasti Hloubětína či Uhříněvsi.

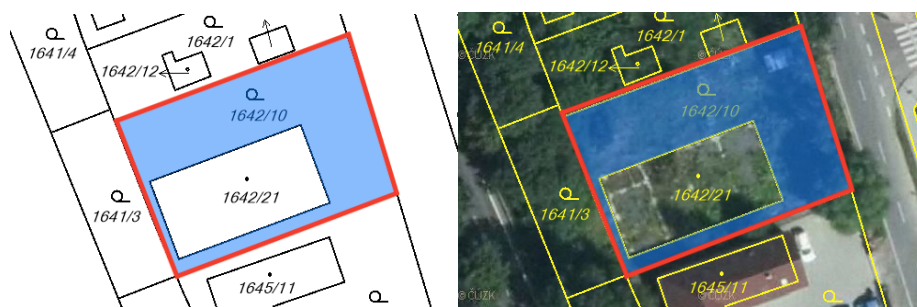
A právě oblast Uhříněvsi je pro tuto analýzu stěžejní, kdy je zapotřebí zmapovat kompletní indikátory daného území, vč. nabízených konkurenčních projektů.

Po vymezení jednotek v **Prohlášení vlastníka** je dle výpisu z KN GARTAL Viladům Uhříněves, s. r. o., které bylo za účelem výstavby projektu vytvořeno jako dceřiná společnost GARTAL Holding a.s., výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1642/10, zahrada a parc. č. 1642/21, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je víceúčelový objekt č.p. 1648, ulice Bečovská, vše zapsané na LV 4390 pro k.ú. a část obce Uhříněves, obec Praha, okres Hl. m. Praha, katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Vlastník tímto prohlášením rozdělil uvedenou nemovitost na vlastnické právo k jednotkám, vymezil společné části nemovité věci a práva a povinnosti s nimi související, stejně jako práva a povinnosti související s vlastnictvím jednotek, jakož i založení společenství vlastníků jednotek pro dům v souladu s § 1200 občanského zákoníku.

Dům č. p. 1648 disponuje celkovým počtem 17 jednotek, z nichž deset (10) je bytovými jednotkami a sedm (7) ateliéry, a společné části, a to ve třech (3) nadzemních podlažích. Dále je součástí objektu sedm (7) parkovacích stání umístěných uvnitř areálu projektu.

Obrázek 2: LV č. 4390, katastr nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí online, vlastní tvorba

Akvizice projektu

Odkoupení stavebních pozemků od společnosti Soldex Group, s.r.o. bylo na základě kupní smlouvy uskutečněno v 3/2017, kdy kupující Gartal Viladům Uhříněves s.r.o. společně převzal i vypracovanou projektovou dokumentaci. Na základě územního rozhodnutí z 4/2013 vydal stavební úřad pro Prahu 22 stavební povolení 7/2014. Celkové náklady na koupi akvizice byly 9.075.000, - Kč, vč. DPH, z čehož 8.470.000, - Kč tvořily stavební pozemky a 605.000, - Kč zpracovaná projektová dokumentace.

Změnu původní stavby víceúčelového objektu obchodně administrativní budovy s parkovacím zakladačem na dotčených pozemcích, vč. areálových rozvodů inženýrských sítí (elektro, plyn, voda, splašková a srážková kanalizace), vjezdu, areálových zpevněných ploch, parkovacích stání, propustku pod komunikací Bečovská a zařízení staveniště povolil stavební úřad dle listiny “Změna stavby před jejím dokončením” 11/2017, kdy rozhodnutí nabylo právní moci 1/2018 a bylo nově označeno za “Víceúčelový objekt Praha -Uhříněves. Objekt dle této dokumentace má obsahovat na úrovni 1. NP 7 ateliérů, na úrovni 2. NP 7 ubytovacích jednotek a na úrovni 3. NP 3 ubytovací jednotky.

Rizika okolních pozemků (hrozby)

Možné riziko pro nové kupující představuje plán sousedního pozemku parc. č. 1642/1 a navazujících pozemků parc. č. 1642/15 a č. 1642/12, zastavěná plocha a nádvoří, kdy majitel dle podnikatelského záměru plánuje realizaci stavby auto myčky, a to především z důvodu potencionálního hluku z provozu auto myčky, který by nepříznivě dopadal na sousedící víceúčelový objekt. Tuto připomínku nicméně odbor výstavby pro Prahu 22 smetl ze stolu s tím, že je povinností stavebníka auto myčky zajistit chod takovým způsobem, aby nepřekračoval maximální povolenou hodnotu hluku. V opačném případě by hygienická

stanice nevydala souhlas s užíváním stavby auto myčky a musel by se tak omezit její chod. Využití vedlejšího pozemku tak zůstává momentálně v nedohlednu, neboť odkoupení, což byl původní záměr developerské společnosti Gartal, a.s., není vzhledem ke komplikovaným vztahům s majitelem pozemku na pořadu dne.

Tabulka 2: Ceník Viladům Uhříněves

CENÍK – VILADŮM UHŘÍNĚVES								
Č.J.	NP	Dispozice	Typ	Plocha m ²		Orientace	Cena celkem v Kč	
				jednotka	zahrada/terasa		bez DPH	s DPH
1.06	1.	1+kk	ateliér	28,2	12,2	S	2 448 404 Kč	2 962 569 Kč
1.07	1.	1+kk	ateliér	28,8	11,4	S	2 459 520 Kč	2 976 019 Kč
1.08	1.	1+kk	ateliér	28,2	0,0	SV	2 410 609 Kč	2 916 837 Kč
1.09	1.	1+kk	ateliér	24,6	11,8	JV	2 217 947 Kč	2 683 715 Kč
1.10	1.	1+kk	ateliér	19,4	11,4	JV	2 009 669 Kč	2 431 699 Kč
1.11	1.	1+kk	ateliér	19,0	11,4	J	1 996 507 Kč	2 415 773 Kč
1.12	1.	1+kk	ateliér	26,3	27,6	JZ	2 479 317 Kč	2 999 974 Kč
2.04	2.	1+kk	UJ	28,2	0,0	S	2 437 521 Kč	2 949 400 Kč
2.05	2.	1+kk	UJ	28,8	0,0	S	2 460 663 Kč	2 977 403 Kč
2.06	2.	1+kk	UJ	28,2	0,0	SV	2 437 521 Kč	2 949 400 Kč
2.07	2.	1+kk	UJ	24,6	0,0	JV	2 116 201 Kč	2 560 604 Kč
2.08	2.	1+kk	UJ	19,4	0,0	J	1 829 967 Kč	2 214 260 Kč
2.09	2.	1+kk	UJ	18,8	0,0	J	1 773 370 Kč	2 145 777 Kč
2.10	2.	2+kk	UJ	34,5	0,0	JZ	3 023 631 Kč	3 658 593 Kč
3.03	3.	1+kk	UJ	27,6	50,0	SV	2 854 110 Kč	3 453 474 Kč
3.04	3.	1+kk	UJ	27,6	50,0	JV	2 854 110 Kč	3 453 474 Kč
3.05	3.	2+kk	UJ	37,2	0,0	JZ	3 333 289 Kč	4 033 280 Kč
P1	-	/	PS	/	/	/	241 883 Kč	292 678 Kč
P2	-	/	PS	/	/	/	201 300 Kč	243 573 Kč
P3	-	/	PS	/	/	/	201 300 Kč	243 573 Kč
P4	-	/	PS	/	/	/	201 300 Kč	243 573 Kč
P5	-	/	PS	/	/	/	201 300 Kč	243 573 Kč
P6	-	/	PS	/	/	/	201 300 Kč	243 573 Kč
P7	-	/	PS	/	/	/	231 800 Kč	280 478 Kč
							42 622 538 Kč	51 292 793 Kč

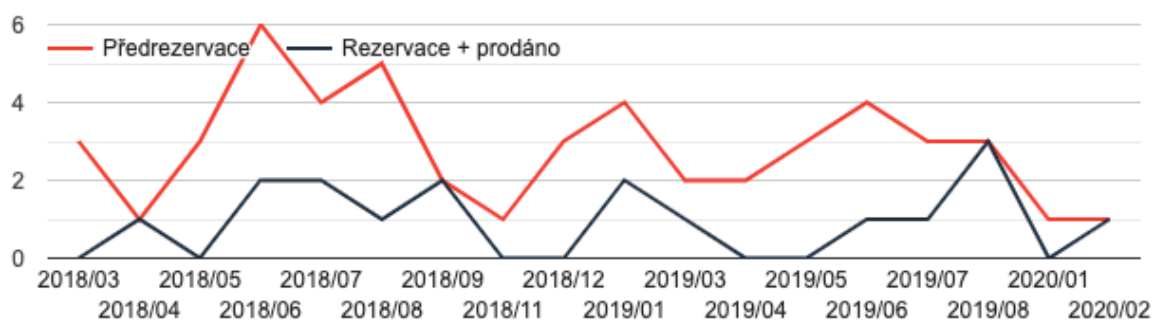
Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 2 vyplývá, že průměrná cena jednotek v době zahájení prodeje za m² byla 102 669 Kč s DPH a 83 453 Kč bez DPH. Tato cenová relace odpovídala ceně v dané lokalitě u ostatních projektů a neodchylovala od ceny tržní. V potaz byla brána i struktura jednotek coby nebytových prostorů. Po určitém procentu prodejnosti a průběhu výstavby projektu byla cena některých jednotek adekvátně navýšena, což mělo pozitivní vliv na celkovou finanční bilanci projektu.

Finanční harmonogram u tohoto projektu byl následující:

1. První splátka rezervačního poplatku ve výši 95 000 Kč po uzavření Rezervační smlouvy se splatností 3 dnů od podpisu RS.
2. Druhá splátka 15 % z celkové kupní ceny po uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní se splatností 10 dnů od podpisu SoSBK.
3. Doplatek kupní ceny ve výši 85 % s odečtem rezervačního poplatku 95 000 Kč po uzavření Kupní smlouvy se splatností 10 dnů od podpisu KS

Graf 3: Průběh prodeje jednotek od začátku do konce celého cyklu



Zdroj: CRM společnosti Gartal, a.s., vlastní zpracování

Z grafu č. 3 lze vypořadovat průběžný prodej jednotek, který byl spuštěn 3/2018. Výstavba začala 6/2018, což ovlivnilo průběh prodeje s přibývajícím časem. Před samotným dokončením výstavby za období 8/2019 byl prodán největší počet jednotek. Jedna ubytovací jednotka byla koncem roku 2019 z osobních důvodů budoucího kupujícího vrácena do prodeje, nicméně díky dokončení a včasnému termínu předání byla prakticky ihned prodána jinému kupujícímu.

Strategie prodeje

Správně zvolená strategie prodeje je dílčím úspěchem celého projektu. V rámci harmonogramu realizace výstavby je nutné nastavit prodej a jeho postupy tak, aby na sebe navazovaly všechny procesy. Ve většině případů signál k zahájení dává stavební úřad, resp. nabytí právní moci stavebního povolení. Existují však i případy, kdy developer prodává jednotky, aniž by ono stavební povolení měl. Zejména z hlediska předprodejní a marketingové fáze je důležité mít všechny informace o realizaci výstavby kompletní. Do budoucna však nelze jednoznačně predikovat vývoj trhu a kupní sílu obyvatelstva, proto musí situaci na trhu developer bedlivě sledovat a včas na změnu reagovat.

Významnou roli při prodeji hraje **marketing**, který určuje směr a cíl samotného prodeje. Včasné posílení reklamních kampaní, výběr cílové skupiny či lokace umístění podpory prodeje jsou jen výčetem několika na sebe navazujících činností při tvorbě marketingu k danému projektu.

Záměrem developerů je prodat co největší počet jednotek ještě před prvním výkopem do země, a to především z důvodu splnění podmínek financující banky. Ta totiž v rámci schválení a čerpání úvěru požaduje, aby bylo určité procento jednotek smluvně zavázáno a zapláceno.

Při samotném prodeji záleží samozřejmě na typu projektu, atraktivitě lokality a cenové hladině jednotek, ale největší prodej lze předpokládat při fázi, kdy jsou již vidět rozsáhlé stavební práce. Ve fázi předprodeje se naopak nabízí projekt partnerům, či dlouhodobým klientům, kdy se cena může pohybovat výrazně níže než poté při spuštění prodeje veřejnosti.

Ostatní developerské projekty

Postupný nárůst obyvatel v posledních letech zažívá také oblast Prahy 22 - Uhřetěves, která se díky své strategické poloze stává vyhledávanou lokalitou s perfektním napojením na dopravní tepnu do centra i okolních oblastí za Prahou.

Vzrůstající poptávku po bydlení zákonitě ovlivňuje i stávající nabídka a městská část P22 si to plně uvědomuje. Při zasedání Rady MČ se mj. hojně probírají také schvalovací procesy nových developerských projektů, které mají za úkol pokrýt zájem obyvatel o bydlení v dané lokalitě, ale především rozvinout a zkultivovat území. Není žádným tajemstvím, že Uhřetěves se v současnosti může pyšnit jako jedna z nejprogresivněji rozvíjejících se oblastí v Praze a je vyhledávána především mladými lidmi a investory.

V porovnání s projektem Viladům Uhříněves od skupiny Gartal jsou konkurenční projekty jiných developerů několikanásobně větší. Projekty jsou v různých fázích schvalovacích procesů, rada MČ 22 nedávno udělala souhrn projektů, které v časovém horizontu 2-5 let postaví až 2500 nových jednotek určených k bydlení.

Podle statistik momentálně trvale žije v Uhříněvsi kolem 13 tis. obyvatel, dalších 5 tis. není oficiálně přihlášeno. Při jednoduché logice lze odvodit, že s růstem počtu bytů poroste také počet obyvatel a za předpokladu, že jednotku průměrně obývají dvě osoby se počet obyvatel zvýší téměř o $\frac{1}{3}$. S tím souvisí i zvýšení potřeb obyvatel a posilnění občanské vybavenosti.

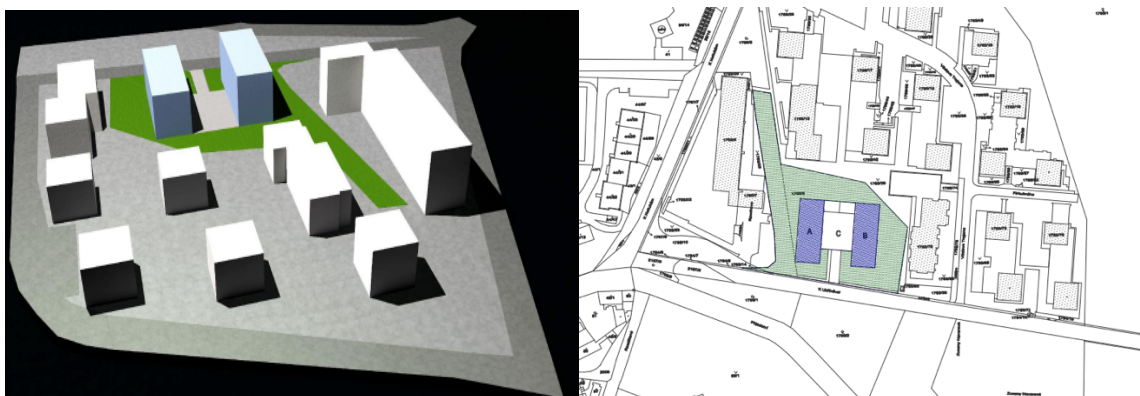
Výběr některých plánovaných developerských projektů v Uhříněvsi:

GRESIN – INVEST s.r.o

Bytový dům Romance (Objekt A a B)

Záměr výstavby nového bytového domu na pozemku parc. č. 1793/6 byl schválen a dle studie z roku 2017 má výstavba objektu A a B obsahující 148 bytových jednotek započnout v horizontu tří let. Objekt A bude mít 80 bytových jednotek se sedmi nadzemními podlažími, objekt B zahrnuje 68 bytových jednotek se šesti nadzemními podlažími. Oba objekty jsou vzájemně propojeny podzemními garážemi. [25]

Obrázek 3: Bytový dům Romance – Gresin – Invest s.r.o



Zdroj: Gresin, online

EKOSPOL

EKOCITY Uhříněves I

Významnou část svého portfolia v Uhříněvsi tvoří také projekty skupiny Ekospol, které by v budoucnu měly obyvatelům obstarat až 700 nových bytů. V přípravě je nový bytový komplex EKOCITY Uhříněves I situovaný mezi ulicemi Sušilova a Františka Diviše zahrnující 176 bytů rozmístěných ve třech bytových domech. Termín dokončení ještě není pevně daný, nicméně stavební povolení již nabylo právní moci. Dále by developer v této lokalitě měl představit projekty Jezera (445 bytových jednotek) a U Nádraží (cca 80 bytových jednotek). Ekospol se zabývá developerskou činností od roku 1992 a v Uhříněvsi má již úspěšně zrealizované projekty, díky čemuž se mu otevřela možnost další výstavby. [38]

Obrázek 4: EKOCITY, Uhříněves I



Zdroj: online, <http://www.ziprealty.cz/property/ekocity-uhrineves-i/>

FINEP

Byty Kašperská (etapa I, II. a III.)

Podle studie by se měl projekt nacházet v blízkosti vlakového nádraží, které obklopují tzv. brownfieldy, přesněji v ulici Kašperská. Přínosem pro obyvatelstvo by měl kromě komfortního bydlení se zajištěným parkováním být také nový park, modernizace a rozšíření současného dětského hřiště a především rekultivace ulice Kašperská. Projekt je plně v souladu s územním plánem a již dostal stavební povolení. Dále by měl výrazně posílit lokalitu v oblasti občanské vybavenosti a slibuje zásadní zvětšení veřejného prostoru. [23]

Základní informace o projektu: (I. II. a III. etapa)

Počet bytů: 328 (rozděleno přibližně: I. Etapa: 132, II. Etapa: 118, III. Etapa 78)

Počet stání celkem: (336 v garáži a 27 na terénu)

Obrázek 5: Byty Kašperská – Finep



Zdroj: FINEP.cz, online 2019-11-26

VIVUS

VIVUS Uhřetěves (Etapa III.)

Projekt Vivus Uhřetěves nacházející se mezi ulicemi Fr. Diviše a Ke kříži, nedaleko Nového náměstí představuje obrovský bytový komplex novostaveb rozdělený na pět stavebních etap čítající po svém dokončení až 1100 bytů. První etapu tvořily tři šestipodlažní domy a jeden pětipodlažní dům. Aktuálně prodávaná III. etapa nabídne až 155 nových bytů, vč. parkovacích stání. Tuto etapu tvoří objekty D, E, F a G a dokončení výstavby je plánováno na polovinu roku 2020. Závěrečné etapy budou v prodeji a ve výstavbě v následujících letech, skupina Vivus má však zásadní vliv na rozšíření zástavby v Uhřetěvsi a tato lokalita je pro společnost díky počtu jednotek hlavní vlajkovou lodí. [37]

Obrázek 6: VIVUS Uhříněves



Zdroj: VIVUS, online 2019-11-26

Další projekty čítající přes tři stovky bytových jednotek by dle Konceptuální studie území mezi ulicemi Lidického, Přátelství, Křešínská a tratí v Uhříněvsi z roku 2017 měly být v nejbližších letech realizovány, nicméně finální podoba dosud nebyla stanovena. Studie byla vypracována na základě přicházejících záměrů developerských společností PSJ a Fisolta na případnou výstavbu v daném území. Navzdory velké nevoli místních obyvatel se vedení městské části touto variantou zabývá, avšak ze studie je patrné, že spíše usměřuje původní záměry developerů vůči danému území. Konečné rozhodnutí tak je stále předmětem jednání, a proto nelze jednoznačně určit, jak uvádající areál bude v budoucnu využit. [24]

PSJ

Záměr – nahradit stávající provozně technický areál obytnou zástavbou tvořenou bytovými domy o uvažované kapacitě 103 b.j. a podzemními garážemi pro 112 aut, přičemž dle studie by výšková hladina zástavby neměla překročit 3 podlaží.

FISOLTA

Záměr – nahradit stávající prodejnu Norma novou zástavbou s využitím sousedícího nevlastněného pozemku. Vybudování podzemních garáží namísto venkovních stánků. V objektu v 1. NP využití pro komerční účely, 2. NP až 4. NP byty a ateliéry a 5. NP byty.

Obrázek 7: Konceptuální studie Uhříněves

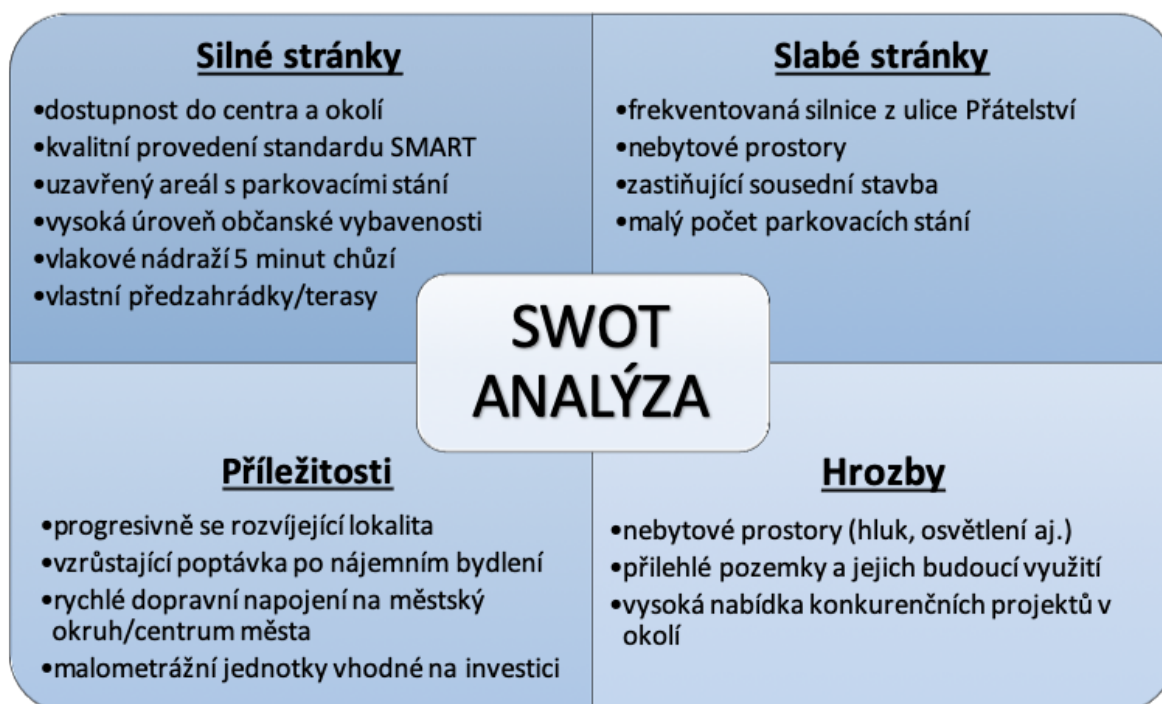


Zdroj: Konceptuální studie Praha Uhříněves 2017

4.1.2 SWOT analýza

K posouzení průběhu projektu a jeho úspěšné realizace byla zpracována SWOT analýza, která zmapovala veškeré vnější i vnitřní aspekty, vč. konkurenčního prostředí, jenž ovlivňují projekt Viladům Uhříněves.

Obrázek 8: SWOT analýza projektu Viladům Uhříněves



Zdroj: vlastní zpracování

Z obr. 7 lze vyvodit několik závěrů. Projekt díky svému strategickému umístění splňuje požadavky rostoucí poptávky po bydlení na okraji Prahy s kvalitní dopravní dostupností do centra a přilehlých částí. V dojezdové vzdálenosti 5 minut je napojení na okruh i dálnici D1, stejně tak i nákupní areál Čestlice, kde lze využít několik obchodní řetězců všeho druhu. Velkou výhodou je v blízkosti umístěné vlakové nádraží, odkud cesta do centra trvá pouhých 15 minut.

Jednotky jsou typologicky určené pro startovací bydlení či investici do budoucna, ceny totiž konstantně rostou a při predikci na delší časový horizont lze předpokládat výrazné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Jednou z nevýhod umístění projektu se může jevit rušná ulice Přátelství, kde je prakticky dennodenně nekončící automobilový provoz. Vzhledem k počtu 17 jednotek je v uzavřeném areálu pouze 7 parkovacích stání, což může představovat pro majitele bez parkovacího stání poměrně problém. Lze sice parkovat mimo areál, nicméně nemáte garanci ani ochranu v podobě uzamykatelné brány uzavřeného areálu.

Z pohledu investora, ale i konečného uživatele jednotky, může být skutečnost, že se jedná o nebytové prostory, rozhodující. V 1. NP jsou totiž ateliéry, ve kterých není možné přihlásit se k trvalému pobytu. Oproti konkurenčním projektům je to velká nevýhoda, protože ostatní developeři v Uhříněvsi staví výhradně bytové jednotky, které mají větší hodnotu a potenciál.

Podle územního plánu na přilehlém pozemku parc. č. 1642/1 a navazujících pozemcích parc. č. 1642/15 a 1642/12 by měla v budoucnu být zrealizována stavba automyčky, zatím však není o účelu využití definitivně rozhodnuto, a tak nelze s jednoznačností určit, jakým způsobem bude objekt stavbou zatížen.

4.1.3 Ekonomická efektivnost developerského projektu

Ekonomické zhodnocení developerského projektu je založeno na využití statických a dynamických metod hodnocení investic. Efektem pro statické metody, tj. průměrnou rentabilitu investice a dobu návratnosti je hospodářský výsledek. U dynamických metod, tj. čisté současné hodnoty, index čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta (míra výnosnosti) je zohledněna časová hodnota peněz s využitím 10% diskontní sazby pro přepočet budoucích peněžních toků (cash flow) na současnou hodnotu. Čistá současná hodnota je vypočtena za předpokladu jednorázově vynaložených investičních nákladů. Vnitřní výnosové procento je vypočteno metodou lineární interpolace.

STATICKE METODY

Index rentability a doby návratnosti (z průměrných a kumulovaných zisků)

Tabulka 3: Výpočet rentability a doby návratnosti

RENTABILITA A DOBA NÁVRATNOSTI	
Investiční náklady	30 390 876 Kč
Čistý zisk	
1.rok	- 38 696 940 Kč
2.rok	18 622 695 Kč
3.rok	119 091 994 Kč
Celkem	99 017 749 Kč
Průměrné zisky	33 005 916 Kč
Rentabilita investice z průměrných zisků	1,09
Doba návratnosti (v letech)	0,92

Zdroj: vlastní zpracování

DYNAMICKÉ METODY

Čistá současná hodnota

Tabulka 4: Výpočet čisté současné hodnoty

ČSH	
požadovaný úrok	10 %
= desetinné vyj.	0,1
	ČSH
1. rok	- 12 008 376 Kč
2. rok	15 255 779 Kč
3. rok	18 154 053 Kč
ČSH finální	21 401 456 Kč
projekt je přijatelný	

Zdroj: vlastní zpracování

ČSH > 0, tzn., že projekt splňuje požadavek na zúročení kapitálu ve výši 10 % p.a.
 Z výsledků tak vyplývá, že developerský projekt je efektivní.

Index čisté současné hodnoty

Tabulka 5: Výpočet indexu čisté současné hodnoty

INDEX ČSH	
IR = ČSH / IN	
IR=	0,7042

Zdroj: vlastní zpracování

Index ČSH vyšel 0,7042 tzn., že 1 Kč vynaložených IN přináší 0,70 Kč.

Vnitřní výnosové procento

Tabulka 6: Výpočet vnitřního výnosového procenta

VVP	
i1..... kladná ČSH	10
i2..... záporná ČSH	70
A.....kladná ČSH při i1	21 401 456 Kč
B.....záporná ČSH při i2	- 702 823 Kč
$VVP = i_1 + \frac{A}{A+B} * (i_2 - i_1)$	
VVP metoda lineární interpolace:	68,09

Zdroj: vlastní zpracování

Zúročení investice při uvedené struktuře peněžních toků je 68,09 % ročně. Toto vysoké vnitřní výnosové procento vyjadřuje vyšší návratnost investice.

Jednotlivé výpočty jsou podrobně uvedeny v přílohách této diplomové práce.

Tabulka 7: Kalkulace investičních nákladů

Kalkulace investičních nákladů projektu	
PLÁNOVANÉ NÁKLADY	
Akvizice projektu, vč. daní a due diligence	7 888 800 Kč
Výrobní náklady na vybudování cílové stavby	18 500 000 Kč
Přípravné projektové práce	200 000 Kč
Vybudování infrastruktury	500 000 Kč
TDI + BOZP	300 000 Kč
Roční bankovní poplatky (úroky aj.)	247 000 Kč
Provize za zprostředkování prodeje jednotek	1 205 900 Kč
Právní služby	300 000 Kč
Marketing	498 721 Kč
Rezervy	997 442 Kč
Daň z příjmu 19 %	725 060 Kč
Vlastní zdroje	12 362 923 Kč
Cizí zdroje (bankovní úvěr)	19 000 000 Kč
NÁKLADY CELKEM (bez úroků a daně z příjmů)	30 390 863 Kč
*ceny jsou bez DPH	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro developera je při rozhodování o realizaci projektu hlavním parametrem jeho výnosnost, tedy zisk po zdanění. Celkové náklady projektu činí téměř 31 milionů korun (bez DPH), což developer z části pokryl vlastními zdroji a také využil hypotéčního úvěru od financující banky Fiobanky, a.s. ve výši 19 milionů korun.

4.2 Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze

Aktuálně nejpálčivějším tématem mezi širokou veřejností je bezkonkurenčně bytová situace v Praze, kterou lze označit díky obrovskému nedostatku bytů za zcela alarmující s nutností radikálních zásahů ze strany státu. Je však vůbec nějaká šance na zlepšení? A co by se muselo změnit, aby převyšující poptávku pokryla alespoň částečně nedostatečná nabídka? Na toto téma se analytická část této práce snaží nalézt odpovědi a konstruktivně rozvést diskuzi na alespoň částečné narovnání tržního prostředí na realitním trhu. Největší kompetence jsou v rukách zákonodárných složek, nicméně zásahy státu jsou z hlediska předpovědi na několik let dopředu tajemné a bohužel neodpovídají potřebám trhu.

Nejzásadnější problémy pražského rezidenčního trhu lze shrnout do čtyř bodů:

- prudký růst cen bydlení,
- nedostatek bytů,
- byrokratická zátěž v povolovacích procesech,
- nedostatečný územní plán.

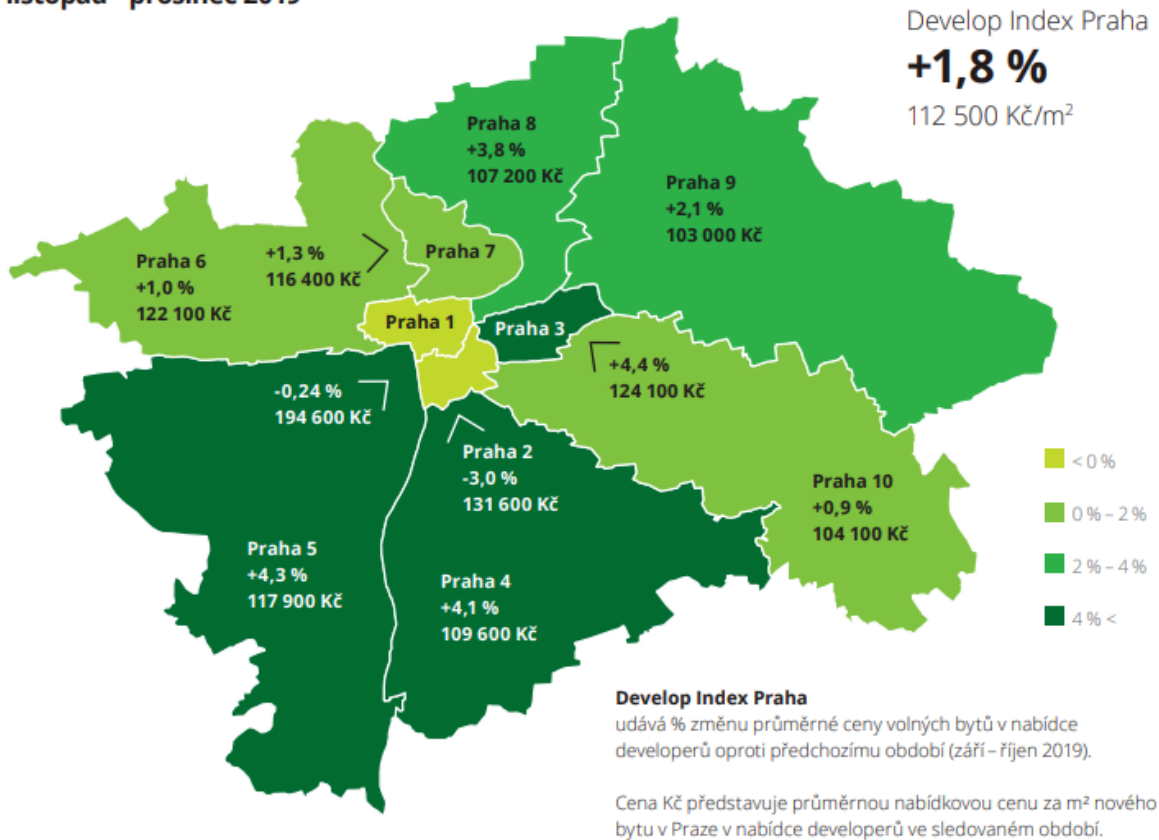
4.2.1 Prudký růst cen bydlení

Průlom prudkého nárůstu cen bydlení ne jenom v Praze se datuje ke konci roku 2015. Vyšší ceny nemovitostí nahrávají především investorům, zejména těm zahraničním, kteří hledají příležitosti pro zhodnocení svých finančních prostředků. Praha je považována za atraktivní lokalitu se stabilní ekonomickou a politickou situací, což je pro investory lukrativní záležitostí. Ačkoliv je tempo růstu cen nemovitostí v Praze jedno z nejrychlejších v EU, v porovnání s cenami nemovitostí s vyspělými státy západní Evropy se stále jedná o relativně nízké ceny pražských nemovitostí.

V potaz je nutné také brát aktuální kondici české ekonomiky, především vývoj makroekonomických faktorů, které mají silný vliv na poptávku po rezidenčním bydlení. Mezi nejdůležitější faktory patří vývoj inflace, nezaměstnanost, růst mezd a platů, spotřeba domácností a růst HDP. Díky dobré ekonomické situaci v tuzemsku, kdy míra nezaměstnanosti dosahuje historickému minimu cca 2,6% a ovlivňuje růst reálných mezd, se zlepšuje finanční situace domácností a s tím i spojená jejich spotřeba. Nemalý vliv na realitní trh má také Česká národní banka, která reguluje podmínky hypotečních úvěrů a jejich úrokové sazby.

Graf 4: Nabídkové ceny nových bytů v Praze

listopad – prosinec 2019



Zdroj: Deloitte – Develop Index Praha, online 2020-02-10

Konec roku 2019 zaznamenal opět nárůst cenové hladiny pražských nemovitostí, a to konkrétně o 1,8 % oproti předchozímu období září–říjen. V meziročním porovnání se rozdíl navýšil o 6 %. Průměrná cena nových bytů se v Praze v období listopadu – prosince 2019 pohybovala kolem 112 500 Kč/ m², v roce 2018 byla cena 98 500 Kč/ m² a v roce 2017 95 900 Kč/ m² a v roce 2016 dokonce 85 320 Kč/ m².

STAVEBNICTVÍ

Problémy:

Jedním z důvodů růstu cen bytů je v poslední dekádě jednoznačně nedostatečná kapacita stavebních firem na trhu rezidenční výstavby. Přitom ještě zhruba před deseti lety bylo standardní, že se na výběrové řízení k realizaci projektu přihlásila desítky stavebních firem. Když se hlouběji zaměříme do statistik vývoje stavebního průmyslu v hlavní české

metropoli, vrchol celkového objemu výkonů stavebních firem nastal v roce 2008, kdy se hranice dotkla téměř 80 miliard korun. S příchodem finanční krize se však situace na trhu nemovitostí výrazně zhoršila a postupně objem stavebních prací klesal, kdy v roce 2012 dosáhl poklesu dokonce až o 36 % na 50 miliard korun. Očekávaný růst v následujících letech nenastal, naopak měl konstantní tendenci. V roce 2018 se mírně zvýšil objem stavebních prací na 58 miliard korun. [36]

Globální stavební průmysl zažívá celosvětový rozmach v oblasti nových technologií zaměřených na ekologické potřeby a celkově výrazné zvýšení cen za stavební materiál. Stavební firmy se potýkají s nedostatkem kvalifikovaných odborníků, což zapříčiňuje malé kapacity a nízkou odbornost spojenou s kvalitou odvedené práce. Dalším problémem jsou zvýšené pořizovací náklady na stavební materiál a stroje. V samotném součtu těchto příčin se zákonitě zvyšuje cenová nabídka stavebních firem a následně i konečné ceny bytů.

Podle predikce stavebních firem se vzestup stavebního průmyslu příliš neočekává. I proto lze předpokládat, že s trendem souvisejícím s rostoucí poptávkou po stavebních firmách bude daleko složitější a dražší sehnat kvalitního generálního dodavatele.

Důkazem posledních let se stává závislost stavebních firem na zahraničních řemeslnících. Nedostatek pracovníků ve firmách pokrývají zaměstnanci především z východních zemí, kdy téměř 4/5 stavebních firem zaměstnává cizince. Výhoda oproti tuzemským pracovníkům zaměstnavatelé spatřují především v počtu dnů pracovní neschopnosti, která je u zahraničních dělníků výrazně nižší než u pracovníků české národnosti a taktéž bývá i jejich pracovní nasazení na vyšší úrovni.

4.2.2 Nedostatek bytů

Praha patří v žebříčků návštěvnosti turistů k nejvyhledávanějším metropolím v Evropě, nejinak je tomu i u poptávky dlouhodobějších pobytů. Počet obyvatel totiž v hlavním městě dle strategického plánu konstantně roste řádově o 13 tisíc obyvatel ročně, což při dané situaci vede k naprostému selhání bytové otázky.

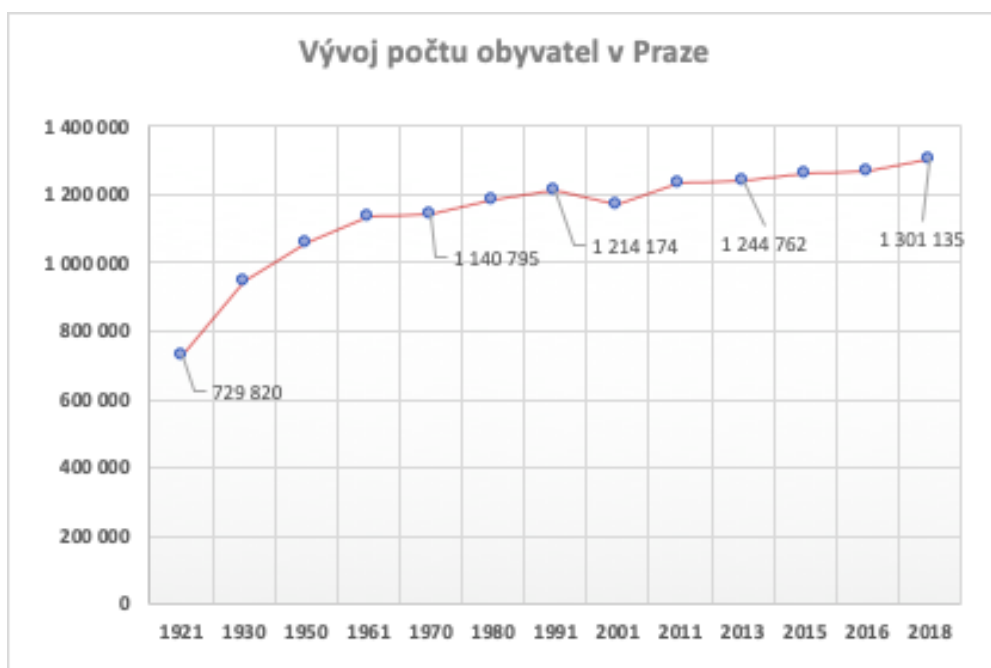
Urbanizace

Rozsáhlý přesun obyvatel do měst je celosvětovým trendem, výjimkou není ani česká metropole Praha, kde se vlivem urbanizace zvyšuje počet obyvatel rapidním tempem.

Dle hrubých odhadů by v roce 2030 měla Praha dosáhnout téměř 1,5 milionů obyvatel. Toto číslo je z hlediska dosavadní kapacity obytných ploch a zpomalení nové výstavby alarmující.

S přibývajícím počtem obyvatel rostou na město nároky ne jenom na byty, ale také na výstavbu potřebné infrastruktury, zajištění veřejné dopravy, zdravotní střediska, obchody, vzdělávací instituce a nespočet dalších požadavků na vybudování komfortního a bezpečného místa pro život.

Graf 5: Vývoj počtu obyvatel v Praze v letech



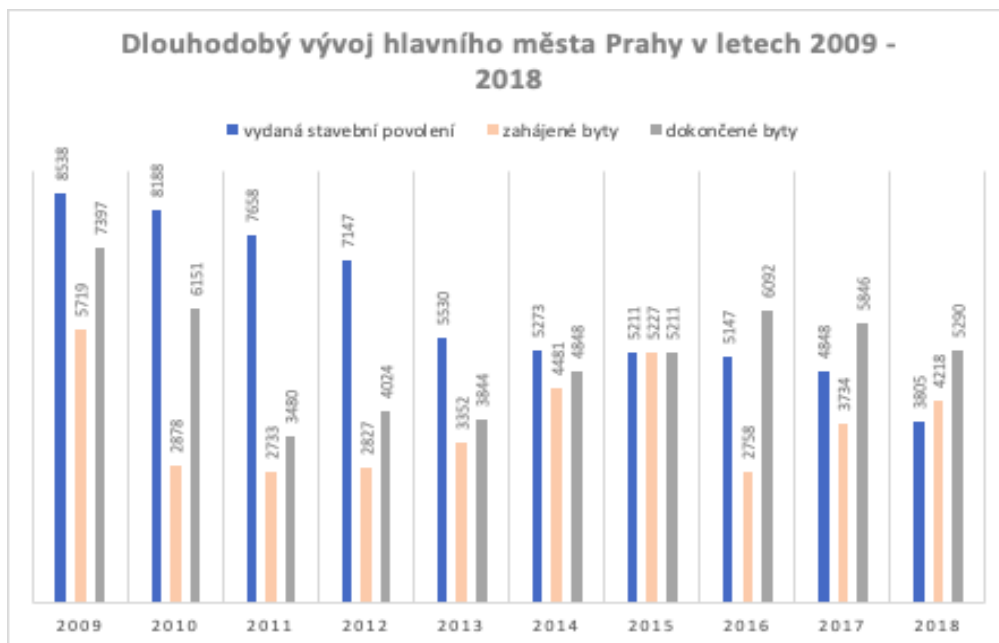
Zdroj: czso.cz, citace online 28-10-2019, vlastní zpracování

Problémy:

Z analýzy vývoje počtu obyvatel v Praze je patrné, že nabídka bytů ani v nejmenším nemá šanci pokrýt poptávku. Aby byla čísla alespoň trochu vyrovnaná, bylo by nutné ročně postavit alespoň 10 tisíc bytů. Realita je ovšem taková, že za posledních deset let se průměrně ročně postavilo kolem 5,5 tisíc bytů, tedy pouhá ½ toho, co by bylo zapotřebí, aby se uspokojila poptávka. Přitom ještě v roce 2006 bylo vydáno téměř 11,5 tisíc stavebních povolení. Přelom však nastal při volbách v roce 2014, kdy se poslanci ostře obrátili proti developerům a nesmyslnými regulacemi zpozdili povolovací proces na v průměru téměř osmileté kolečko vyřizování a schválení dané výstavby. Svůj negativní vývoj zaznamenala

i výše sazby DPH, kdy ještě v roce 2007 byla jen 5 %. Nicméně za tu dobu prošla několika regulacemi a nyní činí 15 % u bytových jednotek, 21 % u nebytových jednotek.

Graf 6: Dlouhodobý vývoj počtu bytů v Praze v letech 2009–2018



Zdroj: czso.cz, citace online 02-12-2019, vlastní zpracování

4.2.3 Byrokratická zátěž v povolovacích procesech

Byrokratická zátěž povolovacích procesů v Praze je nejzásadnějším problémem bytové výstavby. Schvalovací procesy průměrně trvají v ČR neuvěřitelných 8 let, což nás řadí dle analýzy Světové banky na 160. příčku mezi sto devadesáti porovnávanými zeměmi až za Nigerem, Čadem či hyperinflací rozvrácenou Venezuelou. Výjimkou ovšem nejsou ani situace, kdy lhůty pro schválení projektů překročí deset let, a ještě se stále vyřizují.

Problémy:

Na úřadech momentálně stojí podle analýzy Deloitte a Hospodářské komory České republiky přes 900 projektů s 40 000 byty, což by v případě uvolnění mohlo výrazně zamávat s trhem. Podle statistik je v Praze zhruba 8 % prázdných bytů, což by výstavbou zhruba 6500 bytů vyřešilo bytovou situaci až 13 tisícům lidem. Pravdou je, že ani toto číslo by nikterak nepokrylo převyšující poptávku po bydlení, nicméně tento počet odpovídá celé roční nabídce developerů, a proto jej nelze úplně zanedbat. Důvodů, proč jsou domy prázdné,

je více. Mohou to být například situace, kdy majitel přemýšlí o pozdějším prodeji, náklady na rekonstrukci jsou příliš velké či nedořešené případy vlastnické povahy. Některé objekty jsou ve vlastnictví městských částí nebo přímo Prahy a jejich osud je tak zatížen rozhodovacím a realizačním procesem komunální politiky. Může se však také jednat o spoluvlastnické vztahy, různé soudy o majetek či neprůhledné vlastnictví těžko dohledatelných společností.

4.2.4 Nedostatečný územní plán

Územní plánování v souladu se strategickým plánem hlavního města Prahy je naprosto klíčovým faktorem pro výstavbu nových bytů, nicméně v současnosti i díky byrokracii a striktně daným předpisům jsou změny v územním plánu příliš komplikované a prakticky neproveditelné. Tento faktor má neblahý vliv zejména na situace, kdy je nutné reagovat na rozsáhlé sociální a technologické změny, jež mohou v určitých chvílích postihnout kdejaké město.

Na rozdíl od ostatních území má Hlavní město Praha samostatnou působnost v upravování požadavků vázící se k výstavbě, které se řídí **Pražskými stavebními předpisy**. V souladu s dikcí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), v ustanovení § 194 písm. e) jde o obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby. Praha se liší od zbytku státu v úpravě požadavků na využívání území a výstavbu již dlouhá léta a dokonale to tak reflektuje její specifický význam a charakter výstavby v metropoli. Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území zejména co se vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. [27]

Problémy:

Z dostupných statistik ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že v Praze je aktuálně **více než 1400 hektarů brownfieldů**, tedy staré nevyužité či zanedbané stavby a prostranství. Jedná se především o bývalé továrny, nádraží či nikým nevyužívané síťové stavby apod.

Mezi nejznámější pražské brownfieldy patří např. pětihektarový prostor mezi Vltavou a kolejemi Nádraží Holešovice, kde by v budoucnu měl vzniknout rozsáhlý bytový a kancelářský projekt společnosti Geone.

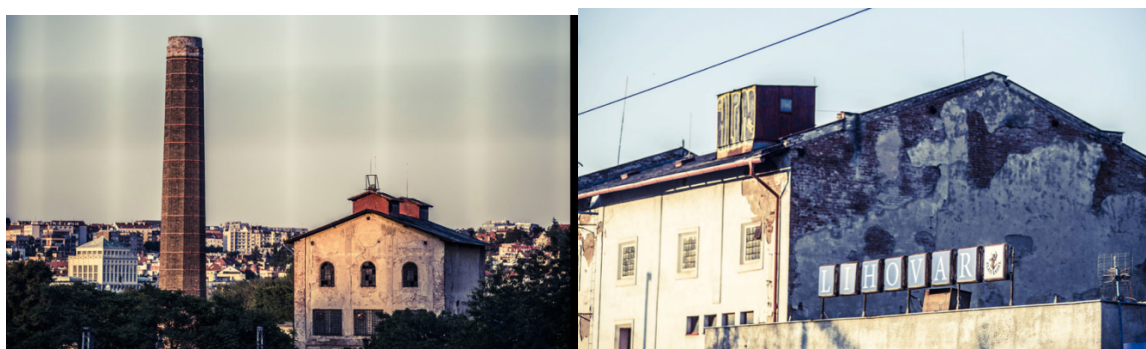
Obrázek 9: Brownfield okolí Nádraží Holešovic a Vltavy



Zdroj: Okolí Nádraží Holešovic a Vltavy, online

Dalším místem s dosud nevyužitelným potenciálem se jeví atraktivní pozemky lihovaru nedaleko Smíchovského nádraží. O tento objekt byl mezi developery velký zájem, kdy nakonec s nabídkou uspěla developerská společnost Trigema, která by v areálu o rozloze 2,2 hektaru měla v budoucnu vybudovat více než 500 bytů. Zatím však ještě nebyla definitivně schválena projektová dokumentace, tudíž předpoklad dokončení je v horizontu několika let.

Obrázek 10: Brownfield Smíchovský lihovar



Zdroj: Smíchovský lihovar, online

O největší akvizici v historii firmy se postarala přední developerská firma Central Group, která koupila v minulém roce od konkurenční společnosti PSN obrovský průmyslový areál na Zličíně, kde mělo bývalé sídlo firma Siemens. Nově vybudovaná rezidenční čtvrť by měla disponovat až šesti tisíci nových bytů, vč. tramvajové zastávky směřující do centra.

Obrázek 11: Brownfield Zličín



Zdroj: průmyslový areál Zličín, online

5 Výsledky a diskuze

Teoretická východiska diplomové práce korespondovala s aktuální platnou českou legislativou. Zejména co se obchodní a právní části práce týče, bylo vycházeno mnohdy z reálných případů doplněných odbornými pojmy.

Velká pozornost v teoretické části práce byla zaměřena na výklad a upřesnění některých pojmů, jelikož často indikují dlouhodobou nejednotnost v interpretaci právních předpisů souvisejících s rezidenční developmentem. Zvláště kupujícími tolik vyhledávané jiné nebytové prostory a ateliéry, které se se svou povahou a právním výkladem řadí zaručeně mezi nejvíce diskutabilní složky české legislativy vůbec.

V první části analytické práce bylo z provedených analýz a rozborů zjištěno, že se pro developerskou společnost Gartal, a.s jednalo o výhodnou investici do projektu Viladům Uhřetěves a povedlo se jej úspěšně zrealizovat a dosáhnout očekávaného zisku. Výstavba projektu běžela podle nastoleného harmonogramu a v jejím průběhu nedošlo k žádným neočekávaným komplikacím a nově vzniklým nákladům.

V druhé části praktické práce byla zhodnocena aktuální situace na realitním trhu v Praze. V návaznosti na zmíněné problémy byla navržena možná řešení, která by v budoucnu mohla výrazně pomoci při výstavbě nových jednotek.

- **Prudký růst cen bydlení**

Navrhovaná řešení:

Stavební divize developerů

Čím dál tím větší množství developerských společností si za účelem výstavby projektu zakládá v rámci firmy stavební divizi, díky čemuž se eliminují náklady na subdodavatele a z velké části si tak objem stavební výroby dokáží zajistit vlastními silami. I zde je však riziko nedostatku odborníků na trhu a při výběrových řízeních by se měly klást vysoké nároky na jejich odbornou způsobilost. Z dlouhodobějšího hlediska je to jedna z možných cest ke zlepšení stavebního průmyslu.

Zvýšená odbornost stavebních pracovníků

Ke zvýšení kvalifikace stavebních pracovníků by určitě pomohla větší propagace technických oborů, vč. delší povinné odborné praxe na školách. Hranice mezi kvantitou a kvalitou je ovšem velmi tenká, proto je potřeba pečlivě vybírat vhodné adepty. Podle

analýzy českého stavebnictví za Q4/2019 od tvůrců CEEC Research by kroky ke zkvalitnění absolventů technických oborů měly být následující:

- propagace v médiích a v rodinách;
- firemní programy ve školách;
- povinná odborná praxe v délce měsíců;
- zavedení certifikátu;
- spolufinancování firemních škol ze strany státu aj. [11]

- **Nedostatek bytů**

Navrhovaná řešení:

Politici byli již dříve ve sporu s developery, což mělo za následek zpřísnění podmínek ve schvalovacích procesech a celkově neblahý dopad na bytovou situaci to nese dodnes. Je však nezbytné najít mezi oběma stranami a českou legislativou rovnováhu tak, aby se alespoň částečně narovnal prostředí na trhu s nemovitostmi. Nabízí se tedy řešení, kdy by developer za sníženou cenu předal po dokončení výstavby podmíněný počet bytů státu, který by je dále nabízel občanům ve formě sociálního bydlení. Těžily by z toho tedy všechny strany. Tato verze je zcela běžná v zahraničí a je na místě si ji osvojit i v tuzemsku.

- **Byrokratická zátěž v povolovacích procesech**

Navrhovaná řešení:

Radikálním řešením by tak mělo být odblokování výstavby na brownfieldech a volných plochách uvnitř Prahy, čemuž se přiklání i nový Metropolitní plán IPR. Začátkem roku 2018 vyšla v platnost novela stavebního zákona, a to zavedení institutu společného řízení, které účastníkům umožní do jednoho řízení spojit posouzení vlivu na životní prostředí, rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení. Díky tomuto kroku by v řádech několika let mělo dojít k výraznému urychlení a zjednodušení povolovacího procesu.

- **Nedostatečný územní plán**

Navrhovaná řešení:

Nabízí se řešení v podobě vybudování nových městských čtvrtí s dostatečným počtem bytů a občanské vybavenosti daného území. Rozsáhlé nevyužívané plochy by tak mohli developeri od stávajících majitelů či států odkoupit a v budoucnu výrazně proměnit.

6 Závěr

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit developerský projekt na pražském realitním trhu, ale také zanalyzovat a navrhnout zlepšení bytové situace v Praze. Postavení developera na trhu s nemovitostmi úzce souvisí s aktuální bytovou výstavbou, a to hned z několika hledisek. Faktory, které ovlivňují zdlouhavé schvalovací procesy či nedostatečnou nabídku jednotek k bydlení, byly dopodrobna v práci zanalyzovány a byly doporučeny možné cesty řešení.

Z velké části teoretické práce by měl čtenář získat praktické i odborné znalosti z hlediska fáze výstavby developerských projektů, ale také autentické poznatky z každodenní praxe z developerského prostředí.

Analytická část diplomové práce byla rozdělena na dvě části. Při detailní analýze developerského projektu v Uhříněvsi od Gartal, a.s. bylo zjištěno, že se jednalo ze strany developera o výhodnou investici a celý projekt se povedlo úspěšně zrealizovat a dosáhnout očekávaného zisku, který byl po zdanění cca 10 milionů korun. Získané finanční prostředky developer využil jako částečnou investici do dalších akvizic, které posléze opět zpeněží.

Druhá část analytické práce popisuje tržní prostředí na realitním trhu, kdy bylo navrženo především zkrácení byrokratických procesů, lepší územní plánování či využití dosud nezastavěných ploch k vybudování dalších jednotek k bydlení.

Výstavbu nových bytů v hlavním městě České republiky výrazně ovlivňuje tržní prostředí a komplikovaná byrokracie ve schvalovacích procesech řadí se vůbec k nejhorším v Evropě, a proto navrhuji následující:

1. Inspiraci nemusíme hledat příliš daleko, například bychom se mohli zaměřit na srovnání se sousední **Vídní**, která je celosvětově považována za unikátní model trhu s bydlením. V rakouské metropoli se daří již dlouhodobě držet ceny bydlení pod kontrolou a zajistit tak všem vrstvám obyvatel přijatelné bydlení, a to i těm příjmově nejslabším. S výstavbou obecných bytů jsou totiž výrazně před námi a dokáží zajistit součinnost se státní pokladnou a stavebními firmami tak, aby z toho profitovali všechny zúčastněné strany, vč. občanů.
2. Další variantou na zlepšení situace na trhu nemovitostí se nabízí **snížení daňové zátěže, resp. zrušení daně z nabytí nemovitých věcí**. Ceny bydlení v tuzemsku

by také výrazně stlačila dolů novela zákona, která by definitivně zrušila nesmyslnou daň z nabytí nemovitých věcí, kterou musí platit kupující při koupi jednotky (v některých případech zde lze uplatnit osvobození od daňové povinnosti). Do státní pokladny se tak odvedou nemalé částky, přitom je de facto nemovitost zdaněna již dvakrát. Daňový poplatník totiž již zaplatil ve většině případů odpovědnou výši daňové povinnosti při odvodu DPH. Každoročně mezi zákonodárci vyvolá velkou diskuzi právě problematika daně z přidané hodnoty, která je v současnosti u bytů 15 %, resp. u nebytových prostor 21 %. Zde by celkovému zlepšení situace na tuzemském realitním trhu prospěla úvaha o snížené sazbě na 10 procentní sazbu. Téměř každá politická strana má daňový balíček ve svých programech, nicméně realizace a prosazení návrhu ve sněmovně se zatím rapidně vzdaluje reálné aplikaci v praxi.

3. Patrně nejsložitější situaci s pořízením vlastního bydlení v Praze má v současné době bezesporu **mladá generace do 30 let**. Pokud nezdědí finanční prostředky či jim s koupí nemovitosti finančně nepomůžou rodinní příslušníci, je prakticky nemožné pořídit si vlastní bydlení odpovídající požadovaným nárokům na bydlení. Startovací byty o dispozici 1+kk až 2+kk se pohybují v rozmezí 3,5 – 6 milionů Kč v závislosti na typu stavby a lokality umístění objektu. Ačkoliv se lidé v tomto životním období řadí do produktivního věku, restrikce státu při žádostech o úvěr je staví do neřešitelné situace, kdy k zadlužení na 30 let v určitých případech ještě musí ručit nemovitostí. Je na místě, aby se stát otázkou dostupnosti bydlení pro mladé zabýval a výhledově ji neodkladně, a především konstruktivně řešil. Například pomocí obecných a sociálních bytů či mezigenerační výměnou.

7 Seznam použitých zdrojů

Bibliografické zdroje:

- [1] BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha 2010. ISBN: 97880-7400-304-2
- [2] BLAŽEK, Jiří, *Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami 2013/2014*, Praha 2013. ISBN: 978-80-7263-828-4
- [3] JANKOVSKÝ, Milan, KOREC, Evžen, *Co je v domě, není pro mě!* Praha: Ekospol 2015. ISBN: 978-80-260-6135-9
- [4] KISLINGEROVÁ, E., *Inovace nástrojů ekonomiky a managementu organizací*, C. H. Beck 2008. ISBN: 978-80-7179-882-8
- [5] KROPÁČKOVÁ, Simona, *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností*, Praha 2017. ISBN: 978-80-87480-53-3
- [6] PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš, *Vyznejte se v paragrafech bydlení*, Brno 2014. ISBN: 978-80-265-0265-4
- [7] SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer 2015. ISBN: 978-80-7478-820-8
- [8] VALDA, Vojtěch, *Stavba domu svépomocí*. Praha 2015. ISBN: 978-80-906031-0-3

Internetové zdroje:

- [9] beck.cz [citace online 2019-10-14]. Dostupné z:
https://www.beck.cz/media/product/documents/VP6_nahled1.pdf
- [10] capne.cz [citace online 2020-02-12]. Dostupné z: <http://www.capne.cz/kupni-smlouva-koupe-domu-novostavby-a-302-ag-1/>
- [11] ceskestavebnictvi.cz [citace online 2019-09-24]. Dostupné z:
<file:///Users/DavidK/Downloads/Kvartalni-analyza-ceskeho-stavebnictvi-Q4-2019.pdf>
- [12] co-corporate.cz [citace online 2019-09-04]. Dostupné z: <http://www.co-corporate.cz/financovani-developerskych-projektu>
- [13] coolbergen.cz [citace online 2019-11-23]. Dostupné z:
<http://www.coolbergen.cz/kniha-rakousko.p9.html>
- [14] managementmania.com [citace online 2019-09-30]. Dostupné z:
<https://managementmania.com/cs>

[15] domecos.cz [citace online 2019-12-27]. Dostupné z: <https://www.domecos.cz/co-je-to-uzemni-rozhodnuti-a-kde-ho-sehnat>

[16] e15.cz [citace online 2019-11-29]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-979318>

[17] e15.cz [citace online 2019-12-29]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/galerie/byznys/reality-a-stavebnictvi/184001/jak-se-ma-menit-praha-v-bytove-vystavbe-roste-vyznam-brownfieldu-i-okrajovych-casti?foto=5>

[18] e15.cz [citace online 2020-02-19]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-iii-979183>

[19] epravo.cz [citace online 2019-09-21]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouvy-o-dilo-developerske-projekty-cast-5-32893.html>

[20] euro.cz [citace online 2019-09-24]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/byznys/stavebni-povoleni-stavebni-urad-zadost-formular-poplatek-projektova-dokumentace-ohlaseni-cerna-stavba-1441114>

[21] epravo.cz [citace online 2019-09-24]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/postoupeni-smlouvy-uzavrene-s-developerskou-spolecnosti-107580.html>

[22] financnisprava.cz [citace online 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

[23] finep.cz [citace online 2019-11-22]. Dostupné z: studie - <file:///Users/DavidK/Downloads/Prezentace%20FINEP-OS%20Ka%C5%A1persk%C3%A1%E2%80%933%20varianta%2012-2017.pdf>

[24] geniusloci.cz [citace online 2019-11-23]. Dostupné z: <http://www.geniusloci.cz/ateliery-a-zamotane-paragrafy/>

[25] gresin.cz [citace online 2019-10-15]. Dostupné z: <file:///Users/DavidK/Downloads/Prezentace%20Gresin%20Invest-BD%20Romance-12-2017.pdf>

[26] idnes.cz [citace online 2019-11-20]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/bydleni/rekonstrukce/bydleni-ve-sklepe-bydleni-v-nebytovem-prostoru.A160510_144613_rekonstrukce_web

[27] iprpraha.cz [citace online 2020-02-20]. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/psp/psp_2018_web.pdf

- [28] mmr.cz [citace online 2019-09-24]. Dostupné z:
<https://www.mmr.cz/getmedia/ee8cd1ca-c5a6-48e5-83f0-8338e66d0d38/Uzemni-souhlas.pdf?ext=.pdf>
- [29] novinky.cz [citace online 2020-01-24]. Dostupné z:
https://www.novinky.cz/finance/clanek/na-hypoteku-nedosahne-stale-vic-lidi-40301571?dop-ab-variant=12&seq-no=4&source=hp&fbclid=IwAR3kA-AgjYLha9wM_TDI2ZA_MlJuIxQo7-Qm1xNVhA8-_ZXIi7DEOAhb9EE
- [30] penize.cz [citace online 2020-02-14]. Dostupné z:
<https://www.penize.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/409809-dan-z-nabyti-nemovitosti-nekonci-poslanci-rozsirili-osvobozeni>
- [31] pravopropodnikatele.cz [citace online 2019-11-09]. Dostupné z:
<https://pravopropodnikatele.cz/projektova-dokumentace-v-ramci-akvizice-developerskeho-projektu-1-cast/>
- [32] pravni prostor.cz [citace online 2019-09-21]. Dostupné z:
<https://www.pравниprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/na-co-si-dat-pozor-pri-prevodu-nemovitosti>
- [33] sbdpraha.cz [citace online 2020-01-05]. Dostupné z:
<https://www.sbdpraha.cz/druzstevni-bydleni/druzstevni-bytova-vystavba-2/co-je-druzstevni-bydleni>
- [34] studieuhrineves.cz [citace online 2020-02-08]. Dostupné z:
[file:///Users/DavidK/Downloads/prezentace%20fisolta%20plus%20s.r.o.-studie%2009-2016%20\(12.komise%2026-10-2016\).pdf](file:///Users/DavidK/Downloads/prezentace%20fisolta%20plus%20s.r.o.-studie%2009-2016%20(12.komise%2026-10-2016).pdf)
- [35] skala-danevpraxi.cz [citace online 2020-02-08]. Dostupné z: SKALA - Daně a právo v praxi – Daňové dopady výstavby – 1. část, č. 8/2010
- [36] tvarchitect.cz [citace online 2019-11-04]. Dostupné z:
<https://www.tvarchitect.com/clanek/developeri-chybi-nam-stavebni-firmy-i-protorostou-ceny-bytu/>
- [37] vivus.cz [citace online 2019-09-16]. Dostupné z:
<https://vivus.cz/uhrineves3/index.php?lg=cz>
- [38] ziprealty.cz [citace online 2019-12-17]. Dostupné z:
<http://www.ziprealty.cz/property/ekocity-uhrineves-i/>
- [39] zmenatp.cz [citace online 2019-09-30]. Dostupné z:
file:///Users/DavidK/Downloads/Zmena_TP_-_ubytovaci_jednotka_ke_kratkodobemu_ubytovani.pdf

Použité zákony:

[40] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

[41] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

[42] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

[43] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

[44] Zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon k 1.1.2018

[45] Zákon č. 89/2012 Sb. § 1166 Prohlášení vlastníka

[46] Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

[47] Sbírka zákonů

8 Seznam obrázků

Obrázek 1: Schéma SWOT analýzy	14
Obrázek 2: LV č. 4390, katastr nemovitostí	49
Obrázek 4: Bytový dům Romance – Gresin – Invest s.r.o	53
Obrázek 5: EKOCITY, Uhříněves I.....	54
Obrázek 6: Byty Kašperská – Finep	55
Obrázek 7: VIVUS Uhříněves.....	56
Obrázek 8: Konceptuální studie Uhříněves.....	57
Obrázek 1: SWOT analýza projektu Viladům Uhříněves	57
Obrázek 9: Brownfield okolí Nádraží Holešovic a Vltavy	68
Obrázek 10: Brownfield Smíchovský lihovar.....	68
Obrázek 11: Brownfield Zličín	69

9 Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Profil projektu Viladům Uhříněves.....	47
Tabulka 2: Ceník Viladům Uhříněves	50
Tabulka 3: Výpočet rentability a doby návratnosti.....	59
Tabulka 4: Výpočet čisté současné hodnoty	59
Tabulka 5: Výpočet indexu čisté současné hodnoty	60
Tabulka 6: Výpočet vnitřního výnosového procenta.....	60
Tabulka 7: Kalkulace investičních nákladů	61

Seznam grafů:

Graf 1: Fáze developerského projektu.....	17
Graf 2: Rozbor základu daně z nabytí nemovitých věcí	40
Graf 3: Průběh prodeje jednotek od začátku do konce celého cyklu	51
Graf 4: Nabídkové ceny nových bytů v Praze	63
Graf 5: Vývoj počtu obyvatel v Praze v letech.....	65
Graf 6: Dlouhodobý vývoj počtu bytů v Praze v letech 2009–2018	66

10 Seznam použitých zkratek

PSP - Pražské stavební předpisy

ÚR - územní rozhodnutí

SPV - Special Purpose Vehicle (společnost zvláštního určení)

NV - nemovité věci

ÚPI - územně plánovací informace

VŘ - výběrové řízení

SVJ - Společenství vlastníků jednotek

SÚ - stavební úřad

SP - stavební povolení

KN - katastr nemovitostí

EU – Evropská unie

TDI – technický dozor investora

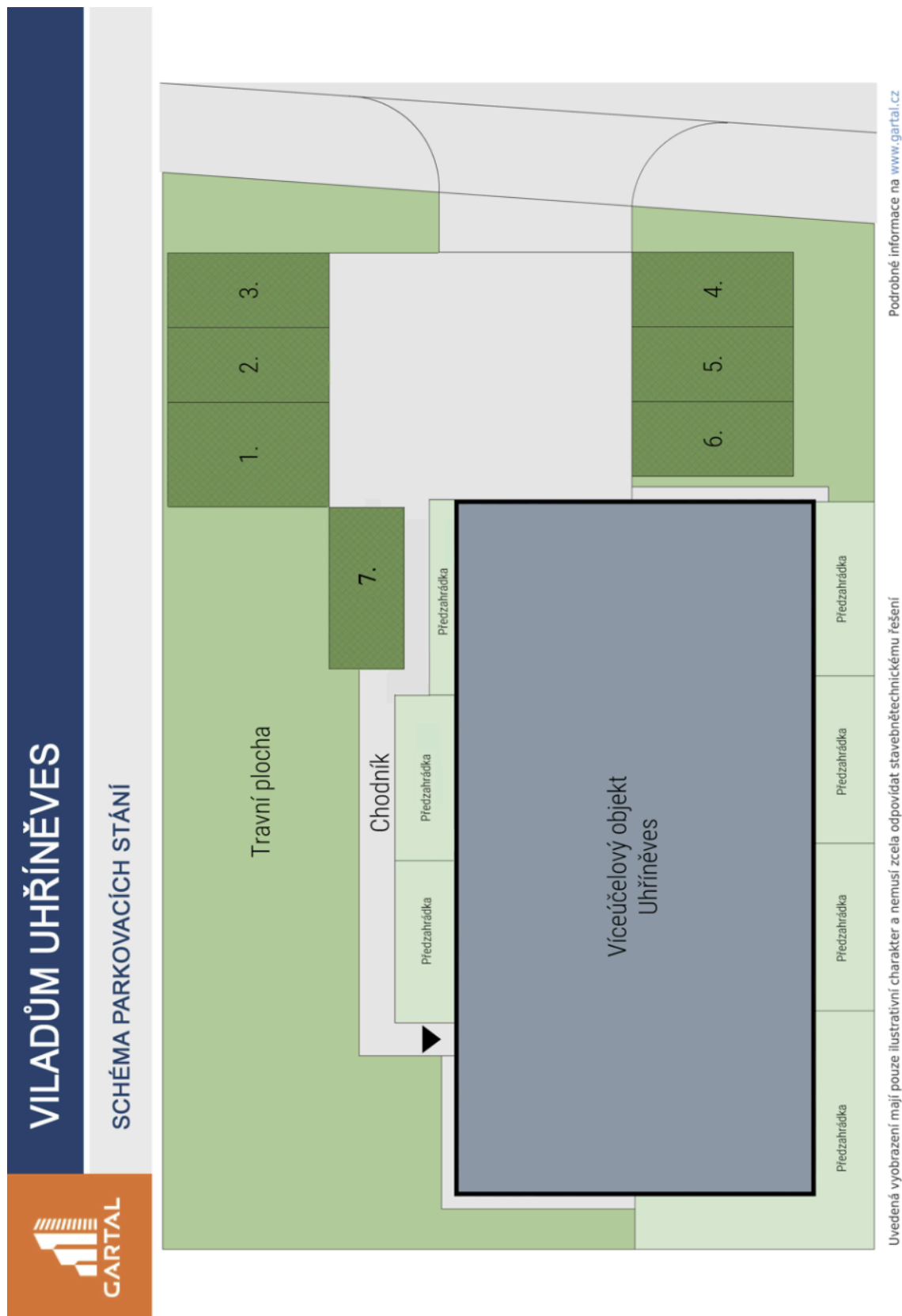
BOZP – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

IN – investiční náklady

11 Přílohy

Přílohy 1: Situační výkres pozemku s vyznačením PS a předzahrádek	82
Přílohy 2: Technický popis objektu	83
Přílohy 3: Katalog standardů SMART	85
Přílohy 4: Karta jednotky 1.12	87
Přílohy 5: Průběh výstavby projektu Viladům Uhříněves	88
Přílohy 6: Výpočet investičních nákladů	90
Přílohy 7: Výpočet výnosů z prodeje nebytových jednotek	91
Přílohy 8: Výpočet hrubého zisku	92
Přílohy 9: Výpočet příjmů z hlediska času	93
Přílohy 10: Výpočet výdajů z hlediska času	94
Přílohy 11: Souhrnná tabulka pro výpočet ekonomické efektivity	95

Prílohy 1: Situační výkres pozemku s vyznačením PS a předzahrádek



Technická specifikace jednotek a společných prostor projektu Vláduň Uhríněves

KONSTRUKCE BUDOVY

Konstrukce

- základy a základová deska – železobeton
- nosné zdi – montovaný železobetonový skelet, vyzdívký stěn z pórobetonových tvárníc
- nenosné zdi a příčky – pórobetonové tvarovky, SDK stěny
- stropy – systémové panely SPIROLL

Teplná izolace

- kontaktní tepelně izolační fasáda (ESP)

JEDNOTKY - POVRCHOVÉ ÚPRAVY

Povrch podlah

- hlavní místnosti – plovoucí laminátová podlaha
- předstíň – keramická dlažba
- koupelna a WC – keramická dlažba
- terasy – betonová dlažba

Zdi

- koupelna a WC – keramické obklady do výšky 200 cm, omítka a bílá malba
- ostatní zdi – omítka a bílá malba

Strop

- omítka + bílá malba nebo sádrokarton + bílá malba

VÝPLŇ OTVORŮ

Vstupní dveře

- hlavní vstupní dveře jednotek – dřevěné s CPL povrchem, protipožární, samozavírač, vložka zámku + 3 klíče
- bezpečnostní kování klika – koule (interiér – bílá barva, exteriér – okrová barva)



ELEKTROINSTALACE

Siloproud

- vypínače a zásuvky dle PD (kuchyňské kouty pouze příprava v podobě kabeláže)
- rozvaděč obsahuje hlavní vypínač, proudový chránič a jednotlivé jističe

Slaboproud

- domácí telefon instalovaný na zdi a elektro-mechanický otvírač hlavních dveří
- elektrický zvonek
- jedna telefonní/datová zásuvka a TV zásuvka na jednotku

Ventilace

- koupelna a toalety – podtlakové ventilátory

VYTÁPĚNÍ

Topení a teplotní užitková voda

- ústřední topení – centrální plynový kotel + zásobník pro přípravu teplé užitkové vody
- v hlavních místnostech – otopné deskové těleso s regulační hlavici
- v koupelně – otopné žebříkové těleso s regulační hlavici

ZAHRADA A TERÉNNÍ ÚPRAVY

Předzahrádky

- srovnání ornice a osetí trávníku
- oplocení – dřevěný zahradní plůtek a dělicí paravány

SPOLEČNÉ PROSTORY OBJEKTU

Vstupní dveře

- hlavní vstupní dveře do budovy – hliníkové prosklené s elektrickým zámekem

- domácí telefon s tlačítkovým panelem, mikrofonem a reproduktorem

Podlahy

- vestibul a chodby – keramická dlažba
- schodiště – keramická dlažba

Zdi

- omítka a omyvatelná bílá malba

Stropy

- omítka a bílá malba

Zábradlí na schodišti

- ocelové tyčové, kovové madlo

SPOLEČNÉ PROSTORY AREÁLU

Venkovní úpravy a vybavení

- samonosná pojízdná brána na dálkové ovládání
- vstupní branka s elektrickým vrátným
- domácí telefon mezi brankou a jednotkou zahrnuje tlačítkový panel s mikrofonem a reproduktorem
- zpevněné chodníky – betonová dlažba
- poštovní schránky
- zeleň

Osvětlení

- venkovní osvětlení na fasádě budovy

Parkovací stání

- zpevněná plocha – zatravnovací dlažba

POZNÁMKY

- I. Všechny technické specifikace jsou uvedeny s odkazem na projektovou dokumentaci.
- II. Kuchyňská linka, nábytek a ostatní položky, které nejsou uvedeny výše, nejsou předmětem dodávky.
- III. Investor si vyhrazuje právo na náhrady a na vylepšené verze.

Přílohy 3: Katalog standardů SMART



WWW.GARTAL.CZ
840 400 440

Standard *SMART*

KOUPELNA A WC OBKLADY	
CIFRE INTENSITY (Beige White Brown Black Grey)	Ve standardu SMART si můžete zvolit kombinaci barev nebo jeden odstín z uvedených 5 variant. Velikost obkladů je 20x50 cm, jejich tloušťka 9,5 mm. Všechny obklady jsou keramické s lesklým povrchem.
KOUPELNA A WC DLAŽBA	
ARGENTA STANDARD (Plomo Vison Gris)	V rámci standardu SMART si můžete zvolit kombinaci barev nebo jeden odstín z níže uvedených 3 variant. Velikost dlažby je 45x45 cm. Dlažba je keramická s matným povrchem.
KOUPELNA A WC SANITA	
Vana CONCEPT 100	Rozměry: 1700x750x490 mm Objem: 225 l Materiál: akrylát Barva: bílá
Sprchová vanička CONCEPT 100 VERANO	Rozměry: 800x800 mm Tvar: čtvrtkruh Materiál: litý mramor Barva: bílá
Posuvné sprchové dveře CONCEPT 50	Rozměry: 800x800x1850 mm Materiál: čiré sklo Tloušťka skla: 4 mm Profily: hliník
Sprchová baterie CONCEPT E50 NEW	Rozměr: 150 mm Barva: chrom
Sprchový set EASY JAMAICA	3polohová hlavice 85 mm Tyč: 580 mm Hadice: 1500 mm Barva: chrom
Umyvadlo IDEAL STANDARD EUROVIT PLUS	Rozměr: 600x460x190 mm Materiál: keramika Barva: bílá
Umývatko IDEAL STANDARD EUROVIT	Rozměry: 500x235 mm Materiál: keramika Barva: bílá
Uzavírací ventil SCHELL	Barva: chrom
Umyvadlový sifon EASY	Barva: chrom
Umyvadlová baterie CONCEPT E50 NEW	Vývod: 107 mm Výška: 111 mm Barva: chrom
WC VITRA S50	Závěsné, celokapotované, hluboké splachování Rozměr: 355x520 mm Materiál: keramické Barva: bílá

Standard *SMART*

WC sedátko MKW DARIO	Šířka: 362,4 mm Hloubka: 463 mm Materiál: duraplast Barva: bílá
Radiátor CONCEPT 100 KTK	Šířka: 600 mm Hloubka: 30 mm Výška: 1500 mm Tepelný výkon: 781 W (75/65/20°C) Barva: bílá
WC ovládací tlačítko ALCAPLAST EASY	Rozměr: 247x16x165 mm Materiál: plast Barva: bílá
Předstěnový modul ALCAPLAST EASY NEW	Velké spláchnutí: 6-9 l Malé spláchnutí: 2,5-3,5 l
VCHODOVÉ DVEŘE	
Vchodové dveře VETOS	Ve standardu SMART je dveřní křídlo vchodových dveří bez bezpečnostní třídy; provedení dveří je protipožární (EI30) a se zvýšenou neprůzvučností (34 dB). Standardně je barva dveří z vnitřní strany platinová bílá, z vnější strany je barva vždy sjednocena v celém domě a určena developerem. Dveřní křídlo je osazeno panoramatickým kukátkem v provedení SATÉN a bezpečnostním kování třídy 3. Dále je dveřní křídlo doplněno prahem v dekoru lakovaného dubu a to včetně těsnění. Ve dveřním křídle je osazena stavební vložka rozměru 30/40 mm pro 3 klíče. Dodání bezpečnostní vložky je samozřejmě možné v rámci clientské změny tak, že vložka bude předána při předání bytu, aby zůstala bezpečnostní třída zachována.
INTERIÉROVÉ DVEŘE	
Interiérové dveře SANDE SERPA	V rámci standardu SMART jsou byty osazeny interiérovými dveřmi SANDE Serpa v klasickém otočném provedení, plně a v bílé barvě. Dveře jsou foliované, uvnitř s voštinou. Zárubně dveří mají zaoblené hrany a ostré ostění.
Klika WB FAVORIT	Broušená nerez
WC zámek FAVORIT	Broušená nerez
PODLAHY	
Laminátová podlaha EGGER ECCLIC (Dub prkno přírodní Dub prkno bělený)	Tloušťka podlahy je 7 mm a třída zátěže 31. Laminátová krytina má všechny vlastnosti, které od podlahy očekáváte. Je odolná a komfortní, na došlap je měkká a teplá. Snadno se udržuje a hodí se do všech místností v domě či bytě.
ELEKTRO	
SCHNEIDER UNICA BASIC	Vypínače a zásuvky

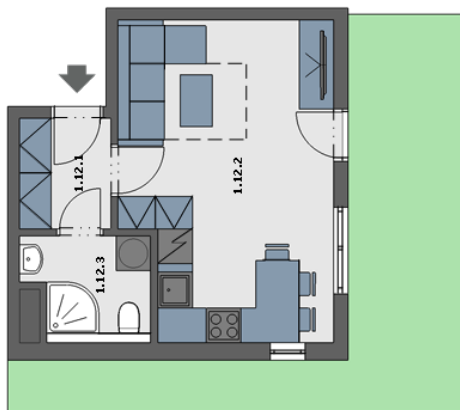
Přílohy 4: Karta jednotky 1.12

VILADŮM UHŘÍNĚVES

BEČOVSKÁ, PRAHA 10 - UHŘÍNĚVES, ATELIÉR 1.12



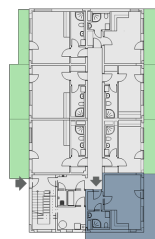
1 + kk 1. NP J Z Energetická náročnost budovy : B



1.12.1	Předsíň	3 m ²
1.12.2	Obývací pokoj + kk	19.6 m ²
1.12.3	WC	3.7 m ²
Vnitřní užitná plocha		26.3 m ²
Celková podlahová plocha		27.4 m ²
Předzahrádka		27.6 m ²

Parkovací stání Na vyzádání

Půdorys podlaží



Pohled na dům



Uvedená vyobrazení mají pouze ilustrativní charakter a nemusí zcela odpovídat stavebnětechnickému řešení bytu. Zařízení a vybavení nejsou součástí dodávky. Podrobné informace na www.gartal.cz

Přílohy 5: Průběh výstavby projektu Viladům Uhříněves



Období začátku výstavby v roce 2018



Období pokračujících prací v roce 2019



Vizualizace projektu

17.01.2020



17.01.2020



Konečný stav projektu I.

17.01.2020



17.01.2020



Konečný stav projektu II.

17.01.2020



17.01.2020



Konečný stav projektu III.

Přílohy 6: Výpočet investičních nákladů

		INVESTIČNÍ NÁKLADY											
		2017											
		leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Investiční náklady	Číslo												
Akvizice projektu, vč. daní a due diligence	7 888 800 Kč												
Výrobní náklady na vybudování cílové stavby	18 500 000 Kč												
Přípravné projektové práce	200 000 Kč												
Výbudování infrastruktury	500 000 Kč												
Technický dozor investora + BOZP	300 000 Kč												
Ostatní náklady	3 002 063 Kč												
Celkem (kumulativně)	30 390 863 Kč												
*bez úroků a daně z příjmů													
		2018											
		leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Investiční náklady	Číslo												
Akvizice projektu, vč. daní a due diligence	7 888 800 Kč												
Výrobní náklady na vybudování cílové stavby	18 500 000 Kč												
Přípravné projektové práce	200 000 Kč												
Výbudování infrastruktury	500 000 Kč												
Technický dozor investora + BOZP	300 000 Kč												
Ostatní náklady	3 002 063 Kč												
Celkem (kumulativně)	30 390 863 Kč												
		2019											
		leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Investiční náklady	Číslo												
Akvizice projektu, vč. daní a due diligence	7 888 800 Kč												
Výrobní náklady na vybudování cílové stavby	18 500 000 Kč												
Přípravné projektové práce	200 000 Kč												
Výbudování infrastruktury	500 000 Kč												
Technický dozor investora + BOZP	300 000 Kč												
Ostatní náklady	3 002 063 Kč												
Celkem (kumulativně)	30 390 863 Kč												

Přílohy 8: Výpočet hrubého zisku

HRUBÝ ZISK					
2017		V	N	Hrubý zisk	
	leden	- Kč		- Kč	
	únor	- Kč		- Kč	
	březen	- Kč	7 888 800 Kč	- 7 888 800 Kč	
	duben	- Kč	681 881 Kč	- 681 881 Kč	
	květen	- Kč	1 363 762 Kč	- 1 363 762 Kč	
	červen	- Kč	2 045 643 Kč	- 2 045 643 Kč	
	červenec	- Kč	2 727 524 Kč	- 2 727 524 Kč	<i>*začátek úvěru (připočten úrok z úvěru)</i>
	srpen	- Kč	3 409 405 Kč	- 3 409 405 Kč	
	září	- Kč	4 091 286 Kč	- 4 091 286 Kč	
	říjen	- Kč	4 773 167 Kč	- 4 773 167 Kč	
	listopad	- Kč	5 455 048 Kč	- 5 455 048 Kč	
prosinec	- Kč	6 260 427 Kč	- 6 260 427 Kč		
Suma 1. rok				- 38 696 940 Kč	
2018		V	N	Hrubý zisk	
	leden	- Kč	6 818 810 Kč	- 6 818 810 Kč	
	únor	- Kč	7 500 691 Kč	- 7 500 691 Kč	
	březen	- Kč	8 182 572 Kč	- 8 182 572 Kč	
	duben	2 448 403 Kč	8 864 453 Kč	- 6 416 050 Kč	
	květen	2 448 403 Kč	9 546 334 Kč	- 7 097 931 Kč	
	červen	7 318 532 Kč	10 228 215 Kč	- 2 909 683 Kč	
	červenec	11 546 147 Kč	10 910 096 Kč	636 051 Kč	<i>*převís</i>
	srpen	13 542 654 Kč	11 591 977 Kč	1 950 677 Kč	515 201 Kč
	září	18 459 492 Kč	12 273 858 Kč	6 185 634 Kč	1 580 048 Kč
	říjen	18 459 492 Kč	12 955 739 Kč	5 503 753 Kč	5 010 363 Kč
	listopad	18 459 492 Kč	13 637 620 Kč	4 821 872 Kč	4 458 040 Kč
prosinec	18 459 492 Kč	14 566 497 Kč	3 892 995 Kč	3 905 716 Kč	
Suma 2.rok				18 622 695 Kč	<i>čistý zisk po dani z příjmů 19 %</i>
2019		V	N	Hrubý zisk	
	leden	23 357 676 Kč	15 001 382 Kč	8 356 294 Kč	6 768 598 Kč
	únor	23 357 676 Kč	15 683 263 Kč	7 674 413 Kč	6 216 274 Kč
	březen	25 715 759 Kč	16 365 144 Kč	9 350 615 Kč	7 573 998 Kč
	duben	25 715 759 Kč	17 047 025 Kč	8 668 734 Kč	7 021 675 Kč
	květen	25 715 759 Kč	17 728 906 Kč	7 986 853 Kč	6 469 351 Kč
	červen	27 747 026 Kč	18 410 787 Kč	9 336 239 Kč	7 562 354 Kč
	červenec	29 721 696 Kč	19 092 668 Kč	10 629 028 Kč	8 609 513 Kč
	srpen	39 057 448 Kč	19 774 549 Kč	19 282 899 Kč	15 619 149 Kč
	září	39 057 448 Kč	20 456 430 Kč	18 601 018 Kč	15 066 825 Kč
	říjen	39 057 448 Kč	21 138 311 Kč	17 919 137 Kč	14 514 501 Kč
	listopad	39 057 448 Kč	21 820 192 Kč	17 237 256 Kč	13 962 178 Kč
prosinec	42 622 537 Kč	30 637 872 Kč	11 984 666 Kč	<i>* konečný hrubý zisk</i>	
Suma 3. rok				9 707 579 Kč	<i>čistý zisk</i>
Suma 3. rok				119 091 994 Kč	
Pozn.: Výpočet hrubého zisku je orientační, vypočten jako rozdíl výnosů a nákladů v jednotlivých měsících					

Přílohy 10: Výpočet výdajů z hlediska času

VÝDAJE Z HLEDISKA ČASU													suma
2017													
Výpočet výdajů (Kč)	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec			
Celkové měsíční výd.	7 888 800 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	
úrok z úvěru	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	123 500 Kč	
Celkem	7 888 800 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	805 381 Kč	
Kumulované výdaje	7 888 800 Kč	8 570 681 Kč	9 252 561 Kč	9 934 442 Kč	10 616 323 Kč	11 298 203 Kč	11 980 084 Kč	12 661 965 Kč	13 343 846 Kč	14 025 726 Kč	14 707 604 Kč	14 149 226 Kč	
2018													
Výpočet výdajů (Kč)	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
Celkové měsíční výd.	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	
úrok z úvěru	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	247 000 Kč	
Celkem	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	928 881 Kč	
Kumulované výdaje	14 831 107 Kč	15 512 988 Kč	16 194 869 Kč	16 876 749 Kč	17 558 630 Kč	18 240 510 Kč	18 922 391 Kč	19 604 272 Kč	20 286 153 Kč	20 968 033 Kč	21 649 914 Kč	22 331 795 Kč	
2019													
Výpočet výdajů (Kč)	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
Celkové měsíční výd.	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	
úrok z úvěru	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	247 000 Kč	
Celkem	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	681 881 Kč	928 881 Kč	
Kumulované výdaje	23 260 675 Kč	23 942 556 Kč	24 624 437 Kč	25 306 317 Kč	25 988 198 Kč	26 670 079 Kč	27 351 960 Kč	28 033 840 Kč	28 715 721 Kč	29 397 602 Kč	30 079 482 Kč	30 761 363 Kč	
19 000 000 Kč	výše úvěru												
1,00 %	úrok z úvěru ročně												
190 000 Kč	roční úrok												
57 000 Kč	roční poplatky												
247 000 Kč	roční náklady bance												
617 500 Kč	celkové náklady bance za 2,5 roku												
20 583 Kč	měsíční úrok z úvěru												

Přílohy 11: Souhrnná tabulka pro výpočet ekonomické efektivity

		SOUHRNNÁ TABULKA PRO VÝPOČET UKAZATELŮ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI												CF	
		2017													
		březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec				
Výpočet CF	Celkem	31 008 376 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
IN ve třetl		19 000 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Dodavatelský úvěr		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
HV		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
diskontní sazba 10 %		1,00000000	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091	0,90909091
diskontovaný CF		-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč
diskontovaný CF kumulativně															
		2018													
		leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září <td>říjen</td> <td>listopad</td> <td>prosinec</td> <td colspan="2"></td>	říjen	listopad	prosinec		
Výpočet CF	Celkem	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628
IN ve třetl		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Dodavatelský úvěr		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
HV		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
diskontní sazba 10 %		0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628	0,82644628
diskontovaný CF		-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč
diskontovaný CF kumulativně															
		2019													
		leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září <td>říjen</td> <td>listopad</td> <td>prosinec</td> <td colspan="2"></td>	říjen	listopad	prosinec		
Výpočet CF	Celkem	6 927 481 Kč	6 927 481 Kč	8 699 143 Kč	8 699 143 Kč	8 699 143 Kč	10 225 264 Kč	11 708 863 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč
IN ve třetl		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Dodavatelský úvěr		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
HV		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
diskontní sazba 10 %		0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480	0,75131480
diskontovaný CF		3 680 078 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč	1 771 663 Kč
diskontovaný CF kumulativně		6 927 481 Kč	6 927 481 Kč	8 699 143 Kč	8 699 143 Kč	8 699 143 Kč	10 225 264 Kč	11 708 863 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč	18 722 952 Kč
		ČSH												21 401 456 Kč	

SOUHRNNÁ TABULKA PRO VÝPOČET UKAZATELŮ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI

	2017												CF
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	
Výpočet CF													
IN vč. úroků	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dodavatelský úvěr	4 898 184 Kč	-	2 358 083 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příjmy	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162
HV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontní sazba 70 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontovaný CF	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč
diskontovaný CF kumulativně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem													
617 500 Kč													
19 000 000 Kč													

	2018												CF
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	
Výpočet CF													
IN vč. úroků	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dodavatelský úvěr	4 898 184 Kč	-	2 358 083 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příjmy	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076	0,34602076
HV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontní sazba 70 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontovaný CF	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč	-12 008 376 Kč
diskontovaný CF kumulativně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem													
617 500 Kč													
19 000 000 Kč													

	2019												CF
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	
Výpočet CF													
IN vč. úroků	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dodavatelský úvěr	4 898 184 Kč	-	2 358 083 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příjmy	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162	0,20354162
HV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontní sazba 70 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diskontovaný CF	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč	-4 624 024 Kč
diskontovaný CF kumulativně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem													
617 500 Kč													
19 000 000 Kč													