

**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## **FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU INVESTORA**

BUILDING CONSTRUCTION FINANCING FROM THE INVESTOR'S POINT OF VIEW

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**  
BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**TOMÁŠ PROSTŘEDNÍK**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.**

BRNO 2015



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program** B3607 Stavební inženýrství  
**Typ studijního programu** Bakalářský studijní program s prezenční formou studia  
**Studijní obor** 3607R038 Management stavebnictví  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Student** Tomáš Prošředník


**Název** Financování stavební zakázky z pohledu investora


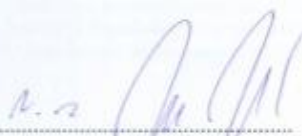
**Vedoucí bakalářské práce** Ing. Eva Vítková, Ph.D.

**Datum zadání bakalářské práce** 30. 11. 2014

**Datum odevzdání bakalářské práce** 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014

  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

  
  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

### **Podklady a literatura**

PETŘÍK, T.; Ekonomické a finanční řízení firmy, Grada publishing, 2009, ISBN 978-80-247-3024-0

MÁČE, M.: Finanční analýza investičních projektů, Grada publishing, 2006, ISBN 80-247-1557-0

HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Finance. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007

HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Financování stavební zakázky. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007

### **Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)**

Zadání:

1. Stavební zakázka - definování, členění
2. Účastníci stavebního trhu - zadavatel, dodavatel, subdodavatel
3. Finanční zdroje - identifikace, členění
4. Případová studie

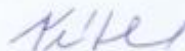
Cílem práce je definování možných finančních zdrojů na stavební zakázku z pohledu investora.

Výstupem bude nastavení finančního plánu vybrané stavební zakázky z pohledu investora.

### **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Teoretická část se zabývá stavebním trhem. Především se zaměřuje na účastníky stavebního trhu, vztahy mezi těmito účastníky a různé finanční zdroje. Dále se věnuje druhům stavebních zakázek podle různých kritérií. Praktická část pojednává o možnostech financování výstavby daného stavebního objektu hypotékou, kde je investorem manželský pár s jedním dítětem. Hypotéky jsou porovnávány podle předem stanovených kritérií a požadavků investora. Výsledkem praktické části je vyhodnocení a výběr nejvhodnější hypotéky.

## **Klíčová slova**

Stavební zakázka, účastníci stavebního trhu, zdroje financování, hypoteční úvěr, investor, banka

## **Abstract**

The theoretical part deals with the building market. Mainly it focuses on the building market participants, the participants relationships and other financial resources. Afterwards it is dedicated to the building orders kinds according to various criteriums. The practical part is about financing possibilities of particular building object construction by means of mortgage credit where the investor is a married couple with one child. The mortgage credits are compared according to the determined conditions and requests by the investor. The result of the practical part is the evaluation and the best mortgage credit choice.

## **Key words**

Building order, building market participants, financial resources, mortgage credit, investor, bank

## **Bibliografická citace VŠKP**

Tomáš Prošředník *Financování stavební zakázky z pohledu investora*. Brno, 2015. 53 s., 59 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2015



.....  
podpis autora

Tomáš Prostředník

## **Poděkování**

Mé poděkování patří Ing. Evě Vítkové, Ph.D, vedoucí mé diplomové práce, za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování této bakalářské práce věnovala.

## Obsah

1.	Úvod .....	11
2.	Stavební zakázka .....	12
2.1.	Veřejné stavební zakázky .....	12
2.1.1.	Veřejné zakázky podle předmětu veřejné zakázky .....	13
2.1.1.1.	Veřejné zakázky na dodávky (§8) .....	13
2.1.1.2.	Veřejné zakázky na služby (§10) .....	14
2.1.1.3.	Veřejné zakázky na stavební práce (§9).....	14
2.1.2.	Veřejné zakázky podle předpokládané hodnoty .....	15
2.1.2.1.	Veřejné zakázky malého rozsahu .....	15
2.1.2.2.	Veřejné zakázky podlimitní.....	16
2.1.2.3.	Veřejné zakázky nadlimitní .....	16
2.2.	Soukromé stavební zakázky .....	16
2.2.1	Individuální zakázky .....	17
2.2.2	Zakázky v rámci podnikatelské sféry.....	17
3.	Účastníci stavebního trhu .....	18
3.1.	Přímí účastníci .....	18
3.1.1.	Investor.....	18
3.1.2.	Dodavatel .....	19
3.1.3.	Stavebník.....	19
3.1.4.	Projektant .....	19



3.1.5.	Developer .....	20
3.1.6.	Zadavatel .....	20
3.1.7.	Subdodavatel .....	21
3.1.8.	Inženýrská organizace .....	21
3.1.9.	Uživatel .....	21
3.2.	Nepřímí účastníci .....	22
3.2.1.	Poskytovatel finančních zdrojů .....	22
3.2.2.	Pojišťovny .....	22
3.2.3.	Orgány státní správy .....	22
3.2.3.1.	Stavební úřad .....	23
3.2.3.2.	Národní památkový ústav .....	23
3.2.3.3.	Český úřad zeměměřický a katastrální .....	23
3.2.3.4.	Český úřad bezpečnosti práce .....	24
3.2.3.5.	Hygienická služba .....	24
3.2.4.	Ostatní fyzické a právnické osoby .....	24
3.3.	Obchodní vztahy na stavebním trhu .....	24
4.	Finanční zdroje .....	27
4.1.	Vlastní zdroje .....	27
4.1.1.	Nerozdělený zisk .....	27
4.1.2.	Odpisy .....	27
4.1.3.	Dlouhodobé rezervy .....	28

4.1.4.	Stavební spoření .....	28
4.1.5.	Spořicí účet.....	29
4.2.	Cizí zdroje .....	29
4.2.1.	Úvěry na pořízení nemovitosti .....	29
4.2.1.1.	Hypoteční úvěr .....	32
4.2.1.1.1.	Standardní hypotéka .....	32
4.2.1.1.2.	Americká hypotéka .....	33
4.2.1.1.3.	Stoprocentní hypotéka .....	33
4.2.1.2.	Spotřebitelský úvěr na bydlení .....	33
4.2.1.3.	Úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	34
4.2.2.	Leasing nemovitosti .....	34
4.3.	Podpory bydlení.....	34
4.3.1.	Státní fond rozvoje bydlení .....	34
4.3.1.1.	Sociální byty .....	35
4.3.1.2.	Podpora mladých – Úvěr 150.....	36
4.3.1.3.	Panel 2013+ .....	36
4.3.1.4.	Program Živel.....	36
4.3.2.	Zelená úsporám .....	36
4.3.3.	Dotace z Evropské unie.....	37
5.	Případová studie .....	38
5.1.	Popis investora.....	39

5.2.	Charakteristika financovaného objektu .....	40
5.3.	Možnosti investora .....	43
5.4.	Nabídky bank.....	43
5.5.	Výběr vhodné hypotéky .....	45
5.5.1.	Česká spořitelna a.s.....	45
5.5.2.	Komerční banka a.s.....	46
5.5.3.	Raiffeisen bank.....	47
5.5.4.	Hypoteční banka.....	48
5.6.	Vyhodnocení individuálních nabídek.....	48
5.7.	Finanční plán .....	49
6.	Závěr.....	50
7.	Seznam použité literatury .....	51
8.	Seznam tabulek a obrázků .....	52
9.	Seznam příloh.....	53

# 1. Úvod

Pro zpracování bakalářské práce jsem zvolil téma „Financování stavební zakázky z pohledu investora“. Důvodem mého výběru je aktuálnost tohoto tématu, podpora informovanosti o možnostech financování stavebních zakázek a s ní související podpora rozvoje finanční gramotnosti zájemců o financování stavebních zakázek. Jak již název bakalářské práce napovídá, jejím obsahem jsou možnosti financování stavební zakázky.

V teoretické části jsou v jednotlivých kapitolách popsány druhy stavebních zakázek a jejich následné dělení podle různých kritérií. Dále jsou zde uvedeni účastníci stavebního trhu, kteří jsou rozděleni do dvou skupin a to na účastníky hlavní a účastníky vedlejší. Jako poslední jsou popsány finanční zdroje, které mohou být poskytovány bankovními i nebankovními institucemi.

Zajištění vlastního bydlení je stále pro mnoho lidí velmi důležitou hodnotou a závažným rozhodnutím v jejich osobním životě. Ať už chceme kupovat byt nebo rodinný dům, rekonstruovat stávající bydlení, případně si chceme nechat vystavět své vysněné bydlení, většina z nás volí peněžní půjčku od některé z bankovních institucí. V dnešní době jsou mezi běžnými občany nejrozšířenějším druhem financování bydlení hypotéky, které jsou v současnosti svými podmínkami, především úrokovou sazbou, velmi výhodné, tudíž je toto téma velmi aktuální.

Jelikož je na trhu několik bankovních institucí a každá nabízí jiné možnosti a podmínky, je nutné předem definovat budoucího klienta. Proto jsem pro praktickou část zvolil modelovou situaci mladého manželského páru s jedním dítětem, který si chce nechat postavit rodinný dům. Jako zdroj financování nového bydlení jsem zvolil hypotéku jako nejčastěji využívaný zdroj.

Výsledkem praktické části je vyhodnocení hypoték podle kritérií zvolených rodinou z případové studie, výběr nejvhodnější hypotéky na základě analýzy získaných dat a formulace doporučení pro podobné situace.

## **2. Stavební zakázka**

Mezi produkty stavební výroby mohou být řazeny ucelené stavební objekty nové výstavby nebo části stavebních objektů. Dále mezi ně řadíme rekonstrukce, modernizace, opravy a údržbu staveb. Stavební výroba se vyznačuje charakteristickými znaky pro zakázkovou výrobu. Pro stavební výrobu je také typické, že většinou známe odběratele (investora). Požadavky investorů se vždy liší, to činí stavební výrobu náročnější na přípravu, a proto je důležité, aby bylo ke každé zakázce přistupováno individuálně. Jednotlivé dodávky jsou poskytovány na základě konkrétní objednávky a řídí se stavební dokumentací, která byla předem stanovena a zpracována.

K důvodům, díky kterým je stavební výroba označována za organizačně náročnou patří následující:

- výsledkem stavební výroby je objekt, který je umístěn na konkrétním stacionárním místě, proto se musí výrobní činitelé přesouvat za výrobou na místo výstavby,
- stavební výroba většinou bývá náročná technologicky i materiálově,
- výrobní cyklus stavební výroby bývá znatelně delší oproti strojní výrobě, což je dalším typickým znakem stavební výroby,
- nároky na finanční řízení stavební zakázky jsou oproti průmyslové výrobě vyšší.

Stavební zakázka je tedy dodávkou výkonů, prací a služeb za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo úpravení díla stávajícího. Z hlediska charakteru investora, je možné rozdělit stavební zakázky na zakázky soukromé a zakázky veřejné.

### **2.1. Veřejné stavební zakázky**

Veřejné zakázky jsou známy od počátku civilizačního rozvoje. Nejstarší vesnice potřebovaly pro svůj každodenní provoz zajistit infrastrukturu, která by život a existenci lidí i samotných obcí usnadňovala. Charakteristickým příkladem mohou být zavlažovací kanály, hradby, ulice, vodovody. Dnešní pokročilé formy veřejných zakázek se

vyvinuly až s rozvojem moderní kapitalistické a liberální společnosti. Poté byly upraveny sofistikovanou právní úpravou, která se nadále vyvíjí.

Pojem veřejná zakázka je definován zákonem 137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen zákon) v ustanovení § 7, a to tak, že veřejnou zakázkou je považována taková zakázka, která se uskutečňuje na základě smlouvy mezi jedním nebo více dodavateli. Předmětem této smlouvy je úplatné poskytnutí dodávek či služeb nebo úplatné provedení stavebních prací za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo úprava díla stávajícího. Podmínkou pro veřejné zakázky je tedy vznik písemné smlouvy, ze které jasně vyplývá povinnost úplaty a jejímž předmětem bude dodávka, služba nebo stavební práce. V případě, že nebude některý z těchto znaků splněn, nejedná se o veřejnou zakázku.

Pojem veřejná zakázka je v zákoně vymezen relativně volně a praxe ukazuje, že se pohledy různých orgánů na tento pojem velmi liší. Existují oficiální dokumenty, podle kterých zadavatel, který ve stejném čase a ve stejném místě realizuje dvě a více staveb a předmět je téměř shodný (např. Zateplení mateřské školy a současně zateplení školy), je v jednom z případů viněn z úmyslného dělení veřejné zakázky. O tom, co je veřejnou zakázkou, rozhoduje zadavatel a především u stavebních prací je každá stavba samostatnou veřejnou zakázkou. [1]

U veřejných zakázek bývá investorem stát, v přenesené působnosti instituce státní správy a samosprávy, jako jsou kraje a obce a další oprávněné subjekty.

### ***2.1.1. Veřejné zakázky podle předmětu veřejné zakázky***

Podle předmětu veřejné zakázky se tyto zakázky dělí na veřené zakázky na dodávky, veřejné zakázky na služby a veřejné zakázky na stavební práce. Dále se zaměřím především na veřejné zakázky na stavební práce.

#### ***2.1.1.1. Veřejné zakázky na dodávky (§8)***

Předmětem veřejných zakázek na dodávky je koupě věcí, popřípadě nájem věcí. Pokud je pro použití nakupovaného zboží nezbytná montáž, popřípadě uvedení do provozu, pak je tato činnost součástí veřejné zakázky na dodávky. [1]

### *2.1.1.2. Veřejné zakázky na služby (§10)*

Předmětem veřejných zakázek na služby je vše co není charakterizováno jako dodávka nebo stavební práce. V praxi však často dochází ke kombinaci dodávek, stavebních prací a služeb. Při určování druhu veřejné zakázky je rozhodující účel veřejné zakázky a hodnota prováděných služeb. Je-li tedy hodnota služeb vyšší, než hodnota dodávek, pak jde vždy o veřejnou zakázku na služby. [1]

### *2.1.1.3. Veřejné zakázky na stavební práce (§9)*

Předmětem veřejných zakázek na stavební práce je provedení stavebních prací, které jsou uvedeny v příloze č. 3 zákona nebo zhotovení stavby. Problémem může být definice dalších veřejných zakázek na stavební práce, která určí, že veřejnou zakázkou na stavební práce je provedení stavebních prací a s nimi související projektová a inženýrská činnost. Z této definice není zcela jasné, zda jde o souvislost přímou, tj. Provádí se současně (soutěž na zhotovení stavby a v jejím rámci zhotovitel realizuje i projektovou dokumentaci pro provedení stavby, popřípadě vykonává zeměměřičské práce), nebo jde o souvislost nepřímou, tj. Každé projektování stavby je zakázkou na stavební práce, protože souvisí s provedením prací. Tento vztah zákon nijak nedefinuje a z minulosti lze pouze dovodit, že samostatně zadávané projektové práce a inženýrské činnosti jsou veřejnými zakázkami na služby pouze v případě, že jsou zadávány společně s provedením stavebních prací. V tomto případě jsou definovány jako veřejné zakázky na stavební práce. [1]

Ještě zajímavější je třetí definice stavení zakázky, která vymezuje, že veřejnou zakázkou na stavební práce je zhotovení stavby, která je výsledkem stavebních nebo montážních prací, případně i související projektové či inženýrské činnosti a která je jako celek schopna plnit samostatnou ekonomickou nebo technickou funkci. Poprvé se v definici objevuje pojem montážní práce, což nasvědčuje tomu, že i technologická část stavby, která se montuje je součástí stavební zakázky. S tím pak souvisí i definice v odstavci 2, kde veřejnou zakázku na stavební práce definuje zákonodárce jako veřejnou zakázku, jejímž předmětem je kromě stavebních prací rovněž poskytnutí dodávek či služeb nezbytných k provedení veřejné zakázky dodavatelem. Z textu sice není zřejmé, kdo tyto dodávky poskytuje, ale jsou-li předmětem veřejné zakázky na stavební práce i

dodávky, pak to v souvislosti s pojmy a zvyklostmi ve stavebnictví může být pouze dodávka technologických zařízení. [1]

Lze tedy odvodit, že veřejnou zakázkou na stavební práce je provedení všech stavebních a montážních prací včetně dodávek s tím souvisejících, které jsou nezbytné pro plnění účelu stavby nebo prováděných stavebních prací, tedy včetně technologie. Bohužel ustanovení § 16, které definuje předpokládanou hodnotu veřejné zakázky na stavební práce celou záležitost komplikuje, protože direktivně zakazuje do této předpokládané hodnoty veřejné zakázky zahrnout hodnotu dodávek, které jsou nezbytné pro provedení předmětu veřejné zakázky. Pro provedení totiž nejsou nezbytné žádné dodávky, které nejsou pevně spojeny se stavbou, protože stavba se dá provést i bez nich. Je tedy na logické úvaze zadavatele, aby definoval, co vše lze a co nelze do veřejné zakázky na stavební práce zahrnout. [1]

### **2.1.2. Veřejné zakázky podle předpokládané hodnoty**

Podle předpokládané hodnoty veřejné zakázky můžeme tyto zakázky dělit na veřejné zakázky malého rozsahu, veřejné zakázky podlimitní a veřejné zakázky nadlimitní. Předpokládanou hodnotou se vždy rozumí hodnota bez DPH. Finanční limity jsou stanoveny v §12 zákona.

#### **2.1.2.1. Veřejné zakázky malého rozsahu**

Veřejnou zakázkou malého rozsahu rozumíme veřejnou zakázku, jejíž předpokládaná hodnota nepřesáhne v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby 2 000 000 Kč nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce 6 000 000 Kč.

#### **Obrázek č. 1: limity pro veřejné zakázky malého rozsahu**

Předmět veřejné zakázky	Zadavatel	Limit předpokládané hodnoty (max.) v Kč
na služby	Pro všechny veřejné zadavatele	2.000.000
na dodávky	Pro všechny veřejné zadavatele	2.000.000
na stavební práce	Pro všechny veřejné zadavatele	6.000.000

Zdroj: <http://www.stavebnionline.cz/druhy->

[vz.asp?ID=2&Pop=0&IDm=2113873&Menu=Druhy%20ve%F8ejn%FDch%20zak%E1zek](http://www.stavebnionline.cz/druhy-vz.asp?ID=2&Pop=0&IDm=2113873&Menu=Druhy%20ve%F8ejn%FDch%20zak%E1zek)



### 2.1.2.2. Veřejné zakázky podlimitní

Podlimitní veřejnou zakázkou rozumíme veřejnou zakázku, jejíž předpokládaná hodnota je v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby nejméně 2 000 000 Kč nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce nejméně 6 000 000 Kč a nedosáhne finančního limitu podle odstavce 1 § 12 zákona.

#### **Obrázek č. 2: limity pro veřejné zakázky podlimitní**

Předmět veřejné zakázky	Zadavatel	Limit předpokládané hodnoty (max.) v Kč
na služby	Česká republika a státní příspěvkové organizace	3.236.000
na dodávky	Česká republika a státní příspěvkové organizace	3.236.000
na služby	Ostatní veřejní zadavatelé	4.997.000
na dodávky	Ostatní veřejní zadavatelé	4.997.000
na stavební práce	Pro všechny veřejné zadavatele	125.451.000

Zdroj: <http://www.stavebnionline.cz/druhy->

[vz.asp?ID=2&Pop=0&IDm=2113873&Menu=Druhy%20ve%F8ejn%FDch%20zak%E1zek](http://www.stavebnionline.cz/druhy-vz.asp?ID=2&Pop=0&IDm=2113873&Menu=Druhy%20ve%F8ejn%FDch%20zak%E1zek)

### 2.1.2.3. Veřejné zakázky nadlimitní

Do této skupiny řadíme všechny veřejné zakázky přesahující předpokládanou hodnotou podle § 13 zákona limity pro podlimitní veřejné zakázky, tedy 125 451 000 Kč.

## **2.2. Soukromé stavební zakázky**

Jako soukromou zakázku považujeme takovou zakázku, která nepodléhá zákonu o veřejných zakázkách. Soukromé zakázky jsou financovány z neveřejných zdrojů a jejich účelem je uspokojení potřeb či zájmů soukromých osob nebo institucí.

Soukromé stavební zakázky můžeme dále rozdělit na individuální zakázky a zakázky v rámci podnikatelské sféry.

### ***2.2.1 Individuální zakázky***

U individuálních zakázek bývají zpravidla investorem fyzické osoby, které realizaci zakázky neprovádí v rámci své podnikatelské činnosti. Zakázka je realizována za účelem naplnění vlastních potřeb investora.

### ***2.2.2 Zakázky v rámci podnikatelské sféry***

U stavební zakázky v rámci podnikatelské sféry je investorem soukromá fyzická nebo právnická osoba, která realizaci zakázky provádí v rámci svých podnikatelských aktivit.

### **3. Účastníci stavebního trhu**

Trh, jako takový, je definován jako místo, kde se střetává nabídka s poptávkou a kde také dochází ke směně zboží. V oblasti stavebního trhu se tedy můžeme setkat s celou řadou subjektů, které mají svůj význam a úlohu na stavebním trhu a kterými jsou např. investor, dodavatel, poskytovatel finančních zdrojů, ale také některé orgány státní správy.

Jelikož je účastníků stavebního trhu poměrně velké množství, pro zjednodušení je můžeme dělit podle vztahu ke stavební zakázce na účastníky přímé a účastníky nepřímé. Tento vztah vychází z toho, jakým způsobem se daný účastník podílí na stavební výrobě v rámci stavebního procesu.

#### **3.1. Přímí účastníci**

Do skupiny přímých účastníků řadíme ty účastníky, kteří se přímo podílí na výstavbě stavebního díla, např. investor, projektant, dodavatel apod.

##### **3.1.1. Investor**

Investorem je fyzická nebo právnická osoba, která se snaží najít optimální způsob, jak efektivně zhodnotit své nevyužité finanční prostředky. Při rozhodování, kam zainvestovat své finance, bere investor v úvahu míru rizika, likviditu i očekávanou výši výnosu. Z toho důvodu používá některé z ekonomických ukazatelů jako např. dobu návratnosti, index rentability nebo čistou dobu návratnosti.

Pokud se investor rozhodne pro realizaci projektu, musí se účastnit všech jednání se stavebním úřadem, projektantem a během fáze realizace stavby i s dodavatelem.

Investor je tedy iniciátorem stavebního záměru, z jehož prostředků je stavba financována. Podílí se na přípravě projektu, předinvestiční a investiční fázi. Téměř ve všech případech je investor i následným majitelem a zároveň uživatelem stavebního díla. Počet spolupracujících subjektů se mění v závislosti na angažovanosti investora v jednotlivých fázích životního cyklu zakázky. V případě, že investor nechce mít příliš

mnoho starostí a povinností, musí spolupracovat s více subjekty a naopak. Nejčastěji je investor ve vztahu s dodavatelem a díky tomu se dostává do pozice odběratele.

### ***3.1.2. Dodavatel***

Pojem dodavatel označuje osobu, která poskytuje služby, dodává zboží nebo provádí stavební práce. Jeho hlavním úkolem je provedení stavební zakázky podle současných norem s cílem uspokojit požadavky investora a projektanta. I v tomto případě se může jednat o fyzickou i právnickou osobu. Fyzické osoby většinou provádí zakázky menšího rozsahu na základě živnostenského listu a oprávnění k provádění dané stavební činnosti. Stavební společnosti se v roli právnických osob snaží angažovat ve stavebních zakázkách většího rozsahu, pro které mají dostatek kvalifikovaných pracovníků z různých odvětví stavebnictví.

### ***3.1.3. Stavebník***

Zákon říká, že stavebník je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti.

Stavebník nese plnou odpovědnost za stavbu, aby v celém svém rozsahu a po celou dobu její životnosti, byla v souladu s právními a normativními předpisy České republiky. Zajišťuje veškerou dokumentaci a financuje výstavbu. Stavebníkem ve většině případů v praxi bývá objednatel stavby i investor, který má se stavebníkem společného pouze to, že financuje výstavbu.

### ***3.1.4. Projektant***

Odpovědností projektanta je vypracování projektové dokumentace stavby podle právních předpisů. Projektanty bývají architekti nebo inženýři, kteří mohou být opět právnickou nebo fyzickou osobou. Obvykle se jedná o projekční kancelář, která bývá v přímém vztahu s investorem a nebo projektuje na žádost dodavatele stavby. Osoby s živnostenským oprávněním projektují zakázky menšího rozsahu.

Projektant na žádost investora připraví stavební dílo a během celého stavebního cyklu se účastní jednání s úřady, kdy na základě připomínek upravuje a doplňuje dokumentaci. Pokud má investor zájem, může zajišťovat i auditorský dozor.

### **3.1.5. Developer**

Pojem developer se u nás objevil před nedávnou dobou. Pojem pochází z anglického slova development. Toto slovo znamená rozvoj, stavební nebo přípravná činnost. Developer je tedy vývojář či stavitel. Tito lidé či společnosti často bývají iniciátory investičních záměrů, zajišťují celý průběh výstavby. Developer investuje do vybudování stavebního objektu za účelem budoucího prodeje a zisku.

Úspěšný developerský projekt by se měl řídit těmito hlavními principy:

- kvalitní zpracování podnikatelského záměru,
- vhodný výběr pozemků s přihlédnutím na budoucí poptávku,
- mediální prezentace stavebního objektu veřejnosti,
- včasné zahájení a kvalitní realizace stavebního díla,
- zajištění možnosti financování pro budoucí klienty,
- prodej celého stavebního objektu, pokud je prodáván po částech (bytech), s připřepeným ziskem,
- kvalitně zpracované smluvní podklady.

Nejčastějšími službami, které developer nabízí, jsou vyhledání vhodného pozemku, vyřízení stavebního povolení, kompletní zajištění projektové dokumentace, kompletní realizace stavby, financování stavby, ale také vyřízení kolaudačního řízení.

### **3.1.6. Zadavatel**

Veřejným zadavatelem stavební zakázky může být Česká republika, státní instituce jako např. Česká národní banka nebo Česká televize. Mezi veřejné zadavatele patří také územní samosprávné celky nebo státní příspěvková organizace. [2]

Je-li veřejná stavební zakázka financována minimálně z 50% veřejným zadavatelem, může ji zadat právnická nebo fyzická osoba. Zadavatelem může být také podnikatel,

který je ovládán veřejným zadavatelem. Veřejnou stavební zakázku může také zadat několik zadavatelů dohromady. [2]

Zadavatel je podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, povinen dodržovat zásady rovného zacházení, transparentnosti a zákaz diskriminace. [2]

### ***3.1.7. Subdodavatel***

Subdodavatelem může být opět fyzická nebo právnická osoba, jejíž činností je provedení části stavby pro hlavního dodavatele stavby. Za svou odvedenou část subdodavatel zodpovídá podle smlouvy o dílo nebo na základě objednávky uzavřené s hlavním dodavatelem. Hlavní dodavatel musí před převzetím provedené části subdodavatelem vše pečlivě zkontrolovat, protože investorovi ručí za stavbu jako za celek.

Pokud se jedná o větší stavbu, je účast subdodavatelů nezbytná, avšak jejich počet a rozsah prací řídí hlavní dodavatel stavby. Subdodavatelé jsou většinou najímáni na řemeslné práce, inženýrské sítě apod.

### ***3.1.8. Inženýrská organizace***

Inženýrská organizace se zabývá inženýrskou činností. Inženýrskou činností rozumíme soubor činností prováděných jménem investora k zabezpečení přípravy a realizace stavby. K těmto činnostem patří v praxi zejména aktivity spojené se získáním územního rozhodnutí a stavebního povolení. Investor případně může pověřit inženýrskou organizací koordinací celého projektu. Pověření ke koordinaci celého projektu se nejčastěji realizuje na základě mandátní smlouvy, kde je osoba vykonávající inženýring mandantářem. Podle této smlouvy obdrží inženýrská organizace od investora plnou moc pro vykonávání úkonů spojených s činností, k níž byla pověřena.

### ***3.1.9. Uživatel***

Uživatel po dokončení stavebního díla toto dílo využívá nebo provozuje ke svým účelům.

## **3.2. Nepřímí účastníci**

Nepřímí účastníci se na výstavbě stavebního díla podílí nepřímo, jsou tedy v rámci stavebního procesu pouze přidruženou osobou, která daný stavební proces podporuje. A přesto jsou důležitou součástí stavebního trhu. Těmito účastníky mohou být pojišťovny nebo poskytovatelé finančních zdrojů a orgány státní správy.

### ***3.2.1. Poskytovatel finančních zdrojů***

Pokud se jedná o menší stavbu, je ve většině případů investor schopen financovat výstavbu z vlastních zdrojů. U nákladnějších projektů jsou nároky na financování vyšší, a to může být důvodem, kdy je investor nucen si část nebo celý finanční obnos vypůjčit. Proto je poskytovatel finančních zdrojů dalším neméně důležitým subjektem stavebního trhu, neboť zajišťuje přísun finančních prostředků investorovi. Bez těchto prostředků by nebylo realizováno velké množství projektů. Financování projektu je velmi obsáhlé, proto mu bude věnována celá další kapitola.

### ***3.2.2. Pojišťovny***

Na našem trhu je celá řada pojišťoven, u kterých si můžeme v dnešní době pojistit téměř cokoliv, tedy i nemovitosti a jejich zařízení.

V případě nemovitostí si můžeme pojistit stavbu i během výstavby či rekonstrukce, stavební materiál a náradí, ale i zařízení zabudovaná do pojištěné stavby sloužící k jejímu provozu. Současně je možné pojistit vedlejší stavby a drobné stavby, jako jsou garáže, oplocení, opěrné zdi a další. Pojištění slouží k pokrytí škod způsobených nejen přírodními vlivy, ale i třetími osobami. Jejich hlavním úkolem je tedy zajištění rizik během výstavby.

### ***3.2.3. Orgány státní správy***

S orgány státní správy se setkáváme během schvalovacího procesu stavby, kdy zajišťují dodržování zákonů a předpisů. Níže jsou uvedeny vybrané orgány státní správy, dalo by se říci ty nejdůležitější, se kterými můžeme přijít do styku na stavebním trhu.

### *3.2.3.1. Stavební úřad*

Během celého procesu výstavby přijdeme do styku nejčastěji se stavebními úřady, které bývají součástí městských či obecních úřadů. Jsou řízeny zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami a dalšími souvisejícími předpisy.

Tento zákon upravuje úkoly a cíle, soustavu orgánů a nástroje územního plánování, dále rozhodování v daném území, upřesňuje podmínky výstavby, přípravy infrastruktury a rozvoje území. Upravuje také evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky na tuto činnost. Ve stavebním řádu se upravuje povolování staveb nebo jejich změn, dále užívání staveb či jejich odstranění a z toho vyplývající povinnosti osob, které stavbu připravují a provádí a obecné požadavky na výstavbu. Jsou zde zakotveny také pravomoci stavebních úřadů, pravomoci autorizovaných inspektorů. V zákoně jsou dále zahrnuty podmínky pro projektování a provádění staveb, otázky vyvlastnění, ochrana veřejných zájmů. Stavební zákon také upravuje práva vstupů na pozemky a do staveb. [3]

### *3.2.3.2. Národní památkový ústav*

Národní památkový ústav kromě jiných činností navrhuje vlastníkům staveb, jakým způsobem mají postupovat při opravě či rekonstrukci a následně kontroluje postup prováděných prací. Jedná-li se o novostavbu v památkovém území, je hlavním úkolem památkového ústavu, aby novostavba nenarušovala krajinný ráz tohoto území.

### *3.2.3.3. Český úřad zeměměřický a katastrální*

Český úřad zeměměřický a katastrální se řídí zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních úřadech. Zabývá se evidencí nemovitostí a věcných práv s nimi spojenými.

Existuje sedm zeměměřických inspektorátů a každý kraj má svůj katastrální úřad, pod který spadají katastrální pracoviště.



#### 3.2.3.4. Český úřad bezpečnosti práce

Český úřad bezpečnosti práce spadá pod Ministerstvo práce a sociálních věcí, zabývá se a dohlíží na bezpečnost práce během pracovních procesů. Neustále zkoumá a následně převádí do praxe nové poznatky.

#### 3.2.3.5. Hygienická služba

Hygienická služby se stará o ochranu veřejného zdraví a vytváří bezpečnostní opatření k šíření nebezpečných infekčních chorob. Také se zabývá eventuálními zdravotními problémy, které vznikají během pracovní činnosti a ohrožují zdraví.

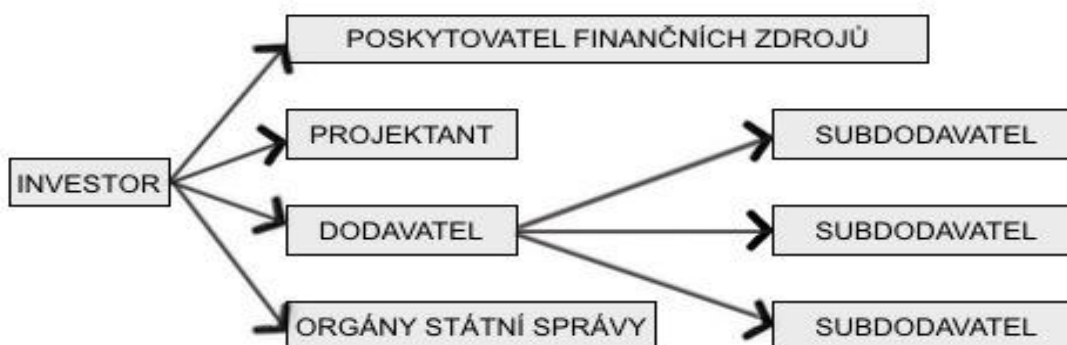
#### 3.2.4. Ostatní fyzické a právnické osoby

Tyto osoby, mezi které patří občané, podniky, obce a města, mohou být zasaženy danou stavbou z pohledu vlastnického, případně věcného břemene. Často se můžeme setkat s průtahy stavebních řízení a to i na několik let, jako je tomu například u problémů s vlastnictvím pozemků u staveb silnic a dálnic.

### 3.3. Obchodní vztahy na stavebním trhu

Podle potřeb a požadavků investora se mezi výše uvedenými subjekty stavebního trhu vytvářejí různé smluvní vztahy. Díky různým kombinacím těchto vztahů vznikají modely obchodních vztahů, které mohou vypadat v praxi následovně.

**Obrázek č. 3: příklad vztahů na stavebním trhu I**



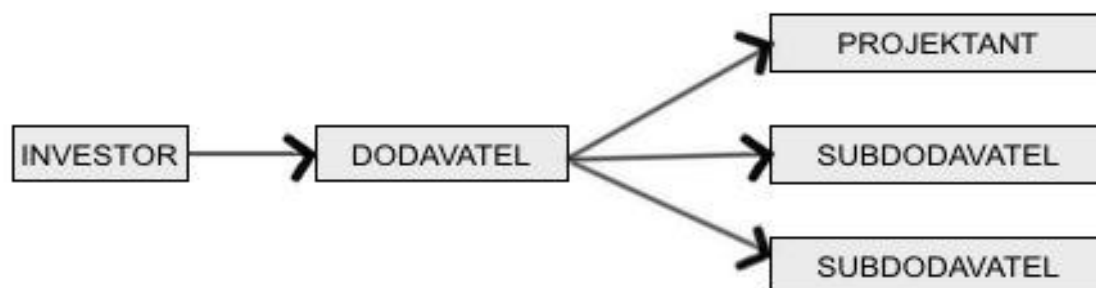
Na obrázku č. 3 je znázorněn investor, který si nechá vypracovat projekt od projektanta, sám si zajistí potřebné dokumenty od orgánů státní správy, využije služeb poskytovatele finančních zdrojů a je ve smluvním vztahu s dodavatelem stavby, který za pomoci subdodavatelů stavbu zhotoví.

**Obrázek č. 4: příklad vztahů na stavebním trhu II**



Obrázek č. 4 zobrazuje smluvní vztah mezi investorem a dodavatelem stavby a také inženýrskou a projekční kanceláří.

**Obrázek č. 5: příklad vztahů na stavebním trhu III**



Obrázek č. 5 představuje smluvní vztah investora s dodavatelem, který dále spolupracuj s projektantem a subdodavateli.

Obchodní vztahy jsou oštěřeny smluvně, konkrétně smlouvou o dílo. Ta je jednou z nejdůležitějších smluv ve stavebnictví, protože nám pomáhá definovat podmínky výstavby.

Smlouva o dílo nejčastěji obsahuje tyto části:

- smluvní strany,
- předmět plnění,

- čas plnění,
- cena předmětu plnění,
- platební podmínky,
- dokumentace,
- staveniště,
- další ujednání,
- předání a převzetí díla,
- záruky za kvalitu díla,
- smluvní pokuty,
- závěrečná ustanovení,
- podpisy a datum.

## **4. Finanční zdroje**

Finanční zdroje je pojem, který označuje finanční prostředky. Ať už se jedná o financování bydlení soukromou osobou nebo o financování výstavby objektu právnickou osobou, který bude využívat pro své podnikatelské záměry, měl by se investor řídit zásadou pro financování dlouhodobého majetku, kdy tento majetek financuje dlouhodobými zdroji. Při využití krátkodobých zdrojů by mohlo dojít k finanční tísní a následné platební neschopnosti, protože splátky u těchto zdrojů bývají znatelně vyšší než u zdrojů dlouhodobých.

Hlavní zdroje dlouhodobého financování můžeme rozdělit na zdroje vlastní a zdroje cizí.

### **4.1. Vlastní zdroje**

Využívá-li právnická osoba využívá k financování vlastní zdroje, říkáme, že jde o samofinancování. K tomuto účelu využívá nerozdělený zisk, odpisy a dlouhodobé rezervy. V případě fyzických osob jde především o úspory, které si lidé stírají na některém ze spořicích produktů, jako například stavební spoření nebo spořicí účet.

#### ***4.1.1. Nerozdělený zisk***

Nerozdělený zisk představuje součet veškerých výnosů a nákladů firmy. V případě, že jsou výnosy vyšší než náklady, hovoříme o zisku. Teprve po odvodu daně z příjmu z tohoto zisku, tvorbě zákonných fondů, případně dalších fondů, splnění povinností vůči vlastníkům a věřitelům, se jedná o nerozdělený zisk.

#### ***4.1.2. Odpisy***

Odpisy vyjadřují peněžní opotřebení dlouhodobého majetku. Pro podniky jsou nákladem, který snižuje základ daně z příjmů. Jako náklad se promítají do cen výrobků či služeb, tudíž se jejich následným prodejem zvyšuje finanční příjem.

### **4.1.3. Dlouhodobé rezervy**

Dlouhodobé rezervy vznikají ze zadržného zisku a slouží ke krytí rizik a ztrát, o kterých předpokládáme, že mohou někdy v budoucnu nastat. Pokud se jedná o rezervy zákonné, je tvorba těchto rezerv daňově uznatelným nákladem, který opět snižuje základ daně z příjmů.

### **4.1.4. Stavební spoření**

Historie stavebního spoření a jejich rámcová pravidla spadají do 18. století, konkrétně do Anglie, do Birminghamu, kde roku 1775 nepřilíš majetní občané založili první stavební spořitelnu. Spořitelna fungovala tak, že členové tohoto spolku poskytovali vklady do společného fondu, společně spořili a z fondu následně financovali úvěry na jejich bytové účely. V tomto okamžiku daný jedinec přestal spořit a začal splácet půjčené peníze. Poté dorazilo stavební spoření koncem 19. století do Německa, kde se stalo významným produktem již v době poválečné rekonstrukce. Do České republiky a do Východní Evropy začalo stavební spoření pronikat začátkem 90. let 20. století, kde sklídilo veliký úspěch. Od svého zavedení na český trh prošlo stavební spoření vývojem, během kterého došlo k celé řadě změn. Nejvýznamnější změnou je postupné snižování státní podpory.

Stavební spoření je finanční produkt, který je primárně určen k financování vlastního bydlení. Jeho využití je široké, jelikož je současně velmi vhodným spořicíím produktem. Dochází ke zhodnocování vložených peněz. Ve své podstatě je to uzavřený systém, který je nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.

Je to účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá své finanční prostředky u specializované banky. Nespornou výhodou je, že v průběhu spoření může klient čerpat státní podporu. Po skončení spoření získává vkladatel společně se splněním dalších podmínek nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Stavební spoření vlastně spojuje spoření a poskytnutí účelového úvěru v jednom kompaktním celku. Ten je charakterizován úrokovými sazbami, které jsou nízké a pevné po celou dobu jeho splácení.

V současné době na území České republiky poskytují stavební spoření tyto stavební spořitelny:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. – [www.rsts.cz](http://www.rsts.cz)
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. – [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. – [www.cms.cz](http://www.cms.cz)
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. – [www.burinka.cz](http://www.burinka.cz)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. – [www.mpss.cz](http://www.mpss.cz)

#### **4.1.5. Spořicí účet**

Spořicí účet je účet v bance, který má vyšší úrokovou sazbu, slouží ke spoření a peníze z něj lze kdykoliv vybrat. Ve své podstatě se jedná o normální účet, který si můžeme zřídit u některé z bankovních institucí na našem trhu. Výhodou je však úročení vložených peněz oproti běžnému účtu. Úroky se pohybují od 0,1% do 2,7%, záleží na podmínkách konkrétní bankovní instituce, které musí majitel účtu splňovat.

## **4.2. Cizí zdroje**

Většina investorů, jak soukromých tak právnických osob, není schopna financovat stavební zakázky z vlastních zdrojů, protože náklady na pořízení jsou příliš vysoké. Jsou proto nuceni sáhnout po některém z cizích zdrojů. Jejich rozmanitost souvisí s vývojem na finančních trzích, který stále probíhá a bude probíhat. Při využití některého z cizích zdrojů si musí investor uvědomit, že toto financování přináší i řadu problémů. Vzrůstá počet věřitelů či společníků, vznikají náklady spojené s pořízením a je ovlivněno budoucí rozhodování podniku případně soukromé osoby.

### **4.2.1. Úvěry na pořízení nemovitosti**

Pro začátek by bylo dobré objasnit některé ze základních pojmů spojených s úvěry.

- Dlužník

Je to právnická nebo fyzická osoba, která má závazek vůči věřiteli, se kterým je spojena povinnost splácet tento závazek.

- Věřitel

Může jím být opět právnická nebo fyzická osoba, která poskytla dlužníkovi finanční prostředky. Za své služby požaduje úplatu, nejčastěji ve formě úroků z dlužné částky.

- Úroková sazba

Jedná se o procentuálně vyjádřené zvýšení půjčené částky za určité časové období. Uřčuje nám tedy kolik peněz z jistiny musí dlužník za předem stanovenou dobu věřiteli zaplatit za poskytnutý úvěr či půjčku.

- Roční procentní sazba nákladů

Toto označení je známější pod zkratkou RPSN a ukazuje, kolik procent z dlužné částky musí dlužník věřiteli ročně zaplatit. Jsou zde zahrnuty veškeré náklady spojené s poskytnutím úvěru či půjčky. Nejčastěji to jsou náklady na administrativní pracovníky, poplatky za vedení účtu, poplatky za pojištění a úrok samotný, který tvoří největší část těchto nákladů.

- Anuita

Představuje stálou platbu hrazenou po dané období v pravidelných intervalech. Skládá se z úroku a jistiny, která představuje půjčenou částku. V průběhu splácení se anuita nemění, mění se pouze poměr ve splácení úroku a jistiny, kdy na začátku je splátka úroku vyšší než splátka jistiny. V průběhu splácení se tento poměr mění ve prospěch jistiny.

- Fixace úrokové sazby

Znázorňuje nám dobu, po kterou banka garantuje úrokovou sazbu sjednanou při uzavření smlouvy o úvěru. Po uplynutí této doby se uzavírá nová smlouva s novou fixací nebo může dlužník splatit část nebo celý úvěr. Je zde tedy prostor využít výhodnější nabídky jiné bankovní instituce.

V České republice se nejčastěji využívá pětiletá nebo tříletá doba fixace. Je zde ještě možnost využít pohyblivou neboli floatovou úrokovou sazbu, kdy se úroková sazba mění každý měsíc. Dlužník tedy platí každý měsíc jinou částku. Tuto úrokovou sazbu nejčastěji využívají lidé, kteří mají přehled na finančním trhu. V současnosti je fixní doba výhodnější, protože úroky jsou na dlouhodobém minimu a v případě floatu se dá očekávat pouze nárůst úrokové sazby a s tím spojený i nárůst měsíčních splátek.

- Období čerpání úvěru

Jedná se o období, kdy může dlužník čerpat finanční prostředky, které jsou sjednány v úvěrové smlouvě. Toto období začíná podpisem úvěrové smlouvy a nejčastěji končí uplynutím 24 měsíců.

- Období splácení úvěru

Nastává po období čerpání úvěru. Dlužník v tomto období hradí věřiteli splátky po smluvenou dobu a ve smluvené výši, dokud nesplatí celý svůj dluh i s úroky.

Při pořizování nemovitosti prostřednictvím financování z úvěru se setkáme se dvěma typy a to s úvěry střednědobými a dlouhodobými. Za dlouhodobé úvěry jsou obecně považovány úvěry, které mají dobu splatnosti delší než 1 rok. V praxi se užívá kategorie střednědobých úvěrů, která má dobu splatnosti kratší než 5 let. Pokud přijmeme toto členění, pak mluvíme o dlouhodobých úvěrech až v časovém horizontu splatnosti přesahujícím 5 let. V dnešní době je nabídka úvěrů bankovních i nebankovních institucí rozmanitá a je jich poměrně velké množství. Předhánějí se v nových úvěrových programech a tarifech, které se stále mění a rozšiřují. Je důležité uvést, že při úvěrovém financování hraje také roli, zda investor pořizuje nemovitost pro komerční účely nebo nemovitost pro bydlení.

Při rozhodování bychom měli brát v úvahu tyto parametry:

- úroková sazba (výše a typ úroku),
- účelovost úvěru,
- za jakých podmínek vzniká povinnost ručení,
- jakým způsobem je úvěr poskytován,



- splátkový kalendář.

#### 4.2.1.1. *Hypoteční úvěr*

Hypoteční úvěr je vlastně dlouhodobá půjčka na poměrně velký objem peněz určená především k pořízení vlastního bydlení. Její výhodou je poměrně nízký úrok. Zatímco při klasické půjčce v bance bývá roční úrok okolo 8 %, hypotéku je možné získat v současnosti s ročním úrokem přibližně 2 %.

To, že na pravidelné splátky dlužník nezapomene, si věřitel pojistí. Při sjednání úvěru si od věřitele vezme do zástavy nemovitost (pozn. hypotéka = zástava nemovitosti). Když nebude dlužník platit, může věřitel zastavený dům či byt prodat, aby nepřišla o finanční prostředky. [4]

Použití peněz je takzvaně účelové. Můžete si za něj pořídit stavební pozemek, byt nebo rodinný domek do osobního vlastnictví. Je možné také začít s výstavbou nebo stavební rekonstrukcí bytu či domku. Pomocí hypotéky lze dokonce zaplatit jinou hypotéku, méně výhodnou půjčku využitou v minulosti na pořízení bydlení. Obvykle není možné z hypotéky financovat výměnu nábytku a elektroniky v celém bytě, komplikovaná je též koupě družstevního podílu. [4]

Problém při získávání hypotéky mohou mít ti, kdo si vyhlédli byt v družstevním vlastnictví, protože člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí, a nemůže tedy bance byt zastavit. Klasická hypotéka se bytů v družstevním vlastnictví týká jen za určitých podmínek. Banky se totiž snaží vyjít vstříc i těm, kdo chtějí investovat do družstevního bytu a přicházejí na trh s produkty, které umožňují takovou koupi. [4]

Na trhu se vyskytuje několik druhů hypoték, dále jsou uvedeny rozdíly mezi nimi.

##### 4.2.1.1.1. *Standardní hypotéka*

Pokud si klient od banky půjčuje méně peněz než ke koupi bytu či domu potřebuje, jedná se o standardní hypotéku. V praxi to znamená, že si banka bere do zástavy nemovitost, která má vyšší hodnotu než částka, kterou si chce klient od banky půjčit. Tento typ hypoték banky preferují, protože klient má vlastní finanční prostředky či

jinou nemovitost, kterou může ručit a představuje tedy pro banky menší riziko. Pro tyto klienty nebývá problém dosáhnout na požadovanou výši úvěru.

#### *4.2.1.1.2. Americká hypotéka*

Americká hypotéka není hypotékou v pravém slova smyslu. Není tedy účelovým úvěrem. Ve skutečnosti je možné peníze využít na cokoli a ne pouze bydlení. Jediná podobnost s hypotékou je ta, že si banka bere do zástavy nemovitost.

Mezi výhody amerických hypoték patří možnost předčasného splacení či mimořádná splátka bez poplatku. Nevýhodou je vyšší úroková sazba oproti sazbě, kterou můžeme získat u standardních hypoték.

#### *4.2.1.1.3. Stoprocentní hypotéka*

Tyto hypotéky využívají lidé, kteří nemají naspořené žádné finanční prostředky. Jsou tedy vhodné k financování menších stavebních projektů, jako např. rekonstrukce koupelny, kuchyně apod.

Banka si na základě ocenění nemovitosti znalcem určí, kolik peněz klientovi poskytne. V praxi to může být někdy problém, protože odhad ceny a skutečná cena nemovitosti se mohou lišit a proto klient nemusí dosáhnout na 100 % částky, kterou požadoval.

#### *4.2.1.2. Spotřebitelský úvěr na bydlení*

Hlavním rozdílem mezi spotřebitelským úvěrem na bydlení a hypotékou je poskytnutí úvěru bez ručení nemovitostí a doba splácení. U hypoték se doba splácení může dostat až na hranici 40 let, zatímco u spotřebitelských úvěrů je tato doba obvykle maximálně 10 let.

Pro spotřebitelské úvěry je typická vyšší úroková sazba a splátka je po celou dobu splácení stejná. Nelze si tedy vybrat mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou jako tomu je u hypoték. Další nevýhodou bývá výše poskytnuté částky, která je většinou omezená příjmy. Výhodou však je možnost financování čehokoliv.

#### *4.2.1.3. Úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření*

Jak již bylo výše zmíněno, stavební spoření je dostupným prostředkem, jak získat potřebné finanční prostředky pro získání hypotéky nebo úvěr ze stavebního spoření. V první fázi si klient spoří peníze na bankovní účet s výhodnějším úročením než mají běžné bankovní účty. K naspořeným penězům dostává klient i státní podporu. Ta byla v začátcích stavebního spoření 4.500 Kč ročně a úrok se pohyboval na úrovni 4,5 %. Během několika posledních let došlo k mnoho úpravám a v dnešní době stavební spoření nabízí státní podporu 2.000 Kč a úrok pouhých 1,5 %. Pro získání státní podpory je nutné mít stavební spoření uzavřené na dobu 6 let. Už tedy není tak výhodným spořicíím nástrojem, ale stále je pro mnoho lidí cestou k získání úvěru a vlastního bydlení.

#### *4.2.2. Leasing nemovitosti*

Při tomto druhu financování leasingová společnost na základě smlouvy koupí pro klienta určitou nemovitost. Leasingová společnost je vlastníkem nemovitosti do doby, než klient splatí dlužnou částku za nemovitost. Do této doby je klient pouze nájemcem nemovitosti. Výše splátek a doba splácení je na domluvě obou stran.

Výhodou je možnost odečítání splátek z daní a nulové náklady na provoz budovy, ten zajišťuje leasingová společnost. Opakem je dvojitá placení daně a to nejprve při koupi nemovitosti a podruhé při převodu do osobního vlastnictví nájemce.

### **4.3. Podpory bydlení**

Podpory bydlení představují určitou možnost získat dotaci, výhodný úvěr apod. pro financování bydlení. Získání těchto podpor není vůbec snadné, protože bývají upravovány přesnými podmínkami, které musí žadatel splňovat. Finanční prostředky na tyto podpory většinou poskytuje stát nebo Evropská unie.

#### *4.3.1. Státní fond rozvoje bydlení*

Hlavními úkoly tohoto fondu jsou:

- schromažďování finančních prostředků určených na podporu bydlení,
- podpora soukromých a obecních investic do výstavby bytů, oprav a modernizací bytů,
- podpora investic do výstavby technické infrastruktury,
- pro plnění úkolů využívá fond své finanční zdroje v souladu s § 3 zákona a v souladu s nařízením vlády, kterým jsou stanoveny podmínky pro poskytování podpory bydlení podle jednotlivých programů,
- poskytování poradenské služby v oblasti poskytování státní podpory pro bydlení.

Finanční prostředky jsou poskytovány v rámci programů a podpor. Níže si uvedeme některé z nich.

#### 4.3.1.1. *Sociální byty*

Tento program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. O dotaci na výstavbu sociálních nájemních bytů může tedy požádat nejen obec, ale i soukromá fyzická nebo právnická osoba, která se zaváže nakládat s těmito sociálními byty postavenými pomocí dotací podle pravidel stanovených nařízením vlády. Tím se vytváří prostor k tomu, aby si tyto osoby mohly zajistit svou podnikatelskou činností další finanční zdroje a nebyly závislé na veřejných prostředcích. [5]

Cílovou skupinou nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu v závislosti na velikosti domácnosti a dále osoby s případnými dalšími sociálními handicap, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení, např. seniory nebo osoby zdravotně postižené – jedná se o domácnosti, které nejsou schopny se o svou bytovou potřebu postarat na trhu. Nájemní byty postavené z dotačních zdrojů budou sloužit osobám z cílové skupiny po dobu 10 let v období 15 let od dokončení stavby. [5]

Byty budou pronajímány za nájemné, které nebude moci překročit limit nájemného. Ten je na počátku stanoven ve výši 43 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Tento limit bude možné každoročně upravovat mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen předchozího roku za 12 předcházejících měsíců. Po uplynutí této doby budou moci

být sociální byty nabídnuty na trhu za smluvní nájemné, popřípadě bude možná jejich přeměna na vlastnické bydlení. [5]

#### *4.3.1.2. Podpora mladých – Úvěr 150*

Díky tomuto programu mají mladí lidé možnost získat výhodný úvěr na opravu a modernizaci bytu nebo domu. Úvěr je poskytován žadatelům v maximální výši 150 tisíc Kč s úrokovou sazbou 2 % ročně po celou dobu splácení. Doba splatnosti je 10 let a žadatel nesmí přesáhnout věk 36 let. Poslední podmínkou, kterou musí žadatel splnit, je být vlastníkem nebo spoluvlastníkem opravovaného nebo modernizovaného bytu či domu.

#### *4.3.1.3. Panel 2013+*

Tento program je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu použité technologie výstavby. Program mohou tedy využít družstva, společenství vlastníků, fyzické i právnické osoby, stejně jako města či obce, které mají ve vlastnictví bytový dům. Program Panel 2013+ nabízí nízkouročné úvěry na opravy a modernizace bytových domů s fixním úrokem po celou dobu splatnosti, kterou lze nastavit až na 30 let.

#### *4.3.1.4. Program Živel*

Program Živel byl otevřen v lednu 2015 a slouží na obnovu obydlí osob postižených živelnou pohromou. Živelnou pohromou se myslí situace, která vznikla v důsledku působení přírodních sil. Nejčastěji se jedná o přívalové deště, silný vítr a krupobití. Podpora je poskytována ve formě nízkouročných úvěrů. Program se řídí nařízením vlády č. 319/2014 Sb. Výše úvěru se liší v závislosti na tom, zda poskytnuté finanční prostředky chce zájemce využít na opravu, výstavbu nebo pořízení nemovitosti.

#### **4.3.2. Zelená úsporám**

Zelená úsporám je program spadající pod Ministerstvo životního prostředí. Je zaměřen na podporu zdrojů vytápění, které využívají obnovitelné zdroje energie. Tento program

je možné využít také pro investice do energetické úspornosti novostaveb nebo rekonstruovaných objektů.

Snahou programu je podpora:

- zateplování rodinných i bytových domů,
- výstavby pasivních domů,
- instalace úsporných zdrojů energie do nízkoenergetických staveb,
- nahrazování neekologických zdrojů vytápění nízkoemisními zdroji.

#### ***4.3.3. Dotace z Evropské unie***

Snahou Evropské unie je prostřednictvím finančních prostředků z evropských fondů dosáhnout rovnoměrné hospodářské i společenské úrovně ve všech členských státech. Proto aplikuje politiku soudržnosti, která se vyznačuje svou finanční solidaritou vůči méně vyspělým zemím.

Jako nástroje této politiky využívá Evropská unie následující fondy:

- Evropský sociální fond (ESF),
- Fond soudržnosti (FS),
- Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF).

## 5. Případová studie

Naprostá většina lidí v naší společnosti v průběhu svého života řeší otázku bydlení, často otázku vlastního bydlení. V dnešní době o vlastním bydlení uvažuje stále více lidí. Je to nejen díky touze po vlastním bydlení, což je dobrá investice, ale také díky reklamám na finanční produkty v médiích a také díky úrokovým sazbám, které jsou v současné době, jak slýcháme, na svém minimu. Přitom ještě před rokem byla úroková sazba hypoték okolo 3 %. Pádovým argumentem k pořízení hypotéky je nesporná výhoda investovat do vlastního bydlení, poněvadž v případě nájmu nejsou vynaložené finanční prostředky brány jako investice. K financování koupě bytu nebo výstavby rodinného domu existuje celá řada možností a lze je různě kombinovat. Nejvyužívanějším produktem k financování vlastního bydlení v České republice je hypotéka. Proto jsem ji využil jako zdroj financování novostavby rodinného domu v praktické části, kde bude i vyhodnocena na základě kritérií nejvýhodnější hypotéka pro konkrétního investora.

Pokud budoucí investor, nejčastěji rodina, reálně uvažuje o pořízení vlastního bydlení, měl by se v první řadě zamyslet, zda je a bude schopen vypůjčené finanční prostředky splácet. Přesněji, kolik finančních prostředků je schopen z rodinného rozpočtu měsíčně vynaložit na vlastní bydlení. Produkty na pořízení vlastního bydlení se sjednávají na desítky let a je téměř nemožné v tomto časovém horizontu odhadnout, jaká bude celková finanční situace rodiny, jejích jednotlivých členů, jaké budou mít příjmy a výdaje. S platební schopností je úzce spojena i doba splácení. Odborníci radí dobu splácení zbytečně nezkracovat na minimum, protože díky vyšším splátkám, které jsou způsobeny kratší dobou splatnosti úvěru, může dojít k platební neschopnosti. Investice do vlastního bydlení je dlouhodobou investicí a je normální, že lidé investují do svého bydlení v průběhu celého svého života, proto si dovoluji souhlasit s odborníky. Navíc je zde možnost předčasného splacení, díky kterému nemusí investor se splácením pospíchat a případné volné finanční prostředky může investovat jinde nebo si může vytvářet finanční rezervu pro případ platební neschopnosti. Pomocí finančního plánu bude znázorněna modelová situace splácení konkrétního investora.

## 5.1. Popis investora

Při poskytování hypotečního úvěru je každý budoucí investor jedinečný a něčím výjimečný. Proto je důležité hned na začátku specifikovat některé důležité údaje pro poskytnutí úvěru. Jako modelového investora jsem zvolil manžele Novákovy, kteří vychovávají jedno dítě, které chodí do mateřské školy. Panu Novákovi je 35 let a pracuje 5 let jako ředitel pobočky stavebnin v Pardubicích, kde má čistou mzdu 39 990 Kč (průměrná mzda čerpána z [www.platy.cz](http://www.platy.cz)). Paní Nováková je zaměstnána ve stavební firmě jako rozpočtářka a její čistá mzda činí 18 336 Kč. Jelikož změnila po rodičovské dovolené zaměstnání, pracuje zde pouze 8 měsíců a má smlouvu na dobu určitou, která jí byla po půl roce prodloužena na dalšího půl roku. Poté má přislíbené prodloužení pracovní smlouvy na dobu neurčitou.

*Tabulka č. 1: příjmy manželů*

Měsíční příjmy	
pan Novák	39 990 Kč
paní Nováková	18 336 Kč
příjmy celkem	58 326 Kč

Tato rodina pochází z Hradce Králové, kde v současné době žije v nájemním bytě 3 + 1. Rodina plánuje postavit si rodinný dům v blízkém okolí města. Jelikož o rodinném domu vždy uvažovali, měli oba manželé již dříve sjednané stavební spoření. Úspory ze stavebního spoření využili ke koupi pozemku v hodnotě 1,1 milionu Kč (průměrná cena pozemků v okruhu 15 Km od Hradce Králové byla čerpána z <http://www.globalreality.cz/nemovitosti-pozemky.php>), kde bude plánovaný rodinný dům v budoucnu stát a kterým rodina bude ručit.

Příjmy, které jsou uvedeny výše, jsou stejně důležité při poskytování hypotéky jako výdaje. Protože rodina bydlí v nájemním bytě, musí na toto nájemné vynaložit z rodinného rozpočtu 13 000 Kč/měsíčně (průměrná cena nájmu v Hradci Králové byla čerpána z <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/pronajem/>). K dalším nutným výdajům patří částka na jídlo a to 8 000 Kč/měsíčně. Pan Novák ve svém volném čase často sportuje, paní Nováková chodí každý měsíc do kadeřnického salonu a minimálně jednou za měsíc společně zajdou na večeři nebo do kina. Za tyto aktivity vydají



Novákovi měsíčně 5 000 Kč. Jejich malá dcera navštěvuje mateřskou školku. Výdaje na mateřskou školku činí 4 000 Kč/měsíčně. Za veškerá pojištění zaplatí rodina měsíčně 1 500 Kč (veškeré měsíční náklady byly konzultovány se zástupci dvou rodin s dětmi). Je však nutné mít na paměti, že vždy mohou vzniknout mimořádné výdaje, např. v podobě rozbité pračky či ledničky, a proto si Novákovi měsíčně odkládají 5 000 Kč a vytváří si finanční rezervu. V budoucnu však bude podstatným výdajem z rodinného rozpočtu splátka úvěru, kterou v této fázi nelze přesně definovat. Jelikož je pan Novák ředitelem pobočky stavebnin, má k dispozici osobní automobil, proto jim nevznikají žádné náklady spojené s provozováním osobního automobilu. Stejně tomu je i v případě mobilních telefonů, ten mají oba manželé služební. Po dokončení rodinného domu a přestěhování do vlastního nebude muset rodina hradit nájemné a Novákovi budou moci plánovat dalšího potomka.

**Tabulka č. 2: výdaje rodiny**

Měsíční výdaje	
nájemné	13 000 Kč
jídl	8 000 Kč
dcera	4 000 Kč
aktivity	5 000 Kč
pojištění	1 500 Kč
finanční rezerva	5 000 Kč
TV + internet	649 Kč
<b>výdaje celkem</b>	<b>37 149 Kč</b>

## 5.2. Charakteristika financovaného objektu

Novákovi plánují financování rodinného domu. Aby Novákovi mohli požádat o hypotéku, musí nejdříve znát celkovou cenu za výstavbu jimi požadovaného rodinného domu. Na základě podrobné projektové dokumentace byl nejdříve zpracován projekční kanceláří rozpočet, na jehož základě byl dům oceněn. Předpokládaná cena za výstavbu tohoto domu je 5 695 426,95 Kč. Podrobný rozpočet najdeme v příloze č. 1.

Obrázek č. 6: Krycí list rozpočtu

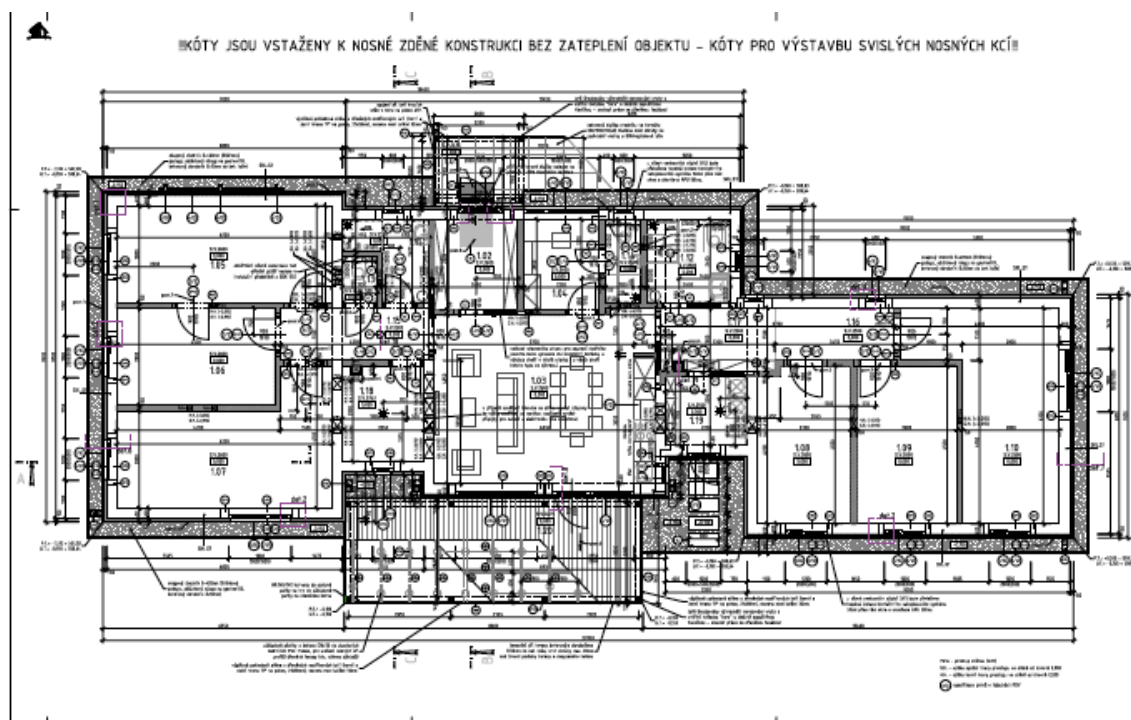
Měrné a účelové jednotky						
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	
0	0	0	0	0	0	
Rozpočtové náklady v CZK						
A	Základní rozp. náklady	B	Doplňkové náklady	C	Náklady na umístění stavby	
1	HSV	2 214 974	8 Práce přesčas	0	13 Zařízení staveniště	0
2			9 Bez pevné podl.	0	14 Mimostav. doprava	0
3	PSV	2 226 111	10 Kulturní památka	0	15 Územní vlivy	0
4			11	0	16 Provozní vlivy	0
5	"M"	420 080			17 Ostatní	0
6					18 NUS z rozpočtu	0
7	ZRN (ř. 1-6)	4 861 165	12 DN (ř. 8-11)		19 NUS (ř. 13-18)	0
20	HZS	76 252	21 Kompl. činnost	0	22 Ostatní náklady	0
<b>Projektant</b>				<b>D Celkové náklady</b>		
Datum a podpis				23 Součet 7, 12, 19-22		
Razítko				24 DPH 15,00 % z 4 647 460,00		
<b>Objednatel</b>				25 DPH 21,00 % z 289 956,89		
Datum a podpis				26 <b>Cena s DPH (ř. 23-25)</b>		
Razítko				<b>5 695 426,84</b>		
<b>Zhotovitel</b>				<b>E Přípočty a odpočty</b>		
Datum a podpis				27 Dodávky objednatel		
Razítko				28 Klouzavá doložka		
				29 Zvýhodnění +-		

Jelikož se pozemek nachází v památkovém území, kde v minulosti probíhala bitva u Chlumu, je povinností investora, aby celková urbanistická koncepce domu usilovala o zachování krajinného rázu tohoto území. Dále uvádím stručný popis financovaného domu.

Dům se rozkládá na 225 m<sup>2</sup> a je postaven z přesných broušených keramických tvárnic zděných na systémové lepidlo. Je řešen jako jednopodlažní objekt bez obytného podkroví, nepodsklepený, samostatně stojící, včetně zpevněných přístupových a parkovacích ploch pro osobní automobil. Půdorysný tvar je složen ze tří větších obdélníků, které jsou propojeny menšími obdélníkovými objekty. Dům je řešen funkčně, proto je rozdělen na individuální obytnou část, kde jsou pokoje, a část s místnostmi sociálního a technického zařízení. V těchto jednotlivých částech se nachází 2 koupelny, 2 WC, sprcha, 6 pokojů, prostor s kuchyní a jídelnou, obývací pokoj, pracovna, sklad domácích pomůcek, technickou místnost a místnost sloužící jako prádelna. K domu vede bezbariérový přístup a má terasu. Skutečný dům slouží lidem s

nízkou a střední mírou podpory. Je určen maximálně pro 6 osob a nachází se zde i zázemí pro denní programy a občasnou podporu kvalifikovaného personálu. Je tedy zřejmé, že je tento dům pro Novákovi zbytečně veliký. Dispoziční řešení je zobrazeno ve výkresu půdorysu v příloze č.2.

**Obrázek č. 7: půdorys domu**



Střecha je řešena jako sedlová se sklonem 30°, složená z betonových tašek nad hlavními objekty a v malé míře je použita jednoplášťová plochá střecha se spádem 2 %, která je zhotovena z foliového typu PVC. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. K domu patří i venkovní zastřešená terasa z dřevěných drážkovaných prken na dřevěném podkladním roštu. Barevnost domu je dána dřevěnými prvky střechy a omítkou, která je v odstínech šedé a bílé. Tvarové řešení je vidět na výkresech s pohledy v příloze č2.

Předpokládaná doba výstavby je 14 měsíců, což je důležitý údaj pro pozdější sestavování finančního plánu. Všechny výše zmíněné údaje, popis všech přípojek sítí, popis skladeb jednotlivých konstrukcí, řešení vytápění a další informace jsou uvedeny v technické zprávě, která je součástí přílohy č.3.

### **5.3. Možnosti investora**

Než se manželé Novákovi rozhodnout, je nutné zvážit všechny možnosti a určitě se vyplatí věnovat dostatek času pro výběr vhodné hypotéky. Klient má 3 možnosti, jak získat informace o tom, která banka nabízí nejvýhodnější hypotéku. Jednou z možností je porovnání hypoték podle hypotečních kalkulaček, které má většina bank na svých internetových stránkách. Výstupy z těchto kalkulaček musí brát budoucí klient pouze jako orientační, protože tyto kalkulačky nedokáží zohlednit celou řadu bonusů a slev, které banky případně nabízí. Pro počáteční porovnání hypoték jsou však tyto informace dostačující, ale výhodnější nabídky, mezi kterými se už může klient rozhodnout, dostane přímo na pobočkách jednotlivých bank. Pracovník dané banky může individuálně nastavit slevy a bonusy podle požadavků investora a ten se díky tomu dostane k lepší úrokové sazbě a splátkám. Poslední možností je návštěva hypotečního specialisty. Ti mají při vyřizování hypotéky lepší vyjednávací podmínky, ale bývají odměňováni provizemi, které se odvíjí od výše prodaného úvěru. Proto může nastat situace, kdy klientovi doporučí hypotéku, která je výhodná především pro tohoto specialistu.

Díky tomu, že mají již Novákovi vlastní pozemek, budou tímto pozemkem ručit. Nebudou tedy nuceni žádat o stoprocentní hypotéku, kde bývají úrokové sazby vyšší než u klasických hypoték. Do budoucna plánují ještě jednoho potomka, proto se nebudou snažit za každou cenu splatit hypotéku co nejdříve, ale využijí třicetileté doby splatnosti. Díky výhodným úrokovým sazbám, které nám jsou připomínány „na každém kroku a téměř na každém rohu“, požadují manželé pětiletou dobu fixace, aby udrželi výši měsíčních splátek co nejdelší dobu.

### **5.4. Nabídky bank**

V současnosti je na českém trhu 34 poskytovatelů hypotečních úvěrů. Pro získání nového klienta je při takovém množství bank každá desetina procenta úrokové sazby velmi důležitá, proto banky stále přicházejí s novými akcemi, bonusy a slevami. Ty bývají ve většině případů podmíněny některou z doplňkových služeb banky. Je tedy ve vlastním zájmu klienta, aby si dal pozor na podmínky poskytnutí těchto slev, protože

nemusí být vždy tak výhodné, jak se na první pohled může zdát. V době, kdy není nic zadarmo, si může být klient jistý, že tyto slevy zaplatí někde jinde, například ve skrytých poplatcích. Je tedy vhodné porovnávat hypotéky podle několika kritérií, které si každý investor stanoví sám podle svých požadavků. Mezi těmito kritérii může být úroková sazba, doba splatnosti, doba fixace, výše měsíční splátky, případně výše poplatků při poskytnutí hypotéky.

Ze všech bank, které mají pro poskytování hypoték licenci, si jich pan Novák vybral 10. Výběr provedl na základě osobních znalostí a sympatií, případně reklamních kampaní. Pro získání informativních nabídek využil u těchto bank internetové kalkulačky. Do nich většinou stačí zadat měsíční čistý příjem a výši požadovaného úvěru. Následně si tyto nabídky porovnal podle požadovaných kritérií. Těmito kritérii byly výše měsíční splátky, úroková sazba, doba splatnosti a doba fixace. Porovnání je zobrazeno v tabulce č. 3.

**Tabulka č. 3: přehled deseti vybraných bank**

č.	název banky	doba splatnosti	doba fixace	úroková sazba	měsíční splátka
1	Hypoteční banka	30 let	5 let	1,89 % p. a.	20 738 Kč
2	Česká spořitelna	30 let	5 let	1,99 % p. a.	21 105 Kč
3	Komerční banka	30 let	5 let	1,69 % p. a.	20 178 Kč
4	Raiffeisen bank	30 let	5 let	2,19 % p. a.	21 595 Kč
5	Equa banka	30 let	5 let	2,29 % p. a.	21 885 Kč
6	Sberbank	30 let	5 let	2,29 % p. a.	22 575 Kč
7	Unicreditbank	30 let	5 let	2,20 % p. a.	21 696 Kč
8	ČSOB	30 let	5 let	2,20 % p. a.	21 695 Kč
9	mBank	30 let	5 let	2,24 % p. a.	21 740 Kč
10	Wüstenrot	30 let	5 let	2,32 % p. a.	22 764 Kč

*Zdroj: vlastní šetření*

Na základě tohoto porovnání pan Novák zjistil, že by jim na základě příjmů všech 10 bank poskytlo požadovaný úvěr. Dále mu porovnání ukázalo, že dobu splatnosti na 30 let a dobu fixace na 5 let umožňují všechny vybrané banky. Rozhodujícími kritérii pro zúžení tohoto výběru byly výše měsíční splátky a výše úrokové sazby. Díky tomu

Novákovi vybrali první čtyři banky, které následně navštívili a vyžádali si individuální nabídky. Ostatní banky vyřadili. Mezi těmito bankami byly: Česká spořitelna a.s., Komerční banka a.s., Hypoteční banka a Raiffeisen bank. V následující kapitole si popíšeme jednotlivé nabídky výše uvedených bank.

## **5.5. Výběr vhodné hypotéky**

Na základě potřebných informací byly Novákovým na pobočkách jednotlivých bank vyhotoveny individuální nabídky hypoték, kde byly zohledněny různé slevy a služby.

### **5.5.1. Česká spořitelna a.s.**

Jak můžeme z následujícího porovnání vidět, hypotéky od České spořitelny nabízí velmi zajímavé možnosti při financování nového bydlení. Je zde také možné získat celou řadu výhod, jako například možnost provádění mimořádných splátek i během doby fixace bez ztráty výhod. Je také možné sjednání variabilních splátek, kdy může klient kdykoliv požádat o změnu výše měsíčních splátek, odklad splátek nebo dočasné přerušování v průběhu splácení hypotéky, což může být výhodné například při ztrátě zaměstnání.

Minimální výše tohoto hypotečního úvěru je 500 000 Kč. Maximálně lze získat 100% z odhadní ceny nemovitosti. Hypotéku u České spořitelny je možné sjednat od 1 do 30 let s fixací na 1 až 15 let. Nejvýhodnější doba fixace je však na 3 nebo 5 let. V případě fixace na delší dobu je úroková sazba vyšší, protože se banka snaží pokrýt budoucí rizika spojená s vývojem na finančním trhu.

Veškeré odhady poskytuje Česká spořitelna zdarma, což může být důležitý faktor při finálním výběru hypotéky. Pracovníkem České spořitelny byly manželům nabídnuty poskytované služby, které mohou být podmíněny jednorázovým poplatkem, ale mohou přinést snížení úrokové sazby nebo jinou výhodu. Konkrétně by Novákovi při volbě České spořitelny využili expresního čerpání, které se hradí v podobě jednorázového poplatku ve výši 2 000 Kč a umožňuje klientovi čerpat celý úvěr najednou. Další využitou službou by byla hypotéka s premií, kdy banka poskytne za jednorázový poplatek 3000 Kč slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace. Navíc při

dodržení splácení hypotéky minimálně po dobu 15 let, poskytne banka klientovi finanční prémii až do výše 4% z vyčerpané částky hypotéky. Tuto prémii může klient využít na cokoliv. V případě Novákových by tato finanční premie činila 227 800 Kč. Zde je potřeba se zamyslet, zda je tato premie pro konkrétního klienta opravdu důležitá, protože po skončení fixace už nemusí tato banka poskytovat tak výhodné podmínky a klient může odejít ke konkurenci. V tomto případě nebude mít klient na tuto finanční prémii nárok. Slevu ve výši 0,5% by Novákovi získali v případě využívání bankovního účtu od České spořitelny. Pokud by ho využívali aktivně, měli by tento účet zcela zdarma. Díky vyšší úvěru byla Novákovým poskytnuta dodatečná individuální sleva 0,4%.

Po osobním jednání získali nižší úrokovou sazbu oproti internetové kalkulačce, přesně 1,79%. Měsíční splátka by pak vycházela na 20 531 Kč. Na závěr schůzky byl pan Novák pracovníkem banky upozorněn, že příjmy musí být doloženy pracovní smlouvou na dobu určitou, případně na dobu neurčitou, kdy je tato smlouva minimálně jednou prodloužena a zaměstnanec je v daném zaměstnání minimálně jeden rok. Jelikož je paní Nováková v zaměstnání pouze 8 měsíců, nebyla by jim tato hypotéka poskytnuta.

### **5.5.2. Komerční banka a.s.**

Po zkušenosti z České spořitelny se při návštěvě této banky Novákovi nejdříve dotazovali na podmínky ohledně příjmů, aby neztráceli zbytečně čas. Pracovník Komerční banky jim sdělil možnost akceptace příjmů na dobu určitou. Proto bylo možné pokračovat v sestavování individuální nabídky.

Možnosti snížení splátek, odložení splátek, doba fixace, doba splatnosti a čerpání úvěru do výše 100% odhadní ceny nemovitosti jsou velmi podobné jako u České spořitelny. Rozdílem jsou mimořádné splátky, které může klient uhradit pouze do výše 20% z poskytnutého úvěru. Dalšími rozdíly jsou poplatky spojené s pořízením hypotéky a s celým průběhem splácení hypotéky. Za flexibilitu zaplatí klient měsíčně 99 Kč, za schválení úvěru pak banka požaduje jednorázový poplatek 2 900 Kč a za odhad ceny nemovitosti 4 500 Kč. Banka také požaduje směřování klientových příjmů na bankovní účet Komerční banky, který je zpoplatněn podle využívaných služeb. Je zde možnost

snížení splátek za předpokladu, že si klient sjedná rizikové životní pojištění u Komerční banky ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru.

Po sestavení individuální nabídky, byla manželům nabídnuta úroková sazba 1,69% s měsíční splátkou 20 178 Kč. Komerční banka tedy nabízí velmi lákavou úrokovou sazbu, ale požaduje řadu poplatků. Pokud všechny tyto poplatky započteme k měsíční splátce, už tato nabídka není tak zajímavá, ale jelikož má paní Nováková smlouvu na dobu určitou, je to zatím jediná banka, díky které by mohli financovat výstavbu rodinného domu.

### **5.5.3. Raiffeisen bank**

Hypotéku od této banky je možné čerpat do výše 90% odhadní ceny nemovitosti, což je pro Novákovi akceptovatelné, protože díky ručení stavebním pozemkem žádají 85%. Tato hypotéka je poskytována bez vstupních poplatků, což je nesporná úspora. Další výhodou je možnost čerpat až 20% z půjčených peněz. Hypotéka tak nemusí sloužit jen k financování výstavby či koupě nemovitosti, ale může ji klient využít na cokoliv, např. k nákupu vybavení kuchyně nebo obývacího pokoje. Mezi další výhody této hypoteky patří i to, že pokud klient plánuje výstavbu či rekonstrukci, nemusí dokládat faktury, což zbaví klienta zbytečných starostí, kterých bude mít během výstavby dostatek. Jediným poplatkem je poplatek za vedení hypotéky a to ve výši 150 Kč měsíčně, případně 19 Kč za tištěný výpis zaslaný poštou. Podmínkou je však zřízení bankovního účtu, kde bude měsíční obrat minimálně 15 000 Kč a také nejméně 3 bankovní operace. Pokud klient tyto podmínky nedodrží, bude mu úroková sazba navýšena o 1,5%. Za vedení účtu klient zaplatí maximálně 300 Kč, ale nemusí zaplatit ani korunu, vše závisí na obratu a zůstatku na tomto účtu.

Po nastavení individuálních parametrů byla Novákovým nabídnuta úroková sazba 2,19% s měsíční splátkou 21 595 Kč. Tato nabídka není tak zajímavá jako u předešlých bank, ale to Novákovi nemusí mrzet. Jelikož banka neakceptuje příjmy na dobu určitou, není tedy možné tuto hypotéku využít k financování výstavby rodinného domu.



#### **5.5.4. Hypoteční banka**

U Hypoteční banky si může klient svou hypotéku sestavit podle svých potřeb. Banka nabízí celou řadu variant hypoték podle účelu použití poskytnutých finančních prostředků. Klient si může k hypotéce vybrat z různých volitelných parametrů a doplňkových služeb. Proto klienti mohou hypotéku využít ke koupi bytu do osobního vlastnictví, ke stavbě či rekonstrukci, k refinancování jiné hypotéky nebo koupi rekreačního objektu. Opět banka nabízí možnost čerpání úvěru až do výše 100% odhadované ceny nemovitosti, dobu splatnosti až na 30 let a fixaci až na 15 let. Navíc Hypoteční banka nepožaduje bankovní účet jako je tomu u většiny ostatních bank. Nebude tedy nutné si dělat starosti s rušením stávajícího účtu. Navíc při jednání s bankou se nemusí klient starat o dokumenty z katastru nemovitostí, které za něho banka vyřídí sama. V některých případech dokonce banka nepožaduje znalecký posudek ceny nemovitosti, ale tento odhad zpracuje sama na základě předložené projektové dokumentace nebo jiných dokumentů. To je také důvodem poměrně rychlého vyřízení hypotéky.

Při návštěvě poslední z vybraných bank se opět Novákovi nejdříve dotazovali na dokládání příjmů kvůli pracovní smlouvě na dobu určitou paní Novákové. Zaměstnanec banky jim sdělil, že příjem na dobu určitou akceptují, pokud byl alespoň jednou prodloužen. Tuto podmínku splňují, tudíž jim byla zpracována individuální nabídka. Úroková sazba byla stanovena na 1,89% s měsíční splátkou 20 738 Kč. Banka navíc nepožaduje poplatky za vyřízení úvěru, odhad nemovitosti a vedení úvěru, což činí tuto hypotéku přehlednější a klient nemusí dále přemýšlet nad její výhodností v porovnání s hypotékami poskytovanými jinými bankami, u kterých byly zjištěna řada dalších poplatků.

#### **5.6. Vyhodnocení individuálních nabídek**

Na základě nabídek, které jsou uvedeny v předchozí kapitole, zjistili Novákovi, že z výběru čtyř bank jim nakonec k výběru zbyly jen 2, které jim mohou poskytnout hypoteční úvěr.

Komerční banka sice nabízí nízký úrok, ale je s ní spojena řada poplatků a povinnost bankovního účtu. Pokud tyto poplatky rozpočítáme na dobu 5 let, po kterou je hypotéka fixována, dostaneme měsíční splátku 20 400 Kč, kde není započítán poplatek za vedení účtu, který je stanovován na základě využívaných služeb.

Naopak Hypoteční banka přináší vše, co by si Novákovi přáli. Hypotéka je přehledná, nemusí si zřizovat nový účet, odpadne jim řada starostí s vyřizováním dokumentů a i když je měsíční splátka o 338 Kč vyšší, jsou ochotni tuto skutečnost akceptovat. Novákovi se proto se rozhodli pro Hypoteční banku.

Existuje však ještě jedna varianta. Pokud by Novákovi počkali 4 měsíce a paní Nováková by byla v zaměstnání jeden rok, splňovali by podmínky pro využití hypotéky od České spořitelny. Avšak za 4 měsíce může vzrůst úroková sazba hypoték a nabídka by už nemusela být tak výhodná a tato doba by mohla způsobit odklad zahájení výstavby na další rok, protože by se mohlo stát, že stavební firma nestihne do zimního období postavit hrubou stavbu.

## **5.7. Finanční plán**

Na základě zjištěných měsíčních splátek a rodinných výdajů si chce pan Novák sestavit finanční plán. Tento plán má manželům posloužit ke zjištění, zda vůbec budou schopni hypoteční úvěr splácet a zároveň jejich životní úroveň neklesne pod dosavadní standard.

Protože má hypotéka fixaci na 5 let, nemá smysl tento plán sestavovat na delší dobu. Po této době, kdy skončí fixace, se některé aspekty změní. V první řadě to budou podmínky hypotéky, které ovlivní výši měsíční splátky. Také se změní náklady na život vlivem inflace. Na základě finančního plánu, který je zobrazen v příloze č. 4, Novákovi zjistili, že by měli být schopni daný úvěr splácet a současně se jejich životní standard nezmění a díky finanční rezervě si mohou být jisti, že i při ztrátě zaměstnání budou schopni daný úvěr splácet. Proto se rozhodli pro podepsání smlouvy o hypotečním úvěru s Hypoteční bankou a následné zahájení výstavby rodinného domu.

## 6. Závěr

Tato bakalářská práce byla zaměřena na problematiku financování stavební zakázky.

V teoretické části byly objasněny jednotlivé druhy stavebních zakázek a také subjekty stavebního trhu s jejich možnými vzájemnými vazbami.

Dále zde byly uvedeny možné zdroje financování stavební zakázky, které byly rozděleny do tří podkapitol. Také zde byly popsány základní pojmy, se kterými se můžeme setkat na finančním trhu.

V praktické části jsem se snažil na modelové rodině Novákových ukázat, že výběru hypotéky se jednoznačně vyplatí věnovat trochu času. V prvotní fázi hypotéky můžeme totiž ušetřit nemalou částku na poplatcích, které se u každé banky liší. Jelikož není hypotéka krátkodobou půjčkou, ale zpravidla závazkem na několik desítek let, hraje roli každá desetina procenta úrokové sazby, díky které můžeme v celkovém součtu po doplacení hypotéky ušetřit i statisíce korun. Proto jsem se zde snažil poukázat na tyto rozdíly u jednotlivých bank.

Pro tuto analýzu jsem nejdříve využil internetové kalkulačky deseti bank a následně oslovil výše uvedené banky. Díky osobní návštěvě jsem si mohl zvolit doplňkové služby či slevy a získal jsem nižší úrokové sazby oproti internetovým kalkulačkám.

V závěrečné kapitole praktické části byl na základě získaných informací sestaven finanční plán, díky kterému měli Novákové možnost zjistit, že pro ně bude zatížení hypotečním úvěrem přijatelné a neovlivní jejich dosavadní životní standard.

## 7. Seznam použité literatury

- [1] Druhy veřejných zakázek [online 4.5.2015, 20:45 hod.] Dostupné na: <http://www.stavebnionline.cz/druhy-vz.asp?ID=2&Pop=0&IDm=2113873&Menu=Druhy%20ve%F8ejn%FDch%20zak%E1zek>
- [2] Zákon č. 137/2006 Sb., *Zákon o veřejných zakázkách*
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*
- [4] VICHNAROVÁ, L. – NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA group spol. s r.o. 2007. 90s
- [5] Programy a podpory státního fondu rozvoje bydlení [online 7.5.2015, 21:35 hod.] Dostupné na: <http://www.sfrb.cz/programy>
- [6] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. *Finance*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [7] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. *Financování stavební zakázky. Studijní opora*. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [8] Srovnání hypoték [online 15.5.2015, 22:30 hod.] Dostupné na: [www.hypoteky-srovnání.eu](http://www.hypoteky-srovnání.eu)

## **8. Seznam tabulek a obrázků**

### **Tabulky:**

- Tabulka č. 1 – Příjmy manželů, str. 39
- Tabulka č. 2 – Výdaje rodiny, str. 40
- Tabulka č. 3 – přehled deseti vybraných bank, str. 44

### **Obrázky:**

- Obrázek č. 1 – Limity pro veřejné zakázky malého rozsahu, str. 15
- Obrázek č. 2 – Limity pro veřejné zakázky podlimitní, str. 16
- Obrázek č. 3 – Příklad vztahů na stavebním trhu I, str. 24
- Obrázek č. 4 – Příklad vztahů na stavebním trhu II, str. 25
- Obrázek č. 5 – Příklad vztahů na stavebním trhu III, str. 25
- Obrázek č. 6 – Krycí list rozpočtu, str. 41
- Obrázek č. 6 – Půdorys domu, str. 42

## **9. Seznam příloh**

- Příloha č. 1 – Rozpočet
- Příloha č. 2 – Projektová dokumentace
- Příloha č. 3 – Technická zpráva
- Příloha č. 4 – Finanční plán