

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**BAKALÁŘSKÁ
PRÁCE**

2022

**ALBERT
KUBEK**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Koubek** Jméno: **Albert** Osobní číslo: **486166**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Podnikatelský záměr pro založení firmy stavějící sruby a roubenky

Název bakalářské práce anglicky:

Business plan for founding a company building log cabins and wooden buildings

Pokyny pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část (business plán - pojem, motivace k vytvoření, problematika business plánu, právní formy podniku, podnikatelské prostředí v ČR, finanční analýza)

II. Praktická část (tvorba plánu pro založení podniku stavějící sruby a roubenky, technologie, infrastruktura firmy, finanční a materiální zdroje, analýza konkurence v daném oboru)

Závěr

Seznam doporučené literatury:

- 1) VEBER, J.; SRPOVÁ, J. a kol. Podnikání malé a střední firmy. 2., aktualizované a rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, 2008.
- 2) SVOBODOVÁ, I., ANDERA, M. Od nápadu k podnikatelskému plánu, Grada publishing 2017
- 3) DLUHOŠOVÁ, D. a kol. Finanční řízení a rozhodování podniku. 4 rozšířené vydání, vyd. Jesenice: Ekopress s.r.o., 2021

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Vladimíra Nováková, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **19.02.2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15.05.2022**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Ing. Vladimíra Nováková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

**Podnikatelský záměr pro založení firmy stavějící
sruby a roubenky**

Business plan for founding a company building log
cabins and wooden buildings

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „*Podnikatelský záměr pro založení firmy stavějící sruby a roubenky*“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a zdroje jsem uvedl v příloženém seznamu.

V Praze dne 15. 5. 2022

.....
Albert Koubek

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí Ing. Vladimíře Novákové, Ph.D. za její ochotu a vstřícnost při psaní mé bakalářské práce.

ANOTACE

Cílem této bakalářské práce je vypracování a vyhodnocení podnikatelského plánu na založení stavební firmy pro kompletní realizaci srubů a roubenek. Posouzení, zda začínající stavební firma je schopna nabídnout plnohodnotné bydlení s pozitivním ekonomickým výsledkem a prosadit se v konkurenčním prostředí. Práce je zpracována do dvou částí. První část je teoretická a popisuje podnikatelské prostředí, definuje podnikatelský plán, jeho strukturu a metody vyhodnocení. V druhé praktické části je provedena analýza konkurence, následně sestaven podnikatelský plán, jeho důkladná analýza a celkové posouzení jednotlivých scénářů.

ANNOTATION

The aim of this bachelor thesis is to develop and evaluate a business plan for the establishment of a construction company for the complete implementation of log houses and log cabins. Assessing whether a start-up construction company is able to offer full-fledged housing with a positive economic result and assert itself in a competitive environment. The work is processed into two parts. The first part is theoretical and describes the business environment, defines the business plan, its structure and evaluation methods. The second practical part is an analysis of the competition, then created a business plan, its thorough analysis and overall assessment of individual scenarios.

KLÍČOVÁ SLOVA

Podnikatelský plán, analýza, finanční plán, scénáře podnikání, služby poskytované firmou, personální zabezpečení

KEY WORDS

Business plan, analysis, financial plan, business scenarios, services provided by the company, staffing

Obsah

1	Úvod.....	1
	I.Teoretická část	2
2	Podnikatelské možnosti	2
2.1	Podnikatel	2
2.2	Rozhodnutí začít s podnikatelskou činností	2
2.3	Podnikatelská činnost se společníkem.....	2
2.3.1	Rizika a benefity podnikání se společníkem	3
2.3.2	Hledání společníka	3
2.4	Právní forma podniku	4
2.4.1	Podnikání fyzických osob.....	4
2.4.2	Podnikání právnických osob.....	5
2.4.3	Platba daní	7
3	Podnikatelský plán	9
3.1	Vymezení pojmu.....	9
3.2	Mise a vize podniku.....	9
3.3	Význam podnikatelského plánu.....	9
3.4	Problematika podnikatelských plánů.....	10
3.5	Doporučené zásady pro sestavování podnikatelského plánu.....	10
3.6	Struktura podnikatelského plánu	11
4	Finanční plán.....	13
4.1	Náklady.....	13
4.1.1	Kalkulační náklady	13
4.1.2	Fixní a variabilní náklady	13
4.2	Finanční výkazy.....	14
4.2.1	Výkaz zisku a ztrát	14

4.2.2	Výkaz cash flow	15
4.2.3	Rozvaha	15
4.3	Vyhodnocení efektivity investice.....	17
4.3.1	Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)	17
4.3.2	Bod zvratu	18
4.4	Financování	18
4.4.1	Podnikatelský úvěr	18
4.4.2	Crowdfunding.....	19
II.	Praktická část	20
5	Podnikatelský plán	20
5.1	Charakteristika firmy	20
5.1.1	Popis společnosti A.K. sruby s.r.o.....	20
5.1.2	Mise firmy	20
5.1.3	Vize firmy.....	20
5.2	Popis produktů a služeb firmy	21
5.2.1	Srub.....	21
5.2.2	Roubenka s jednoduchou stěnou	21
5.2.3	Roubenka s dvojitou stěnou.....	22
5.2.4	Střešní konstrukce	22
5.3	Analýza zákazníka	23
5.4	Analýza konkurence	23
5.5	Analýza rizik.....	23
5.5.1	Technologické komplikace.....	24
5.5.2	Technologický postup výstavby	24
5.6	Zajištění dodávek ostatními subjekty	25
5.7	Propagace.....	25

5.8	Personální zabezpečení firmy	26
5.8.1	Zaměstnanci.....	26
6	Finanční plán.....	29
6.1	Zakladatelský rozpočet a způsob financování	29
6.2	Výnosy.....	30
6.3	Náklady.....	30
6.4	Reálný scénář.....	31
6.4.1	Náklady na stavbu	31
6.4.2	Celková cena	34
6.4.3	Výkaz zisku a ztrát reálný scénář	35
6.4.4	Cash flow reálný scénář.....	36
6.4.5	Rentabilita reálného scénáře.....	36
6.4.6	Vyhodnocení reálného scénáře.....	37
6.5	Pesimistický scénář.....	37
6.5.1	Náklady na stavbu	37
6.5.2	Celková cena jedné stavby	40
6.5.3	Vyhodnocení pesimistického scénáře.....	40
6.6	Optimistický scénář	40
6.6.1	Náklady na stavbu	40
6.6.2	Celková cena	44
6.6.3	Výkaz zisku a ztrát optimistický scénář	44
6.6.4	Cash flow optimistický scénář.....	45
6.6.5	Rentabilita optimistického scénáře.....	45
6.6.6	Vyhodnocení optimistického scénáře.....	46
7	Závěr	47
8	Přílohy.....	49

9	Bibliografie	54
9.1	Seznam zdrojů	54
9.2	Seznam tabulek.....	58
9.3	Seznam obrázků.....	59
9.4	Seznam příloh	60

1 Úvod

V současné době dochází k velkým změnám v celé společnosti i ve světě. Nejen pandemie koronaviru, ale i válka na Ukrajině ovlivňují náš každodenní život. Stále více se ukazuje, že pro mladší generace se stává vyřešení bytové situace velmi složité.

Ve stavebnictví dochází k nepředvídatelnému cenovému nárustu surovin, materiálů a tím zvyšování nákladů na pořízení dostupného bydlení. Je zřejmé, že jedním z faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí je dlouhá doba výstavby, která navyšuje náklad na postavení stavby z důvodů vyšších mzdových nákladů a nákladů na provoz vyplývající ze stavební činnosti (nájem strojů, zařízení staveniště atd.)

Důvodem pro vytvoření tohoto tématu je především stále méně dostupné bydlení ve velkých městech. Ceny bytů i pozemků v Praze astronomicky stoupají a tím neúměrně zatěžují náklady na kompletní realizaci stavby. Alternativou se jeví bydlení mimo Prahu v oblastech dojezdové vzdálenosti zhruba jedné hodiny jízdy autem. Ideální místo je především Středočeský kraj na sever od Prahy z důvodu krás české přírody a pohodlné dostupnosti do malebných Krkonoš. Pro takovouto krajinu je vhodná realizace dřevostaveb z přírodních materiálů, které jsou dostupnější a jejich realizace trvá podstatně kratší dobu než realizace klasicky prováděných staveb.

Účelem této bakalářské práce je zpracování podnikatelského plánu na založení stavební firmy pro realizaci srubů a roubenek s posouzením, zda začínající stavební firma je schopna nabídnout plnohodnotné bydlení s pozitivním ekonomickým výsledkem a prosadit se v konkurenčním prostředí.

Práce je rozdělena do dvou částí. První část je teoretická, ve které je popsáno podnikatelské prostředí, objasnění pojmu podnikatelský plán a jeho struktura. V závěru teoretické části je podrobné vysvětlení finančního plánu a jednotlivých finančních výkazů.

Druhá, praktická část obsahuje návrh základní struktury společnosti, představení služeb společnosti, personální zabezpečení, propagaci firmy, analýzu rizik a analýzu konkurence. Je zde zpracován finanční plán formou výpočtu nákladů, výpočtu ceny za 1 m² hrubé stavby, tvorbou finančních výkazů pro tři scénáře s následným zjištěním rentability a vyhodnocením všech scénářů.

Závěr přináší zhodnocení veškerých faktorů potřebných pro realizaci tohoto podnikatelského plánu s výsledným stanoviskem, zda se vyplatí, podnikatelský plán v současné době realizovat.

I. Teoretická část

2 Podnikatelské možnosti

2.1 Podnikatel

Slovem podnikatel se rozumí osoba, která realizuje své podnikatelské aktivity, za účelem zisku a zároveň nese riziko ztráty vlastního kapitálu. Je to osoba schopna rozpoznat příležitosti, ale i rizika pro dosažení svých cílů, které jsou pro každého podnikatele různorodé. Podnikatel vynakládá potřebný čas a úsilí a je zodpovědný za finanční situaci podniku [1]

2.2 Rozhodnutí začít s podnikatelskou činností

Poměrně velký počet zájemců o podnikání si založí podnik, protože hledá pracovní nezávislost, vyšší výdělek nebo dostane výpověď z práce. Důvodem bývá i vlastní tvůrčí a zajímavý nápad, který hodlá zájemce o tuto aktivitu uskutečnit. Ať už je důvodem cokoliv, je nutné mít tento důvod stále na paměti, stejně jako pocity, s jakými začíná podnikat. Tato zmínka je důležitá především pro osobní motivaci podnikatele, která se sleduje i vzhledem k časové a energické náročnosti, s kterou jsou spojeny začátky v oblasti podnikání. Podstatným faktem zůstává stále to nejdůležitější, že při podnikání, a to v jakémkoli odvětví, musí dominovat velká vnitřní motivace, která umožní pracovat systematicky a intenzivně při uskutečňování vlastních projektů.

Při výběru podnikání bychom měli zvážit několik důležitých aspektů:

- a) Jaké jsou naše znalosti a zkušenosti pro zvolené podnikání.
- b) Kolik času chceme podnikání věnovat, protože podle toho můžeme očekávat i výsledky našeho podnikání.
- c) Jaké budou naše náklady ušlé příležitosti v případě, že bychom se nezabývali podnikáním a namísto toho chodili do zaměstnání.
- d) Co od podnikání očekáváme a proč se do něj pouštíme. [2]

Motivací pro vytvoření podnikatelského plánu je rozvoj, úspěch a zisk z našeho podnikání, ale také příklady skvělých nápadů, které bez podnikatelského plánu zkrachovaly.

2.3 Podnikatelská činnost se společníkem

Podnikatel může buď svůj podnik vést sám nebo se společníkem. Na otázku, která varianta je lepší, nezná nikdo správnou odpověď.

2.3.1 Rizika a benefity podnikání se společníkem

Obě dvě varianty ať už podnikání se společníkem nebo sám mají svá pro i proti. Hlavní výhodou u podnikání bez společníků je, že v případě prosperity byznysu patří celý zisk podnikateli. Podnikatel nemusí do nikoho vkládat důvěru, že zvládne zařídit naprosto klíčové věci pro chod firmy. Podnikatel může okamžitě učinit rozhodnutí a nikomu nemusí vysvětlovat důvody svého rozhodnutí. Nevýhodou ovšem je nevyvratitelný fakt, že veškerá odpovědnost i chod firmy leží pouze na něm. Samotný podnikatel se s nikým nemůže poradit o strategii firmy, nemá mu kdo oponovat při tvorbě nových nápadů. [2]

Naopak, v případě zakládání firmy se společníky je nutno mít na paměti, že sice je rozdělená odpovědnost mezi společníky, ale společníci se mohou spolu poradit o strategii firmy, nicméně musí panovat mezi společníky důvěra a rovnocenné partnerství. Proto je důležité si pečlivě vybrat vhodného společníka a nastavit jasnou společenskou smlouvu [2].

2.3.2 Hledání společníka

Při výběru společníka je nezbytné zaměřit se na vlastnosti, které by měl potenciální společník mít. Společníka je možné vybrat prostřednictvím:

- a) rodiny a příbuzenstva - tato varianta nebývá obvykle ideální, jelikož v rámci rodinných vztahů s daným členem jsme buď příliš důslední, nebo naopak málo, v důsledku čehož se často přehlédnou chyby a firma kvůli těmto chybám nemusí naplno využít svůj plný potenciál. Navíc je zde velká pravděpodobnost, že člen rodiny není často dostatečně kvalifikovaný, proto je nutné počítat i s určitými časovými prodlevami při jeho zaškolení. [3]
- b) členů týmu ve firmě – toto řešení se často jeví jako nejlepší, protože takto vybraný zaměstnanec je často dostatečně kvalifikovaný, má více než odpovídající odborné informace a znalosti a postupem času s ním nebude problém při řešení interní agendy, ani s jistou loajalitou. Nicméně, častým problémem zde bývá nedostatečný a malý vstupní kapitál, kterým zaměstnanec v mnohých případech disponuje. Toto představuje při začlenění zaměstnanců do funkce společníka asi největší problém a často kvůli uvedené skutečnosti je tato možnost nerealizovatelná. [1]
- c) odborné firmy - v případě, že s výběrem společníka nemá podnikatel žádné zkušenosti, může nechat výběr společníka na odborné firmě s tím, že jsou zadány pouze parametry, které jsou od společníka požadovány. [1]
- d) tichého společníka - v případě, že podnikatel nechce, aby se společník podílel na jakýchkoli rozhodnutích firmy, volí se forma tichého společníka. Ve smlouvě se tichý

společník musí zavázat ke vkladu, jehož prostřednictvím se bude podílet na výsledcích podnikání. Tichý společník má také právo nahlížet do účetních výkazů firmy, ale nesmí se podílet na samostatném řízení firmy. Povinností je vyplácení podílů na zisku danému společníkovi, tyto podíly by měly být zpravidla větší než u ostatních společníků. [4]

2.4 Právní forma podniku

Právo pro podnikání v České republice vyplývá z Listiny základních práv a svobod, kde je jasně definováno právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost. Konkrétní forma podnikání je dále upravena Obchodním zákonem, Živnostenským zákonem, Zákonem o obchodních korporacích a dalšími zákony, které upravují dané podmínky pro podnikání. [1]

Podnikání v České republice se dělí na dva základní druhy:

a) podnikání fyzických osob-jedná se o samostatné podnikání jednotlivců pod jejich vlastním jménem a na vlastní odpovědnost

b) podnikání právnických osob-vznikne nový právní subjekt-osobní či kapitálová společnost. [1]

Obě varianty podnikání jsou upraveny a popsány v Občanském zákoníku. Před zahájením podnikání je proto nutné zvážit výhody a nevýhody, právní formy podnikání a analyzovat veškerá rizika. Formu podnikání je možno změnit, nicméně je nutno na tuto změnu vynaložit finanční i časové náklady. Před samotným zahájením je tedy nutné zvážit všechny uvedené skutečnosti. Kritérií, podle kterých se podnikatel rozhoduje, je celá řada. Jsou to například požadavky na velikost základního kapitálu, finanční možnosti společnosti, míra právní regulace nebo počet zakladatelů. Je také důležité zvážit rozsah ručení za závazky společnosti a daňové zatížení. [5]

2.4.1 Podnikání fyzických osob

Pokud se podnikatel rozhodne podnikat jako fyzická osoba, musí získat všechna patřičná živnostenská oprávnění včetně splnění všeobecných podmínek. Všeobecnými podmínkami se rozumí dovršení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a trestní bezúhonnost v rámci konkrétní živnosti. Živnosti se dále dělí na ohlašovací živnosti a koncesované živnosti. [5]

Ohlašovací živnosti se dělí na živnost řemeslné, vázané a volné. Přičemž pro živnosti řemeslné a vázané se vyžaduje určitá odborná způsobilost ve formě odborného vzdělání, rekvalifikace a v některých případech i určitá délka praxe. [5]

Koncesované živnosti vznikají na základě správního rozhodnutí, jsou upraveny zvláštními právními předpisy a jsou osvědčeny výpisem ze živnostenského rejstříku. Pro

založení koncesované živnosti je třeba mít odbornou způsobilost a zaplatit správní poplatek. [5]

2.4.1.1 Fyzická osoba podnikající samostatně na základě živnostenského nebo jiného oprávnění (OSVČ)

OSVČ nebo také osoba samostatně výdělečně činná je fyzická osoba podnikající pod vlastním jménem. Tato forma je vhodná především pro ty, kteří podnikání nebudou provozovat jako hlavní podnikatelskou činnost. Obsahuje minimální právní požadavky. Pro založení stačí pouze vyplnit jednotný registrační formulář a navštívit živnostenský úřad. Podle druhu živnosti je poté vybrána příslušná živnost [6]

Podnikání v rámci OSVČ představuje řadu výhod. Tou hlavní je, že podnikatel nemusí vložit žádný počáteční kapitál. Podnikatelskou činnost může zahájit hned po ohlášení (s výjimkou koncesovaných živností nebo činností vyžadující zvláštní povolení). Podnikatel jedná sám za sebe, a proto veškeré změny infrastruktury probíhají velice rychle, a především se podnikatel rozhoduje sám za sebe. To znamená naprostou volnost a samostatnost. V případě, že by se podnikání nevedlo, je možné rychle a jednoduše podnikatelskou činnost přerušit. Součástí výhod je minimální formálně právní povinnost. OSVČ nemusí provádět zápis do obchodního rejstříku ani podstupovat povinnou proceduru zápisu a zveřejňování požadovaných údajů. [1]

Na druhou stranu jsou zde nevýhody a rizika, vyplývající z neomezeného ručení vlastním majetkem podnikatele. Člověk musí mít vysoké ekonomické i odborné znalosti, protože podnikatel obvykle zastává vlastní podnikatelskou činnost i nezbytnou administrativu spojenou s podnikáním. OSVČ má také omezený přístup k bankovním úvěrům a platí zdravotní a sociální pojištění. Kontinuita podnikání v případě OSVČ není vůbec zaručena, jelikož podnikatel v případě dlouhodobé nemoci je samostatně výdělečný, a proto jej nemá kdo nahradit či zastoupit. [1]

2.4.2 Podnikání právnických osob

Definuje je Zákon o obchodních korporacích a Občanský zákoník. Samotná společnost musí být zapsána do Obchodního rejstříku. Společnost vzniká ode dne, kdy se tento zápis provede. Obchodní společnosti se zakládají společenskou smlouvou, která je podepsána všemi zakladateli. U právní formy typu akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným musí mít tato smlouva i formu veřejné listiny, jejíž součástí je i notářský zápis. [5]

Všechny typy právnických společností musí být zapsány v obchodním rejstříku. Obchodní zákoník definuje právnické osoby následovně:

- a) Osobní společnosti - u osobní společnosti se předpokládá osobní účast podnikatele na řízení a zpravidla neomezené ručení společníků za závazky společnosti. Patří sem: veřejná obchodní společnost, zkratka veř. obch. spol. nebo v.o.s.. [1]
- b) Kapitálové společnosti - Jejich ručení kapitálu je pouze do výše vkladu pro společníky, nicméně pro výkonné řídicí funkce již nikoliv. Kapitálové společnosti jsou: Společnost s ručením omezeným, zkratka spol. s.r.o. nebo s.r.o., akciová společnost, zkratka akc.spol nebo a.s.. [1]
- c) Družstva - Jedná se o méně častou právní formu v podnikatelské praxi. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. [1]

2.4.2.1 Společnost s ručením omezeným (s.r.o.)

Jedná se o nejrozšířenější kapitálovou společnost. Společnost ručí za závazky celým svým obchodním majetkem a její společníci jen do výše svých nesplacených vkladů. Nicméně, pro výkonné řídicí funkce to již neplatí. Základní kapitál společnosti s ručením omezeným může být od roku 2014 pouze symbolická jedna koruna za každého společníka. [5]

Společnost s jediným společníkem nemůže být jediným zakladatelem nebo jediným společníkem jiné společnosti s ručením omezeným. Jedna fyzická osoba může být jediným společníkem nejvýše tří společností s ručením omezeným. Základním dokumentem společnosti je společenská smlouva. Nejvyšším orgánem společnosti je Valná hromada, statutárním orgánem společnosti, kterému náleží obchodní vedení, jsou jednatele jmenovaní valnou hromadou. Na základě ustanovení společenské smlouvy lze stanovit dozorčí radu. [1]

Výhodou pro společnosti s ručením omezeným je například to, že podnikatel neručí celým svým osobním majetkem, pouze výší kapitálového nesplaceného vkladu. Další zásadní výhodou je, že do společnosti je možno vložit i nepeněžní vklad, například ve formě auta či počítače. V případě, že má společnost více jak jednoho zakládajícího člena, je možné vklad splatit ve lhůtě do pěti let. Největší výhodou právnické osoby je možnost vyplácet podíly na zisku společníkům jako fyzickým osobám. Tyto podíly nepodléhají platbě sociálního a zdravotního pojištění, nicméně jsou zdaněny srážkovou daní. [7]

Nevýhodami společnosti s ručením omezeným je administrativně náročnější založení společnosti, řízení a chod společnosti, svolávání Valné hromady, zápisy z Valných hromad. Během některých typů zápisů je vyžadován notářský zápis a ustanovení jednatele. Zisk společnosti je nutno danit daní z příjmů právnických osob a je nezbytné jako právnická osoba vést podvojný účetnictví.. [1]

Obrázek 1-Srovnání OSVČ a s.r.o.

Srovnání OSVČ a s.r.o.		
Činnost	OSVČ	s.r.o.
Založení - administrativní	Rychlé, jednoduché	Několik týdnů, několik úkonů
Založení - finanční	Velmi levné (1 až 5 tisíc)	Levné (3 až 5 tisíc)
Nutný kapitál	Minimální	Minimální
Riziko podnikání	Velké (ručí veškerým majetkem)	Malé až střední (ručí základním kapitálem)
Možnost optimalizace sociálního a zdravotního poj.	Průměrná	Vysoká
Možnost optimalizace daně z příjmu	Průměrná	Vysoká
Práva a povinnosti upravuje	Živnostenský zákon	Občanský zákoník

Zdroj: [8]

2.4.3 Platba daní

Fyzické osoby platí daň z příjmu 15 % a právnické osoby 19 %. Případnými dalšími platbami státu jsou DPH, odvody, srážková daň aj. [9]

2.4.3.1 DPH

Zkratkou DPH označujeme daň z přidané hodnoty, jedná se o nepřímou daň. Nepřímá je proto, že dopadá nepřímo na konečného odběratele, který často není plátcem DPH. DPH je zakomponovaná do většiny cen produktů a služeb. Plátcí DPH jsou veškeré ekonomicky aktivní fyzické i právnické osoby, které jsou registrované dle zákona o dani z přidané hodnoty. Přihlásit se k plátcovství DPH musí každý podnikatel, jehož ekonomický obrat za posledních dvanáct kalendářních měsíců překročil více než jeden milion korun. [10]

Povinností plátce DPH je vystavování dokladů, vedení evidence DPH a uschování dokladů a evidence po dobu deseti let. Výše DPH se pohybuje ve třech sazbách, a to základní sazba (21 % z ceny) a snížené sazby DPH (15% a 10%). DPH se platí buď měsíčně nebo kvartálně [10].

2.4.3.2 Odvody za zaměstnance

V případě, že firma zaměstnává zaměstnance, je zaměstnavatel povinen platit odvody v podobě sociálního a zdravotního pojištění. Pojištění je počítáno z hrubé mzdy zaměstnance.

Zdravotní pojištění činí 9 % hrubé mzdy a sociální pojištění 24.8 % hrubé mzdy. Celkem zaplatí zaměstnavatel 33,8 %. [11]

3 Podnikatelský plán

3.1 Vymezení pojmu

Termínem podnikatelský plán se rozumí vypracování písemného dokumentu, který zpracovává podnikatel. Tento dokument popisuje všechny podstatné vnější i vnitřní faktory související se zahájením podnikatelské činnosti nebo s velkými změnami struktury společnosti. Podnikatelský plán je vyjádřením myšlenky podnikatele a ověření, zda daná podnikatelská strategie povede k zisku a prospěchu firmy. Zpracování vyžaduje určité zkušenosti, odvahu, rozhodnost a invenci. [1]

3.2 Mise a vize podniku

Mise a vize jsou termíny, které pocházejí z oblasti strategického plánování. Obvykle jde o stručný interní dokument popisující poslání a hlavní cíle firmy. Mise nám říká, jací bychom chtěli být nyní, měla by ukazovat pole způsobilosti firmy a odkazovat na její základní hodnoty. Vize udává směr, kterým se firma ubírá. [12]

3.3 Význam podnikatelského plánu

Podnikatelský plán je především důležitý pro potřeby podnikatele a může v budoucnu ušetřit hodně finančních prostředků, energie času, ale i zklamání.. Stává se, že se některé podnikatelské plány přesně nezrealizují a nevykazují tedy zisk. Proto je ale podnikatelský plán tvořen. [2]

Jde tedy v podstatě o zajištění objemu finančních prostředků, které jsou nezbytné pro zahájení a rozjezd podnikání, zjištění velikosti těchto příjmů a jejich porovnání s očekávanými výdaji. Dále je důležité zjistit, jaké jsou nebo mohou být naše kapacitní možnosti, zda-li vypočtené investice budou dostatečné, nebo bude třeba investiční kapitál dále navýšit. Je zapotřebí prověřit i zaměření a cíle v plánovaném podnikání a jaké služby bude nezbytné zajistit, než bude samotné podnikání zahájeno. Je třeba si ověřit, zda nastíněný onápad bude vůbec přijatelný z hlediska trhu, a dále zjistit, jak výnosný nápad může být.

Jak bylo již zmíněno v úvodu, zpracování podnikatelského plánu neznamena jeho aplikaci pouze pro začínající podnikání, může být vypracován téměř pro každý velký záměr, který potřebuje nemalý finanční obnos, například při rozšíření společnosti či rozšiřování podnikání směrem do zahraničí. Podnikatelský plán je nedílnou součástí každé žádosti o finanční prostředky ať už od banky či od soukromého investora. V případě, že podnikatel nemá s vypracováním plánu žádné předchozí zkušenosti, je vřele doporučeno na tento úkol najmout

odbornou firmu, která poskytne své vědomosti a zkušenosti a dokáže i vypracovat potřebnou strukturu podnikatelského záměru. [1]

3.4 Problematika podnikatelských plánů

Veškeré věci mají své pro i proti včetně podnikání a psaní podnikatelských plánů. Je sice možné předložit libovolně konstruovaný scénář, ale ten stejně nemusí pokrýt všechny možné vnější a vnitřní vlivy na tuto nově vznikající firmu, jakožto na nový podnikatelský subjekt. Vždy se bude jednat proto pouze o odhad a nikoliv o naprosto přesné specifikované údaje a hodnoty. Lišit se vždy mohou vstupní prostředky, měsíční výdaje či měsíční výdělky, a proto jde vždy pouze o prvotní odhad. Z tohoto důvodu je k podnikání potřeba jak nemalá špetka odvahy, tak i kvalifikované rozvahy.

3.5 Doporučené zásady pro sestavování podnikatelského plánu

Každý podnikatelský plán by měl dodržovat obecně doporučené zásady, bez nichž je psaní jakéhokoli podnikatelského plánu zbytečné. Stačí, aby jedna z těchto uvedených zásad byla zanedbaná a celý podnikatelský plán může stát na smyšlených hodnotách. Těmito zásadami jsou:

- a) srozumitelnost – tato zásada může působit velice přirozeným dojmem, nicméně je nutné ji zdůraznit, jelikož podnikatelský plán je tvořen jak pro potřeby podnikatele tak i pro potenciální investory, kterými mohou být buď banka nebo věřitelé .
- b) pravdivost – je nutné pracovat s co nejvíce reálnými daty, když hovoříme o reálných datech máme na mysli využití takových prostředků, které nám mohou určit náklady, zisky a podobně. Příkladem jsou třeba ceny dle aktuálních ceníků, operativní leasingy nebo podnikatelské úvěry.
- c) reálnost – při sestavování našeho plánu, by se nemělo na tuto zásadu zapomínat a rozhodně ji nepodceňovat. Snažit se pokud možno si nevymýšlet a být více pesimistický. Důvod je prostý, a to, aby podnikatel byl při střetu s realitou připraven na veškeré alternativy.
- d) respektování rizika – budoucí podnikatel nemůže předvídat veškerá rizika. Nicméně je velice užitečné si některé základní scénáře rozvoje podnikání vytvořit.
- e) uvádění zdrojů – během tvorby podnikatelského plánu je nezbytné zjistit a definovat zdroje.
- f) přehlednost – jakmile je možné využít jiný prostředek, který dokáže podnikatelskou myšlenku lépe popsat než napsaná slova je nutné tento prostředek použít ať už ve formě tabulky, grafu či obrázku. Nádherným příkladem je slovo „květina“, každý člověk si

dokáže představit květinu. Problém nastává v různorodosti, jelikož každý si představí úplně jinou květinu od lilie po růži. I v tomto případě platí, že jeden obrázek vydá za sto slov. [2]

3.6 Struktura podnikatelského plánu

V dnešní době je podnikatelský trh velice rychle se měnícím a rozmanitým prostředím. Proto je velice těžké vzhledem k odvětví, právní formě či způsobu řízení firmy přesně definovat strukturu podnikatelského plánu, která je vyhovující pro všechny firmy. Nicméně je dobře se alespoň držet přibližné struktury a bodů, se kterými se potká drtivá většina firem. [1]

Pro potřebu této bakalářské práce jsem zvolil následující strukturu:

- a) Shrnutí plánu- jedná se asi o nejdůležitější část celého plánu. Je to část, kterou investor bude číst jako první při žádosti o finanční zdroje. V této části je nutné získat pozornost investora, aby byl ochoten si přečíst i zbytek podnikatelského plánu. [2]
- b) Charakteristika produktu - tato část by měla obsahovat odpovědi na základní otázky podnikatelského záměru. Co přesně nabízí, jestli je to služba nebo produkt a jakým stylem bude produkt distribuován k zákazníkovi. [13]
- c) Analýzy - podnikatelský plán musí být vytvořen jako vize podniku. Měl by se opírat o reálná data a kalkulace. Je za potřebí mít dostatek informací především o trhu a poptávce po produktu, konkurenci, zákaznících a kalkulace spojené s výrobním procesem včetně analýzy dodavatelů. Tyto analýzy jsou pro začínající podnikatelé ty nejvíce klíčové, protože každá z analýz nám pomáhá určit vývoj budoucího toku peněz (cashflow). [13]

Informace o stavu trhu napoví, jestli je v současné době ten správný čas s daným nápadem vykročit na trh. Je nutné zvážit, zda trh není službou nebo navrhovaným produktem již přeplněný a zda by nemohla vzniknout nepohodlná konkurence. Výrobní proces a analýza dodavatelů mohou velice výrazným způsobem pomoci na straně výdajové a ušetřit neskutečné množství vlastního kapitálu. Analýza konkurence poskytuje informace o nabídkové ceně produktu [2]

- d) Management – je nutné uvést kolik zaměstnanců je zapotřebí k dosažení stanovených cílů, o jaký typ zaměstnanců se jedná a jaké jsou požadavky na jejich kvalifikaci. Dále je nutné uvést, jakým způsobem bude firma přistupovat k těmto zaměstnancům. [13]
- e) Marketing - pro ideálního podnikatele lze vytvořit zisk dvěma způsoby, a to buď snížit náklady, nebo zvýšit výnosy. Marketing pomáhá v oblasti cenové politiky, propagace, distribuce a komunikační strategie. Dále také v oblasti získávání informací

o zákaznících, průzkumu trhu atd. V každém případě je nutné se zmínit o nákladovosti dobré marketingové strategie, která je nezbytnou součástí každého zakladatelského rozpočtu. [2]

- f) Finanční plán – měl by obsahovat zakladatelský rozpočet, roční výkaz cash flow, roční výsledovku, rozvahu po roce podnikání, bod zvratu a posouzení s nastavenou kapacitou. Tyto výkazy jsou vytvořeny pro tři scénáře - pesimistický, optimistický a reálný. [2]
- g) Vyhodnocení investice – obsahuje veškeré body pro a proti podnikatelskému plánu. Z toho vyplývá nezbytný výpočet doby návratnosti, efektivnosti investice a dalšího potenciálu růstu. [2]

4 Finanční plán

Je nedílnou součástí podnikatelského plánu. Slouží především pro podnikatele, případně pro věřitele. Ukazuje, jestli je firma z hlediska financí schopna přežít. Finanční plán obsahuje přehled výdajů, které se zjistí z analýzy dodavatelů, nákladů na marketing a dále fixních a variabilních nákladů. Součástí finančního plánu je i přehled příjmů, které se vypočítají vynásobením počtu prodaných kusů a cenou za jeden kus výrobku. Plán musí obsahovat i zdroje krytí, protože ty jsou často rozhodující. [2]

4.1 Náklady

Náklady jsou ekonomické zdroje vynaložené na činnost, která je předmětem zisku. Jsou vyjádřeny v penězích a ovlivňují hospodářský výsledek. Náklady se člení na náklady druhové, kalkulační, účetní a na náklady podle vztahu k objemu výroby. [14]

4.1.1 Kalkulační náklady

Kalkulační náklady jsou nejvhodnějšími náklady pro stanovení nákladů na jednotku produkce. Principem těchto nákladů je jejich rozdělení na náklady přímé a nepřímé. Konkrétní uspořádání těchto nákladových skupin se nazývá kalkulační vzorec. [15]

4.1.1.1 Kalkulační vzorec

S ohledem na odlišnost výroby je kalkulační vzorec upravován pro použití v konkrétních podmínkách. Pro stavební práce, montážní práce nebo pro výrobu stavebních hmot se používá kalkulační vzorec ve formě přímých nákladů (přímý materiál, přímé mzdy včetně odvodů, náklady na provoz stavebních strojů, ostatní přímé náklady) a ve formě nepřímých nákladů (výrobní režie, správní režie, poddodávky). Tyto náklady následně sečteme a z nich určíme zisk. [15]

4.1.2 Fixní a variabilní náklady

Pojem fixní náklady označuje takové náklady, které se se změnou produkce nemění. Nejsou tedy nijak přímo závislé na individuálních kusech produkce. Typickým příkladem je koupě, nebo pronájem prostor pro podnikání a nákup výrobních zařízení. [16]

Variabilní náklady představují typ nákladů, které se s objemem produkce mění. To znamená, že jsou tyto náklady přiřaditelné k určitému výrobku nebo službě. Pokud objem produkce roste, rostou i celkové variabilní náklady, jestliže produkce klesá, klesají celkové náklady. [17]

4.2 Finanční výkazy

Do finančního plánu je nezbytné promítnout finanční výkazy, ve kterých jsou zachyceny jednotlivé hospodářské transakce podniku. Finanční výkazy se zpracovávají pro tři scénáře - reálný, pesimistický a optimistický. Základními externími výkazy, které jsou součástí účetních závěrek a bývají označovány termínem finanční výkazy, jsou : rozvaha, výkaz zisku a ztrát a výkaz cashflow, což je přehled o finančních tocích. Základním finančním výkazem je rozvaha, do které poté vstupuje jak výkaz zisku a ztrát, tak výkaz cashflow [3]

4.2.1 Výkaz zisku a ztrát

Výkaz zisku a ztrát nebo také výsledovka. Tento výkaz společně s výkazem cashflow se sestavuje jako první, jelikož výsledek tohoto výkazu vstupuje do rozvahy pod položku pasiv s názvem hospodářský výsledek. Tyto výkazy mají ze zákona povinnost vést všechny právnické osoby (s.r.o., a.s. a další). [2]

Důležitou informací je, že výkaz zisku a ztrát je tvořen na akruálním principu stejně jako ostatní výkazy. To znamená jediné, že veškeré záznamy zisku a ztrát je nutno psát podle vzorce:

$$\text{Výnosy - náklady} = \text{výsledek hospodaření před zdaněním} [3]$$

Slovo výnos a náklad mají za následek jediné a to, že nezáleží na pohybu peněz, ale na vystavení faktur. Tedy v případě, že faktura je vystavena, ale není zaplácena, je nutné za ni zaplatit daň z příjmu.

Obrázek 2-Výkaz zisku a ztrát

	Běžné období	Minulé období
Provozní výnosy		
- Provozní náklady		
*Provozní výsledek hospodaření		
Finanční výnosy		
- Finanční náklady		
*Finanční výsledek hospodaření		
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		
- Daň z příjmů		
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)		
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)		
*Čistý obrat za účetní období		

Zdroj: [18]

V době uzávěrky dochází k sečtení veškerých výnosů a k odečtení veškerých nákladů, jako jsou náklady na prodané zboží, náklady na mzdy nebo náklady na úroky. V případě ztrát z minulého roku se odečte i ztráta daného roku. Poté vznikne takzvaný hrubý zisk před zdaněním. Pokud je částka kladná, odečte se 19% daň, která je daní z příjmu právnických osob. Následně je výsledek převeden do rozvahy pod položku hospodářský výsledek. [3]

4.2.2 Výkaz cash flow

Výkaz cash flow je asi nejdůležitějším písemným dokladem pro finanční plán podnikatele, a to z důvodu kontroly stavu finančních prostředků.

Výkaz by měl být přehledný účetní dokument, ve kterém by se podnikatel měl zorientovat mezi svými příjmy a výdaji. Výkaz cash flow pro první rok je nutno zpracovat po kratších intervalech, ideálně po měsících. Je důležité ho zpracovat takto detailně proto, aby byl zřejmý postupný náběh příjmů a také, aby se identifikovala případná sezónnost, která by mohla zapříčinit pokles či nárůst finančních toků. V následujících letech se cash flow zpracovává pouze celoročně. [2]

Cash flow je možno dělit na tři základní druhy. Je to cash flow z investiční činnosti, z provozní činnosti a cash flow z finanční činnosti. Důležité jsou pouze dva druhy cash flow, a to z finanční a provozní činnosti. Cash flow z finanční činnosti informuje o všech transakcích s věřiteli a bankami. Provozní cash flow je důležité z hlediska získávání peněz přímo z akcí spojených s podnikáním. [3]

Pro zjištění dlouhodobých finančních toků se používá kumulované cash flow. Kumulované cash flow znamená nasčítané hodnoty cashflow zpětně za všechna období. [19]

4.2.3 Rozvaha

Rozvaha patří do základního účetního výkazu, ostatní výkazy vznikly historicky odvozením kvůli potřebě detailnějšího sledování. Rozvaha se dělí na dvě klíčové skupiny. Na aktiva neboli majetek firmy, který nám říká, jaký majetek firma vlastní a na pasiva, která slouží jako informace, z jakých zdrojů se náš majetek skládá. [3]

Důležité je, že aktiva se vždy a při každé účetní operaci musí rovnat pasivům. V případě, že by se výsledek lišil byť jen o jednu korunu, je velice pravděpodobné, že by v rozvaze mohla být chyba v hodnotách stovek tisíc. Vždy záleží na velikosti firmy. Tato informace musí být zcela přesná „na haléř“, jinak je velká pravděpodobnost chyby a tuto chybu dohledat je nesmírně pracný úkol.

Obrázek 3-Rozvaha

Rozvaha k 31.12.xxxx	
Aktiva	Pasiva
I. Dlouhodobý majetek	I. Vlastní zdroje
Dlouhodobý hmotný majetek	Základní kapitál
Dlouhodobý nehmotný majetek	Kapitálové fondy a fondy ze zisku
Dlouhodobý finanční majetek	Výsledek hospodaření
II. Oběžný majetek	II. Cizí zdroje
Zásoby	Úvěry
- Materiál	Závazky vůči dodavatelům
- Zboží	Závazky vůči zaměstnancům
- Výrobky	Závazky ze sociálního a zdravotního poj.
Pohledávky	Daňové závazky
- Za odběrateli	Ostatní závazky
- Ostatní pohledávky	
Krátkodobý finanční majetek	
- Pokladna a ceniny	
- Bankovní účty	
- Krátkodobé cenné papíry	
AKTIVA = PASIVA	

Zdroj: [20]

4.2.3.1 Aktiva

Aktiva jsou zaznamenávána na levou stranu rozvahy. Je velice jednoduché určit aktiva. Je to veškerý majetek, který máme, od hmotného majetku a peněz až po například různá vlastnická práva. Aktiva zaznamenáváme podle likvidity od nejméně likvidních až po ty nejlikvidnější. Pojem likvidita znamená schopnost převést majetek na peníze. Majetek firmy (aktiva) dělíme proto na:

a) Dlouhodobý majetek, který se dále dělí na majetek hmotný, nehmotný a finanční. Do dlouhodobého hmotného majetku patří například stroje, pozemky nebo budovy, zkrátka vše movité, co má kupní cenu nad 80 000 Kč. Tento majetek si dáváme do nákladů formou odpisů. Odepisujeme vše s výjimkou pozemku, protože ten na hodnotě nijak neztrácí. Na druhé straně hodnotu tohoto majetku formou oprávek o stejnou hodnotu odpisů ponížujeme. Do dlouhodobého nehmotného majetku patří především softwary, patenty a licence. Součástí dlouhodobého finančního majetku, pak mohou být například cenné papíry.. [21]

b) Oběžný majetek, který dělíme na zásoby, krátkodobé i dlouhodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky. Do kategorie zásob patří veškeré zásoby

materiálu, zboží i výrobků. Slovo pohledávky může být pro nás matoucí nicméně to neznamena nic jiného než částka, kterou nám podle vystavených faktur dluží odběratelé. Nejlikvidnější majetek jsou peněžní prostředky, do kterých patří peníze ať už v kase nebo na běžném účtu. Tato položka by měla být shodná s výsledným číslem výkazu cash flow. Dále do oběžných aktiv patří cenné papíry a ceniny. [21]

4.2.3.2 *Pasiva*

V oblasti pasiv se nacházejí především zdroje kapitálu dělicího se na vlastní kapitál a cizí kapitál, dále výsledky hospodaření z minulých let a výsledek hospodaření v běžném období. Údaj pro výsledek hospodaření v běžném období vstupuje z výkazu zisku a ztrát, nebo-li z výsledovky. [3]

Vlastní kapitál se dělí na kapitál základní, který podnikatel vkládá při začátku podnikání, dále na kapitálové fondy, rezervní fondy, fondy ze zisku, výsledek hospodaření z minulých let a výsledek hospodaření z běžného roku. Pokud firma vykáže zisk, tak se buď při schválení valnou hromadou rozdělí mezi vlastníky, nebo se také může navýšit základní kapitál či uschovat do rezerv. Také je zde možnost s penězi nějak nenakládat a mohou zůstat v části výsledek hospodaření z minulých let. [21]

Cizí zdroje jsou tvořeny ze závazků podniku a z rezerv vymezených konkrétně pro zádržné částky určené například pro opravu strojů. Závazky můžeme rozdělit na dlouhodobé a krátkodobé. Dlouhodobé závazky jsou závazky, které mají delší splatnost než jeden rok a jsou určeny pro nákup aktiv s delší životností, jako je například pořízení strojního vybavení. [3]

4.3 Vyhodnocení efektivity investice

Podnikatel zakládá podnik pro dosažení hospodářského zisku. Jak už je v kapitole problematika podnikatelských plánů napsáno, je možné sestavit poměrně přesně nákladovou část podniku. Nicméně výnosovou část nikoliv tu je nutné při tvorbě plánu pouze odhadnout. Pro zjištění, jestli bude náš projekt ziskový slouží několik ukazatelů. Nejčastější z těchto ukazatelů jsou návratnost vlastního kapitálu (ROE), čistá současná hodnota (NPV) či výnosové procento (IRR). Další užitečnou hodnotou je pro podnikání bod zvratu.

4.3.1 Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

Návratnost vlastního kapitálu je jednou ze základních metod pro určení výdělečnosti podnikání. Jedná se o zjištění, kolik procent zisku generuje náš vlastní kapitál. Výsledek tohoto koeficientu vypočteme velice snadno jedná se pouze o podíl čistého zisku a vlastního kapitálu.

Podle zdroje investopedia¹ je přijatelné procento zhruba 14%, nicméně v oblasti stavebnictví se často kalkuluje s o dost menším číslem. [22]

$$ROE = \frac{EAT}{\text{Vlastní kapitál}}$$

4.3.2 Bod zvratu

Bod zvratu vyjadřuje vztah mezi obratem, náklady a ziskem formou kritického bodu. Tento bod vyjadřuje okamžik, kdy náš obrat kryje celkové náklady podniku a od tohoto bodu se nám začne tvořit zisk. Pro výpočet bodu zvratu je nezbytné stanovit fixní a variabilní náklady. [23]

Obrázek 4-Vzorec pro výpočet bodu zvratu

$$Q \text{ (bodu zvratu)} = \frac{F}{P - VC}$$

kde...

Q = množství

P = cena produktu

F = fixní náklady

VC = variabilní náklady (na jednotku produktu)

Zdroj: [23]

4.4 Financování

Financování podnikatelského plánu představuje jednu ze zásadních kapitol. Bez finančních prostředků je velice složité začít podnikat. Na většinu projektů je potřeba financování. Financovat náš podnikatelský nápad můžeme buď z vlastních zdrojů, nebo z cizích zdrojů. Vlastní zdroje jsou naprosto jasné, jedná se pouze o kapitál v našem vlastnictví. U cizích zdrojů je nejčastější řešení podnikatelský úvěr.

4.4.1 Podnikatelský úvěr

Podnikatelský úvěr je typ úvěru určený pouze pro podnikatele. O podnikatelský úvěr mohou žádat osoby samostatně výdělečně činné, drobní a střední podnikatelé a firmy. Podnikatelský úvěr nabízejí všichni poskytovatelé půjček. Aby podnikatel úvěr mohl získat, musí předložit vedle daňového přiznání, také kvalitní podnikatelský plán. [24]

¹ [22]

4.4.2 Crowdfunding

Crowdfunding představuje alternativní zdroj financování zejména malých firem či projektů. Jedná se v podstatě o online sbírku finančních prostředků od různých investorů. Tato forma financování může fungovat vedle tradičních forem získávání finančních zdrojů. [2]

II. Praktická část

5 Podnikatelský plán

5.1 Charakteristika firmy

5.1.1 Popis společnosti A.K. sruby s.r.o.

Společnost bude mít název A.K. sruby . tento název získá díky jménu svého zakladatele Alberta Koubka.

Pro založení společnosti bude vybraná právní forma Společnost s ručením omezeným. Pro začátek podnikatelské činnosti firmy bude do společnosti vložen základní kapitál ve výši 200 000 Kč. Sídlo společnosti bude v oblasti Kokořínska konkrétně v blízkosti města Bělá pod Bezdězem. Předmětem podnikání bude realizace srubů a roubenek jako generálního dodavatele. Mezi stavební práce firmy bude patřit zhotovení hrubé stavby. Zbylé práce budou zajištěny subdodavatelskými pracemi.

5.1.2 Mise firmy

Prioritní misí této firmy je stavět kvalitní rodinné domy, jejichž fasáda bude tvořena z dřevěného masivu. Na rozdíl od většiny firem, které se touto činností zabývají, bude tato firma zajišťovat stavbu celého domu prostřednictvím vlastních stavebních prací a subdodavatelských prací. Cílem firmy je vytvoření takových stavebních projektů, se kterými budou klienti spokojeni, kde budou mít pocit klidu a bezpečí. Zkrátka místo, kterému budou moci říkat domov.

Dalším důležitým bodem je zvýšit společenský zájem a to stavět pomocí základních materiálů jako jsou dřevo a kámen. Tyto materiály jsou nadčasové a pro stavbu rodinných domů z požárního hlediska zcela bezpečné. Ze dřeva a kamene se dají vytvořit doslova zázraky, domy plné světla, tepla, bezpečí, šetrné k přírodě a zároveň ekologické.

5.1.3 Vize firmy

Mojí vizí jako zakladatele společnosti je, abych postupně firmu dostával do většího povědomí lidí, aby se lidé o naše domy zajímali, abychom navyšovali každý rok počet postavených domů. Rád bych dosáhl finanční nezávislosti a v budoucnu se stal vlastníkem několika lesních pozemků a zařídil si další vlastní firmu na zpracování dřeva, tedy pilu. Tím bych dosáhl nezávislosti na základním materiálu - dřevu a jeho cenovém rozptylu. Obraz mé vize obsahuje les, pilu a firmu na stavbu dřevostaveb. Budu nezávislý a konkurenčně schopný.

5.2 Popis produktů a služeb firmy

Naší službou je realizace dřevostaveb. Realizaci provádíme jako generální dodavatel stavby. Mezi naše stavební práce patří stavba stěn, krovu a střechy bez tepelné izolace. Ostatní dodávky v rámci kompletní realizace stavby zajišťujeme subdodavatelským způsobem. V rámci nabídky pro zákazníky je uvažováno s provedením staveb ve třech alternativách. Těmito alternativami jsou srub, roubenka s jednoduchou stěnou a roubenka s dvojitou stěnou.

5.2.1 Srub

Prvním typem hrubé stavby je srub. Hrubé stavby tohoto typu jsou specifické především tím, že jejich konstrukční prvky jsou vytvořeny za použití ruční mechanizace, tj. nejsou vyráběny za pomoci strojů. Pohledové a nosné prvky stavby jsou tvořeny z opracovaných kmenů stromů o průměru zhruba 40 centimetrů. Kmen se pouze očistí od kůry a je následně podélně upraven v rozsahu jedné osminy až desetiny průměru kulatiny. Do upravené části se vloží ovčí vlna, která slouží jako tepelná izolace. Zajímavostí je, že spodní část konstrukce je připevněna pouze k základové desce. Zbývající části konstrukce nejsou mezi sebou kotveny. Kotvení jednotlivých prvků se provádí pouze u okenních otvorů čepováním.

Obrázek 5-srubová stěna vyplněna ovčí vlnou



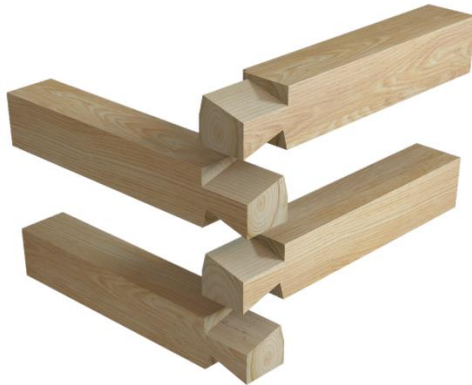
Zdroj: [25]

5.2.2 Roubenka s jednoduchou stěnou

Druhým typem hrubé stavby je stavba roubená s jednoduchou stěnou. Typickými vlastnostmi této dřevostavby je stavba z dřevěných masivních trámů šíře 30 centimetrů. Výroba jednotlivých prvků konstrukce je prováděna strojně. Tímto je zajištěno kvalitní opracování prvků konstrukce, snadnější montáž konstrukce a výsledkem je kvalitní pohledová konstrukce. Roh stavby není zakončen přesahujícím masivem, nýbrž je ukončen takzvaným rybinovým

spojem. Tento spoj má při sesychání dřeva samosvorné vlastnosti. Jak u první tak u druhé stavby platí, že mezery mezi jednotlivými spoji bude tvořit tmel.

Obrázek 6-roubená jednoduchá obvodová stěna



Zdroj: [26]

5.2.3 Roubenka s dvojitou stěnou

Třetím typem hrubé stavby je stavba roubená s dvojitou stěnou. Jak již název napovídá, svislé konstrukce jsou provedeny z dřevěných hranolů tloušťky zhruba 15 centimetrů ve dvou, vzájemně propojených stěnách s deseticentimetrovou mezerou, do které se vkládá tepelná izolace. Nejvhodnějším izolantem je ovčí vlna nebo konopí. Spojové konstrukce budou opět rybinové. Výhodou této konstrukce jsou především její tepelné vlastnosti. Nevýhodou této konstrukce je vysoká cena.

Obrázek 7-Roubená obvodová stěna dvojitá s tepelným izolantem



Zdroj: [27]

5.2.4 Střešní konstrukce

V rámci realizace hrubé stavby, bude naše firma realizovat střešní krytinu bez tepelné izolace. Skladba střešního pláště bude následující:

- Nosná konstrukce krovu
- Záklop z OSB desek třída 3

- Hydroizolační souvrství
- Kontralatě
- Latě
- Střešní krytina-tašky od výrobce Betonpres

5.3 Analýza zákazníka

Předpokládáme, že našimi zákazníky budou lidé z Prahy a okolí, pro které naše stavby, postavené v lokalitě Kokořínska a okolí, budou v dojezdové vzdálenosti za prací do hlavního města České republiky. Jsou to lidé a rodiny, které hledají bydlení v přírodě, pro ně budou domy i s pozemkem, v příjemném a klidném prostředí, na srovnatelné cenové úrovni jako ceny bytů v Praze.

5.4 Analýza konkurence

V rámci analýzy konkurence jsme zjišťovali ceny od vybraných dodavatelů dřevostaveb, které jsou již delší časové období na českém trhu a jejichž řemeslné zpracování a kvalita realizovaných staveb odpovídá naší představě. Z velkého počtu firem jsme pro srovnání vybrali firmy, které jsou uvedeny v tabulce 1. Při výběru těchto firem jsme zohlednili i dosažitelnou vzdálenost (100 km) od sídla firmy. Analýza byla zpracována na základě ceny realizovaných staveb za 1 m² užitné plochy. Následně byl vytvořen aritmetický průměr těchto hodnot a určení průměrné ceny za metr čtvereční. Tato informace je užitečná pro vyhodnocení cen firmy.

Tabulka 1-Analýza konkurence

Název společnosti	IČO	Sídlo firmy	Užitná plocha [m ²]	Cena za hrubou stavbu bez DPH	Cena srubu za 1m ² užitné plochy
Haniš sruby a roubenky	26012626	Hradec Králové	72	1 280 000,00 Kč	17 777,78 Kč
T.M.T. srub	27627764	Pyšely	120	2 080 000,00 Kč	17 333,33 Kč
Kanadské sruyb tábor	28108078	Tábor	125	2 135 000,00 Kč	17 080,00 Kč
					17 397,04 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj dat: [28], [29], [30]

Průměrná částka hrubých staveb výše uvedených společností za 1 m² užitné plochy je 17 397 Kč bez DPH.

5.5 Analýza rizik

Z hlediska rizik ovlivňujících úspěšnou realizaci podnikatelského záměru je možné rozdělit jednotlivá rizika do dvou základních skupin:

- a) rizika spojená s celosvětovým ekonomickým vývojem jako jsou inflace, nedostatek materiálu, nedostatek pracovních sil. Tato rizika nelze z velké míry ovlivnit.

- b) rizika spojená s vlastní činností při realizaci stavby v podobě technologických komplikací. Tato rizika můžeme z velké části ovlivnit dodržováním správných technologických postupů.

5.5.1 Technologické komplikace

Největším stavebním rizikem každé dřevostavby postavené z masivu je sedání celé konstrukce v rámci sesychání dřeva. U dvoupatrového rodinného domu konstrukce sesychá přibližně o 15-20 centimetrů. Dřevostavba vykáže největší deformace v prvním roce od jejího dokončení. V dalších letech jsou již tyto deformace z hlediska provozu a údržby nepatrné. Pokud se s tímto přirozeným procesem dřeva bude počítat, bude stavba z masivu zcela bezpečná. Při návrhu konstrukce dřevostavby je nutné s tímto faktorem počítat a zohlednit při realizaci, zejména u dodávek a montáže oken, dveří a komínového tělesa

Z hlediska životnosti konstrukce je nutné dbát na ochranu konstrukčních prvků před klimatickými vlivy, ochranu proti biologickým škůdcům, na pečlivé zpracování stavebních detailů a dodržování technologické kázně při realizaci. Tímto se vyhneme případným konstrukčním závadám, které bychom museli odstranit na náklady dodavatele.

5.5.2 Technologický postup výstavby

Samotný postup výstavby je navržen jako dodavatelský. To znamená, že většina prací bude zajišťována po jednotlivých profesích vybranými subdodavateli. V první fázi výstavby bude provedena základová železobetonová deska včetně zemních prací a provedení rozvodů ZTI, elektro a plynu pod touto konstrukcí. Tyto práce bude realizovat vybraný zhotovitel za dozoru zodpovědného pracovníka (stavbyvedoucího). Důraz bude kladen zejména na dodržení geometrické přesnosti. Po úplném dokončení základové konstrukce bude následovat konstrukce hrubé stavby. Tato konstrukce bude realizována generálním dodavatelem stavby v krátkém časovém termínu. Konstrukce bude provedena z prvků vyrobených dílenským způsobem. Tyto prvky budou před dopravou na stavbu zkontrolovány. Při kontrole bude kladen důraz na přesné zpracování jednotlivých prvků tak, aby vlastní montáž hrubé stavby mohla proběhnout v nejkratším časovém úseku. Vlastní realizace hrubé stavby bude probíhat pomocí autojeřábu.

Po dokončení hrubé stavby budou zahájeny práce na montáži střešního pláště. Tyto práce budou zajišťovány generálním dodavatelem stavby. Bude dokončena střešní krytina bez tepelné izolace. Další kroky výstavby budou zajišťovány subdodavatelským způsobem za dozoru zodpovědného pracovníka (stavbyvedoucího).

5.6 Zajištění dodávek ostatními subjekty

V rámci kompletní dodávky stavby budou jednotlivé části realizované dodavatelským systémem. V tabulce 2 je uveden seznam dodavatelů k zajištění dodávek materiálu a mechanizace. V tabulce 3 je uveden seznam dodavatelů dle rozdělení na dodávku ucelených celků.

Tabulka 2-Tabulka subdodavatelů zajišťující prostředky pro realizaci hrubé stavby

Rozsah prací	Dodavatel	IČO	Kontaktní osoba
Veškeré dřevěné prvky	Kaiser s.r.o.	26733102	Josef Kaiser
Hydroizolace a střešní tašky	Stavebniny DEK a.s.	3748600	Ing. Vít Kutnar
Ovčí vlna	Natural Harmony s.r.o.	28629906	Daniel Šimara
Pronájem tahače s návěsem	FinancRent s.r.o.	06358489	Martin Oberfalcer
Pronájem jeřábu	Autojeřáby Kladno s.r.o.	28259084	Stanislav Kouba

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj dat: [31]

Tabulka 3-Tabulka subdodavatelů pro ostatní stavební práce

Rozdělení na dodávky ucelených celků	Zhotovitel (subdodávka)	IČO	Kontaktní osoba
Dodávka a montáž silnoproudu	Colsys s.r.o.	14799634	Ing. Václav Kopal
Dodávka a montáž slaboproudu	Colsys s.r.o.	14799634	Ing. Václav Kopal
Dodávka a montáž izolací	ISO s.r.o.	00198820	Richard Šůs
Dodávka a montáž zdravotnických prací	Stangl technik s.r.o.	29039347	Jan Kodytek
Rozvody tepla a chlazení	Stangl technik s.r.o.	29039347	Jan Kodytek
Dodávka a montáž klempířských prací	Velstav s.r.o.	48538876	Jiří Gazdo
Dodávka a montáž oken	Truhlářství prexl s.r.o.	15819108	Jan Prexl
Dodávka a montáž dveří	ESSPE s.r.o.	26409488	David Panuška
Dodávka a montáž schodiště	Truhlářství prexl s.r.o.	15819108	Jan Prexl
Provedení finálních úprav podlah	Němec s.r.o. s.r.o.	25637762	Josef Němec
Dodávka a montáž dlažeb a obkladů	Tomau s.r.o.	28423682	Vlastimil Tomšů
Zemní práce	Baustav s.r.o.	47122994	Miloš Heršálek
Dodávka a montáž základové desky	Baustav s.r.o.	47122994	Miloš Heršálek
Dodávka a montáž inženýrských sítí	Baustav s.r.o.	47122994	Miloš Heršálek
Sádkartonové práce	Vimat s.r.o.	45791384	Ing. Dimitrij Curev
Provedení maleb a nátěrů	Colorteam s.r.o.	27129519	Pavel Syrový
Teréní a sadové úpravy	Baustav s.r.p.	47122994	Miloš Heršálek

Zdroj: Vlastní zpracování, zdroj dat: [31]

5.7 Propagace

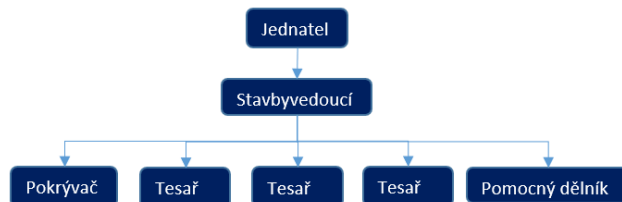
Velký podíl zákazníků se nachází on-line, proto je pro firmu výhodné cílit na tuto skupinu přes internet. Do technik internetového marketingu patří e-mailing či propagace na sociálních sítích, jako je LinkedIn, Facebook nebo Instagram. Cílem je dostat firmu do povědomí budoucích zákazníků. Dále je zapotřebí informovat potenciálního zákazníka o všech aktuálních trendech v tomto oboru a neustále připomínat výhody bydlení v navrhované koncepci výstavby dřevostaveb.

Firma je schopna použít všechny dostupné marketingové nástroje. Zaměří se hlavně na reklamu v médiích, a to zejména v odborných časopisech o bydlení. Přímý marketing s postupným navyšováním databáze potencionálních klientů je směr, kterým se firma bude v budoucnu ubírat.

5.8 Personální zabezpečení firmy

Vzhledem k tomu, že nezanedbatelná část realizace stavby bude prováděna subdodavatelským způsobem, bude personální zabezpečení firmy řešeno menším počtem pracovníků. Počet zaměstnanců společně se strukturou firmy je uveden na obrázku 9.

. Obrázek 8-Struktura firmy



Zdroj: Vlastní zpracování

5.8.1 Zaměstnanci

Při obsazování jednotlivých pracovních pozic při výběru uchazečů bude kladen nárok na odpovídající vzdělání v daném oboru a maximální míru zkušeností.

5.8.1.1 Jednatel

Náplní práce jednatele bude:

- odpovědnost za chod firmy
- obstarávání nových zakázek
- ekonomické řízení společnosti
- komunikace s klienty a ekonomickými subjekty

Profesní požadavky:

- ekonomické vzdělání v oboru ekonomika a řízení staveb
- aktivní znalost cizích jazyků (angličtina a němčina)
- praxe v oboru stavebnictví-minimálně 5 let
- časová flexibilita
- řidičský průkaz skupiny B

5.8.1.2 *Stavbyvedoucí*

Náplní práce stavbyvedoucího bude:

- a) zajištění provádění stavby v souladu s dokumentací pro provedení stavby, platným stavebním povolením a vyjádření všech dotčených orgánů státní správy
- b) ekonomické řízení stavby
- c) řízení jednotlivých dodavatelů
- d) tvorba a kontrola harmonogramů stavby
- e) zajištění provádění prací v souladu s BOZP

Profesní požadavky:

- a) vzdělání v oboru pozemních staveb
- b) autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavitelství
- c) praxe v oboru stavebnictví-minimálně 5 let
- d) časová flexibilita
- e) řídičský průkaz skupiny B
- f) trestní bezúhonnost

5.8.1.3 *Tesař*

Náplní práce tesaře bude:

- a) příprava jednotlivých stavebních prvků
- b) případná úprava stavebních prvků na stavbě
- c) přichycení a montáž izolace ke stavebním prvkům
- d) montáž dřevěných prvků
- e) trestní bezúhonnost

Profesní požadavky:

- a) výuční list v oboru tesař, případně truhlář
- b) praxe v oboru stavebnictví realizace dřevostaveb-minimálně 5 let
- c) časová flexibilita
- d) řídičský průkaz skupiny B
- e) trestní bezúhonnost

5.8.1.4 *Pokrývač*

Náplní práce pokrývače bude:

- a) montáž střešní krytiny

Profesní požadavky:

- a) výuční list v oboru pokrývač

- b) praxe v oboru stavebnictví-minimálně 5 let
- c) časová flexibilita
- d) řidičský průkaz skupiny B
- e) trestní bezúhonnost

5.8.1.5 *Pomocný dělník*

Náplní práce pomocného dělníka bude:

- a) pomocné práce dle pokynů stavbyvedoucího

Profesní požadavky:

- a) praxe v oboru stavebnictví-minimálně 3 let
- b) trestní bezúhonnost

6 Finanční plán

V této kapitole si představíme platební podmínky firmy, účetní výkazy ve třech možných scénářích, a to optimistickém, pesimistickém a reálném. V těchto scénářích budou zahrnuty náklady na vlastní realizaci. Součástí finančního plánu bude také bod zvratu a výpočet návratnosti investice. Jednotlivé scénáře řeší ekonomické dopady vyplývající z realizace zakázek v různých časových obdobích.

6.1 Zakladatelský rozpočet a způsob financování

V tabulce 4 je vyobrazen zakladatelský rozpočet v souvislosti s nezbytnými počátečními náklady pro zahájení podnikatelské činnosti.

Tabulka 4-Zakladatelský rozpočet

Zakladatelský rozpočet	
Položka	Cena
Kancelářské vybavení	19 000,00 Kč
2x notebook	16 696,65 Kč
2x mobilní telefon	24 474,20 Kč
Dlouhodobí majetek pro firmu	292 300,00 Kč
Užitkové vozy	292 300,00 Kč
Vybavení pro dělníky	131 715,39 Kč
Stroje, helmy, boty atd.	131 715,39 Kč
Software	2 550,12 Kč
Webové stránky	12 000,00 Kč
	498 736,36 Kč

Zdroje: Vlastní zpracování, zdroje dat: [32], [33], [34], [35], [36], [37]

Ze zakladatelského rozpočtu je patrné, že pro začátek podnikatelské činnosti bude firma potřebovat kapitál minimálně ve výši 498 736 Kč. Nadpoloviční část tohoto kapitálu bude tvořena dlouhodobým hmotným majetkem v podobě užitkových vozů, tento majetek se bude odepisovat v průběhu let, viz příloha 1 a 2. Zbytek položek bude součástí oběžných aktiv.

V následující tabulce 5 je vyobrazena zakladatelská rozvaha zpracovaná ke dni 1.12.2023. Hodnoty rozvahy jsou zaznamenány v tisícikorunách.

Tabulka 5-Zakladatelská rozvaha

Aktiva		Pasiva	
A.Dlouhodobá aktiva	292	A.Vlastní kapitál	200
Dlouhodobí hmotný majetek	292	Základní kapitál	200
B.Oběžná aktiva	908	B.Cizí kapitál	1 000
Zásoby	211	Bankovní úvěr	1 000
Pokladna	696		
Aktiva celkem	1 200	Pasiva celkem	1 200

Zdroj: vlastní zpracování

Informace z rozvahy napovídají, že firma bude disponovat základním kapitálem ve výši 200 000 Kč. Vzhledem k tomu, že firma vstupuje nově do podnikatelského prostředí s poměrně malým základním kapitálem, bude nutné pro zahájení podnikatelské činnosti požádat o čerpání finančních prostředků formou podnikatelského úvěru ve výši 1 000 000 Kč. Podnikatelský úvěr bude poskytnut investorem J&T Banka a.s. s úrokem 4,9 % p.a., po dobu pěti let. Nabídka tohoto úvěru je obsahem přílohy 3. Celkový kapitál před zahájením podnikání je 1 200 000 Kč.

6.2 Výnosy

Výnosy za realizaci staveb jsou stanoveny v každém níže uvedeném scénáři smluvní částkou. Tato smluvní částka odpovídá celkové ceně staveb za realizaci dle jednotlivých scénářů. Veškeré výnosy jsou počítány bez sazby DPH. Způsob platby bude probíhat na základě měsíční fakturace klient bude platit procentní metodou bez pozastávky. Současně při zahájení stavby bude klientovi vystavena zálohová faktura ve výši 50% z celkové ceny hrubé stavby.

6.3 Náklady

Náklady na realizaci stavby byly spočítány pomocí kalkulačních nákladů na reprezentativní stavbu, kterou bude srubový dům o půdorysných rozměrech 10x8 metrů, výškou štítu 6,5 metru a výškou k pozednici 4,5 m. Sklon střechy bude přibližně 26,5°. Stavba bude probíhat po dobu jednoho roku. Užiténá plocha celé stavby je 168 m².

Obrázek 9-Vizualizace modelového srubu



Zdroj: [38]

V celkových nákladech nejsou obsaženy náklady na koupi pozemku, inženýring a dokumentaci pro stavební povolení a provedení stavby. Pro porovnání nákladů s konkurenčními firmami viz tabulka 1, byla cena hrubé stavby přepočítána na 1 m² užiténé plochy hrubé stavby. Veškeré uvedené ceny jsou uvedeny bez DPH. Výkaz výměr za tento vzorový dům lze nalézt v příloze č.12.

6.4 Reálný scénář

Pro reálný scénář uvažujeme situaci v podobě uzavření smlouvy na dva vzorové domy v jednom kalendářním roce.

6.4.1 Náklady na stavbu

6.4.1.1 Náklady na mzdy včetně odvodů

V této tabulce je pouze uvažováno s náklady na mzdy dělníků. Zbývající část mezd zaměstnanců (stavbyvedoucí a jednatel) je součástí nákladů na výrobní a správní režii. Náklady na mzdy za pracovní činnost zaměstnanců byly určeny na základě konzultace s majitelem truhlářství Janem Prexlem.²

Tabulka 6-Náklady na mzdy-reálný scénář

Pracovní pozice	Počet pozic	Hrubá mzda zaměstnance za měsíc	Hrubá mzda zaměstnanců za rok	Odvody zaměstnance za rok	Celkové náklady na zaměstnance za rok
Tesař	3	40 000,00 Kč	1 440 000,00 Kč	489 600,00 Kč	1 929 600,00 Kč
Pokrývač	1	40 000,00 Kč	480 000,00 Kč	163 200,00 Kč	643 200,00 Kč
Pomocný dělník	1	30 000,00 Kč	360 000,00 Kč	122 400,00 Kč	482 400,00 Kč
					3 055 200,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkem náklady na zaměstnance činí 3 055 200 Kč ročně.

6.4.1.2 Náklady na materiál

Dle navržených rozměrů a typu konstrukce stavby byly kompletně dopočítány náklady na stavební materiál. Jednotkové ceny materiálů byly převzaty z níže uvedených zdrojů. Výjimku tvoří cena za smrkovou kulatinu z důvodu absence ceníku dřevin požadovaných rozměrů. Cena byla ověřována telefonicky s několika dodavateli³ a do nákladů na materiál byla použita průměrná cena za 1 m³. Cena za 1 m³ odpovídá standartu smrkového dřeva o průměru 40 cm délky 9-15 m s oloupanou kůrou. Tabulka obsahuje množství materiálu potřebných pro dva vzorové domy.

² Konzultace proběhla dne 5.5.2022

³ Jedním z těchto dodavatelů byl Josef Kaiser, majitel společnosti Kaiser s.r.o. konzultace proběhla dne 1.5.2022

Tabulka 7 – Náklady na materiál-reálný scénář

Materiál na stěny				
Popis položky	MJ	Množství	Jednotková cena	Celková cena
Kulatina smrkového stromu o průměru 40 cm a délce 9-15 metrů	m3	138,47	6 000,00 Kč	830 844,00 Kč
Izolace z ovčí vlny	m3	17,31	3 240,00 Kč	56 081,97 Kč
Materiál na krov				
Krokve smrkové dřevo	m3	3,84	10 000,00 Kč	38 400,00 Kč
OSB desky 12,5 mm	m2	264,00	221,00 Kč	58 344,00 Kč
Hydroizolace	m2	290,40	250,00 Kč	72 600,00 Kč
Střešní kontralatě 40x60 mm	m3	0,72	5 700,00 Kč	4 104,00 Kč
Střešní latě 40x60 mm	m3	1,58	5 700,00 Kč	9 028,80 Kč
Tašky betonpres závěsná délka 380-420 mm	ks	2640,00	32,64 Kč	86 169,60 Kč
Spojovací prostředky				
Spojovací prostředky	kpl	2,00	57 778,62 Kč	115 557,24 Kč
Pracovní nástroje	kpl	2	28 889,31 Kč	57 778,62 Kč
Lešení	m2	40	1 350,00 Kč	54 000,00 Kč
				1 382 908,23 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data [39], [40], [41], [42], [43]

Celkový náklad na materiál pro dvě stavby činí 1 382 908 Kč. Tato cena je uvedena bez DPH. Cena zahrnuje dopravu materiálu do zázemí společnosti.

6.4.1.3 Náklady na stroje

V rámci nákladů byly stanoveny náklady na pořízení drobné mechanizace potřebné pro zhotovení hrubé stavby a nájem mechanizace potřebné pro montáž hrubé stavby.

6.4.1.3.1 Náklady na pořízení drobné mechanizace

Tabulka 8-náklady na pořízení strojů-reálný scénář

Stroj	Počet kusů	Pořizovací cena za kus	Celková cena
Motorová pila husquarna 445	2	9 874,21 Kč	19 748,42 Kč
Úhlová bruska bosch GWS 9-125S	3	1 358,80 Kč	4 076,40 Kč
Protahovací hoblovačka asist 1600 w	2	7 812,31 Kč	15 624,62 Kč
Vrtací kladivo hilti TE 7-C	2	9 958,40 Kč	19 916,80 Kč
Hřebíkovačka pneumatická Extol Prem	2	4 049,00 Kč	8 098,00 Kč
Staveništní rozvaděč	2	14 714,03 Kč	29 428,07 Kč
Náklady na údržbu těchto strojů	1	33 732,12 Kč	33 732,12 Kč
			130 624,43 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [32], [33], [34], [35], [36], [37]

Celkové náklady na pořízení drobné mechanizace pro postavení dvou hrubých staveb činí 130 624 Kč bez DPH.

6.4.1.3.2 Náklady na pronájem mechanizace

Náklady na pronájem mechanizace jsou počítány pro dvě stavby. Součástí nákladů je i obsluha této mechanizace.

Tabulka 9-náklady na pronájem strojů-reálný scénář

Stroj	Počet dní pronájmu	Cena denního pronájmu	Celková cena
Pronájem tahače	2	49 000,00 Kč	98 000,00 Kč
Pronájem návěsu	2	29 000,00 Kč	58 000,00 Kč
Pronájem jeřábu Tatra 815 AD 20 T	20	20 400,00 Kč	408 000,00 Kč
			564 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [44], [45]

Celkové náklady na stroje pro postavení dvou hrubých staveb činí 564 000 Kč bez DPH.

6.4.1.4 Náklady na výrobní režii

Náklady na výrobní režii zahrnují plat stavbyvedoucího, zajištění BOZP v rámci stavby, náklady na zařízení staveniště, náklady na auto stavbyvedoucího a náklady na pohonné hmoty pro auta a ostatní stroje. Do výpočtu výrobní režie je zahrnuta 50% cena automobilu z důvodu, že automobil bude využit opětovně. Mzdu stavbyvedoucího a výpočet pohonných hmot lze nalézt v příloze. Podrobný výpočet mzdy stavbyvedoucího a je zpracován v příloze 4, podrobný výpočet pohonných hmot je zpracován v příloze 5.

Tabulka 10-náklady na výrobní režii reálný scénář

Náklady	MJ	Množství	Jednotková cena	Celková cena
Vytápění stavby	kpl	2	104 634,00 Kč	209 268,00 Kč
Pronájem buněk pro stavbyvedoucího a dělníky	kpl	6	38 000,00 Kč	228 000,00 Kč
Elektřina stavby	kpl	2	55 000,00 Kč	110 000,00 Kč
Vodné a stočné	kpl	2	15 000,00 Kč	30 000,00 Kč
Úklid staveniště	kpl	2	20 000,00 Kč	40 000,00 Kč
Prostředky BOZP (helmy, boty a respirátory pro zaměstnance)	kpl	5	1 580,50 Kč	7 902,50 Kč
Mzda stavbyvedoucího včetně odvodů	kpl	1	804 000,00 Kč	804 000,00 Kč
Automobil	kpl	1	41 080,00 Kč	41 080,00 Kč
Pohonné hmoty	kpl	1	321 372,00 Kč	321 372,00 Kč
				1 791 622,50 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [46], [47], [48], [49], [50]

Celková cena za zařízení staveniště pro dvě stavby činí 1 791 622 Kč bez DPH.

6.4.1.5 Náklady na správní režii

Součástí nákladů na správní režii jsou náklady na mzdu jednatele, provoz automobilu jednatele, elektroniku, vybavení kanceláře a externí servis. Do výpočtu nákladu na správní režii je zahrnuta 50% cena veškeré elektroniky a auta z důvodu, že tato zařízení vydrží po dobu delší než jeden rok. Ceny nákladů na energie a vodu byly konzultovány s majitelem truhlářství Janem

Prexlem⁴. Náklady na nájem jsou nulové z důvodu poskytnutí prostor třetí osobou zdarma. Podrobný rozpis výplaty jednatele je součástí přílohy 4.

Tabulka 11-měsíční náklady na správní režii-reálný scénář

Náklady	výše nákladu
Nájem prostor	- Kč
Výplata jednatele včetně odvodů	300 000,00 Kč
Marketing	12 000,00 Kč
Právnícké služby	24 000,00 Kč
Účetnické služby	84 000,00 Kč
Kancelářské vybavení	12 000,00 Kč
Programy MS office	2 550,12 Kč
Internet a Sim karty	48 000,00 Kč
Elektřina	96 000,00 Kč
Voda	60 000,00 Kč
Automobil	17 380,00 Kč
Mobilní telefony	12 237,10 Kč
Notebooky	11 131,10 Kč
Kancelářský nábytek	1 000,00 Kč
	680 298,32 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [51] [52], [53], [54]

Celkové roční náklady na správní režii jsou 680 298 Kč bez DPH.

6.4.2 Celková cena

Celková cena za dva domy je spočtena na základě nákladů na mzdy, nákladů na stroje, nákladů na materiál, nákladů na správní režii, nákladů na výrobní režii, cen subdodavatelských činností a zisku. V rámci ceny za hrubou stavbu, ve které jsou promítnuty náklady na mzdy, materiál, stroje a správní režii, byl k těmto nákladům připočten desetiprocentní zisk z ceny nákladů na hrubou stavbu. Celková cena hrubé stavby byla určena na základě nákladů na hrubou stavbu a připočteného zisku.

Tato cena prováděných prací podle zdroje zaujímá čtyřicet dva procent z celkové ceny. Za pomoci této úvahy byla odhadnuta cena za subdodavatelskou činnost. Z této ceny je vypočtena koordinační přírážka 10 %. Následně byly připočteny náklady na výrobní režii a vypočtena celková cena. Z celkové ceny byl určen zisk v hodnotě 3%.

⁴ Konzultace proběhla dne 5.5.2022

Tabulka 12-celková cena jedné stavby reálný scénář

Vstupy a výstupy	Cena
Náklady na mzdy	3 055 200,00 Kč
Náklady na materiál	1 382 908,23 Kč
Náklady na stroje	130 624,43 Kč
Náklady na správní režii	680 298,32 Kč
Celkové náklady pro zhotovení hrubé stavby	5 249 030,97 Kč
Uvažovaný zisk pro zhotovení hrubé stavby (10%)	524 903,10 Kč
Celková cena hrubé stavby	5 773 934,07 Kč
Odhadnutá cena za subdodavatelské činnosti	7 973 528,00 Kč
Náklady na výrobní režii	1 791 622,50 Kč
Koordinační přírážka (10%)	797 352,80 Kč
Zisk (3% z celkové ceny)	490 093,12 Kč
Celková cena bez DPH	16 826 530,50 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [55]

Celková cena za dva domy činí 16 826 530 Kč bez DPH.

Cena za 1 m² hrubé stavby užitné plochy činí 18 043 Kč bez DPH.

6.4.3 Výkaz zisku a ztrát reálný scénář

Výkaz zisku a ztrát je počítán pro první rok podnikatelské činnosti. Veškeré hodnoty ve výkazu jsou zpracovány v hodnotách tisíců korun. Položka odpisy je součástí přílohy 1 a 2.

Tabulka 13-Výsledovka za 2 stavby reálný scénář

Výnosy	
Výnos ze zálohových faktur	2 887
Výnos ze stavby	13 306
Výnosy celkem	16 827
Náklady	-
Náklady na materiál	1 383
Náklady na správní režii	283
Náklady na výrobní režii	743
Náklady na mzdy	4 159
Náklady a stroje	695
Náklady na pořízení vybavení	83
Náklady na úroky	45
Náklady na subdodávky	7 692
Náklady celkem	16 356
Odpisy	32
Ztráta z minulých let	-
HV pro základ daně	581
Daň z příjmu právnických osob (19%)	110
HV základ daně	471

Zdroj: Vlastní zpracování

Hospodářský výsledek po zdanění za první rok bude 470 747Kč.

6.4.4 Cash flow reálný scénář

Zpracování cash flow je důležitým ukazatelem pro financování probíhající stavby, jelikož účelem je bezproblémové financování stavby. V případě, že ukazatel kumulovaného cashflow zobrazuje záporné hodnoty mezi příjmy a výdaji, je nutné hledat další zdroje financování stavby. Položka daň z příjmu je nulová, neboť se daň platí až v následujícím roce. Pro ukázkou je cashflow zpracováno pouze pro první čtyři měsíce. Tabulka cashflow pro celý rok je umístěna v příloze 9. Časový vývoj podnikatelského úvěru je zpracován v příslušné tabulce viz příloha 8.

Tabulka 14-Tabulka cash flow reálný scénář

Položky		Měsíce				
		1	2	3	4	
Příjmy	Vlastní vklad	200 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Podnikatelský úvěr	1 000 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Zálohy na hrubou stavbu	- Kč	2 886 967,00 Kč	- Kč	- Kč	
	Tržby		1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	
Příjmy celkem		1 200 000,00 Kč	4 153 729,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	
Výdaje	Veškeré roční pracovní vybavení realistické	130 624,42 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Výdaje za pronajaté stroje	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Výdaje za mzdy	- Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	
	Výdaje za materiál	- Kč	1 382 908,11 Kč	- Kč	- Kč	
	Počáteční vybavení pro zaměstnance	341 916,40 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Provozní výdaje kanceláře (správní)	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	
	Výdaje na provoz stavby (výrobní)	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	
	úrok	4 083 Kč	4 023 Kč	3 963 Kč	3 902 Kč	
	úmor	14 742 Kč	14 802 Kč	14 863 Kč	14 923 Kč	
	Výdaje za placení faktur subdodávkám	- Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	
	Daň z příjmu právnických osob (19%)	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Celkem výdaje		596 298,79 Kč	2 589 121,94 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč
	Cash flow		603 701,21 Kč	1 564 607,06 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč
Cumulovane CF		603 701,21 Kč	2 168 308,28 Kč	2 228 856,45 Kč	2 289 404,63 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Ukazatel cashflow pro reálný scénář nevykazuje záporné hodnoty kumulovaného cash flow. Z toho vyplývá, že pro financování staveb postačí kapitál pro zahájení podnikatelské činnosti ve výši 1 200 000 Kč

6.4.5 Rentabilita reálného scénáře

6.4.5.1 Rentabilita vlastního kapitálu reálný scénář

$$ROE = \frac{EAT}{\text{Vlastní kapitál}} = \frac{470\,747}{200\,000} = 235\%$$

Rentabilita vlastního kapitálu za jeden rok je ve výši 235%. Z tohoto ukazatele plyne, úspěšnost projektu.

6.4.5.2 Bod zvratu

Bod zvratu byl určen dosazením fixních a variabilních nákladů do vzorce. Tyto náklady jsou k dispozici v příloze 10.

$$Q = \frac{F}{P-VC} = \frac{4\,515\,730}{16\,826\,530 - 11\,064\,040} = 0,88$$

Po dosazení do vzorce vychází bod zvratu přibližně 0,88. Z toho plyne, že firma dosáhne zisku v prostavěnosti 88%. To znamená, že ziskovost firmy nastane po zhruba deseti měsících od zahájení podnikatelské činnosti.

6.4.6 Vyhodnocení reálného scénáře

Reálný scénář je po všech stránkách výhodný, kumulované cashflow pro první rok vychází v každém měsíci kladně a výkaz zisku a ztrát nám vychází také kladný s poměrně příznivým hospodářským výsledkem. Investice je ekonomicky výhodná, o čemž svědčí, mimo jiné i bod zvratu a rentabilita vlastního kapitálu.

6.5 Pesimistický scénář

Pesimistický scénář vychází z předpokladu, že struktura firmy a personální obsazení je identické a smluvně bude zajištěna realizace pouze jednoho vzorového domu.

6.5.1 Náklady na stavbu

6.5.1.1 Náklady na mzdy

Náklady na mzdy jsou identické jako náklady na mzdy v reálném scénáři. Tyto náklady činí **3 055 200 Kč**. viz tabulka 6 .

6.5.1.2 Náklady na materiál

Náklady na materiál budou nižší a odpovídají 50% nákladů z optimistického scénáře, tabulka 7. Náklady na pořízení materiálu jsou ve výši **691 454 Kč**.

6.5.1.3 Náklady na pořízení strojů

Náklady na pořízení strojů jsou téměř totožné s náklady na pořízení strojů v reálném scénáři, s výjimkou počtu staveništních rozvaděčů (ten se odvíjí od počtu staveb).

Tabulka 15-Náklady na pořízení strojů-pesimistický scénář

Stroj	Počet kusů	Pořizovací cena za kus	Celková cena
Motorová pila husquarna 445	2	9 874,21 Kč	19 748,42 Kč
Úhlová bruska bosch GWS 9-125S	3	1 358,80 Kč	4 076,40 Kč
Protahovací hoblovačka assist 1600 w	2	7 812,31 Kč	15 624,62 Kč
Vrtací kladivo hilti TE 7-C	2	9 958,40 Kč	19 916,80 Kč
Hřebíkovačka pneumatická Extol Pren	2	4 049,00 Kč	8 098,00 Kč
Staveništní rozvaděč	1	14 714,03 Kč	14 714,03 Kč
Náklady na údržbu těchto strojů	1	33 732,12 Kč	33 732,12 Kč
			115 910,39 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [32], [33], [34], [35], [36], [37]

Celková cena nákladů na pořízení strojů pro pesimistický scénář bude 115 910 Kč bez DPH.

6.5.1.4 Náklady na pronájem strojů

Náklady na pronájem strojů pesimistického scénáře budou poloviční oproti hodnotě nákladů na stroje reálného scénáře.

Tabulka 16-Náklady na pronájem strojů-pesimistický scénář

Stroj	Počet dní pronájmu	Cena denního pronájmu	Celková cena
Pronájem tahače	1	49 000,00 Kč	49 000,00 Kč
Pronájem návěsu	1	29 000,00 Kč	29 000,00 Kč
Pronájem jeřábu Tatra 815 AD 20 T	10	20 400,00 Kč	204 000,00 Kč
			282 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [56], [45]

Celková cena za pronájem strojů činí 282 000 Kč bez DPH.

6.5.1.5 Náklady na výrobní režii

Náklady na výrobní režii jsou v optimistickém scénáři výrazně nižší z důvodu úspory za pronájem stavebních buněk, elektřiny a vody. Podrobně popsání náklady na mzdu stavbyvedoucího včetně odvodů jsou k dispozici v příloze 4. Podrobně vypočítané náklady na pohonné hmoty jsou k náhledu v příloze 6.

Tabulka 17-Roční náklady na výrobní režii-pesimistický scénář

Roční náklady na výrobní režii pesimistický scénář				
Popis položky	MJ	Množství	Jednotková cena	Celková cena
Vytápění stavby	kpl	1	104 634,00 Kč	104 634,00 Kč
Pronájem buněk pro stavbyvedoucího a dělníky	kpl	3	38 000,00 Kč	114 000,00 Kč
Elektřina stavby	kpl	1	45 000,00 Kč	45 000,00 Kč
Vodné a stočné	kpl	1	15 000,00 Kč	15 000,00 Kč
Úklid staveniště	kpl	1	10 000,00 Kč	10 000,00 Kč
Prostředky BOZP (helmy, boty a respirátory pro zaměstnance)	kpl	5	3 161,00 Kč	15 805,00 Kč
Mzda stavbyvedoucího včetně odvodů	kpl	1	804 000,00 Kč	804 000,00 Kč
Automobil	kpl	1	41 080,00 Kč	41 080,00 Kč
Pohonné hmoty	kpl	1	160 686,00 Kč	160 686,00 Kč
				1 310 205,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [46], [47], [48], [49], [50]

Celkové výrobní náklady na výrobní režii u tohoto scénáře činí 1 310 205 Kč bez DPH.

6.5.1.6 Náklady na správní režii

Náklady na správní režii jsou nižší oproti reálnému scénáři, zejména úsporou za snížení odběru elektrické energie a vody. Do výpočtu nákladů na správní režii je zahrnuta 50% cena veškeré elektroniky a auta z důvodu, že tato zařízení vydrží po dobu delší než jeden rok. Náklady na nájem jsou nulové z důvodu poskytnutí prostor třetí osobou zdarma. Podrobný rozpis výplaty jednatele je součástí přílohy 4.

Tabulka 18-Měsíční náklady na správní režii-pesimistický scénář

Druh nákladu	výše nákladu
Nájem prostor	- Kč
Výplata jednatele včetně odvodů	300 000,00 Kč
Marketing	12 000,00 Kč
Právnícké služby	24 000,00 Kč
Účetnické služby	84 000,00 Kč
Kancelářské vybavení	12 000,00 Kč
Programy MS office	2 550,12 Kč
Internet a Sim karty	48 000,00 Kč
Elektřina	48 000,00 Kč
Voda	60 000,00 Kč
Automobil	43 450,00 Kč
Mobilní telefony	12 237,10 Kč
Notebooky	11 131,10 Kč
Kancelářský nábytek	2 500,00 Kč
	659 868,32 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [51] [52], [53], [54]

Celkové náklady na správní režii činí 659 868 Kč ročně bez DPH.

6.5.2 Celková cena jedné stavby

Celková cena stavby je počítána velice podobně jako u reálného scénáře,-viz kapitola

6.4.2.

Tabulka 19-Celková cena jedné stavby-pesimistický scénář

Vstupy a výstupy	Cena
Náklady na mzdy	3 055 200,00 Kč
Náklady na materiál	691 454,11 Kč
Náklady na stroje	115 910,39 Kč
Náklady na správní režii	282 000,00 Kč
Celkové náklady pro zhotovení hrubé stavby	659 868,32 Kč
Uvažovaný zisk pro zhotovení hrubé stavby (10%)	480 443,28 Kč
Celková cena hrubé stavby	5 284 876,11 Kč
Odhadnutá cena za subdodavatelské činnosti	7 298 162,25 Kč
Náklady na výrobní režii	1 310 205,00 Kč
Koordinační přírážka (10%)	729 816,22 Kč
Zisk (3% z celkové ceny)	438 691,79 Kč
Celková cena bez DPH	15 061 751,37 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [55]

Cena za jednu stavbu v pesimistickém scénáři činí **15 061 751 Kč**. Cena za 1 m² hrubé stavby užitné plochy vychází přibližně na částku **33 030 Kč**.

6.5.3 Vyhodnocení pesimistického scénáře

Vzhledem k tomu, že cena za 1 m² hrubé stavby užitné plochy není konkurence schopná, nedojde k realizaci stavby a proto není nutné řešit financování stavby.

6.6 Optimistický scénář

Optimistický scénář počítá s tím, že během prvního roku firma bude po celou dobu podnikání provozovat tři stavby. Z důvodu navýšení celkového objemu zakázek dojde k rozšíření společnosti. Bude adekvátně zvýšen počet pracovníků, bude doplněn realizační tým o adekvátní počet pracovníků a dojde k navýšení strojního vybavení.

6.6.1 Náklady na stavbu

Veškeré náklady na stavbu jsou počítány pro tři stavby za rok bez DPH.

6.6.1.1 Náklady na mzdy

Náklady na mzdy v tomto scénáři budou rozdílné s náklady na mzdy reálného scénáře. Náklady se zvýší z důvodu najmutí dvou tesařů navíc a jednoho pomocného dělníka.

Tabulka 20-Náklady na mzdy optimistický scénář

Pracovní pozice	Počet pozic	Hrubá mzda zaměstnance za měsíc	Hrubá mzda zaměstnanců za rok	Odvody zaměstnance za rok	Celkové náklady na zaměstnance za rok
Tesař	5	40 000,00 Kč	2 400 000,00 Kč	816 000,00 Kč	3 216 000,00 Kč
Pokryvač	1	40 000,00 Kč	480 000,00 Kč	163 200,00 Kč	643 200,00 Kč
Pomocný dělník	2	30 000,00 Kč	720 000,00 Kč	244 800,00 Kč	964 800,00 Kč
					4 824 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkové náklady na mzdy činí 4 824 000 Kč za rok včetně odvodů.

6.6.1.2 Náklady na materiál optimistický scénář

Náklady jsou počítány naprosto stejným způsobem jako v reálném scénáři, viz kapitola 6.4.1.2. Pouze se liší v množství materiálu.

Tabulka 21-Náklady na materiál optimistický scénář

Materiál na stěny				
Popis položky	MJ	Množství	Jednotková cena	Celková cena
Kulatina smrkového stromu o průměru 40 cm a délce 9-15 metrů	m3	207,71	6 000,00 Kč	1 246 266,00 Kč
Izolace z ovčí vlny	m3	25,96	3 240,00 Kč	84 122,96 Kč
Materiál na krov				
Krokve smrkové dřevo	m3	5,76	10 000,00 Kč	57 600,00 Kč
OSB desky 12,5 mm	m2	396,00	221,00 Kč	87 516,00 Kč
Hydroizolace	m2	435,60	250,00 Kč	108 900,00 Kč
Střešní kontralatě 40x60 mm	m3	1,08	5 700,00 Kč	6 156,00 Kč
Střešní latě 40x60 mm	m3	2,38	5 700,00 Kč	13 543,20 Kč
Tašky betonpres závěsná délka 380-420 mm	ks	3960,00	32,64 Kč	129 254,40 Kč
Spojovací prostředky				
Spojovací prostředky	kpl	3,00	57 778,62 Kč	173 335,86 Kč
Pracovní nástroje	kpl	3,00	28 889,31 Kč	86 667,93 Kč
Lešení	m2	60,00	1 350,00 Kč	81 000,00 Kč
				2 074 362,34 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data [39], [40], [41], [42], [43]

Celkové náklady na materiál činí 2 074 362 Kč bez DPH.

6.6.1.3 Stroje

6.6.1.3.1 Náklady na pořízení strojů

Náklady na pořízení drobné mechanizace jsou počítány naprosto identickým způsobem jako ve scénáři reálném viz podkapitola 6.4.1.3.1. Výjimku tvoří počet kusů mechanizace.

Tabulka 22-Náklady na pořízení strojů optimistický scénář

Mechanizace	Počet kusů	Požizovací cena za kus	Celková cena
Motorová pila husquarna 445	3	9 874,21 Kč	29 622,63 Kč
Úhlová bruska bosch GWS 9-125S	4	1 358,80 Kč	5 435,20 Kč
Protahovací hoblovačka asist 1600 w	3	7 812,31 Kč	23 436,93 Kč
Vrtací kladivo hilti TE 7-C	3	9 958,40 Kč	29 875,20 Kč
Hřebíkovačka pneumatická Extol Pren	3	4 049,00 Kč	12 147,00 Kč
Staveništní rozvaděč	3	14 714,03 Kč	44 142,10 Kč
Náklady na údržbu těchto strojů	1	50 258,48 Kč	50 258,48 Kč
			194 917,54 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: [32], [33], [34], [35], [36], [37]

Celkové náklady na nákup drobné mechanizace činí 194 917 Kč.

6.6.1.3.2 Náklady na pronájem strojů

Náklady na pronájem mechanizace jsou počítány naprosto identicky jako ve scénáři reálném, viz podkapitola 6.4.1.3.2 s výjimkou počtu dní pronájmu mechanizace.

Tabulka 23- Náklady na pronájem strojů optimistický scénář

Mechanizace	Počet dní pronájmu	Cena denního pronájmu	Celková cena
Pronájem tahače	3	49 000,00 Kč	147 000,00 Kč
Pronájem návěsu	3	29 000,00 Kč	87 000,00 Kč
Pronájem jeřábu Tatra 815 AD 20 T	30	20 400,00 Kč	612 000,00 Kč
			846 000,00 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [56], [45]

Celkové náklady na pronájem mechanizace činí 846 000 Kč.

6.6.1.4 Náklady na výrobní režii optimistický scénář

Způsob výpočtu nákladů na výrobní režii je naprosto identický jako v předchozích dvou scénářích. Dojde pouze k navýšení z důvodu rozšíření realizačního týmu o jednoho pracovníka (mistra) a k navýšení nákladů na pohonné hmoty viz příloha 4. Ve stejné příloze je možné najít i náklady na mzdu stavbyvedoucího. Ceny pohonných hmot pro tento scénář jsou uvedeny v příloze číslo 7.

Tabulka 24-Náklady na výrobní režii optimistický scénář

Vytápění stavby	kpl	3	104 634,00 Kč	313 902,00 Kč
Pronájem buněk pro stavbyvedoucího a dělníky	kpl	9	38 000,00 Kč	342 000,00 Kč
Elektřina stavby	kpl	3	55 000,00 Kč	165 000,00 Kč
Vodné a stočné	kpl	3	15 000,00 Kč	45 000,00 Kč
Úklid staveniště	kpl	3	20 000,00 Kč	60 000,00 Kč
Prostředky BOZP (helmy, boty a respirátory pro zaměstnance)	kpl	8	1 580,50 Kč	12 644,00 Kč
Mzda stavbyvedoucího včetně odvodů	kpl	1	804 000,00 Kč	804 000,00 Kč
Mistr	kpl	1	643 200,00 Kč	643 200,00 Kč
Automobil	kpl	2	41 080,00 Kč	82 160,00 Kč
Pohonné hmoty	kpl	1	441 886,50 Kč	441 886,50 Kč
				2 909 792,50 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [46], [47], [48], [49], [50]

Celkové výrobní náklady na výrobní režii optimistického scénáře činí 2 909 792 Kč.

6.6.1.5 Náklady na správní režii

Náklady na správní režii jsou vyšší oproti reálnému scénáři, zejména z důvodu zvýšení odběru elektrické energie. Náklady na nájem jsou nulové z důvodu poskytnutí prostor třetí osobou zdarma. Podrobný rozpis výplaty jednatele je součástí přílohy 4

Tabulka 25-Roční náklady na správní režii-optimistický scénář

Druh nákladu	výše nákladu
Nájem prostor	- Kč
Výplata jednatele včetně odvodů	300 000,00 Kč
Marketing	12 000,00 Kč
Právníkové služby	24 000,00 Kč
Účetnické služby	84 000,00 Kč
Kancelářské vybavení	12 000,00 Kč
Programy MS office	2 550,12 Kč
Internet a Sim karty	57 600,00 Kč
Elektřina	120 000,00 Kč
Voda	60 000,00 Kč
Automobil	17 380,00 Kč
Mobilní telefony	18 355,65 Kč
Notebooky	16 696,65 Kč
Kancelářský nábytek	1 400,00 Kč
	725 982,42 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní, data: [51] [52], [53], [54]

Celkové náklady na správní režii optimistického scénáře činí 725 982 Kč ročně.

6.6.2 Celková cena

Celková cena je určena podle informací dle podkapitoly 6.4.2.

Tabulka 26-Celková cena stavby optimistický scénář

Vstupy a výstupy	Cena
Náklady na mzdy	4 824 000,00 Kč
Náklady na materiál	2 074 362,34 Kč
Náklady na stroje	38 983,51 Kč
Náklady na správní režii	846 000,00 Kč
Celkové náklady pro zhotovení hrubé stavby	725 982,42 Kč
Uvažovaný zisk pro zhotovení hrubé stavby (10%)	766 332,83 Kč
Celková cena hrubé stavby	8 429 661,09 Kč
Odhadnutá cena za subdodavatelské činnosti	11 640 960,56 Kč
Náklady na výrobní režii	2 909 792,50 Kč
Koordinační přírážka (10%)	1 164 096,06 Kč
Zisk (3% z celkové ceny)	724 335,31 Kč
Celková cena bez DPH	24 868 845,51 Kč

Zdroj: Tabulka vlastní

Celková cena činí **24 868 845 Kč**.

Cena za 1 m² hrubé stavby vychází na **17 561 Kč**.

6.6.3 Výkaz zisku a ztrát optimistický scénář

Tabulka 27-Výkaz zisku a ztrát optimistický scénář

Výnosy/zdroje	
Výnos ze zálohových faktur	4 195
Výnos ze stavby	20 664
Tržby celkem	24 859
Náklady	-
Náklady na materiál	2 074
Náklady na správní režii	372
Náklady na výrobní režii	1 368
Náklady na mzdy	6 571
Náklady na stroje	1 041
Náklady na pořízení vybavení	102
Náklady na úroky	45
Náklady na subdodávky	11 531
Náklady celkem	23 160
Odpisy	47
Ztráta z minulých let	-
HV pro základ daně	1 484
Daň z příjmu právnických osob	282
HV po zdanění	1 202

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát je počítán pro první rok podnikatelské činnosti. Veškeré hodnoty ve výkazu jsou zpracovány v hodnotách tisíců korun. Položka odpisy je součástí přílohy 1 a 2.

V optimistickém scénáři vychází hospodářský výsledek po zdanění ve výši 1 202 443 Kč bez DPH. Tento výsledek je pro první rok podnikání nad očekávaný.

6.6.4 Cash flow optimistický scénář

Zpracování cash flow je důležitým ukazatelem pro financování probíhající stavby a účelem jeho zpracování je bezproblémové financování stavby. V případě, že ukazatel kumulovaného cashflow zobrazuje záporné hodnoty mezi příjmy a výdaji, je nutné hledat další zdroje financování stavby. Položka daň z příjmu je nulová z toho důvodu, že daň se platí až v následujícím roce. Pro ukázkou je cashflow zpracováno pouze pro první čtyři měsíce. Tabulka cashflow pro celý rok je umístěna v příloze 13. Časový vývoj podnikatelského úvěru je zpracován v příslušné tabulce viz příloha 9

Tabulka 28 Tabulka cash flow optimistický scénář

Položky		Měsíce			
		1	2	3	4
Příjmy	Vlastní vklad	200 000,00 Kč			
	Podnikatelský úvěr	1 000 000,00 Kč			
	Zálohy na hrubou stavbu		4 195 030,55 Kč	- Kč	- Kč
	Tržby		1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč
Příjmy celkem		1 200 000,00 Kč	5 903 101,55 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč
Výdaje	Veškeré roční pracovní vybavení realistické	194 917,39 Kč			
	Výdaje za pronajaté stroje				
	Výdaje za mzdy		547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč
	Výdaje za materiál	- Kč	2 074 362,34 Kč	- Kč	- Kč
	Počáteční vybavení pro zaměstnance	532 632,60 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje kanceláře (správní)	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč
	Výdaje na provoz stavby (výrobní)	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč
	úrok	4 083 Kč	4 023 Kč	3 963 Kč	3 902 Kč
	úmor	14 742 Kč	14 802 Kč	14 863 Kč	14 923 Kč
	Výdaje za placení faktur subdodávkám	- Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč
	Daň z příjmu právnických osob (19%)	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkem výdaje		891 370,36 Kč	3 751 305,61 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč
Cash flow		308 629,64 Kč	2 151 795,94 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč
Cumulovane CF		308 629,64 Kč	2 460 425,57 Kč	2 491 553,30 Kč	2 522 681,03 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

6.6.5 Rentabilita optimistického scénáře

6.6.5.1 Rentabilita vlastního kapitálu optimistický scénář

$$ROE = \frac{EAT}{\text{Vlastní kapitál}} = \frac{1\,202\,443}{200\,000} = 601,5\%$$

Rentabilita vlastního kapitálu za první rok je ve výši 601,5 %. Z tohoto ukazatele plyne, úspěšnost projektu .

6.6.5.2 Bod zvratu

Bod zvratu byl určen dosazením fixních a variabilních nákladů do vzorce. Tyto náklady jsou k dispozici v příloze 11.

$$Q = \frac{F}{P - VC} = \frac{16\,265\,262}{24\,868\,845 - 7\,551\,862} = 0,85$$

Po dosazení do vzorce vychází bod zvratu přibližně 0,85. Z toho plyne, že firma dosáhne zisku v prostavěnosti 85%.. To znamená, že ziskovost firmy nastane po zhruba deseti měsících od zahájení podnikatelské činnosti.

6.6.6 Vyhodnocení optimistického scénáře

Optimistický scénář je po všech stránkách výhodný, kumulované cashflow pro první rok vychází v každém měsíci kladně a výkaz zisku a ztrát nám vychází také kladný s poměrně příznivým hospodářským výsledkem. Investice je ekonomicky výhodná, o čemž svědčí, mimo jiné i bod zvratu a rentabilita vlastního kapitálu.

7 Závěr

Účelem této bakalářské práce je zpracování podnikatelského plánu na založení stavební firmy pro realizaci srubů a roubenek a posouzení, zda je začínající stavební firma schopna nabídnout plnohodnotné bydlení s pozitivním hospodářským výsledkem a zároveň se prosadit v současném konkurenčním prostředí.

Součástí práce je také zpracování analýzy konkurence na trhu, ze které vyplynula průměrná cena za 1 m² užitné plochy hrubé stavby ve výši 17 397 Kč bez DPH

V rámci zpracování podnikatelského plánu byly vytvořeny finanční plány ve třech variantách, dle jednotlivých scénářů realizace zakázek. V první variantě nazvané reálný scénář bylo uvažováno o realizaci dvou vzorových domů v období jednoho kalendářního roku. V druhé variantě nazvané pesimistický scénář bylo uvažováno o realizaci jednoho vzorového domu v období jednoho kalendářního roku. V třetí variantě nazvané optimistický scénář bylo uvažováno o realizaci třech vzorových domů v období jednoho kalendářního roku.

U všech tří scénářů byly vypočteny náklady na realizaci stavby včetně zisku, následně byly vyhodnoceny ekonomické ukazatele. Jedná se o průměrnou cenu za 1 m² užitné plochy hrubé stavby, body zvratu, rentabilita vlastního kapitálu. Vypočtené hodnoty těchto ukazatelů poskytly důležité informace potřebné k vyhodnocení jednotlivých scénářů a objektivnímu posouzení včetně perspektivního odhadu vývoje realizace záměru vlastní stavby.

V případě realistického scénáře je jednotková cena za 1 m² užitné plochy hrubé stavby vyšší než průměrná cena za 1 m² užitné plochy hrubé stavby ve srovnání se stávající konkurencí. Stavební firma A.K. sruby s.r.o. je schopna po prvním roce své podnikatelské činnosti vytvářet kladný hospodářský výsledek se zdravou rentabilitou a prosadit se v současném konkurenčním prostředí.

V případě optimistického scénáře je jednotková cena za 1 m² užitné plochy hrubé stavby srovnatelná než průměrná cena za 1 m² užitné plochy hrubé stavby, vyplývající z analýzy konkurence. Stavební firma A.K. sruby s.r.o. je schopna, po prvním roce své podnikatelské činnosti, vytvářet kladný hospodářský výsledek se zdravou rentabilitou a je schopna se rovněž prosadit v současném konkurenčním prostředí.

V případě pesimistického scénáře je ukazatel průměrné ceny za 1 m² užitné plochy hrubé stavby vysoko nad průměrnou cenou za 1 m² užitné plochy hrubé stavby nabízené konkurencí. Stavební firma A.K. sruby s.r.o. nebude schopná se prosadit v konkurenčním prostředí. Tento scénář pro výstavbu je tedy neakceptovatelný.

Závěrem lze konstatovat, že v případě optimistického a reálného scénáře je nově založená stavební firma A.K. sruby s.r.o. schopna nabídnout službu vedoucí k zajištění plnohodnotného bydlení s pozitivním hospodářským výsledkem. Nicméně, tento závěr je možno učinit pouze v případě, že v době vzniku firmy bude v celé společnosti panovat zdravé ekonomické prostředí bez inflačních vlivů, bez nečekaných cenových nárůstů materiálů, surovin a mezd. Ty by mohly velmi zásadně a negativně ovlivnit ekonomické výsledky společnosti a podnikatelský plán zhatit.

8 Přílohy

Příloha 1-Odpis aut stavbyvedoucího nebo mistra

Odpis:	Auto škoda Fabia	Pořizovací cena:	82 160,00 Kč
Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
2022	73 122,40 Kč	9 037,60 Kč	9 037,60 Kč
2023	54 841,80 Kč	18 280,60 Kč	27 318,20 Kč
2024	36 561,20 Kč	18 280,60 Kč	45 598,80 Kč
2025	18 280,60 Kč	18 280,60 Kč	63 879,40 Kč
2026	- Kč	18 280,60 Kč	82 160,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 2-Odpis auta jednatele

Odpis:	Škoda octavia	Pořizovací cena:	86 900,00 Kč
Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
2022	77 341,00 Kč	9 559,00 Kč	9 559,00 Kč
2023	58 005,75 Kč	19 335,25 Kč	28 894,25 Kč
2024	38 670,50 Kč	19 335,25 Kč	48 229,50 Kč
2025	19 335,25 Kč	19 335,25 Kč	67 564,75 Kč
2026	- Kč	19 335,25 Kč	86 900,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 3-Podnikatelský úvěr J&T Banka

Úvěrová kalkulačka

Spočítejte si, na kolik vás vyjde podnikatelský úvěr.

Kolik si chci půjčit

100 000 Kč 2 000 000 Kč

Kč

Na jak dlouho

6 měsíců 60 měsíců

měsíců

CHCI SI PŮJČIT >

s.r.o./a.s. osvč

Výše úvěru 1 000 000 Kč

Jednorázový poplatek 3 % z půjčené částky

Úroková sazba 4,89 % p.a.

Měsíční splátka 18 821 Kč

Celkem zaplatíte
1 159 253 Kč

Zdroj: [57]

Příloha 4-výpočet mezd stavbyvedoucího, mistra a jednatele

Pracovní pozice	Počet pozic	Hrubá mzda zaměstnance za měsíc	Hrubá mzda zaměstnanců za rok	Odvody zyměstnance za rok	Celkové náklady na zaměstnance za rok
Stavbyvedoucí	1	50 000,00 Kč	600 000,00 Kč	204 000,00 Kč	804 000,00 Kč
Mistr	1	40 000,00 Kč	480 000,00 Kč	163 200,00 Kč	643 200,00 Kč
Jednatel	1	18 656,72 Kč	223 880,60 Kč	76 119,40 Kč	300 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 5-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-reálný scénář

Pohonné hmoty	odhadnutý počet	Jednotka
Pily	10	l/den
Auta	30	l/den
Počet pracovních dnů	226	dnů
Cena za benzín	45	Kč
Celková cena	321 372,00	Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 6-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-pesimistický scénář

Pohonné hmoty	Množství	Jednotka
Pily	5	l/den
Auta	15	l/den
Počet pracovních dnů	226	dnů
Cena za benzín	45	Kč
Celková cena	160 686,00	Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 7-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-optimistický scénář

Pohonné hmoty	Množství	Jednotka
Pily	15	l/den
Auta	40	l/den
Počet pracovních dnů	226	dnů
Cena za benzín	45	Kč
Celková cena	441 886,50	Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 8-Výpočet ročního splácení podnikatelského úvěru

měsíc	anuita	Úrok	Úmor	Zbývá
1	18 825 Kč	4 083 Kč	14 742 Kč	985 258 Kč
2	18 825 Kč	4 023 Kč	14 802 Kč	970 456 Kč
3	18 825 Kč	3 963 Kč	14 863 Kč	955 593 Kč
4	18 825 Kč	3 902 Kč	14 923 Kč	940 669 Kč
5	18 825 Kč	3 841 Kč	14 984 Kč	925 685 Kč
6	18 825 Kč	3 780 Kč	15 046 Kč	910 639 Kč
7	18 825 Kč	3 718 Kč	15 107 Kč	895 532 Kč
8	18 825 Kč	3 657 Kč	15 169 Kč	880 364 Kč
9	18 825 Kč	3 595 Kč	15 231 Kč	865 133 Kč
10	18 825 Kč	3 533 Kč	15 293 Kč	849 840 Kč
11	18 825 Kč	3 470 Kč	15 355 Kč	834 485 Kč
12	18 825 Kč	3 407 Kč	15 418 Kč	819 067 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Data: [57]

Priloha 9-Tabulka cash flow-reálny scénár

Položky	Měsíce											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Příjmy												
Vlastní vklad	200 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Podnikatelský úvěr	1 000 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Zálohy na hrubou stavbu	- Kč	2 886 967,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Tržby	- Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč
Příjmy celkem	1 200 000,00 Kč	4 153 729,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč	1 266 762,00 Kč
Výdaje												
Veškeré roční pracovní vybavení realitní	130 624,42 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Výdaje za pronajaté stroje	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	564 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Výdaje za mzdy	- Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč	346 600,00 Kč
Výdaje za materiál	- Kč	1 382 908,11 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Počáteční vybavení pro zaměstnance	341 916,40 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje kanceláře (správní)	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč	29 212,51 Kč
Výdaje na provoz stavy (výrobní)	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč	75 720,00 Kč
Úrok	4 083 Kč	4 023 Kč	3 963 Kč	3 902 Kč	3 841 Kč	3 780 Kč	3 718 Kč	3 657 Kč	3 595 Kč	3 533 Kč	3 470 Kč	3 407 Kč
Úmor	14 742 Kč	14 802 Kč	14 863 Kč	14 923 Kč	14 984 Kč	15 046 Kč	15 107 Kč	15 169 Kč	15 231 Kč	15 293 Kč	15 355 Kč	15 418 Kč
Výdaje za placení faktur subdodávčákům	- Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč	735 855,86 Kč
Daň z příjmu právnických osob (19 %)	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkem výdaje	596 298,79 Kč	2 589 121,94 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 770 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč	1 206 213,82 Kč
Cash flow	603 701,21 Kč	1 564 607,06 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	509 451,82 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč	60 548,18 Kč
Cumulované CF	603 701,21 Kč	2 168 308,28 Kč	2 228 856,45 Kč	2 289 404,63 Kč	2 349 952,81 Kč	1 846 500,98 Kč	1 907 049,16 Kč	1 967 597,33 Kč	2 028 145,51 Kč	2 088 693,69 Kč	2 149 241,86 Kč	2 209 790,04 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 10-Tabulka fixních a variabilních nákladů-reálný scénář

Variabilní náklady		Fixní náklady	
Na materiál	1 382 908 Kč	Na veškeré mzdy	4 159 200 Kč
Na správní režii	302 550 Kč	Nakoupi strojů	130 624 Kč
Na výrobní režii	938 640 Kč	Na úvěr	225 905 Kč
Na pronájem strojů	564 000 Kč	Na pořízení vybavení	83 346 Kč
Na subdodávky	7 973 528 Kč		
Celkem	11 064 040 Kč	Celkem	4 515 730 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 11-Tabulka fixních a variabilních nákladů-optimistický scénář

Variabilní náklady		Fixní náklady	
Náklady na materiál	2 074 362 Kč	Na mzdy	6 571 200 Kč
Náklady na správní režii	336 150 Kč	Nakoupi strojů	194 918 Kč
Náklady na výrobní režii	1 367 789 Kč	Na úvěr	225 905 Kč
Na pronájem strojů	846 000 Kč	Na pořízení vybavení	127 681 Kč
Na subdodávky	11 640 961 Kč		
Celkem	16 265 262 Kč	Celkem	7 551 682 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 12-Výkaz výměr pro jeden vzorový dům

	Popis položky	MJ	Množství
	Kulatina smrkového stromu o průměru 40 cm a délce 8-14 metrů	m3	69,237
VV	$(4,5/0,4) * (0,2 * 0,2 * 3,14 * 11 * 2) + (4,5/0,4) * (0,2 * 0,2 * 6/4 * 3,14 * 9 * 2)$	m3	69,237
	Izolace z ovčí vlny	m3	8,654625
VV	$69,237/8$	m3	8,654625
	Krokve smrkové dřevo	m3	1,92
VV	$10/0,8 * 6 * 2 * 0,16 * 0,08$	m3	1,92
	OSB desky 12,5 mm	m2	132
VV	$6 * 2 * 11$	m2	132
	Hydroizolace	m2	145,2
VV	$6 * 2 * 11 * 1,1$	m2	145,2
	Střešní kontralatě 40x60 mm	m3	0,36
VV	$10/0,8 * 6 * 2 * 0,04 * 0,06$	m3	0,36
	Střešní latě 40x60 mm	m3	0,792
	$(6/0,4) * 2 * 11 * 0,04 * 0,06$	m3	0,792
	Tašky betonpres závěsná délka 400 mm	ks	1320
VV	$6 * 2 * 11 * 10$	ks	1320

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 13-Tabulka cash flow-optimistický scénář

Položky	Měsíce											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Příjmy												
Vlastní vklad	200 000,00 Kč											
Podnikatelský úvěr	1 000 000,00 Kč											
Zálohy na hrubou stavbu	4 995 090,55 Kč											
Tržby	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč
Příjmy celkem	1 200 000,00 Kč	5 903 101,55 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč	1 708 071,00 Kč
Výdaje												
Všechné roční pracovní vybavení realitní	194 917,39 Kč											
Výdaje za pronajaté stroje		547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč	547 600,00 Kč
Výdaje za mzdy		2 074 362,34 Kč										
Výdaje za materiál												
Počáteční vybavení pro zaměstnance	532 632,60 Kč											
Provozní výdaje kanceláře (správní)	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč	31 012,58 Kč
Výdaje na provoz stavby (výrobní)	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč	113 982,33 Kč
Úrok	4 083 Kč	4 023 Kč	3 963 Kč	3 902 Kč	3 841 Kč	3 780 Kč	3 718 Kč	3 657 Kč	3 596 Kč	3 533 Kč	3 470 Kč	3 407 Kč
Úmor	14 742 Kč	14 802 Kč	14 863 Kč	14 923 Kč	14 984 Kč	15 046 Kč	15 107 Kč	15 169 Kč	15 231 Kč	15 293 Kč	15 355 Kč	15 418 Kč
Výdaje za placení faktur subdodávčákům		965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč	965 522,90 Kč
Dan z příjmu právnických osob (19%)												
Celkem výdaje	891 370,36 Kč	3 751 305,61 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč	1 676 943,27 Kč
Cash flow	308 629,64 Kč	2 151 795,94 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč	31 127,73 Kč
Cumulované CF	308 629,64 Kč	2 460 425,57 Kč	2 491 553,30 Kč	2 522 681,03 Kč	2 553 808,76 Kč	1 738 936,49 Kč	1 770 064,22 Kč	1 801 191,95 Kč	1 641 603,48 Kč	1 672 731,21 Kč	1 703 858,94 Kč	1 734 986,67 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

9 Bibliografie

9.1 Seznam zdrojů

[1] Veber, Jaromír. *Podnikání malé a střední firmy 3., aktualizované a doplněné vydání*. Praha : Grada publishing a.s., 2012. ISBN.

[2] Ing. Ivana Svobodová, Ph.D. *Od nápadu k podnikatelskému plánu Jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti*. Praha : Grada publishing a.s., 2017. ISBN.

[3] Dluhošová, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku čtvrté vydání*. Jesenice : Ekopress s.r.o., 2021. ISBN.

[4] *Průvodce podnikáním*. [Online] 1. 9 2020. [Citace: 16. 4 2022.] <https://www.pruvodcepodnikanim.cz/clanek/uzavirani-smluv-online/>.

[5] Manas, Jay. *Právní formy podnikání*. [Online] 24. 7 2014. [Citace: 18. 4 2022.] <https://www.firmin.cz/aktuality/2014/pravni-formy-podnikani>.

[6] *OSVČ versus s.r.o.* [Online] 2. 6 2020. [Citace: 19. 4 2022.] <https://www.simplyoffice.cz/clanky/osvc-versus-s-r-o-co-je-pro-vas-vyhodnejsi>.

[7] *simply office články*. [Online] 27. 1 2016. [Citace: 9. 5 2022.] <https://www.simplyoffice.cz/clanky/6-neprustrelnych-duvodu-proc-je-sro-vyhodnejsi-nez-zivnost>.

[8] *Překvapivý výsledek analýzy AMSP ČR: Je lepší založit si OSVČ nebo společnost?* [Online] 13. 10 2021. [Citace: 27. 4 2022.] <https://amsp.cz/prekvapivy-vysledek-analyzy-amsp-cr-je-lepsi-zalozit-si-osvc-nebo-spolecnost/>.

[9] *Proč si založit společnost s ručením omezeným*. [Online] [Citace: 9. 5 2022.] <http://nastejnelodi.cz/proc-sro/>.

[10] *16. díl: Vše, co potřebujete vědět o DPH v roce 2021*. [Online] 2. 3 2021. [Citace: 27. 4 2022.] <https://www.pruvodcepodnikanim.cz/clanek/dph-v-roce-2021/>.

[11] *Daně a mzda sociální a zdravotní pojištění*. [Online] [Citace: 28. 4 2022.] <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/mzda/odvody-socialniho-a-zdravotniho-pojisteni/>.

[12] *Jan Štráfelda mise vize*. [Online] [Citace: 10. 5 2022.] <https://www.strafelda.cz/mise-vize>.

[13] *struktura podnikatelského plánu*. [Online] [Citace: 14. 4 2022.] <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikatelsky-plan/struktura-podnikatelskeho-planu>.

[14] *Náklady, výnosy, hospodářský výsledek*. [Online] [Citace: 5. 5 2022.] <https://ekonomie-ucetnictvi.cz/naklady-vynosy-hospodarsky-vysledek-ekonomie/>.

[15] doc. Ing Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. *Kalkulace nákladů ve stavebnictví*. Praha : Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2017. ISBN .

[16] *Firemní slovník fixní náklady*. [Online] [Citace: 9. 5 2022.] <https://www.firemnislovník.cz/f/fixni-naklady/>.

[17] *Firemní slovník variabilní náklady*. [Online] [Citace: 9. 5 2022.] <https://www.firemnislovník.cz/v/variabilni-naklady/>.

[18] *Výkaz zisku a ztráty (výsledovka) - druhové členění*. [Online] [Citace: 5. 5 2022.] <https://www.du.cz/33/vykaz-zisku-a-zraty-vysledovka-druhove-cleneni-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4ErVJ03bowuCfYKJF1mivA6w/>.

[19] Ing. Pavlína Vančurová, Ph.D. *Slovníček pojmů*. [Online] [Citace: 6. 5 2022.] <https://www.caflou.cz/slovnicek-pojmu>.

[20] Vochozková, Lenka. *Účetnictví krok za krokem, 6. díl - Rozvaha - aktiva, pasiva*. [Online] 14. 12 2022. [Citace: 6. 5 2022.] <https://www.uctovani.net/clanek.php?t=Ucetnictvi-krok-za-krokem-6-dil-Rozvaha-aktiva-pasiva&idc=311>.

[21] Markéta Kadeřábková. *Co je to rozvaha*. [Online] 1. 2 2022. [Citace: 22. 4 2022.] <https://orangeacademy.cz/clanky/co-je-to-rozvaha/>.

[22] Fernando, Jason. *Definice návratnosti vlastního kapitálu (ROE)*. [Online] 30. 11 2021. [Citace: 24. 4 2022.] <https://www.investopedia.com/terms/r/returnequity.asp>.

[23] *Bod zvratu marketing mind*. [Online] [Citace: 1. 5 2022.] <https://www.marketingmind.cz/bod-zvratu-priklad-vzorec-vypocet-graf/>.

[24] *Slovník pojmů půjčky a úvěry*. [Online] [Citace: 7. 5 2022.] <https://www.srovnejto.cz/slovník-pojmu/pujcky-a-uvery/podnikatelsky-uver/>.

[25] *Srubové stavby*. [Online] [Citace: 7. 5 2022.] <https://www.srub.cz/srubove-stavby/podelne-srubove-spoje/>.

[26] *Roubenky konstrukční varianty stěn*. [Online] [Citace: 7. 5 2022.] <https://dekwood.cz/roubenky/konstrukcni-varianty-sten>.

[27] *Rozdíl v technologii srubů a roubenek*. [Online] [Citace: 7. 5 2022.] <https://www.drevoastavby.cz/drevostavby-archiv/sruby-roubenky/5608-srub-nebo-roubenka-v-cem-se-lisi-a-jak-se-stavi>.

[28] *Sruby a roubenky Haniš srubový dům pavel.* [Online] [Citace: 8. 5 2022.] <https://www.srubovedomy.cz/srubovy-dum-pavel>.

[29] *Srub katalog ceník srubu a roubenek baltimore.* [Online] [Citace: 8. 5 2022.] <https://www.srub.cz/katalog-cenik-srubu-roubenek/detail/ka-so--baltimore/>.

[30] *Sruby tabor devon.* [Online] [Citace: 8. 5 2022.] <https://www.sruby-tabor.cz/srub-devon.html>.

[31] *Veřejný rejstřík a sbírka listin .* [Online] [Citace: 2022. 5 8.] https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-Šfirma?ico=26733102&jenPlatne=PLATNE&polozek=50&typHledani=STARTS_WITH.

[32] *Zboží husquarna 445.* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] https://www.zbozi.cz/vyrobek/husqvarna-445/?ppcbee-adtext-variant=Responzivn%C3%AD+reklamn%C3%AD+text+01&mclkid=a9b8a652719513710960c42135367cf7&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=PROD%20%3E%20D%C5%AFm,%20byt%20a%20zahrada%20%3E%20Zahrada%20%3E%.

[33] *Ruční nářadí bosch úhlová bruska GSW 9-125.* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] <https://www.rucni-naradi.cz/bosch-gws-9-125-s-uhlova-bruska>.

[34] *4home asist protahovací hoblovačka.* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] <https://www.4home.cz/asist-ae4h160cdn-protahovaci-hoblovacka-2v1,-1600-w/>.

[35] *DEK produkty vrtací kladivo Hilti TE 7-C.* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] <https://www.dek.cz/produkty/detail/4518007009-vrtaci-kladivo-te-7-c-230v>.

[36] *Az-hobby hřebíkovačka pneumatická Extol Premium .* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] <https://www.az-hobby.cz/p/18971/hrebikovacka-pneumaticka-extol-premium-8865042-pro-hrebiky-287-33mm-delky-50-90mm?pp=7250eb93>.

[37] *Elfetex rozvaděč.* [Online] [Citace: 4. 5 2022.] https://www.elfetex.cz/11-252-891-rozvadec-hm422fip-stavenistni-cerveny?gclid=EAlalQobChMI7sq69NbH9wIVx_hRCh0BsAJ4EAQYASABEgJdEvD_BwE.

[38] *Projekty Dřevostavitel.* [Online] [Citace: 9. 5 2022.] <https://www.drevostavitel.cz/projekt/srub-prigl>.

[39] *DEK produkty betonpres exclusiv základní.* [Online] [Citace: 3. 5 2022.] <https://www.dek.cz/produkty/detail/1210004859-betonpres-exclusiv-zakladni-cc>.

- [40] *DEK produkty hydroizolační fólie.* [Online] [Citace: 3. 5 2022.]
<https://www.dek.cz/produkty/detail/1015102080-dekplan-76-kotveny-1-5mm-s-1-60m-seda-24m2>.
- [41] *Adstav Kronospan osb 3.* [Online] [Citace: 3. 5 2022.]
<https://www.adstav.cz/kronospan-osb-3-pd-2500-x-625-x-12-mm/>.
- [42] *Pila blažovice ceník.* [Online] [Citace: 3. 5 2022.]
<https://www.pilablazovice.cz/cenik/>.
- [43] *Izolace z ovčí vlny role 50x1000x10000 mm.* [Online] [Citace: 3. 5 2022.]
<https://www.prirodnistavba.cz/izolace-z-ovci-vlny-role-50x1000x10000-mm-2921.html>.
- [44] *Finrent nabídka vozidel.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.finrent.cz/nabidka-vozidel/produkt/2664-mega-nd3-klanice>.
- [45] *Finrent nabídka vozidel.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.finrent.cz/nabidka-vozidel/produkt/2629-daf-xf-510-ssc-euro-6>.
- [46] *Půjčovna unistav obytné a stavební buňky.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.pujcovnaunistav.cz/index.php/bunkyskladykontejnery/obytne-a-stavebni-bunky>.
- [47] *Exkalibr stavební helma.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
https://www.exkalibr.cz/ochranna-stavebni-helma-voss-inap-master-6-polyetylen-modry_d51903.html.
- [48] *Engelbert Strauss pracovní obuv.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.engelbert-strauss.cz/pracovni-obuv-o2/e-s-o2-pracovni-obuv-apate-low-1000620-86881-151.html>.
- [49] *Pro mistry protiprašné respirátory.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.promistry.cz/protiprasne-respiratory/>.
- [50] *Auto ESA škoda fabia combi.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
<https://www.autoesa.cz/skoda/fabia/kombi/cng-benzin/866250593>.
- [51] *Microsoft 365 pro rodiny.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.]
https://www.microsoft.com/cs-cz/microsoft-365/p/microsoft-365-pro-rodiny/cfq7ttc0k5dm/007p?source=googleshopping&ef_id=EAAlQobChMII7nYypzP9wIVq8mUCR0ieAY-

EAYYASABEgl4tvD_BwE%3aG%3as&OCID=AID2200007_SEM_EAlaIQobChMII7nYypzP9wIVq8mUCR0ieAY-EAYYASABEgl4tvD_.

[52] *Auto ESA skoda octavia combi.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.] <https://www.autoesa.cz/skoda/octavia/kombi/nafta/140251917>.

[53] *CZC Samsung galaxy s20.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.] https://www.czc.cz/samsung-galaxy-s20-fe-8gb-256gb-5g-navy-blue/298656/produkt?utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=PLA%20%3E%20Mobiln%C3%AD%20za%C5%99%C3%ADzen%C3%AD&utm_term=298656&utm_content=Mobiln%C3%AD%20za%C5%99%C3%ADzen%C3%AD&msclkid=653bf3.

[54] *CZC dell vostro.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.] https://www.czc.cz/dell-vostro-15-3500-cerna_5/311228/produkt?utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=PLA%20%3E%20Po%C4%8D%C3%ADta%C4%8De&utm_term=311228&utm_content=Po%C4%8D%C3%ADta%C4%8De&msclkid=ed87d6c661861ad15984b4b00080e605.

[55] *Cenové standardy.* [Online] [Citace: 8. 5 2022.] http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html.

[56] *Jeřáby Kladno půjčovna.* [Online] [Citace: 5. 5 2022.] <https://www.jerabykladno.cz/menu/pujcovna-autojerabu/>.

[57] *Na firmy .* [Online] [Citace: 8. 5 2022.] https://nafirmy.cz/?msclkid=7364f24cc92f1819de2c90321e87a748&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=Nafirmy%20-%20%C3%BAv%C4%9Bry%20-%20hlavn%C3%AD%202022&utm_term=podnikatelsk%C3%BD%20%C3%BAv%C4%9Br&utm_content=%C3%9Av%C4%9Bry%20pro%20firmy.

9.2 Seznam tabulek

Tabulka 1-Analýza konkurence.....	23
Tabulka 2-Tabulka subdodavatelů zajišťující prostředky pro realizaci hrubé stavby..	25
Tabulka 3-Tabulka subdodavatelů pro ostatní stavební práce	25
Tabulka 4-Zakladatelský rozpočet	29
Tabulka 5-Zakladatelská rozvaha.....	29

Tabulka 6-Náklady na mzdy-reálný scénář	31
Tabulka 7 – Náklady na materiál-reálný scénář	32
Tabulka 8-náklady na pořízení strojů-reálný scénář	32
Tabulka 9-náklady na pronájem strojů-reálný scénář	33
Tabulka 10-náklady na výrobní režii reálný scénář	33
Tabulka 11-měsíční náklady na správní režii-reálný scénář	34
Tabulka 12-celková cena jedné stavby reálný scénář.....	35
Tabulka 13-Výsledovka za 2 stavby reálný scénář	35
Tabulka 14-Tabulka cash flow reálný scénář.....	36
Tabulka 15-Náklady na pořízení strojů-pesimistický scénář	38
Tabulka 16-Náklady na pronájem strojů-pesimistický scénář	38
Tabulka 17-Roční náklady na výrobní režii-pesimistický scénář	39
Tabulka 18-Měsíční náklady na správní režii-pesimistický scénář.....	39
Tabulka 19-Celková cena jedné stavby-pesimistický scénář	40
Tabulka 20-Náklady na mzdy optimistický scénář	41
Tabulka 21-Náklady na materiál optimistický scénář	41
Tabulka 22-Náklady na pořízení strojů optimistický scénář	42
Tabulka 23- Náklady na pronájem strojů optimistický scénář.....	42
Tabulka 24-Náklady na výrobní režii optimistický scénář.....	43
Tabulka 25-Roční náklady na správní režii-optimistický scénář	43
Tabulka 26-Celková cena stavby optimistický scénář	44
Tabulka 27-Výkaz zisku a ztrát optimistický scénář.....	44

9.3 Seznam obrázků

Obrázek 1-Srovnání OSVČ a s.r.o.	7
Obrázek 2-Výkaz zisku a ztrát	14
Obrázek 3-Rozvaha	16
Obrázek 4-Vzorec pro výpočet bodu zvratu.....	18
Obrázek 5-srubová stěna vyplněna ovčí vlnou.....	21
Obrázek 6-roubená jednoduchá obvodová stěna.....	22
Obrázek 7-Roubená obvodová stěna dvojitá s tepelným izolantem.....	22

Obrázek 8-Struktura firmy	26
Obrázek 9-Vizualizace modelového srubu.....	30

9.4 Seznam příloh

Příloha 1-Odpis aut stavbyvedoucího nebo mistra.....	49
Příloha 2-Odpis auta jednatele.....	49
Příloha 3-Podnikatelský úvěr J&T Banka	49
Příloha 4-výpočet mezd stavbyvedoucího, mistra a jednatele.....	49
Příloha 5-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-reálný scénář.....	50
Příloha 6-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-pesimistický scénář	50
Příloha 7-Výpočet nákladu na pohonné hmoty-optimistický scénář.....	50
Příloha 8-Výpočet ročního splácení podnikatelského úvěru	50
Příloha 9-Tabulka cash flow-reálný scénář	51
Příloha 10-Tabulka fixních a variabilních nákladů-reálný scénář.....	52
Příloha 11-Tabulka fixních a variabilních nákladů-optimistický scénář.....	52
Příloha 12-Výkaz výměr pro jeden vzorový dům	52
Příloha 13-Tabulka cash flow-optimistický scénář	53