

UNIVERZITA JANA ÁMOSE KOMENSKÉHO

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2019-2020

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Daniel Fanta

**Vyhodnocení procesu předprojektové a projektové činnosti
v realizaci investování do nemovitosti**

Praha 2020

Vedoucí bakalářské práce: Dr. Jindřich Nový, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED STUDIES

2019-2020

BACHELOR THESIS

Daniel Fanta

**The evaluation of pre-project and project
activity in realization of a real estate investment**

Prague 2020

The Bachelor Thesis Work Supervisor: Dr. Jindřich Nový, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a uvádím v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne

Daniel Fanta

Poděkování

Mé poděkování patří Dr. Jindřichu Novému, Ph.D. za odborné vedení bakalářské práce, podnětné rady, připomínky, trpělivost, ochotu a čas, který mi věnoval při řešení dané problematiky.

Anotace

Otázka výstavby rodinného domu je nedílnou součástí života populace na Zemi. Snad každý ve svém životě uvažuje o zajištění vlastního bydlení. Bakalářská práce obecně představuje proces předprojektové a projektové činnosti ve výstavbě rodinných domů. V praktické části se zabývá konkrétním investičním plánem do výstavby rodinného domu. Přináší informace ohledně způsobu financování výstavby za pomoci hypotéčního úvěru a popisuje způsob výběru realizace výstavby.

Klíčová slova

Hypotéční úvěr, investice, nemovitost, projekt, projektový management, rozpočet, realizace výstavby.

Annotation

The question of building a family house is an integral part of the life of the population on Earth. Perhaps everyone in their lives considers obtaining their own housing. The bachelor thesis generally represents the process of pre-design and design activities in the construction of houses. The practical part deals with a specific investment plan of the construction of a house. It provides information about the way of financing the construction with the help of a mortgage loan and describes the way of choosing the construction realization.

Keywords

Budget, construction realization, investment, project, project management, property, mortgage loan.

ÚVOD	9
1 PROJEKTOVÝ MANAGEMENT	11
1.1 Fáze projektu	11
1.2 Životní cyklus projektu	13
1.3 Projektový tým	15
1.4 Projektový trojimperativ	15
1.5 Harmonogram projektu	17
1.6 Síťová analýza.....	18
2 KOMUNIKACE V PROJEKTOVÉM TÝMU	20
2.1 Komunikační bariéry.....	20
2.2 Komunikační zásady	21
2.3 Komunikační prostředky	21
2.4 Nástroje Groupware	22
3 ROZPOČET VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU	24
3.1 Odhad nákladů	25
3.2 Tvorba rozpočtu	25
4 INVESTICE	26
4.1 Investor.....	27
4.2 Spekulant.....	27
4.3 Investice do nemovitostí	27
4.4 Návratnost investice	28
4.5 Investiční rizika.....	28
5 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	29
5.1 Podklady pro umístění stavby na pozemek	29
5.2 Typová projektová dokumentace	30
5.3 Atypická projektová dokumentace.....	30
5.4 Obsah projektové dokumentace	31
6 FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY	32
6.1 Vlastní zdroje	32

6.2	Cizí zdroje	32
6.3	Veřejné zdroje	33
7	HYPOTÉČNÍ ÚVĚR.....	34
7.1	Úroková sazba.....	34
7.2	Fixace hypotéky	36
8	POPIS PROJEKTU.....	38
8.1	Technické řešení.....	41
8.2	Struktura prací.....	42
9	STAVEBNÍ POVOLENÍ K VÝSTAVBĚ.....	44
9.1	Zákonné podmínky.....	44
9.2	Podání žádosti k příslušnému úřadu.....	44
9.3	Rozhodnutí stavebního úřadu.....	45
10	VÝBĚR FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY	46
10.1	Hypotéční úvěr na míru.....	47
10.2	Informace o zvoleném úvěru.....	48
10.3	Pojištění úvěru.....	49
11	VÝBĚR REALIZACE VÝSTAVBY.....	50
11.1	Výstavba rodinného domu na klíč.....	50
11.2	Výstavba rodinného domu svépomocí	52
11.3	Výběr způsobu realizace výstavby	54
11.4	Rozhodnutí o způsobu realizace.....	55
12	VYHODNOCENÍ INVESTICE	57
12.1	Odprodej novostavby	57
12.2	Pronájem novostavby	60
	ZÁVĚR.....	62
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	64
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....	66
	SEZNAM PŘÍLOH.....	68

ÚVOD

Výstavba vlastního bydlení se stala již od pravěku nedílnou součástí lidských životů. Za více jak 7000 let proběhla proměna obydlí z chatrčí, až na moderní rodinné domy, které jsou k vidění dnes. Stimulem pro výstavbu vlastního rodinného domu může být představa soukromí, bezpečí, nezávislost a klid od okolí. V neposlední řadě je potřeba zmínit i finanční jistotu, kterou vlastnictví rodinného domu zajišťuje svým majitelům.

Hlavní motivací autora k výběru daného tématu pro zpracování v bakalářské práci je vlastní plán realizovat v následujících letech investici do výstavby rodinného domu. Jedná se o dlouhodobou investici, která by měla investora v budoucnosti zajistit příjmem z pronájmu nebo příjmem z následujícího odprodeje nemovitosti. Vzhledem k financování projektu pomocí hypotéčního úvěru je důležité vše dobře promyslet a naplánovat.

Autor práci rozdělí do dvou částí. V teoretické části se bude zabývat především konceptem projektového managementu, komunikací členů v projektovém týmu, rozpočtovou částí projektu, rozdílem mezi typickou a atypickou projektovou dokumentací, rozdělením finančních zdrojů nebo pojmem investování do nemovitostí. V praktické části se autor zaměří na konkrétní investiční plán, vytyčí cíle investice, rozhodne o způsobu financování, vybere způsob realizace výstavby a vypočítá budoucí výnos z investice.

Cílem bakalářské práce je přiblížit čtenáři obsah projektové činnosti. Ukázat důležitost projektové dokumentace pro samotnou výstavbu i pro splnění legislativních podmínek. Vyřešit otázku výběru způsobu financování činnosti a porovnání hypotéčních nabídek na finančním trhu. Porovnat možnosti výstavby rodinného domu a vyhodnotit rozdíl mezi výstavbou rodinného domu na klíč nebo svépomocí. Na závěr práce provede výpočty investičního plánu a vyhodnotí, zda je investování do nemovitosti vhodnou variantou uložení finančních prostředků pro investora.

V závěru autor popíše, jaké využil prostředky k dosažení stanovených cílů a rozhodne, jestli investice do nemovitosti bude mít přínos, který předpokládal v úvodu bakalářské práce.

1 PROJEKTOVÝ MANAGEMENT

Projektové řízení slouží k efektivnímu docílení změn pomocí organizování a plánování komplikovaných úkolů. Změny jsou dosaženy zpracováním požadovaných výstupů projektu. Zpracování se odehrává v reálném čase, cíle projektu musí být jednoznačně určeny.

Projektový management představuje souhrn činností, které je nutné vykonat k úspěšnému dokončení projektu. Činnosti jsou zpracovány horizontálně dle důležitosti, obvykle od nejdůležitějších a nejsložitějších po ty jednoduché a konkrétní. Význam slova projekt vystihuje následující definice:

„Projekt je jedinečný časově, nákladově a zdrojově omezený proces realizovaný za účelem vytvoření definovaných výstupů (rozsah naplnění projektových cílů) v požadované kvalitě a v souladu s platnými standardy a odsouhlasenými požadavky.“¹

1.1 Fáze projektu

Každý projekt se rozděluje do podrobných fází a následně do ještě podrobnějších kroků. Je podstatné, aby se povedlo kroky v projektu rozdělit důkladně. Tím se zajistí možnost odhalení případných odchylek. Hlavní fáze jsou zahájení, plánování, realizace, ukončení a vyhodnocení projektu.

Ve fázi zahájení je podstatné především konkretizovat cíle projektu. Stanovit přesný cíl, kterého chceme dosáhnout. Určit způsob, jakým bude cíl využíván po dokončení a jaká je jeho požadovaná finální podoba.

Ve fázi plánování hledáme řešení, jakým způsobem dosáhnout požadovaného cíle. Přípravuje se zde finanční rozpočet projektu a řeší se způsob, jakým se získají finanční zdroje. Plánují se lidské zdroje, zpracovává se časový

¹ DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). s. 17. ISBN 978-80-247-5620-2.

harmonogram a vybírají se konkrétní postupy realizace. Jedná se o nejdůležitější část projektu, od které se odvíjí způsob realizace. Projekty s kvalitně naplánovaným způsobem realizace dosahují největší efektivity.

Samotná realizace se odvíjí především od způsobu naplánování. Cílem této fáze je zrealizovat naplánovanou činnost a vytvořit hodnotu, která bude řešením požadovaného cíle na vstupu. Úkolem pro projektový management je zde monitorovat postup realizace. V případě zjištění nevyhovujícího stavu musí projektový management zasáhnout a usměrnit nebo odstranit odchylky.

Fáze ukončení nastává po dokončení realizačních prací. Ověřuje se, jestli dokončený projekt splňuje zadání projektu. Dokončují se nedodělané práce a projektová dokumentace, která je nedílnou součástí každého projektu.

Vyhodnocení projektu je velmi důležitou částí pro realizátora a vedoucího projektového týmu, který je zodpovědný za zpracování. Projektový manažer po dokončení projektu a předání díla objednateli vyhodnotí postup realizace. Vyhodnotí, zda postup, jakým se dosáhlo cíle, byl efektivní a z finančního hlediska odpovídal předpokladům při zahájení projektu. Vyhodnocení slouží také k získání informací a zkušeností pro zpracování podobných budoucích projektů.

1.2 Životní cyklus projektu

„Životní cyklus projektu je souborem obecně následných fází projektu, jejichž názvy a počet jsou určeny potřebami kontroly organizace, která je v projektu angažována.“²

Projekt je z časového hlediska omezen. Na jeho počátku se specifikuje řešený problém. Cílem je vytvořit projekční řešení, které problém vyřeší. Pro usnadnění orientace v projektu je důležité rozdělit životní cyklus do jednotlivých fází. Životní cyklus rozdělujeme na pět základních fází. Jednotlivé fáze na sebe navazují a jsou na sobě závislé.

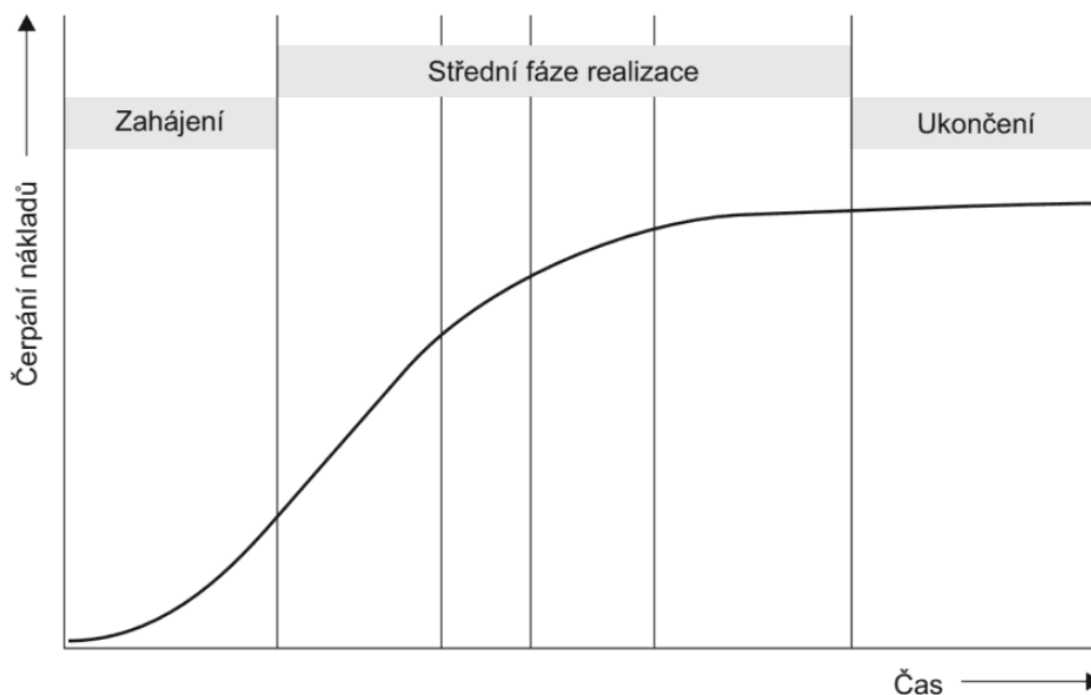
- Na začátku je podstatné pojmenovat problém, který chceme projektem vyřešit. Tato část projektu se nazývá koncepční. Obsahuje přesnou specifikaci cíle projektu a způsoby jakým chceme cíle dosáhnout.
- Následná fáze projektu obsahuje kompletní předprojektovou dokumentaci, přípravu rozpočtu projektu a informace o způsobu zajištění finančních, materiálových a lidských zdrojů. Je to část hlavního plánování celého projektu a je obvykle nejobsáhlejší.
- V další části již řešíme konkrétní úkoly k dosažení cílů projektu. Řešitelská část je obvykle nejnáročnější a nejdelší část životního cyklu projektu.
- Implementační fáze spočívá v provádění testů a kontrol, zda bylo dosaženo požadovaného cíle. Projekt se obvykle spouští do zkušebního provozu, kde probíhají poslední úpravy, nastavení zařízení a testování výstupních hodnot.
- Poslední fáze životního cyklu projektu je označována jako závěr, ve kterém probíhá celkové vyhodnocení projektu. Hodnotí se zde především, zda projekt splňuje

² SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. Praha: Grada, 2006. s.37. Expert (Grada). ISBN 80-247-1501-5.

požadované hodnoty ze zadání. Následuje formální ukončení projektu a rozpuštění projektového týmu.

Čerpání nákladů v typickém životním cyklu projektu je zobrazeno na obrázku č.1. Z křivky je patrné, že ve většině případů jsou nejvyšší výdaje čerpány v projektové a realizační části projektu. Naopak nejnižší náklady jsou v závěrečné části projektu, kde probíhá kontrola a odladění.

Obrázek 1: Typický průběh čerpání nákladů v průběhu životního cyklu projektu



Zdroj³

³ SVOZILOVÁ, Alena. Projektový management: systémový přístup k řízení projektů. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. s. 27. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0075-0.

1.3 Projektový tým

Jedná se o skupinu osob, kteří mají dostatek zkušeností, prostředků a znalostí k úspěšné realizaci projektu. Společně se podílejí na vlastní realizaci projektu. Na vrcholu seskupení stojí projektový manažer, který zodpovídá za průběh a výsledek projektu.

Manažer zodpovídá za naplánování a realizaci zadaného projektu, tak aby cílový produkt odpovídal požadavkům na vstupu. Manažer je odpovědný za realizaci projektu v časovém harmonogramu, je odpovědný za dokončení projektu v termínu a za dosažení cíle v rámci přidělených finančních prostředků. Zodpovídá za odbornost a kvalitu práce ostatních členů projektového týmu. Všechny změny a neplánované aktivity osobně konzultuje se zadavatelem projektu. Manažer má pravomoc delegovat zodpovědnost za plnění cílů na ostatní členy projektového týmu a akceptovat splnění zadaných úkolů. Ostatní členy projektového týmu tvoří lidé, kteří se aktivně podílejí na zpracování daného projektu.

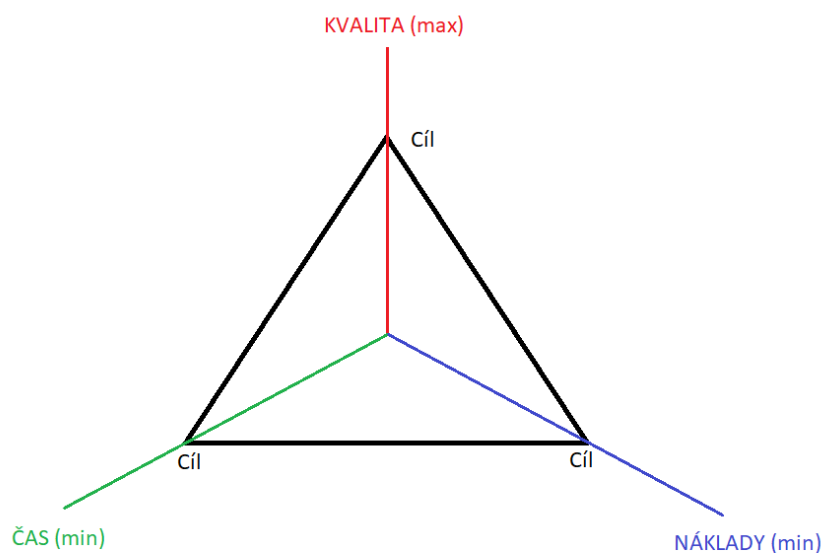
Mezi hlavní cíle projektového týmu se řadí řešení problémů při realizaci, řízení projektu, výběr dodavatelů, zajištění realizace prací dle časového harmonogramu, kontrola projektu po ekonomické stránce a v poslední řadě kontrola výsledků všech vykonaných aktivit. Společně mají za úkol dosáhnout požadovaného cíle projektu.

1.4 Projektový trojimperativ

Magický trojúhelník projektového trojimperativu obsahuje tři základní veličiny projektu, kterými jsou časová náročnost, náklady a kvalita zpracovaného projektu. Na základě těchto tří veličin dokážeme vyhodnotit úspěšnost projektu. Vrcholy trojúhelníku jsou na sobě navzájem závislé. Pokud budeme chtít kvalitní produkt, zvýší se nám v závislosti na požadované kvalitě čas na realizaci a náklady. Naopak pokud budeme chtít snižovat náklady nebo čas výroby, dostaneme nižší kvalitu. Cílem dobře vedeného projektu je optimalizace a vyváženost všech tří veličin. Nesmíme se soustředit pouze na jeden z parametrů, ale na všechny stejným způsobem. Parametry vyneseme jako vzdálenosti v ose roviny a jejich propojením vznikne v optimálním

případě rovnostranný trojúhelník. Na obrázku č.2 je zobrazený ideální stav, parametry jsou vzájemně vyrovnané.

Obrázek 2: Projektový trojimperativ



Zdroj⁴

⁴ Autor práce, 2020

1.5 Harmonogram projektu

Časový plán projektu vykresluje posloupnost aktivit při realizaci. Obsahuje především zahájení, podstatné mezníky při realizaci projektu a ukončení. Harmonogram vypracuje projektový manažer na začátku projektu dle zadaného časového rozmezí a rozdělí činnosti projektovému týmu. Členové projektového týmu odpovídají za řádné ukončení činností.

Nejnámějším harmonogramem je Ganttův diagram. „Ganttův diagram je grafické znázornění posloupnosti realizace jednotlivých činností, kdy v řádcích (vertikálně) jsou uvedeny jednotlivé činnosti projektu a formou sloupců (horizontálně) je vyobrazeno časové období každé činnosti. Z Ganttova diagramu lze určit kritickou cestu projektu.“⁵

Tabulka 1: Ganttův diagram

	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
aktivita 1	■	■										
aktivita 2		■	■	■								
aktivita 3				■	■							
aktivita 4					■	■						
aktivita 5					■	■	■					
aktivita 6					■	■	■	■				
aktivita 7							■	■	■	■		
aktivita 8									■	■	■	
aktivita 9											■	
aktivita 10												■

Zdroj⁶

⁵ Ganttův diagram [online]. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/ganttuv-diagram>

⁶ Autor práce, 2020

1.6 Síťová analýza

Pro splnění cíle projektu je zapotřebí zrealizovat několik po sobě následujících úkolů, které jsou nutné k dosažení požadovaného cíle. Síťová analýza je metoda, kterou používá projektový tým pro dosažení nejoptimálnějšího harmonogramu prací. Cílem je naplánovat činnosti projektu tak, aby byl cíl splněn v požadovaném čase. Pro optimální znázornění síťové analýzy se vytváří síťový graf. Pomocí grafu dokážeme nalézt kritické operace, vypočítat nejkratší možnou dobu realizace projektu a sledovat návaznost jednotlivých operací.

Tabulka 2: Síťová analýza

operace	popis operace	počet dní	předchozí operace
A	operace 1	10	/
B	operace 2	26	A
C	operace 3	32	B
D	operace 4	25	B
E	operace 5	10	C
F	operace 6	2	E
G	operace 7	15	F, D

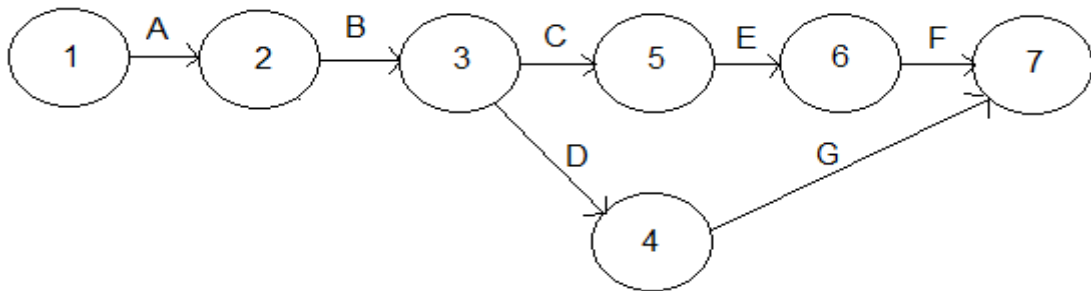
Zdroj⁷

⁷ Autor práce, 2020

Sestrojení síťového grafu

K sestavení grafu je zapotřebí nejdříve sestavit seznam činností, které budeme sledovat. Odhadnout dobu trvání činností a určit pořadí činností. Následně se vše zapiše do přehledné tabulky, dle které se sestrojí graf.

Obrázek 3: Graf síťové analýzy



Zdroj⁸

⁸ Autor práce, 2020

2 KOMUNIKACE V PROJEKTOVÉM TÝMU

Velkým rizikem, které ohrožuje zpracování projektu, je nesprávná komunikace v projektovém týmu. Komunikace je předávání informace mezi komunikátorem a příjemcem. Předmětem komunikace je informace. Je důležité informaci správně předat a také správně přijmout. Informaci si musí příjemce vyhodnotit podle jejího obsahu, srozumitelnosti, vlivu informace na příjemce a formy předání informace od zdroje. V projektovém týmu je důležité zvolit především vstřícnou a věcnou komunikaci, která povede k dosažení požadovaných cílů.

2.1 Komunikační bariéry

V komunikaci velmi záleží na přesnosti předávané informace. V projektovém týmu můžeme narazit na řadu komunikačních bariér, které narušují úspěšný průběh projektu. Překážky je potřeba odstranit, aby podmínky ke komunikaci byly co nejlepší. V komunikaci můžeme z obecného pohledu narazit na čtyři překážky.

- *„Syntaktické překážky – rozdílná řeč, rozdílný význam určitých slov, redundance – zbytečně mnoho slov.*
- *Sémantické a psychologické překážky – významově jiný převod sdělení – představa příjemce je jiná než představa sdělovatele.*
- *Chyby způsobené osobnostními charakteristikami – vliv potřeb a citů, očekávání, návyky, stereotypy, spokojení se s první myšlenkou, konzervatismus, konformita.*
- *Chyby vyplývající z obecných tendencí – projekce (předpoklad, že ostatní jednají ze stejných pohnutek jako my), neoprávněné zobecňování (vyvozování závěrů z mála náhodných případů), haló efekt (podléhání prvnímu dojmu vyvozeného z dominujícího rysu osoby), vliv prostředí, pozadí, situace.“⁹*

⁹ JERMÁŘ, Milan a kol. Psychologie v organizační a ekonomické praxi. Plzeň, Západočeská univerzita v Plzni, 2012, s.158., ISBN 978-80-261-0147-5.

2.2 Komunikační zásady

Ke správné komunikaci je zapotřebí dodržovat několik zásad. V první řadě je potřeba určit, za jakým účelem informaci budeme předávat. Komu a jakým způsobem budeme informaci předávat. Komunikace musí být srozumitelná a předávaná informace úplná. Důležité je komunikovat souvisle, vstřícně a otevřeně.

Výčet několika komunikačních zásad:

- komunikátor musí přesně znát účel komunikace a vědět jakou informaci předává,
- předávaná informace musí být stručná a výstižná,
- při komunikaci se používají jen srozumitelné výrazy,
- komunikace musí být souvislá a obsahuje logickou návaznost,
- předávaná informace musí být vždy úplná,
- komunikace je vstřícná a neobsahuje vulgaritu ani urážky.

2.3 Komunikační prostředky

Komunikace při zpracování projektu má obvykle několik podob. Hlavním komunikačním prostředkem je emailová komunikace. Na krátkých poradách probíhají osobní jednání mezi účastníky projektu. V nepřítomnosti ostatních členů se využívá především telefonní komunikace, popřípadě videokonference.

Osobní komunikace

Při osobním jednání je nutná přítomnost obou komunikátorů. Komunikace probíhá v reálném čase přímo mezi komunikátorem a příjemcem informace. Výhodou je okamžitá reakce příjemce v reálném čase a rychlý přenos informací. Nevýhodou může být komunikační šum.

Telefonická komunikace

Komunikace probíhá na dálku mezi dvěma komunikátory pomocí telefonní linky. Výhodou je především přenos informace ke zdroji na větší vzdálenost v reálném čas. Nevýhodou je nutnost signálu mezi vysílačem a přijímačem a častý komunikační šum, který zkresluje informace.

Emailová komunikace

Pohodlná komunikace prostřednictvím internetového připojení. Komunikátor vysílá textovou zprávu do schránky adresáta. Adresát si zprávu po přihlášení do emailu zobrazí. Výhodou emailové komunikace je odesílání zpráv v jakémkoliv čase a místě s přístupem k internetu. Jedná se pouze o verbální komunikaci, adresát nezná naše pocity ani gesta. Nevýhodou je pozdní reakce adresáta. Pro kontrolu je možné využít ověření doručení a přečtení emailové zprávy.

Videokonference

Komunikace pomocí videokonference přenáší hlas i obraz a dává tak možnost sledovat verbální i neverbální projevy účastníků komunikace. Tato komunikace se stává oblíbená v nadnárodních společnostech. Aktuálně se jedná o nejdokonalejší náhradu za osobní setkání účastníků.

2.4 Nástroje Groupware

Jedná se o systémové programy na podporu spolupráce v kolektivu. Tyto počítačové programy, ale i mobilní aplikace slouží hlavně pro komunikaci při produkci společného díla. Společnou komunikací se rozumí předávání zpráv, instrukcí nebo sdílení souborů.

Do Groupwaru patří sdílená uložení dokumentů, sdílené kalendáře, elektronické pošty, aplikace umožňující videohovory, telefonní hovory nebo výměnu krátkých textových zpráv. Všechny tyto aplikace mají jeden společný cíl a tím je sblížení svých uživatelů.

„Groupware je programové vybavení, které umožňuje dvěma a více lidem navzájem komunikovat, kooperovat na společném díle a koordinovat jejich aktivity“¹⁰

Při spolupráci několika lidí v projektovém týmu je velice důležitá komunikace. Ne vždy se celý projektový tým nachází na jednom společném pracovišti. Vzniká komunikační bariéra, která zpomaluje a komplikuje komunikaci projektového týmu. V tu chvíli přichází na řadu nástroje Groupware, které odstraňují komunikační bariéru a podporují spolupráci.

¹⁰KUNSTOVÁ, Renata. *Skupinová spolupráce, správa a řízení oběhu dokumentů*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1999. s. 43. ISBN 80-7079-647-2.

3 ROZPOČET VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU

Rozpočet obsahuje důležité informace o připravované investici a je nedílnou součástí při plánování projektu. V obsahu nalezneme předpokládanou výši čerpání financí, položky nejdůležitějších stavebních prací a vyčíslené odhady materiálu a stavebních prací. Obecně je rozpočet seznam plánovaných finančních výdajů a napomáhá k plánování finančních zdrojů.

„Rozpočet připravované investice rozděluje Svozilová do 3 nákladových částí:

- *přímé náklady,*
- *nepřímé náklady,*
- *ostatní náklady.*¹¹

V přímých nákladech nalezneme předpoklad finančních nároků za odvedenou práci, výdaje za stavební materiál a pronájem strojů spojených s výstavbou projektu.

Osobní náklady a náklady na provoz zařízení využitých při výstavbě jsou označeny v rozpočtu za nepřímé náklady.

Do ostatních nákladů spadá nutná rezerva, která pokrývá hlavně neznámá rizika spojená s realizací výstavby a provize určené pro dodavatele.

Rozpočet slouží jako podklad pro průběžnou kontrolu stavu projektu. Řídící pracovník, který je odpovědný za realizaci projektu, je povinný porovnávat aktuální náklady s položkovým rozpočtem. V případě výraznějších odchylek musí zasáhnout a upravit postup prací. Cílem je vyrovnaný rozpočet.

¹¹ SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada) s. 156. ISBN 978-80-247-3611-2.

3.1 Odhad nákladů

Pro správný odhad nákladů je důležité rozdělit projekt dle harmonogramu prací na jednotlivé položky při výstavbě. Odhadují se především přímé náklady. Náklady spojené s pořízením materiálu, náklady na pracovní sílu a na pronájem strojů. Náklady spojené s pracovní silou odhadneme dle průměru aktuálních cen za hodinu práce daného odborníka na trhu. Náklady na materiál odhadujeme stejně jako ceny za pronájem strojů dle dostupných ceníkových cen.

3.2 Tvorba rozpočtu

Rozpočet vzniká obvykle na základě projektové dokumentace a rozděluje se do bloků. Struktura rozpočtu by měla být detailní, neměla by však obsahovat podrobný položkový rozpis materiálu.

V první fázi tvoříme předběžný rozpočet stavby. Jedná se o rozpočet, který se zpracovává ve fázi předprojektové přípravy. Slouží investorovi k přehledu možných nákladů na výstavbu. Na základě předběžného rozpočtu investor zpracovává zajištění finančních zdrojů na výstavbu a efektivnost financování. Předběžný položkový rozpočet je k nahlédnutí v příloze A.

V druhé fázi vytváříme položkový, podrobný rozpočet. Položkový rozpočet je zpravidla vytvářen v projektové části a bývá přílohou projektové dokumentace. Tento rozpočet se sestavuje s pomocí ceníku a výkazu výměr. Ceníky jsou obvykle individuální dle nabídek konkrétních oslovených společností a vyplývají z vlastních kalkulací. Výkaz výměr zastupuje jednotlivé stavební a montážní práce na díle.

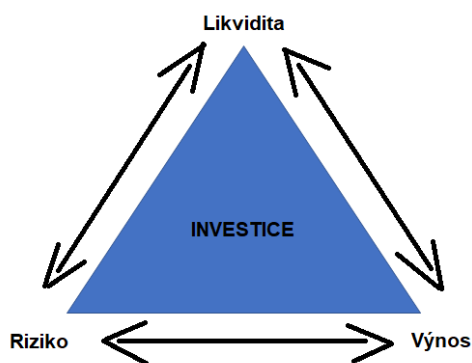
4 INVESTICE

Označení investice znamená, v přeneseném slova smyslu, vložení prostředků (financí, času, úsilí) na vstup s předpokladem zvýšení objemu na výstupu. Zpravidla se jedná o dlouhodobé uložení finančních prostředků, které nenesou v současnosti prospěch, s předpokladem jejich zhodnocení v budoucnosti.

Investice jsou závislé na třech základních vlastnostech. Velikost výnosu investice znázorňuje zhodnocení finančních prostředků od vložení prostředků až po zpětné odprodání aktiva. Míra rizika investice je číselná hodnota, která znázorňuje pravděpodobnost rizika, za kterého o investované prostředky přijdeme. Likvidita investice vyjadřuje schopnost aktiv přeměnit se ve finanční prostředky rychle a bez větších finančních ztrát.

Na obrázku č.3 je znázorněna vzájemná závislost tří atributů magického vzorce investice. S mírou rizika roste i potencionální výnos z investice a naopak. Mezi likviditou a mírou rizika platí stejný vztah. S rostoucí likviditou aktiva se snižuje míra rizika investice.

Obrázek 4: Trojimperativ investice



Zdroj¹²

¹² Autor práce, 2020

V praxi znamená pojem investice použití finančních prostředků za účelem jejich příštího zhodnocení. Budoucí vývoj je nejistý, ale investor očekává zhodnocení. Po zaplacení finančních prostředků se investor stává držitelem kapitálového podílu nebo jiného cenného papíru. Osoby, které investují volné prostředky za účelem zhodnocení můžeme rozdělit na investory a spekulanty.

4.1 Investor

První skupinou lidí jsou osoby, jejímž zájmem je vybírat si investiční příležitosti s delší životností. Je pro ně velice důležité zpracovat podrobnou analýzu investičního záměru a porovnat ji s jiným záměrem před rozhodnutím o využití prostředků. Před samotnou investicí zvažuje investor míru rizika a porovnává jí s očekávanou výší zisku. Investoři oproti spekulantům navyšují hodnotu svých prostředků pomaleji, ale za menšího rizika.

4.2 Spekulant

Druhou skupinou lidí, kteří investují své prostředky do krátkodobých příležitostí jsou spekulanti. Nezajímají se tolik o jádro záměru, jejich rozhodnutí se odvíjí od předchozího vývoje ceny produktu a o velikosti obchodovatelných objemů. Jejich rozhodnutí o vstoupení do investice vyhodnocují dle cenového vývoje. Míra rizika při investování do krátkodobých příležitostí je mnohem větší než u dlouhodobých investic.

4.3 Investice do nemovitostí

Jedná se o specifický druh investice, který spočívá v předpokladu zisku z budoucího nájmu nemovitosti. Tato investice nese podobné riziko jako investice do akcií. Hodnota nemovitosti se v čase mění. Ani v případě příznivých podmínek na trhu není zaručené, že se bude dařit nemovitost pronajímat a vykazovat zisk. Přesto platí investování do nemovitostí za bezpečné a v poslední době se stalo oblíbeným způsobem zajištění finančních prostředků na stáří. Výhodou je možnost využití cizích zdrojů k pořízení nemovitosti. Obvykle se využívá hypotéční úvěr, který pro investora má výhodné podmínky. Do nemovitosti nemusí investor vkládat na začátku velké

množství vlastních finančních zdrojů. Náklady na splátky a úroky hypotéčního úvěru by měly pokrýt příjmy z pronájmu.

4.4 Návratnost investice

Termínem návratnost investice je myšlený rozdíl mezi čistým výnosem z investice a nákladů spojených s investicí za určité časové období. Čím větší je návratnost investice, tím je větší i procentuální výnos z investice. Tento údaj se využívá k porovnání několika různých investic nebo k porovnání efektivnosti dané investice.

4.5 Investiční rizika

Každá investice má pro investora určitou míru rizika. Jedním z investičních rizik je vývoj inflace. Inflace vyjadřuje cenovou hladinu zboží a služeb v časovém období. Jedná se o jev, při kterém hodnota jmění klesá v závislosti na čase. Inflace vede ke snížení kupní síly peněz.

V případě investice s využitím hypotéčního úvěru s fixací úrokové sazby na několik let dopředu zvedá inflace hodnotu nemovitosti. Inflace často vede ke zvyšování mezd, zároveň výše splátky hypotéky zůstává při zafixovaném úroku na stejné úrovni.

Zvýšení inflace nemusí mít záporný význam na vývoj cen nemovitostí. Ceny nemovitostí v České republice rostou rychleji než míra spotřebitelských cen. Odráží se to kladně na zhodnocení investovaných prostředků. V praxi se jedná o roční nárůst 1 % oproti inflaci.

Na budoucí cenu investice má vliv i politický vývoj v dané lokalitě a měnová politika státu. Příkladem může být změna politického režimu nebo vystoupení státu z Evropské unie.

5 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Před zahájením výstavby rodinného domu, je zapotřebí splnit několik legislativních kroků, především zpracování projektové dokumentace. V případě výběru typového domu je projektová dokumentace z velké části zpracována a po výběru typového domu se připravuje pouze umístění stavby na pozemek. U atypických staveb si investor zvolí projektanta, který bude zpracovatelem projektové dokumentace a předá mu informace o investičním záměru.

5.1 Podklady pro umístění stavby na pozemek

Pro zpracování kompletní projektové dokumentace je zapotřebí zajistit projektantovi podklady pro umístění stavby na pozemek. Tyto podklady si stavebník pořídí před oslovením projektanta. Jedná se o informace spojené s pozemkem a okolím pozemku, které mají přímý vliv na výstavbu rodinného domu.

Seznam podkladů obsahuje:

- zaměření pozemku – výškopis a polohopis,
- územní plán dané lokality,
- výsledek měření hodnot Radonu,
- představu umístění domu na stavebním pozemku,
- informace o ochranných pásmech,
- místa připojení rodinného domu na inženýrské sítě,
- vedení všech inženýrských sítí – voda, plyn, elektrika, optické kabely, kanalizace,
- případně polohu domů na sousedních pozemcích.

V případě zajišťování podkladů pro zpracování umístění stavby na pozemek je dobré oslovit příslušný stavební úřad, který danou lokalitu zná a poradí stavebníkovi s potřebným seznamem podkladů a způsobem, jak informace získat.

5.2 Typová projektová dokumentace

Výstavba typového projektu je v posledních letech velmi oblíbená. Zákazníci si mohou typové domy prohlédnout v reálné podobě, popřípadě se zeptat majitelů, jak jsou spokojeni se svým domem. Výstavba typového domu investorovi zajistí s předstihem velmi přesný odhad nákladů na výstavbu, vzhledem ke zkušenosti z předchozí realizace. Cena typových projektů je nižší o desítky procent oproti atypickým stavbám. Další výhodou představuje i rychlost při zpracování. Při výběru typového domu dostanete zpracovaný projekt s umístěním na pozemku do jednoho měsíce.

Nevýhodou výběru typového domu je odstranění individuálních představ investora. Projekční kanceláře nabízejí sice možnosti přepracování projektu, jedná se ale o drobné úpravy a většinou je tato služba zpoplatněna. Další nevýhodou typových projektů je i výběr způsobu realizace a materiálu na výstavbu domu. S výběrem typové řady domu vybíráme i materiál, ze kterého je výstavba domu navržena. Typové domy jsou nabízeny s ohledem na co nejnižší konečnou cenu stavby a tomu odpovídá i kvalita materiálu.

5.3 Atypická projektová dokumentace

Protikladem k typovým projektům je tvorba projektové dokumentace na přání investora. Investor přichází za projektantem s představou domu, který prozatím nebyl realizován. Atypická projektová dokumentace má své výhody v individuálním přístupu projektanta k požadavkům investora. Projektant požadavky zpracovává v několika verzích a než vznikne konečná verze projektu, je nucený dokumentaci několikrát upravovat. Všechny tyto úpravy se projevují na ceně projektové dokumentace a délce zpracování projektu. Individuální atypické projekty vznikají několik měsíců, než je odsouhlasena finální verze ke spokojenosti investora.

5.4 Obsah projektové dokumentace

Projektová dokumentace není pouze jediný výkres, ale soubor všech řešení, specifikací a výkresů. Tyto dokumenty jsou potřebné k vyřízení stavebního povolení, bez kterého není možné v rámci zákona stavbu zahájit. Přesný rozsah a obsah projektové dokumentace upravuje příloha č.1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. stavebního zákona.

Projektová dokumentace obsahuje části:

- *A. Průvodní zpráva*
- *B. Souhrnná technická zpráva*
- *C. Situace stavby*
- *D. Dokladová část*
- *E. Zásady organizace výstavby*
- *F. Dokumentace objektů*

„Projektová dokumentace musí vždy obsahovat části A až F členěné na jednotlivé položky s tím, že rozsah jednotlivých částí musí odpovídat druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebnětechnickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.“¹³

¹³ PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2007. s. 191. ISBN 978-80-247-1586-5.

6 FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY

Možností, jak financovat realizaci projektu je několik. Zdroje rozdělujeme do 3 částí:

- vlastní zdroje,
- cizí zdroje,
- veřejné zdroje.

Ideální pokrytí nákladů výstavby rodinného domu je za využití vlastních zdrojů v 100 % výši. Častější situace zahrnuje financování za pomoci vlastních zdrojů v maximální výši a cizích zdrojů ve výši rozdílu částky, kterou nepokrývají zdroje vlastní.

V posledních letech se využívají k pokrytí části nákladů i zdroje veřejné.

6.1 Vlastní zdroje

Základní finanční prostředky, kterými investor disponuje a využívá je na financování projektu. Především finanční prostředky na běžném účtu nebo spoření.

Nemusí se vždy jednat o finanční prostředky. Mezi vlastní zdroje patří i ostatní majetek, například stavební pozemek.

6.2 Cizí zdroje

Obsahují především všechny typy úvěrů. Krátkodobé, dlouhodobé, účelové, neúčelové, hypotéky. Jelikož se nejedná o zdroje vlastní, je zapotřebí si přesně určit výši potřebných prostředků a zajistit ideální podmínky splácení.

Krátkodobé úvěry

Specifikem krátkodobých úvěrů je doba trvání, která je kratší než jeden rok. Krátkodobé úvěry se využívají zpravidla na rychlé získání hotovosti, kterou plánujeme pokrýt

neplánované výdaje. Zpravidla tyto úvěry nemají výhodné podmínky oproti dlouhodobým úvěrům.

Dlouhodobé úvěry

Jedná se o úvěr, který klient získá převážně od bankovní společnosti s dobou splatnosti delší než čtyři roky. Do dlouhodobých úvěrů patří především hypotéky, úvěry na podnikání a některé neúčelové úvěry.

Účelové a neúčelové úvěry

Mezi účelové úvěry se řadí hlavně hypotéční úvěry a podnikatelské úvěry. Bankovní instituce plnění vyplácejí obvykle bezhotovostním stykem. Banky požadují přikládat doklady vynaložených prostředků, především faktury a zjednodušené daňové doklady.

Neúčelové úvěry může klient banky vynaložit na libovolné zboží, služby bez udání účelu. Podmínky k získání neúčelového úvěru si bankovní instituce určují sami. Před získáním úvěru je důležitá bankovní historie klienta. Úvěry jsou specifické vyššími úroky a poplatky.

6.3 Veřejné zdroje

Můžeme je rozdělit na veřejné zdroje národní nebo zahraniční pomoci. Jedná se především o formu dotací. Jsou to finanční prostředky na spolufinancování projektu, které se přidělují na základě dotačních programů. Dotace mají specifické požadavky, ke kterým je zapotřebí přihlížet. Jejich výhodou je, že se při dodržení všech podmínek programu nemusí po dokončení splácet.

7 HYPOTÉČNÍ ÚVĚR

Jedná se o druh dlouhodobého bankovního úvěru, jehož splacení je kryté zástavním právem k nemovitosti. U hypotéčního úvěru rozlišujeme typ, vzhledem k účelu využití úvěru. Klasické hypotéční úvěry jsou uzavírány na pořízení nebo rekonstrukci nemovitosti. Může se jednat o pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení nebo k podnikání. Americká hypotéka se využívá bez účelově. Nemusí být přímo vázána k nákupu nebo rekonstrukci nemovitosti.

7.1 Úroková sazba

Výše úrokové sazby se odvíjí od několika faktorů. Výše sazby je určena v závislosti na době fixace, na účelu úvěru, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka.

„Petr Syrový ve své knize tyto faktory blíže specifikoval a popsal jejich závislost k výši úrokové sazby následovně:“

- účel úvěru – Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji. Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitosti. Zde je pro banku vyšší riziko. Záleží totiž na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Navíc majitel neručí „střechou nad hlavou“. Kdyby se náhodou dostal do potíží, bude jeho motivace splácet úvěr nižší. Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Nejdražší jsou hypotéky, které jsou bezúčelové.
- doba fixace – Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší.
- výše zajištění úvěru – Termín výše zajištění lze jinak nazvat jako hodnota zástavy, kterou klient ručí. Bude-li klient ručit nemovitostí v hodnotě 2 000 000 Kč, pro banku bude mnohem přijatelnější půjčit klientovi pouze částku 1 000 000 Kč.

Banka i v případě, že začnou klesat ceny nemovitostí, bude mít hypotéku dostatečně zajištěnou.

- bonita dlužníka – Banky většinou požadují po klientech, kteří chtějí hypotéční úvěr, prokázání příjmů nebo chtějí znát platební morálku u jiného peněžního ústavu. U některých bank toto nepožadují, ale chtějí za to buď lepší zajištění, nebo vyšší úrokovou sazbu úvěru.¹⁴

V tabulce je vidět vývoj úrokových sazeb za posledních pět let. Tabulka zobrazuje průměrný procentuální vývoj sazeb za čtvrtletí v daném roce.

Tabulka 3: Přehled úrokových sazeb

2015	Q1	Q2	Q3	Q4
Sazba	2,26%	2,07%	2,10%	2,09%
2016	Q1	Q2	Q3	Q4
Sazba	2,02%	1,90%	1,85%	1,78%
2017	Q1	Q2	Q3	Q4
Sazba	1,88%	2,02%	2,02%	2,13%
2018	Q1	Q2	Q3	Q4
Sazba	2,36%	2,50%	2,53%	2,78%
2019	Q1	Q2	Q3	Q4
Sazba	2,96%	2,80%	2,58%	2,35%

Zdroj¹⁵

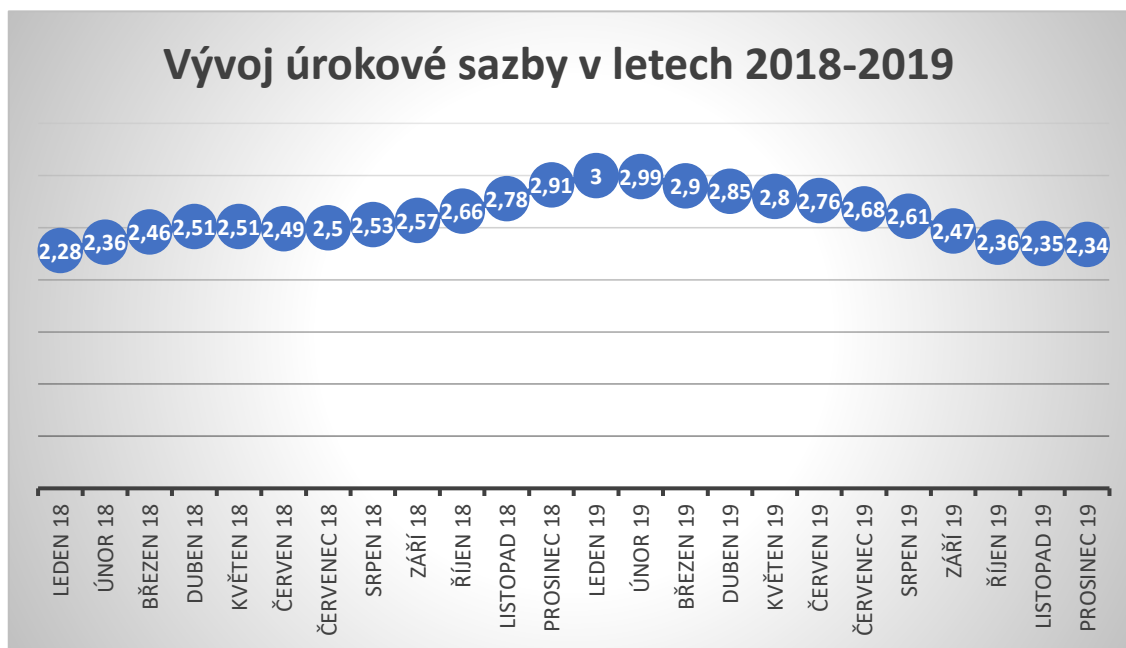
Následující graf zobrazuje vývoj úrokové sazby za předchozí dva roky. Můžeme si zde všimnout, že hodnota úrokových sazeb se pohybuje

¹⁴ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. s.31. ISBN 978-80-247-2388-4.

¹⁵ Autor práce, 2020

v rozmezí od 2 % do 3 %. Nejvyšší hodnoty dosáhla na začátku roku 2019, kdy dosáhla rovných 3 %. Aktuálně je vývoj sazby příznivý, má klesající tendenci a dosahuje hodnot pod 2,5 %.

Graf 1: Vývoj úrokové sazby



Zdroj¹⁶

7.2 Fixace hypotéky

Fixací úrokové sazby si zajistíme rovnoměrnou výši splátek po dobu zafixovaného období. Finanční instituce nabízejí libovolně dlouhé fixační období obvykle v rozmezí od 1 roku do 10 let. S délkou fixace z pravidla stoupá i výše úrokové sazby.

Výhody fixace

Důvodem k zafixování úrokové sazby je výhoda neměnné výše splátek po dobu fixačního období. Banka, se kterou máme sjednaný hypoteční úvěr nemůže po dobu fixace

¹⁶ Autor práce, 2020

navyšovat úrokovou sazbu. To se stává v době nepříznivého vývoje úrokové sazby pro klienty výhodné.

Nevýhody fixace

Fixace hypotéky je nevýhodná v době, kdy úroková sazba klesá pod hranici námi zafixované sazby. V tu chvíli přichází klient, který má uzavřený hypotéční úvěr o finance. Možnost změny úrokové sazby pro klienta přichází až v době, kdy vyprší termín fixačního období.

8 POPIS PROJEKTU

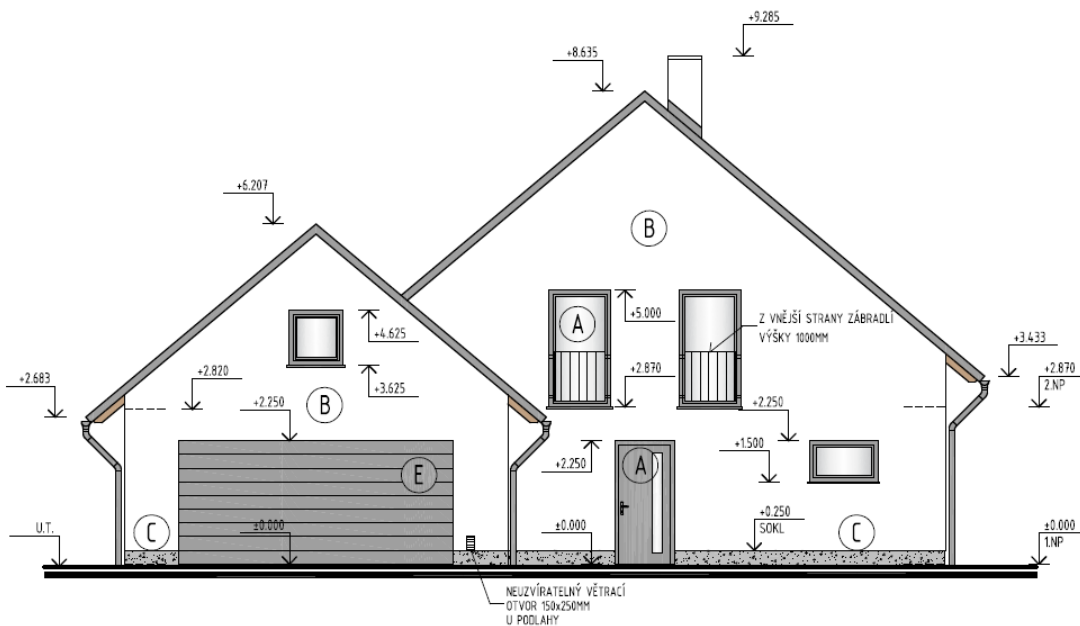
Cílem investora je výstavba rodinného domu pro čtyřčlennou rodinu s využitím hypotéčního úvěru v maximální výši 3 000 000 Kč. Pro realizaci si nechal zpracovat vlastní projekt soukromým projektantem, který vytvořil originální projekt rodinného domu. Výhodou vlastního projektu je uzpůsobení požadavků na míru objednatele. Investor si sám navrhne dle svých potřeb dům, který splňuje všechny jeho požadavky. Projektant dotvoří technické řešení dle norem a umístí dům na pozemek.

Investor si vybral dvoupatrový rodinný dům se sedlovou střechou. Garáž s prostorem o velikosti dvou osobních automobilů a pergolu umístěnou na západní straně domu. Vytápění v domě je řešeno plynovým kotlem s rozvodem podlahového topení v obou patrech. Dům splňuje energetickou náročnost třídy B. Je orientován na jižní hranici pozemku s ohledem na napojení garáže k okraji pozemní komunikace. Stavba domu bude probíhat v katastrálním území obce Záboří nad Labem.

Předpokládaný odhad nákladů na realizaci je ve výši 3 000 000 Kč. Odhadovaná cena realizovaného projektu je 5 000 000 Kč.

Obrázek 5: Rodinný dům z pohledu severovýchod

POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



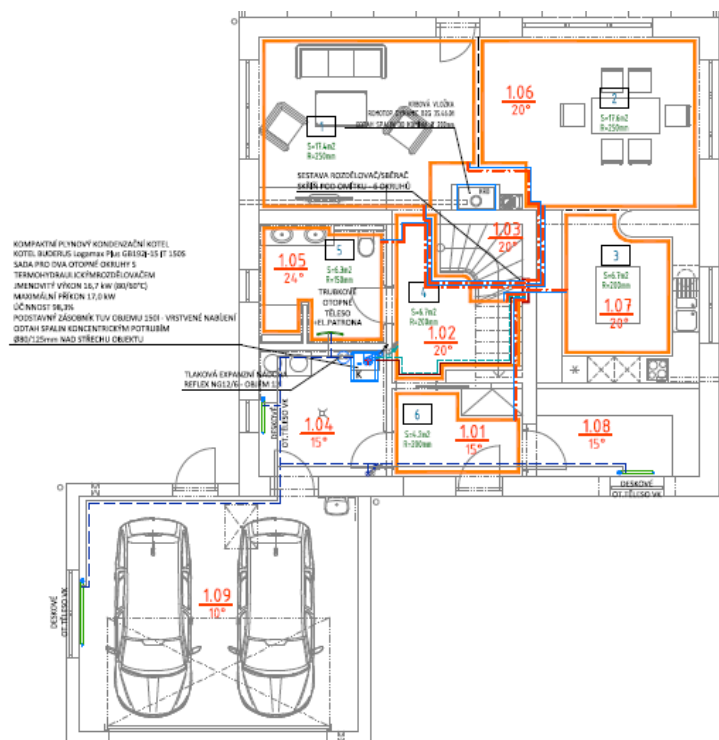
Zdroj¹⁷

¹⁷ PROJEKT CENTRUM NOVA s.r.o.

Technické parametry projektu:

- Počet obytných místností: 6+1
- Počet parkovacích míst: 2
- Zastavěná plocha: 164 m²
- Užitná plocha: 210 m²
- Výška hřebene: 8,6m
- Energetická náročnost: B
- Přístup do domu z komunikace od J a JV

Obrázek 6: Schéma obytných místností rodinného domu



Zdroj¹⁸

¹⁸ PROJEKT CENTRUM NOVA s.r.o.

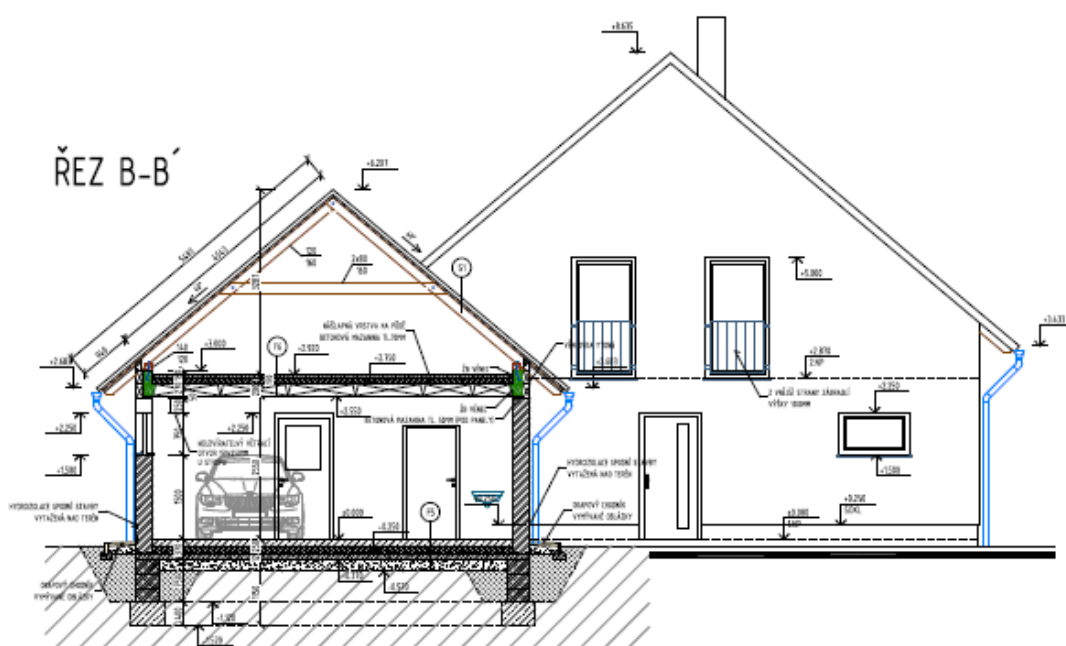
8.1 Technické řešení

Přípravné práce u výstavby rodinného domu probíhají s půlročním předstihem před samotným zahájením stavebních prací. Je zapotřebí zajistit finanční zdroje na výstavbu, převod pozemku se zápisem do katastru a stavební povolení k výstavbě rodinného domu.

Termín zahájení přípravných prací je stanoven na červen 2019. Časový harmonogram stavebních prací je plánován na období od března 2020 do září 2021.

V následujících měsících do listopadu 2021 jsou naplánovány dokončovací práce s ohledem platnosti vydaného stavebního povolení na dobu dvou let.

Obrázek 7: Řez rodinného domu



Zdroj¹⁹

¹⁹ PROJEKT CENTRUM NOVA s.r.o.

8.2 Struktura prací

Struktura se skládá ze tří hlavních částí. Rozdělení je důležité především pro správné a přesné naplánování harmonogramu prací a finančních zdrojů. Části na sebe navazují, přesto je mezi nimi obvykle časový odstup.

- přípravné práce,
- stavební práce,
- dokončovací práce.

V první části je potřeba zajistit zázemí pro stavitele. Obvykle se jedná o zajištění sociálního zařízení a vybudování skladu pro úschovu nářadí a drobného materiálu. Do přípravných prací dále zahrnujeme úpravu terénu před zahájením samotných stavebních prací. Stavební práce zahrnují realizaci výstavby rodinného domu dle zadaného projektu. V poslední fázi se dostaneme na dokončovací práce v interiéru a exteriéru. V interiéru je důležité vybavit domácnost potřebným zařízením. V exteriéru následují konečné úpravy terénu a výstavba oplocení okolo rodinného domu.

V tabulce č. 4 je podrobně popsán harmonogram prací při výstavbě rodinného domu.

Tabulka 4: Popis činností při výstavbě rodinného domu

Popis činnosti	Zahájení činnosti	Ukončení činnosti	Doba trvání
Výstavba RD	01.06.2019	20.11.2020	538 dní
Přípravné práce	01.06.2019	25.02.2020	269 dní
zpracování dokumentace	01.06.2019	29.10.2019	150 dní
měření hodnot Radonu	10.07.2019	10.07.2019	1 den
geodetické práce	15.08.2019	15.08.2019	1 den
vyjádření k výstavbě	25.08.2019	20.10.2019	56 dní
stavební povolení	30.10.2019	30.11.2019	31 dní
výběr dodavatelů materiálu	08.11.2019	10.02.2020	94 dní
oplocení pozemku	25.11.2019	30.11.2019	5 dní
výstavba stavební boudy	01.02.2020	25.02.2020	24 dní
Stavební práce	01.03.2020	30.09.2021	578 dní
základová deska	01.03.2020	15.03.2020	14 dní
hrubá stavba, strop	10.04.2020	15.07.2020	96 dní
krov, zastřešení	21.07.2020	08.08.2020	18 dní
instalace oken a dveří	10.08.2020	24.08.2020	14 dní
vnitřní rozvody a instalace	28.08.2020	15.12.2020	109 dní
obklady a zednické práce	04.03.2021	16.05.2021	73 dní
Omítky	06.07.2021	15.08.2021	40 dní
Fasáda	18.08.2021	30.09.2021	43 dní
Dokončovací práce	03.10.2021	20.11.2021	48 dní
malování pokojů	03.10.2021	12.10.2021	9 dní
Kolaudace	20.10.2021	20.10.2021	1 den
úprava okolního terénu	05.11.2021	20.11.2021	15 dní

Zdroj²⁰

²⁰ Autor práce, 2020

9 STAVEBNÍ POVOLENÍ K VÝSTAVBĚ

Před zahájením výstavby rodinného domu je zapotřebí získat souhlas od příslušného stavebního úřadu. Souhlas je zapotřebí ke splnění zákonných podmínek získat před zahájením stavebních prací. Pokud stavebník zahájí výstavbu domu před vydáním souhlasu, jedná protiprávně a dům je označen za černou stavbu. V případě nezískání povolení dodatečně může stavební úřad následně nařídit odstranění stavby. Získání povolení je také důležité pro stavebníka, který žádá o hypotéční úvěr. Podmínkou k získání hypotéčního úvěru je doložení souhlasu stavebního úřadu s výstavbou rodinného domu.

9.1 Zákonné podmínky

Legislativní podmínkou k zahájení výstavby rodinného domu je získání povolení k výstavbě od příslušného stavebního úřadu. Na začátku roku 2018 vstoupila v platnost novela zákona č.183/2006 sbírky, která zjednodušila pravidla ohledně získání povolení k výstavbě rodinných domů. Nově u rodinných domů s podzemním podlažím do hloubky maximálně tři metrů a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím si vystačí stavebník s ohlášením výstavby příslušnému stavebnímu úřadu.²¹

9.2 Podání žádosti k příslušnému úřadu

V případě výstavby zvoleného projektu by mělo být dostačující podat na stavební úřad v příslušné obci vyplněný formulář žádosti s potřebnými přílohami. Stavební úřad po obdržení žádost zkoumá, zda ohlášená stavba splňuje všechny podmínky. V případě splnění všech podmínek by měl vydat souhlas s výstavbou. Poplatek za řízení se pohybuje v rozmezí od 300 Kč do 10 000 Kč dle charakteru stavby. V případě výstavby zmíněného rodinného domu se jednalo o poplatek 600 Kč.

²¹ *Stavební zákon 2019* [online]. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/stavebni-zakon-uplne-zneni>

Obecní úřad v Záboří nad Labem se dlouhodobě potýká s problémem personálního obsazení stavebního úřadu. Od června 2019 se nepodařilo úřad personálně obsadit a na konci kalendářního roku 2019 se řešilo, zda úřad nebude v obci zrušen. Stavebníci, kteří žádají o stavební povolení v katastrálním území obce jsou nuceni podávat žádost obecnímu úřadu, který žádosti předává krajskému úřadu střeďočekského kraje. Krajský úřad žádosti eviduje a rozděluje stavebním úřadům spadajícím příslušností do střeďočekského kraje. Přidělování žádostí jednotlivým úřadům probíhá na základě aktuálně volných kapacit.

9.3 Rozhodnutí stavebního úřadu

Žádost stavebníka byla rozhodnutím krajského úřadu přidělena stavebnímu úřadu v obci Týnec nad Labem. Obec Týnec nad Labem je vzdálena dva kilometry od stavebního pozemku. Úředníci znají danou lokalitu a mají všechny podklady k vydání rozhodnutí. Ze zákona vyplývá, že musí příslušný stavební úřad vydat rozhodnutí do třiceti kalendářních dní. Stavební úřad vydal písemné rozhodnutí poslední možný den a dnem doručení souhlasu nabývá rozhodnutí právních účinků. Dnem doručení začíná dvouletá lhůta pro započetí stavby. Stavební úřad je povinný s rozhodnutím obeznámit dotčené osoby a úřady. Dotčené osoby jsou majitelé sousedních pozemků a v našem případě i obec Záboří nad Labem. S rozhodnutím dostane stavebník i ceduli „Stavba povolena“ která musí být viditelně umístěná před zahájením výstavby na staveništi. Platnost vydaného povolení je dva roky od nabytí právních účinků.

10 VÝBĚR FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY

Na začátku musí investor udělat odhad nákladů na danou investici. Při investici do výstavby nemovitosti se jedná v první řadě o odhad nákladů spojených s pořízením stavebního pozemku, nákladů na projektovou dokumentaci a stavební povolení, nákladů na realizaci výstavby rodinného domu a nákladů na základní vybavení.

Tabulka 5: Odhad nákladů investice

Cena stavebního pozemku	500 000 Kč
Cena projektové dokumentace a poplatků	50 000 Kč
Cena za realizaci	2 750 000 Kč
Cena za základní vybavení domácnosti	200 000 Kč
Celková cena investice	3 500 000 Kč

Zdroj²²

Celková cena znázorňuje orientační náklady, které je potřeba zajistit na výstavbu rodinného domu. Jednotlivé položky obsahují i nutné rezervy, které by měly pokrýt nepředpokládané náklady.

Pro správný výběr financování je podstatné nejdříve zvážit všechny možnosti, které investor může k financování využít. Jedná se o soukromou stavbu, kde se nepředpokládá její veřejné využití pro blaho obyvatelstva. Nejedná se ani o výstavbu, která by splňovala dotační podmínky Evropských strukturálních a investičních fondů. Nesplňuje tedy podmínky pro financování stavby z veřejných zdrojů.

²² Autor práce, 2020

Ideální možností financování jsou vlastní zdroje. Investor může využít 20 % finančních prostředků z vlastních zdrojů. Ostatní prostředky pro investici musí pokrýt z cizích zdrojů. Bude žádat finanční institut o dlouhodobý účelový úvěr, který bude zajištěný zástavním právem k nově realizované nemovitosti.

Investor bude požadovat od finančních institucí nabídky na zprostředkování spotřebitelského úvěru ve výši 3 000 000 Kč potřebných k výstavbě rodinného domu. V příloze C jsou zobrazené nabídky na poskytnutí úvěru od osmi finančních institutů, které mají zastoupení v České republice.

Pořízení stavebního pozemku bude plně v režii investora, který uhradí částku za pozemek i daň z nabytí nemovitosti. Pozemek investor pořídí před uzavřením hypotéčního úvěru. Na pozemek bude následně vystaveno zástavní právo ve prospěch peněžního ústavu.

10.1 Hypotéční úvěr na míru

Podmínkou získání hypotéčního úvěru je zajištění úvěru zástavním právem k pořizované nemovitosti a investování 20 % vlastních zdrojů z celkové částky nemovitosti. Oba tyto požadavky investor splňuje.

Při výběru hypotéčního úvěru rozhoduje hodně faktorů, které musí žadatel zvážit. Jedním z nich je doba splatnosti úvěru. Tato doba se odvíjí od věku žadatele a od velikosti měsíční splátky, kterou může žadatel hradit. Žadatel požaduje dobu splatnosti 30 let vzhledem k jeho nízkému věku a k velikosti jeho příjmu.

Úroková sazba se pohybuje u většiny finančních společností v rozmezí 2-3 %. Výjimkou je banka Sberbank CZ, a.s., která nabídla úrokovou sazbu 3,79 %. Už jen z hlediska velikosti úrokové sazby žadatel nadále neuvažoval o využití služeb této banky.

Dalším důležitým parametrem je doba fixace úrokové sazby. Finanční instituce nabízejí délku fixace od 1 do 10 let. Dobou fixace úrokové sazby se zajistí jednotná výše splátek po dobu fixačního období. Banka nemůže úrokovou sazbu navýšit ani pokud se změní vývoj na trhu a průměrná úroková sazba vzroste oproti námi

zafixované. Nevýhodou pro klienta je, že po dobu fixace nemůže změnit banku. V našem případě nabízejí všechny finanční instituce dobu fixace úrokové sazby v rozmezí 7-8 let.

Všechny finanční instituce požadují, aby měl klient u jejich banky sjednaný vlastní bankovní účet. Pokud je žadatel nucený založit si vlastní účet u peněžního ústavu, je pro něj důležité porovnat výhody a nevýhody běžných účtů, které banky nabízejí. Založení nového účtu bývá zpravidla bez poplatku. Zpoplatněné je standardně vedení účtu, výběry a vklady finančních hotovostí nebo odchozí platby. V příloze D je přehled všech osmi institucí, u kterých žádáme o hypotéční úvěr. Specifická situace je u Hypotéční banky a.s., která je dceřinou společností Československé obchodní banky a.s. a požaduje založení a vedení běžného účtu právě u této banky.

Kritérium při výběru banky mohou být i náklady za zpracování hypotéčního úvěru. Tyto náklady se pohybují v částkách do 10 000 Kč. Nejhorší v tomto ohledu je společnost UniCredit Bank, která si účtuje poplatek za zpracování hypotéčního úvěru ve výši 9 700 Kč. Na druhé straně polovina bank nabízí zpracování zdarma bez poplatku.

Posledním hlediskem při posuzování nabídek hypotéčního úvěru je údaj o hodnotě RPSN. Jedná se o procentní roční sazbu nákladů, kterou musí dlužník uhradit za kalendářní rok. Tímto způsobem může žadatel o úvěr lépe vyhodnotit, která z nabídek úvěrů je pro něj nejvýhodnější. Nejnížší procentní roční úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, a.s.

Po vyhodnocení všech nabídek finančních institucí dal investor přednost nabídce od Hypotéční banky a.s.

10.2 Informace o zvoleném úvěru

Hypotéční úvěr od Hypotéční banky a.s. nenabízel nejnížší úrokovou sazbu. Nenabízel ani nejnížší roční procentní sazbu. Účet u Československé obchodní banky a.s., který byl podmínkou k získání úvěru, neměl nejvýhodnější podmínky. Přesto ve všech těchto ohledech si nabídka od Hypotéční banky vedla v žebříčku velmi dobře a přesvědčila investora k uzavření smlouvy.

Byl zvolen hypotéční úvěr na 30 let s dobou fixace na 7 let. Vedení účtu zdarma při splnění podmínky, že na účet bude přicházet příjem ze zaměstnání. Zdarma tři návštěvy odhadce z banky, který ohodnotí aktuální cenu nemovitosti před čerpáním úvěru. Zdarma sjednání pojištění úvěru u ČSOB pojišťovny. Čerpání úvěru bude probíhat v několika fázích. Odhadce určí aktuální cenu nemovitosti, která bude navýšena o 500 000 Kč. Tato částka bude připsaná investorovi na účet. Po dobu čerpání úvěru bude klient hradit pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky. Klient má možnost nevyčerpat celou sjednanou částku. V případě nevyčerpaní celého finančního objemu, se výše měsíční splátky sníží. Aktuální měsíční splátka při vyčerpaní celého úvěru je vyčíslená na částku 11 838 Kč.

10.3 Pojištění úvěru

Pojištění úvěru nebývá podmínkou k poskytnutí hypotéčního úvěru. Banky motivují klienty ke sjednání pojištění snížením úrokové sazby. V případě, že se klient po skončení fixačního období rozhodne k přechodu k jiné bance, pojištění se sebou nepřenáší.

ČSOB pojišťovna v rámci uzavření hypotéčního úvěru nabízí sjednání pojištění úvěru zdarma. Pojištění úvěru slouží k odstranění rizika neschopnosti splácet své závazky vůči finančnímu institutu. Pojištění proti neschopnosti splácet nechrání klienta, ale zajišťuje banku v případě platební neschopnosti klienta.

Sjednané pojištění chrání finanční závazky v případě ztráty pravidelného příjmu při neočekávaných životních událostech jako je ztráta zaměstnání, invalidita, pracovní neschopnost, hospitalizace nebo i úmrtí klienta. Pojištění se nevztahuje na úrazy vzniklé před uzavřením hypotéčního úvěru. Zvolené pojištění vypočítané na částku 780 Kč bude klient hradit inkasní platbou společně se splátkou hypotéčního úvěru.

11 VÝBĚR REALIZACE VÝSTAVBY

V následující části porovnám rozdíly výstavby rodinného domu na klíč a výstavby svépomocí. Obě varianty jsou specifické a je mezi nimi velký rozdíl ve finanční náročnosti.

11.1 Výstavba rodinného domu na klíč

Pokud investor svěří výstavbu rodinného domu do rukou stavební firmy, ušetří čas a zkrátí výrazně dobu realizace. Výběr kvalitní stavební firmy je velice náročný a často se musíme spokojit s recenzí od známých nebo z internetových zdrojů. S firmou je nutné uzavřít smlouvu o dílo, která v případě problémů slouží jako nástroj na vymáhání nároků investora na požadovaný výsledek.

Smlouva obsahuje formální záležitosti jako je datum uzavření smlouvy, jména zástupců zhotovitele a objednatele nebo přesnou adresu místa výstavby. Ve smlouvě musí být definován závazek stavební společnosti dílo provést a závazek ze strany investora dílo převzít a zaplatit. Podstatné je ve smlouvě podrobně popsat všechny činnosti, které je stavební společnost nucena provést a popsat, jak má vypadat přesný konečný výsledek. Smlouva musí obsahovat i cenu za provedené práce, která bude v případě splnění všech podmínek vyplacena zhotoviteli. Dále musí smlouva obsahovat zástupce zhotovitele, který bude s objednatelem jednat.

V praxi je velice běžné, že stavební firma neprovádí všechny sjednané práce ve smlouvě sama, ale využívá i subdodavatelské společnosti. Pokud to dohoda umožňuje, měl by být přílohou smlouvy i seznam subdodavatelů, kteří se budou na výstavbě podílet. V případě nespokojenosti s vykonanou prací by měl objednatel mít právo nahradit subdodavatele jiným. Nejčastějším důvodem, proč na stavbě vznikají spory, je špatná specifikace výstavby v uzavřené smlouvě. Předmět díla by proto měl být specifikován co nejpřesněji. Ideální je ke smlouvě přiložit i projektovou dokumentaci s podrobným rozpisem materiálu, který chce objednatel při výstavbě použít a popisem pracovních postupů prací, které mají být při výstavbě dodrženy.

Stavební společnost disponuje velkou slevou na materiál od velkoobchodů se stavebním materiálem. Ve výsledku po započítání marže je cena na stejné nebo jen o trochu nižší úrovni, než když si materiál nakoupí stavebník sám. Výhodou stavební společnosti jsou zkušenosti s realizací staveb a se zajišťováním potřebných dokumentů. V případě nejasností vám zástupce stavební společnosti poradí nebo společnost sama za stavebníka vyřídí povolení.

Výpočet realizace stavby na klíč

Orientační výpočet realizace stavby provedeme na základě průměrných ceníkových cen stavebních společností v blízkém okolí místa realizace. Předpokládáme, že stavební společnost bude používat standardní certifikované materiály. Nebude vybírat žádné speciální materiály, ale výrobky, které odpovídají projektové dokumentaci a mají dobrý poměr mezi kvalitou a cenou. Stejný předpoklad použijeme i pro výpočet u výstavby svépomocí.

Cena výstavby na klíč, kterou společnosti nabízejí zákazníkům se standardně vyjadřuje cenou za 1 m² zastavěné plochy domu. Cena za 1 m² zastavěné plochy se pohybuje v rozmezí od 23 000 Kč do 27 000 Kč dle použitého materiálu a marže společnosti. Druhou variantu, kterou používají společnosti je cena vyjádřená za jednotku 1 m³ obestavěného prostoru. Cena za 1 m³ obestavěné plochy je v rozmezí od 6500 Kč do 7500 Kč. Velikosti zastavěné a obestavěné plochy jsou k nalezení v projektové dokumentaci, popřípadě je na základě výkresové dokumentace můžeme vypočítat.

Vzhledem k předpokladu výstavby rodinného domu ze standardních certifikovaných materiálů s dobrým poměrem mezi cenou a kvalitou zvolíme ve výpočtu A průměrnou cenu 25 000 Kč / m² stavby. V druhé variantě použijeme průměrnou cenu 7000 Kč / m³ obestavěné plochy.

Výpočet varianta A

Cena za 1 m ² zastavěné plochy	25 000 Kč
Velikost plochy domu	164 m ²
Cena za výstavbu na klíč	4 100 000 Kč

Výpočet varianta B

Cena za 1 m ³ obestavěné plochy	7 000 Kč
Obestavěný prostor	589 m ³
Cena za výstavbu na klíč	4 123 000 Kč

Z vypočítaných příkladů je patrné, že způsob výpočtu má na cenu zanedbatelný vliv. Není prakticky rozdíl mezi výpočtem variantou A a výpočtem variantou B. Lze tedy konstatovat, že náklady na výstavby rodinného domu při výstavbě za pomoci stavební společnosti budou ve výši 4 100 000 Kč.

11.2 Výstavba rodinného domu svépomocí

Hlavní motivací výstavby rodinného domu svépomocí je finanční úspora za náklady za práci stavební firmy, jistota kvality odvedené práce a dodržení pracovních postupů. Většinu prací si stavebník udělá sám za pomoci rodinných příslušníků a známých. V případě že si na některou práci netroufá stavebník sám, vystačí si s malou partou řemeslníků, kterou objedná na konkrétní úkony.

Nevýhodou u výstavby svépomocí je nedostatečná plynulost výstavby a nenávaznost jednotlivých prací. Výstavba svépomocí vyžaduje velice dobré organizační schopnosti. Vykazuje velké nároky na nastudování pracovních postupů, na vyřizování potřebných dokumentů a na hledání stavebního materiálu za nejlepší cenu, v požadované kvalitě a ve správný čas. Stavebník musí také počítat s náklady na nepodařenou práci, která obvykle stavby svépomocí doprovází.

Nesporná výhoda je, že stavebník po dokončení výstavby získá velké množství zkušeností a zručnosti, které může využít při další výstavbě nebo rekonstrukci vlastního bydlení. Stavebník získá jistotu, že jím provedené práce jsou dle jeho představ a nemusí mít obavy, že by vykonaná práce nebyla provedena v požadované kvalitě. Z finančního hlediska by se úspora nákladů při výstavbě rodinného domu měla pohybovat mezi 20 - 30 % z tržní ceny dokončeného domu.

Náklady na výstavbu rodinného domu svépomocí je předem velice těžké vypočítat. Do výsledné ceny by se rozhodně neměl počítat čas stavebníka strávený výstavbou rodinného domu, čas strávený výběrem a nákupem materiálu nebo čas, který stavebník obětoval vyřízení potřebných povolení před zahájením výstavby. Naopak by se do částky za výstavbu svépomocí měli promítnout všechny výdaje za nákup materiálu, dopravu materiálu na staveniště, náklady na pomocnou pracovní sílu nebo náklady za energie, vodu, pronájem strojů a odvoz stavebního materiálu z pozemku. Cena se odvíjí také od místa výstavby. Cena domů v Praze je mnohonásobně vyšší než v jiných částech republiky například v Ústí nad Labem. Tento aspekt je potřeba zahrnout do výpočtu.

K výpočtu proto použijeme opět průměrnou orientační cenu výstavby za m² rodinného domu. Orientační cena výstavby rodinných domů se pohybovala v roce 2019 v rozmezí od 17 000 Kč do 23 000 Kč za m² zastavěné obydlené plochy v závislosti na ceně nakoupeného materiálu, místu výstavby a množství prací, které si stavebník obstará svépomocí.

Vypočet varianty C

Cena za 1 m ² zastavěné plochy	20 000 Kč
Velikost plochy domu	164 m ²
Cena za výstavbu na klíč	3 280 000 Kč

Ve variantě C, která počítá s výstavbou rodinného domu svépomocí jsou odhadované náklady ve výši 3 280 000 Kč. Cena odpovídá výstavbě rodinného domu na rozmezí

Středočeského a Pardubického kraje s využitím materiálu, který odpovídá požadované kvalitě.

11.3 Výběr způsobu realizace výstavby

V předchozích kapitolách jsem blíže popsal obě varianty realizace, nastínil jsem výhody i nevýhodu a vypočítal odhad cen za realizaci. Nyní je důležité obě varianty pečlivě zvážit a vybrat způsob realizace. Rozhodl jsem se pro lepší orientaci vybrat hlavní rozdíly mezi výstavbou na klíč a výstavbou svépomocí a porovnat je dle důležitosti pro investora stavby.

Obrázek 8: Porovnání způsobu realizace stavby

	Stavba na klíč	Stavba svépomocí
Náklady na výstavbu	4 100 000 Kč 	3 280 000 Kč 
Doba výstavby	1 rok 	2-3 roky 
Náročnost na organizaci	nízká 	vysoká 
Kvalita odvedených prací	střední 	vysoká 
Zkušenosti s realizací	vysoká 	nízká 
Záruka	na materiál i práci 	pouze na materiál 

Zdroj²³

Na obrázku č.2 je porovnáno šest největších rozdílů, které by investor měl před výběrem způsobu realizace zvážit. Z obrázku je patrné, že výstavba na klíč je pohodlnější. Pro investora má řadu nesporných výhod. Při porovnávání je ale důležité zvážit objektivní důležitost jednotlivých výhod. Pro investora je především důležitá cena investice a kvalita odvedených prací. Následuje časová náročnost výstavby a náročnost na organizaci.

²³ Autor práce, 2020

Nejnižší důraz je kladený na záruku a zkušenosti s realizací staveb. Tímto způsobem vytvoříme hodnocení do tabulky, kde jednotlivé rozdíly ohodnotíme body.

Tabulka 6: Vyhodnocení rozdílů ve výstavbě

Rozdíly při výstavbě	Stavba na klíč	Stavba svépomocí
Náklady na výstavbu	0	3
Časová náročnost pro stavitele	2	0
Doba výstavby	2	0
Kvalita odvedených prací	0	3
Zkušenosti s realizací	1	0
Záruka	1	0
Počet bodů	6	6

Zdroj²⁴

Při využití porovnávací metody vznikla shoda mezi výstavbou rodinného domu svépomocí a výstavbou na klíč. Obě varianty jsou pro investora zajímavé a nedospěli jsme k rozhodnutí, jakou metodu k výstavbě zvolit.

11.4 Rozhodnutí o způsobu realizace

Investor při výběru způsobu realizace působí v roli manažera. Povinností manažera je udělat rozhodnutí. Rozhodnutí je výsledkem rozhodovacího procesu. Před rozhodnutím musí manažer získat maximální množství informací o daném problému. Pro uskutečnění rozhodnutí, jak realizovat výstavbu rodinného domu, byla vytvořena pomocná tabulka č.2, která porovnála výstavbu domu na klíč a výstavbu svépomocí. Výsledek byl nerozhodný a nelze z něj říct, která metoda je pro investora vhodnější.

V situaci, kdy manažerovi nepomůže k rozhodnutí vědecká metoda výpočtu, musí manažer vykonat rozhodnutí na základě zkušeností, vlastního uvažování a intuice. V našem případě nemůže investor využít předchozí zkušenosti s podobnou

²⁴ Autor práce, 2020

výstavbou a spoléhá se na svůj odhad. Jedná se o subjektivní metodu rozhodování, při které manažer rozhodne na základě pocitů.

V našem konkrétní případě je rozhodnutí podmíněno výší rozpočtu, kterou si investor určil na realizaci investice. Na začátku stanovil maximální výši hypotéčního úvěru 3 000 000 Kč a vložení vlastních finančních zdrojů ve výši 600 000 Kč.

Rozhodnutí investora je vystavit rodinný dům v katastrálním území obce Záboří nad Labem svépomocí.

12 VYHODNOCENÍ INVESTICE

Investice do výstavby rodinného domu byla uskutečněna s předpokladem zhodnocení finančních prostředků vložených na počátku. Po dokončení výstavby rodinného domu následuje první období, ve kterém můžeme vyhodnotit splnění cílů investičního plánu.

Je důležité po dokončení výstavby vypočítat hodnotu všech nákladů spojených s výstavbou rodinného domu. Do nákladů musíme započítat vlastní vložené finanční zdroje, vypůjčené proinvestované cizí zdroje, úroky zaplacené za hypotéční úvěr, náklady na výstavbu, náklady na pohonné hmoty investora, náklady na projektovou dokumentaci, náklady za administrativní poplatky k vystavení stavebního povolení, náklady na pojištění stavby a úvěru. Po sečtení se dostaneme k výsledné hodnotě vstupních nákladů na realizaci výstavby rodinného domu. Výpočtem získáme přehled o celkových nákladech na realizaci investice.

Pro vyhodnocení investice lze využít několik různých metod hodnocení finančního přínosu. Statické metody hodnocení investice jsou zaměřeny na sledování finančních přínosů a porovnáváním s počátečními náklady na investici.

12.1 Odprodej novostavby

V případě výstavby rodinného domu se záměrem odprodeje po dokončení výstavby nás bude zajímat aktuální tržní hodnota domu po jeho dokončení. Tržní hodnota domu vyjadřuje částku, za kterou je vlastník nemovitosti ochotný dům prodat a potencionální kupec dům odkoupit. Tržní hodnotu novostavby ovlivňuje několik faktorů.

- lokalita a okolí nemovitosti,
- velikost novostavby a její dispozice,
- velikost pozemku, který je součástí prodeje,
- vlastní vybavení nemovitosti,
- náklady na energie a provoz nemovitosti.

Pokud si nechceme pozvat a zaplatit realitního makléře, je nejlepší zvolit pro výpočet tržní ceny metodu porovnáním.

Metoda porovnáním

Nejjednodušší a často nepřesnější metodou, jak zjistit aktuální tržní hodnotu nemovitosti, je najít deset podobných nemovitostí v podobné lokalitě a zjistit jejich průměrnou prodejní cenu. Metoda porovnáním spočívá v pěti jednoduchých krocích.

- vytipování deseti podobných rodinných domů v podobné lokalitě, s podobnými vlastnostmi, které jsou aktuálně na prodej,
- sečtení prodejních cen vytipovaných nemovitostí,
- odečtení dvou nejvyšších a dvou nejnižších nabídek z vytipovaného seznamu prodejních cen nemovitostí,
- vypočítání průměrné ceny,
- odečtení 5 % z vypočítané průměrné ceny.

Výpočet tržní ceny metodou porovnání

Tabulka 7: Cena nemovitostí v lokalitě

	Lokalita	Velikost pozemku	Prodejní cena
1.	Krakovany	950 m ²	3 800 000 Kč
2.	Kojice	1120 m ²	4 810 000 Kč
3.	Starý Kolín	865 m ²	5 220 000 Kč
4.	Krakovany	900 m ²	4 870 000 Kč
5.	Veletov	954 m ²	3 450 000 Kč
6.	Záboří nad Labem	1100 m ²	5 220 000 Kč
7.	Konárovice	756 m ²	4 850 000 Kč
8.	Týnec nad Labem	927 m ²	5 700 000 Kč
9.	Nebovidy	988 m ²	5 300 000 Kč
10.	Červené Pečky	932 m ²	4 860 000 Kč

Zdroj²⁵

V tabulce č.7 jsou vypsány aktuální prodejní nabídky novostaveb rodinných domů v okolí lokality obce Záboří nad Labem s podobnou zastavěnou plochou domu a rozlohou pozemku. Barevně jsou vyznačeny dvě nejvyšší a dvě nejnižší nabídky, které se do výpočtu nezahrnují.

Tržní hodnota domu = (průměrná hodnota šesti domů v lokalitě/6) * 0,95

Tržní hodnota domu = [(4 810 000 + 5 220 000 + 4 870 000 + 5 220 000 + 4 850 000 + 4 860 000) /6] * 0,95

Tržní hodnota domu = (29 830 000/6) * 0,95

Tržní hodnota domu = 4 723 000 Kč

²⁵ Autor práce, 2020

Po odečtení celkových nákladů na výstavbu nemovitosti od vypočítané tržní ceny zjistíme vyšší zisku z investice v případě okamžitého prodeje rodinného domu.

12.2 Pronájem novostavby

Záměrem investora původně nebyl odprodej rodinného domu, ale pronájem novostavby k bydlení. Výpočet příjmů z takovéto investice je už složitější a závisí na více faktorech, které výslednou částku ovlivňují.

Prvním faktorem je výše nájmu. Pronájem rodinného domu není tak obvyklý, proto není snadné určit výši nájmu. Použitím porovnávací metody, stejně jako v předchozím příkladu, dokážeme určit možnou výši nájmu. V naší lokalitě se nachází čtyři rodinné domy, o stejné dispozici, které se pronajímají v průměru za částku 20 000 Kč měsíčně.

Dalším faktorem je daň z pronájmu, která činí 15 % ze základu daně. Je tedy důležité od příjmu z nájmu odečíst všechny náklady na pronájem a ze základu odečíst 15 %, které zaplatí investor správci daně. Odečtením získáme čistý příjem z nájmu.

Úroková sazba hypotéčního úvěru může v případě navýšení zvýšit náklady. V příkladu počítám se zafixovanou úrokovou sazbou, která je po dobu období neměnná.

Příklad výpočtu zhodnocení investice z pronájmu:

- tržní cena nemovitosti 4 723 000 Kč,
- výše nájmu 20 000 Kč,
- daň z pronájmu 15 % ze základu daně z příjmu.

V příkladu je počítáno s neměnnou výší nájmu. Roční nájem je počítán z průměrné obsazenosti rodinného domu deseti měsíců v roce. Zhodnocení nemovitosti je vypočítáno z průměrného ročního růstu nemovitosti, které je 3 %.

Tabulka 8: Výpočet zhodnocení investice

Lokalita Záboří nad Labem	Novostavba
tržní cena nemovitosti	4 723 000 Kč
nájemné	20 000 Kč
příjem z pronájmu za rok	200 000 Kč
daň z pronájmu (paušál)	14 000 Kč
čistý roční příjem z pronájmu	186 000 Kč
nákup vybavení	-350 000 Kč
příjem z pronájmu za 5 let	930 000 Kč
zhodnocení nemovitosti za 5 let	752 251 Kč
zhodnocení investice celkem za 5 let	1 332 251 Kč

Zdroj²⁶

Přepokládaný čistý měsíční příjem z pronájmu nemovitosti činí dle výpočtu 15 500 Kč. Výše měsíčních nákladů investora na splátku hypotéčního úvěru a pojištění činí 12 618 Kč. Čistý příjem z nájmu za rok po odečtení splátek je 34 584 Kč.

²⁶ Autor práce, 2020

ZÁVĚR

Investice do vlastního rodinného domu je dle autora nejlepší prvotní způsob investování. Vzhledem k důležitosti a velikosti investice, je každý krok promyšlen několikrát a je tedy méně pravděpodobné, že bude investice neúspěšná.

Autor ve své práci přibližuje čtenáři proces výběru financování výstavby rodinného domu a její realizace. Teoretická část je zaměřena na projektovou činnost, na komunikaci v projektovém týmu, vysvětlení pojmu investice, popsání projektové dokumentace a k obeznámení s obecnými informacemi o možnostech financování výstavby rodinného domu. Praktická část se zabývá konkrétním investičním plánem. Přibližuje výběr financování a výběr způsobu realizace projektu.

Cílem práce bylo zvolit způsob financování stavebních činností. Investor nemohl stavbu financovat z veřejných zdrojů. Výstavba rodinného domu nesplňovala žádné podmínky z dotačních programů. Na základě požadavků a reálných možností zvolil investor financování výstavby za pomoci hypotéčního úvěru od Hypotéční banky. Nejednalo se o nejvýhodnější nabídku na trhu z pohledu výše úrokové sazby, ale nabídka splňovala ostatní požadavky investora a v souhrnu všech nabízených produktů byla velice výhodná.

Při výstavbě rodinného domu je důležité rozhodnutí o způsobu realizace. Realizace výstavby svépomocí je velmi specifická a není pro každého investora vhodná. S úsporou nákladů za stavební práce a vlastní výběr materiálu souvisí časová náročnost přípravy a realizace projektu. Investor se rozhodl pro výstavbu domu svépomocí za předpokladu finanční úspory, časové flexibility, rodinné podpory a jistoty kvality technického provedení.

V závěru práce je zpracováno několik výpočtů k vyhodnocení investice. Vzhledem k chybějící informaci o celkových nákladech investice nelze s jistotou říci, zda je varianta okamžitého odprodeje rodinného domu výhodná. Z finančního hlediska je mnohem zajímavější varianta výstavby rodinného domu k pronájmu. Nejen že čistý zisk z pronájmu pokrývá náklady na splátku hypotéčního úvěru a pojištění. Navíc je dost

pravděpodobné, že ceny nemovitostí nadále porostou stejnou rychlostí a tržní hodnota rodinného domu se bude nadále zvyšovat.

Práce nastínila rizika a starosti, které přináší investice do výstavby rodinných domů. Z finančního a organizačního hlediska je investice do výstavby velice náročná. Za předpokladu, že je investor schopný manažer, který dokáže správně plánovat, organizovat, přikazovat, kontrolovat a koordinovat stavební práce, nebude pro něj problém investiční plán zrealizovat svépomocí a naplnit cíle investice.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Česká literatura

DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). s. 17. ISBN 978-80-247-5620-2.

DOLEŽAL, Jan a Jiří KRÁTKÝ. *Projektový management v praxi: naučte se řídit projekty!*. Praha: Grada, 2017. s. 23. ISBN 978-80-247-5693-6.

JERMÁŘ, Milan. *Psychologie v organizační a ekonomické praxi*. V Plzni: Západočeská univerzita, 2012. s. 158. ISBN 978-80-261-0147-5.

KUNSTOVÁ, Renata. *Skupinová spolupráce, správa a řízení oběhu dokumentů*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1999. s. 43. ISBN 80-7079-647-2.

PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2007. s. 191. ISBN 978-80-247-1586-5.

SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. Praha: Grada, 2006. s. 37. Expert (Grada). ISBN 80-247-1501-5.

SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada) s. 156. ISBN 978-80-247-3611-2.

SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management: systémový přístup k řízení projektů*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. s. 27. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0075-0.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. s.31. ISBN 978-80-247-2388-4.

Internetové zdroje

Ganttův diagram [online]. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z:
<https://managementmania.com/cs/ganttuv-diagram>

Stavební zákon 2019 [online]. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z:
<http://www.pracepropravniky.cz/zakony/stavebni-zakon-uplne-zneni>

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Seznam obrázků

Obrázek 1: Typický průběh čerpání nákladů v průběhu životního cyklu projektu	14
Obrázek 2: Projektový trojimperativ	16
Obrázek 3: Graf síťové analýzy	19
Obrázek 4: Trojimperativ investice	26
Obrázek 5: Rodinný dům z pohledu severovýchod	39
Obrázek 6: Schéma obytných místností rodinného domu	40
Obrázek 7: Řez rodinného domu	41
Obrázek 8: Porovnání způsobu realizace stavby	54

Seznam tabulek

Tabulka 1: Ganttův diagram	17
Tabulka 2: Síťová analýza	18
Tabulka 3: Přehled úrokových sazeb	35
Tabulka 4: Popis činností při výstavbě rodinného domu.....	43
Tabulka 5: Odhad nákladů investice.....	46
Tabulka 6: Vyhodnocení rozdílů ve výstavbě	55
Tabulka 7: Cena nemovitostí v lokalitě	59
Tabulka 8: Výpočet zhodnocení investice	61

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj úrokové sazby.....	36
----------------------------------	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Rozpočet stavby	69
Příloha B – Obsah dokumentace	70
Příloha C – Kalkulace hypotečního úvěru.....	72
Příloha D – Přehled nabídek běžných účtů	73

Příloha A – Rozpočet stavby

Přehled rozpočtových nákladů

Typ objektu, stavebník:

Výstavba RD na pozemku 1222/xx, Zábोří nad Labem

	Již proinvestováno Kč vč. DPH	Zbývá proinvestovat Kč vč. DPH
Inženýrské sítě		
Základy vč. zemních prací	200 000	
Svislé konstrukce	300 000	
Stropy	210 000	
Zastřešení, krytiny střech	310 000	
Klempířské konstrukce	70 000	
Vnitřní omítky	90 000	
Fasádní omítky	100 000	
Vnější a vnitřní obklady	130 000	
Schody	70 000	
Dveře, okna	320 000	
Podlahy	170 000	
Vytápění, zdroj teplé vody	240 000	
Elektroinstalace	70 000	
Rozvod vody	50 000	
Instalace plynu	100 000	
Kanalizace	50 000	
Vybavení kuchyní	200 000	
Vnitřní hygienické vybavení	100 000	
Venkovní úpravy	20 000	
Oplocení	50 000	
Ostatní (popište jaké)	150 000	
Cena svépomocných prací (v komentáři uveďte rozsah prací)	20 %	t
Celkem Kč	3 000 000	3 000 000
Celkové náklady stavby vč. DPH		3 000 000
Rezerva na případné vícepráce, kterou chci/chceme pokrýt hypotečním úvěrem (akceptována rezerva max. 10 % z rozpočtu)		

Komentář:
Výstavba RD proběhne svépomocí

Datum: 20. 01. 2020

Daniel Fanta

Rozpočet vyhotovil (jméno + podpis)

Příloha B – Obsah dokumentace

OBSAH DOKUMENTACE

A. Průvodní zpráva

B. Souhrnná technická zpráva

C. Situační výkresy

- C1. Situační výkres širších vztahů
- C2. Koordináční situační výkres
- C3. Katastrální situační výkres

D. Dokumentace objektů

D.1 Stavební objekty

SO-01: Rodinný dům

D.2 Inženýrské objekty

- IO-01: Zpevněné plochy, sadové úpravy, oplocení
- IO-02: Venkovní vodovod, plynovod, splašková a dešťová kanalizace
- IO-03: Venkovní rozvody NN

E. Dokladová část

D. DOKUMENTACE OBJEKTŮ

D.1 Stavební objekty

SO-01: Rodinný dům

D.1.0 Technická zpráva (společná pro části D.1.1, D.1.2 a D.1.4)

Příloha č.1 – Řízení rizika dle ČSN EN 62305-2, ed. 2

D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

- 1.1.1 Půdorys základů
- 1.1.2 Půdorys 1.NP
- 1.1.3 Půdorys 2.NP
- 1.1.4 Střecha
- 1.1.5 Řezy A-A', B-B'
- 1.1.6 Pohledy

D.1.2 Stavebně konstrukční řešení

- 1.2.1 Krov

D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení

- 1.3.1 Technická zpráva PBŘ
- 1.3.2 Situační výkres PBŘ

D.1.4 Technika prostředí staveb

a) Zařízení pro vytápění staveb

- 1.4.1.1 Půdorys 1.NP – ÚT
- 1.4.1.2 Půdorys 2.NP – ÚT

b) Zařízení vzduchotechniky

není obsaženo

c) Zařízení zdravotně technických instalací, plynová zařízení

- 1.4.3.1 Půdorys základů – ZTI
- 1.4.3.2 Půdorys 1.NP – ZTI
- 1.4.3.3 Půdorys 2.NP – ZTI
- 1.4.3.4 Axonometrie rozvodu plynu a pílř HUP
- 1.4.3.5 Vzorový příčný řez uložení plynovodního, vodovodního a kanalizačního potrubí
- 1.4.3.6 Vodoměrná šachta a revizní šachta na kanalizaci

d) Zařízení silnoproudé elektrotechniky, včetně bleskosvodů

- 1.4.4.1 Půdorys 1.NP – EI
- 1.4.4.2 Půdorys 2.NP – EI
- 1.4.4.3 Půdorys střechy – bleskosvod

Příloha C – Kalkulace hypotečního úvěru

Parametry spotřebitelského úvěru

Účel úvěru: **Stavba**









Splatnost: **30 let**

Výše úvěru: **3 000 000 Kč**









Fixace: **Více fixací**

Zajištění: **4 000 000 Kč**

Typ: **Rodinný dům**

Banka	LTV	Úroková sazba	Fixace	Splatnost	Spátka	Měsíční náklady	Náklady na zpracování	Fixační náklady	RPSN
 KB	80%	2,29%	8 let	30 let	11 529 Kč	0 Kč	1 500 Kč	497 438 Kč	2,33%
<p>Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát - součet všech splátek úvěrů u KB - určeno v úvěrové smlouvě, 3 odchozí platby) Akce - Poplatek za odhad - ZDARMA - akce Štafetová hypotéka, platí pro žádosti přijaté od 1.9.2019 do 30.9.2019 a zároveň podepsané smlouvy do 31.10.2019. Akce - Poplatek za zpracování - ZDARMA - akce Štafetová hypotéka, platí pro fixace 5 let a vyšší, LTV do 80 %, pro žádosti přijaté od 1.9.2019 do 30.9.2019 a zároveň podepsané smlouvy do 31.10.2019.</p>									
 ČESKÁ SPORITELNA	80%	2,44%	8 let	30 let	11 813 Kč	0 Kč	0 Kč	537 236 Kč	2,51%
<p>Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 1,5 násobek splátky, min. 7000 Kč) - účet moje zdravé finance</p>									
 Hypoteční banka	80%	2,49%	7 let	30 let	11 838 Kč	0 Kč	0 Kč	479 896 Kč	2,53%
<p>Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 1,5 násobek splátky) a splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB nebo u Poštovní spořitelny. Platí pro JASNŮU HYPOTÉKU. Akce - Jasná hypotéka - akční úrokové sazby platí pro hypotéky do 90 % LTV s fixací na 1, 3, 5, 7, 10, 15 let (sleva za sjednání pojištění úvěru či pojištění Forte u ČSOB Pojišťovny lze nahradit slevou za splácení inkasem z účtu spoludlužníka u ČSOB či u Poštovní spořitelny v kombinaci s pojištěním nemovitosti u ČSOB Pojišťovny). Akce - Poplatek za odhad - ZDARMA do odvolání</p>									
 MONETA	80%	2,62%	7 let	30 let	12 042 Kč	0 Kč	0 Kč	505 794 Kč	2,66%
<p>Běžný účet, Domicilace - Sleva za domicilaci a aktivní účet (min. kreditní obrát 15 000 Kč) AKCE - Klient, který do 3 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy zcela dočerpá svůj úvěr, získá dodatečnou slevu 0,4 % za rychlé čerpání hypotéky. Akce platí do 31.10.2019.</p>									
 wüstenrot	80%	2,63%	7 let	30 let	12 057 Kč	0 Kč	4 800 Kč	512 589 Kč	2,69%
<p>Akce - Poplatek za zpracování - ZDARMA do 30.9.2019</p>									
 Raiffeisen BANK	80%	2,65%	7 let	30 let	12 089 Kč	0 Kč	2 500 Kč	514 281 Kč	2,70%
<p>Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc) Akce - Akce podzimní hypoteční dry - sleva z úrokové sazby 0,2 %, platí pro fixace na 2 - 7 let, zpracování Orientačního propočtu do 1.11.2019, podpis smlouvy do 31. 12. 2019 Pojištění nemovitosti - Sleva za pojištění UNIQA uzavřené na pobočce Raiffeisenbank Akce - Poplatek za zpracování - Bonus 5 000 Kč platnost do 1.11.2019 pro fixace 2-7 let, LTV do 80 %. Bonus bude vyplacen na běžný účet klienta (Konto KOMPLET či SMART), ze kterého je hypoteční úvěr splácen. Účet musí být založen nejpozději do 15 dnů od podpisu úvěrové smlouvy, jinak nebude bonus vyplacen.</p>									
 UniCredit	80%	2,62%	7 let	30 let	12 042 Kč	0 Kč	9 700 Kč	515 494 Kč	2,69%
 SBERBANK	80%	3,79%	7 let	30 let	14 052 Kč	0 Kč	5 000 Kč	757 695 Kč	3,94%
<p>Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 1,5 násobek splátky, 3 odchozí platby) Sleva z objemu - Sleva za objem u hypotéky nad 2,5 mil. do 80 % LTV</p>									

Příloha D – Přehled nabídek běžných účtů

	MůjÚčet	0 Kč	39 Kč	0,00 %	6 Kč	SJEDNAT ONLINE	
MůjÚčet od Komerční banka							
Vedení účtu	0 Kč	Min. vklad	0 Kč				
Bankomat vlastní	0 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,00 %				
Bankomat cizí	39 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,00 %				
Bankomat zahraničí	99 Kč	Kontokorent	19,99 %				
Tuzemská platba	6 Kč	Měna účtu	CZK, EUR, USD, GBP, CHF, RUB				
Okamžité platby	Ano	Platební karta	embosovaná				
SEPA platba odchozí	6 Kč	Sjednání online	Ano				
SEPA platba příchozí	6 Kč	Přeprodaj	-				
Zahraniční platba odchozí	0,9 % (min. 250 Kč, max. 1 500 Kč)	Další služby v ceně	-				
Zahraniční platba příchozí	0,9 % (min. 225 Kč, max. 1 095 Kč)	Ostatní	-				
Vedení účtu zdarma, výběry hotovosti z našich bankomatů bez poplatků i moderní platby mobilem nebo hodinkami.							
	Základní účet	0 Kč	40 Kč	0,00 %	7 Kč		
Základní účet od Česká spořitelna							
Vedení účtu	0 Kč	Min. vklad	0 Kč				
Bankomat vlastní	5 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,00 %				
Bankomat cizí	40 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,00 %				
Bankomat zahraničí	125 Kč	Kontokorent	18,90 %				
Tuzemská platba	7 Kč	Měna účtu	CZK				
Okamžité platby	Ano	Platební karta	embosovaná				
SEPA platba odchozí	5 Kč	Sjednání online	Ano				
SEPA platba příchozí	5 Kč	Přeprodaj	-				
Zahraniční platba odchozí	1% (min. 220 Kč, max. 1 500 Kč)	Další služby v ceně	-				
Zahraniční platba příchozí	1% (min. 100 Kč, max. 1 000 Kč)	Ostatní	-				
Pokud účet využíváte jen zřídkka a nemáte zájem o odměny.							
	Plus Konto	69 Kč	40 Kč	0,00 %	0 Kč		
Plus Konto od Československá obchodní banka							
Vedení účtu	69 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,00 %				
Bankomat vlastní	0 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,00 %				
Bankomat cizí	40 Kč	Kontokorent	18,90 %				
Bankomat zahraničí	100 Kč	Měna účtu	CZK				
Tuzemská platba	0 Kč	Platební karta	embosovaná				
Okamžité platby	Ano	Sjednání online	Ne				
SEPA platba odchozí	5 Kč	Přeprodaj	-				
SEPA platba příchozí	5 Kč	Další služby v ceně	-				
Zahraniční platba odchozí	1% (min. 250 Kč, max 1 500 Kč)	Ostatní	zdarma při zaslání příjmu na účet ve výši min. 10 000 Kč				
Zahraniční platba příchozí	1% (min. 150 Kč, max 1 000 Kč)						
Min. vklad	200 Kč						
Účet, za který nemusíte platit ani korunu.							
	Běžný účet Tom	0 Kč	20 Kč	0,01 %	0 Kč		
Běžný účet Tom od MONETA Money Bank							
Vedení účtu	0 Kč	Min. vklad	200 Kč				
Bankomat vlastní	0 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,01 %				
Bankomat cizí	20 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,01 %				
Bankomat zahraničí	0 Kč	Kontokorent	21,99 %				
Tuzemská platba	0 Kč	Měna účtu	CZK				
Okamžité platby	Ano	Platební karta	embosovaná				
SEPA platba odchozí	0 Kč	Sjednání online	Ano				
SEPA platba příchozí	0 Kč	Přeprodaj	-				
Zahraniční platba odchozí	1% (min. 220 Kč, max 1 500 Kč)	Další služby v ceně	-				
Zahraniční platba příchozí	1% (min. 100 Kč, max 1 000 Kč)	Ostatní	-				
Založení účtu nikdy nebylo jednodušší. Nyní si můžete otevřít účet z pohodlí Vašeho domova, stačí jen stáhnout aplikaci Smart Banka a udělat pár nezbytných kroků.							

wÜstenrot Běžný účet 0 Kč - 0,10 % 0 Kč

Běžný účet od Wüstenrot hypoteční banka

Vedení účtu	0 Kč	Min. vklad	200 Kč
Bankomat vlastní	-	Úrok 10 000 Kč	0,10 %
Bankomat cizí	-	Úrok 50 000 Kč	0,10 %
Bankomat zahraničí	-	Kontokorent	-
Tuzemská platba	0 Kč	Měna účtu	CZK
Okamžité platby	Ne	Platební karta	-
SEPA platba odchozí	-	Sjednání online	Ano
SEPA platba příchozí	-	Přeprodej	-
Zahraniční platba odchozí	-	Další služby v ceně	-
Zahraniční platba příchozí	-	Ostatní	-

Zdarma je založení a vedení účtu. Veškeré platby jsou také zdarma.

Raiffeisen BANK Chytrý účet 0 Kč 0 Kč 0,00 % 0 Kč **SJEDNAT ONLINE**

Chytrý účet od Raiffeisenbank

Vedení účtu	0 Kč	Min. vklad	0 Kč
Bankomat vlastní	0 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,00 %
Bankomat cizí	0 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,00 %
Bankomat zahraničí	100 Kč + 0,5%	Kontokorent	21,90 %
Tuzemská platba	0 Kč	Měna účtu	CZK, EUR, USD, GBP, CHF
Okamžité platby	Ano	Platební karta	embosovaná
SEPA platba odchozí	0 Kč	Sjednání online	Ano
SEPA platba příchozí	0 Kč	Přeprodej	-
Zahraniční platba odchozí	1% (min. 300, max. 1 500 Kč)	Další služby v ceně	bezúročný kontokorent 1 000 Kč
Zahraniční platba příchozí	1% (min. 300, max. 1 200 Kč)	Ostatní	-

S chytrým účtem máte běžné bankovní služby zdarma a bez podmínek – to je jeho hlavní výhoda. Raiffeisen bank spolu s tímto základním účtem nabízí další výhody pro navazující produkty. Účet podporuje mezibankovní okamžité platby.

Chytrý účet je od roku 2019 pokračovatelem e-konto smart, které Raiffeisen banka úspěšně provozovala řadu let po převzetí e-banky.

UniCredit Bank U konto 199 Kč 0 Kč 0,01 % 0 Kč

U konto od UniCredit Bank

Vedení účtu	199 Kč	Kontokorent	18,00 %
Bankomat vlastní	0 Kč	Měna účtu	CZK, EUR, USD, GBP, CHF
Bankomat cizí	0 Kč	Platební karta	embosovaná
Bankomat zahraničí	0 Kč	Sjednání online	Ano
Tuzemská platba	0 Kč	Přeprodej	-
Okamžité platby	Ne	Další služby v ceně	varianta TANDEM (druhý účet zdarma)
SEPA platba odchozí	6 Kč	Ostatní	bez poplatku za vedení účtu s měsíčním příjmem zasláným na účet min. 12 000 Kč, jinak 199Kč/měsíc + platby a výběry z bankomatů dle aktuálního ceníku
SEPA platba příchozí	6 Kč		
Zahraniční platba odchozí	0,9 % (min. 250 Kč, max. 1 500 Kč)		
Zahraniční platba příchozí	0,9 % (min. 200 Kč, max. 1 500 Kč)		
Min. vklad	0 Kč		
Úrok 10 000 Kč	0,01 %		
Úrok 50 000 Kč	0,01 %		

Pro začátek od nás dostáváte až 2 měsíce bezplatného vedení konta. V následujících měsících Vám povedeme U konto zdarma, jestliže si budete na účet v rámci U konta posílat pravidelně příjem v minimální výši 12 000 Kč měsíčně.

SBERBANK FÉR konto Mini 0 Kč 37 Kč 0,01 % 5 Kč

FÉR konto Mini od Sberbank CZ

Vedení účtu	0 Kč	Úrok 10 000 Kč	0,01 %
Bankomat vlastní	5 Kč	Úrok 50 000 Kč	0,01 %
Bankomat cizí	37 Kč	Kontokorent	19,99 %
Bankomat zahraničí	75 Kč + 0,5%	Měna účtu	CZK, EUR, USD, RUB
Tuzemská platba	5 Kč	Platební karta	elektronická
Okamžité platby	Ne	Sjednání online	Ne
SEPA platba odchozí	5 Kč	Přeprodej	-
SEPA platba příchozí	0 Kč	Další služby v ceně	-
Zahraniční platba odchozí	1% (min. 300 Kč, max. 1 700 Kč)	Ostatní	poplatek za vedení karty 19 Kč/měsíc
Zahraniční platba příchozí	0,9% (min. 150 Kč, max. 900 Kč)		
Min. vklad	0 Kč		

Potřebujete účet v cizí měně? Potřebujete více času na rozhodnutí? Začněte s variantou MINI

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Daniel Fanta

Obor: Evropská hospodářskosprávní studia

Forma studia: kombinovaná

Název práce: Vyhodnocení procesu předprojektové a projektové činnosti v realizaci investování do nemovitosti

Rok: 2020

Počet stran textu: 55

Celkový počet stran příloh: 6

Počet titulů českých použitých zdrojů: 9

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 2

Vedoucí práce: Dr. Jindřich Nový Ph.D.