

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2017

Radka Korcová



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Korcová Jméno: Radka Osobní číslo: 396557

Zadávací katedra: 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: Investiční příležitost v lázeňském městě

Název bakalářské práce anglicky: Investment Opportunity in a Spa Town

Pokyny pro vypracování:
analýza okolí - investiční příležitost
investiční náklady vybraného projektu
zhodnocení finančních prostředků a rizika investice
služby v provozní fázi projektu
vyhodnocení, závěr

Seznam doporučené literatury:

Čápková, D., Tománková, J., Management staveb, FinEco 2013

Schneiderová Heralová, R., Kadlčáková, A., Kremlová, L.: Kalkulace a nabídky 2, ČVUT, 2009

Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Dana Čápková, Ph. D.

Datum zadání bakalářské práce: 23.2.2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Investiční příležitost v lázeňském městě

Investment Opportunity in a Spa Town

Anotace

Prvním cílem bakalářské práce je hodnocení investičního záměru stavby bytového domu v Mariánských Lázních. Nejprve je investiční záměr hodnocen na základě propočtu, následně na základě rozpočtu bytového domu. Cílem druhým je definování pravidel spolupráce mezi provozovatelem bytového domu a majiteli jednotlivých bytů. V práci jsou vymezeny teoretické pojmy výstavbový projekt a jeho fáze, rozpočet, propočet a také pojmy z oblasti správcovství. Následuje hodnocení předinvestiční a investiční fáze, ve které je vypočtena výnosnost prodeje bytů bytového domu. Práce pokračuje zkoumáním a hodnocením fáze provozní, která se týká spolupráce provozovatele bytového domu a majitelů bytů. Poslední část shrnuje poznatky částí předchozích, na základě kterých vyhodnocuje investiční záměr z pohledu všech zúčastněných stran.

Annotation

The first aim of the bachelor thesis is to evaluate investment plan of a residential house in Mariánské Lázně. At first the investment plan is being evaluated based on calculation, then based on the budget of the residential house. The second aim is to define rules of cooperation of the keeper of the residential house and the flat owners. In the theoretical part definition of terms such as construction project and its phases, budget, calculation and terms from the area of stewardship can be found. The following part evaluates the pre-investment and investment stage where the profitability of the flat sale is calculated. The thesis continues with examination and evaluation of the operational phase that is connected to the cooperation of the keeper of the residential house and the flat owners. The last part summarizes the knowledge of previous parts and based on this the investment plan is evaluated from the point of view of all concerned participants.

Klíčová slova

Investiční záměr, výnosnost investic, bytový dům, správcovství, provozní náklady

Key words

Investment plan, investment profitability, residential house, stewardship, operational costs

Prohlašuji,

že bakalářskou práci na téma Investiční záměr v lázeňském městě jsem vypracovala samostatně.

Použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v příloženém seznamu literatury.

V Praze dne

Podpis

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala paní Ing. Daně Čákové, Ph.D. za odborné konzultace a rady v průběhu zpracování této bakalářské práce.

Děkuji rovněž investorům hotelu v Mariánských Lázních za poskytnutí důležitých informací.

Obsah

Anotace	4
Klíčová slova	5
Úvod.....	11
Cíl a metodika	12
1. TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1. Výstavbový projekt a jeho životní cyklus.....	13
1.1.1. Předinvestiční fáze	13
1.1.2. Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy	14
1.1.3. Investiční fáze – etapa realizace	14
1.1.4. Provozní fáze	15
1.2. Propočet.....	16
1.2.1. Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce	17
1.2.2. Náklady na stavební objekty.....	17
1.2.3. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	18
1.2.4. Ostatní investice.....	18
1.2.5. Náklady na provozní soubory	18
1.2.6. Náklady na stroje, zařízení a inventář	19
1.2.7. Ostatní náklady	19
1.2.8. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby	19
1.2.9. Rezerva na rizika	20
1.3. Nabídkový rozpočet.....	20
1.3.1. Výkaz výměr	20
1.3.2. Podrobný položkový rozpočet	21
1.4. Správa cizího majetku	22
2. PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE	24
2.1. Základní informace.....	24
2.2. Kritéria hodnocení investice	25
2.3. Určení ceny prodeje bytů	25
2.3.1. Místo stavby a okolí.....	25
2.3.2. Konkurence.....	26
2.4. Předpokládané náklady	28
2.5. Předpokládané výnosy	28
2.5.1. 100 % úspěšnost prodeje.....	28
2.5.2. 80 % úspěšnost prodeje.....	29
2.6. Porovnání plánovaných nákladů a výnosů	29

2.6.1.	100 % úspěšnost prodeje	29
2.6.2.	80 % úspěšnost prodeje	29
2.7.	Vyhodnocení	30
3.	INVESTIČNÍ FÁZE	31
3.1.	Předpokládané náklady dle rozpočtu.....	31
3.2.	Změny proti rozpočtu.....	31
3.3.	Porovnání plánovaných nákladů z rozpočtu a výnosů	32
3.3.1.	100 % úspěšnost prodeje	32
3.3.2.	80 % úspěšnost prodeje	32
3.4.	Vyhodnocení	32
4.	PROVOZNÍ FÁZE	33
4.1.	Úvod do provozní fáze	33
4.2.	Přínosy investora	34
4.3.	Přínosy vlastníka bytu	34
4.4.	Náležitosti smlouvy.....	35
4.5.	Náklady provozovatele v provozní fázi	35
4.5.1.	Zaměstnanci	36
4.5.2.	Energie jednotlivých bytů	37
4.5.3.	Údržba bazénu a energie společných prostor	38
4.5.4.	Vybavení bytů	39
4.5.5.	Služby	40
4.5.6.	Pravidelné náklady provozovatele bytového domu v provozní fázi	41
4.5.7.	Jednorázové náklady provozovatele	41
4.5.8.	Náklady závislé na obsazenosti	42
4.6.	Náklady majitele bytu v provozní fázi	42
4.6.1.	Pravidelné náklady majitele bytu	42
4.7.	Příjmy v provozní fázi	43
4.7.1.	Tvorba ceny	43
4.7.2.	Celkové příjmy	44
4.8.	Zisk v provozní fázi.....	45
4.8.1.	Celkový zisk před rozdělením.....	45
4.8.2.	Rozdělení zisku.....	45
4.8.3.	Zisk provozovatele	46
4.8.4.	Zisk majitele bytu	46
5.	Vyhodnocení projektu.....	47
5.1.	Vyhodnocení z hlediska investora výstavby bytového domu	47
5.2.	Vyhodnocení z hlediska provozovatele.....	47

5.3. Vyhodnocení z hlediska majitele bytu.....	47
Závěr.....	50
Seznam tabulek.....	51
Seznam obrázků	52
Použité zdroje	53
Seznam zkratek.....	54
Elektronické přílohy	56

Úvod

Mariánské Lázně jsou velmi oblíbenou destinací pro tuzemské, ale především pro zahraniční turisty. Toto lázeňské město, ležící na západě České republiky, turistům nabízí desítky léčivých pramenů, léčí se zde onemocnění pohybového aparátu, onemocnění ledvin, močových cest a cest dýchacích. Zahraniční turisty město láká především svou nádhernou přírodou, spoustou turistických, cyklistických a běžeckých tratí v okolí města. Právě obliby města u zahraničních turistů využívá bakalářská práce při posuzování investičního záměru výstavby bytového domu.

Nabídka nemovitostí v Mariánských Lázních je velká, a tak je důležité, aby investiční záměr přilákal zájemce o koupi bytů něčím novým, finančně zajímavým.

V první části bakalářské práce je hodnocen investiční záměr stavby bytového domu v klidné části na okraji Mariánských Lázní. Bytový dům je umístěn vedle hotelu, který má již dlouholetou tradici. Právě zázemí a provoz hotelu bude pro budoucí majitele bytů a zároveň provozovatele hotelu velikým přínosem.

Druhá část bakalářské práce se zabývá provozní fází a ukazuje, čím může být investiční záměr pro zúčastněné strany něčím novým a atraktivním. Jedná se o možnost dlouhodobé spolupráce s provozovatelem hotelu, který bude v případě zájmu byty v osobním vlastnictví v nevyužívaném čase pronajímat návštěvníkům lázeňského města. Majitel bytu tak získá možnost vlastnit byt v Mariánských Lázních, který bude podle vlastního uvážení využívat (například v letních měsících). Získá nadstandardní služby v době svého pobytu a po zbytek roku mu bude byt na dálku poskytovat nejen finanční zisk, ale zároveň bude udržován.

Koncept spolupráce je v bakalářské práci jedním z dílčích cílů, jsou počítány náklady na provoz, jak náklady provozovatele, tak náklady majitele bytu. Výnosy jsou počítány v několika variantách, což umožňuje přehled o tom, jak se může investiční záměr vyvíjet, například v době poklesu intenzity cestovního ruchu.

Cíl a metodika

Počáteční část této práce definuje důležité pojmy, je vysvětleno, co je výstavbový projekt, propočet, rozpočet a také, co uvádí Nový občanský zákoník 2012 o správcovství. Veškeré tyto pojmy jsou důležité pro podložení a pochopení praktické části bakalářské práce.

Cílem bakalářské práce je jednak vyhodnocení investice výstavby bytového domu ve všech fázích výstavbového projektu z hlediska investora bytového domu. Po dokončení výstavby bytového domu a prodeji bytů definuje bakalářská práce pravidla spolupráce provozovatele bytového domu a majitelů bytů v provozní fázi. Investice je vyhodnocena také z hlediska majitele bytu, jehož vynaložené finanční prostředky budou porovnány s jinou možností investování volného finančního kapitálu.

Všechny informace pro zpracování této práce jsou poskytnuty investorem, který hotel v Mariánských Lázních vlastní a bytový dům na vedlejším pozemku opravdu staví. Nyní je bytový dům ve výstavbě, která byla započata v 11/2016. Z tohoto důvodu v bakalářské práci budou použity pouze pojmenování hotel a bytový dům, jelikož si majitel nepřeje, aby poskytnuté informace byly zveřejňovány.

Investor v této chvíli podrobnosti spolupráce mezi majitelem hotelu a budoucími majiteli bytů řeší, proto jsou výsledky bakalářské práce přínosem pro praxi a podkladem pro plánování.

1. TEORETICKÁ ČÁST

V této kapitole je třeba věnovat se výstavbovému projektu, definovat jeho fáze a také náklady v jednotlivých fázích. Dále je potřeba charakterizovat propočet, rozpočet a jejich časové umístění v rámci výstavbového projektu. Zakončení teoretické části se týká pojmu správy cizího majetku, jelikož správcovství je obsahem poslední části této bakalářské práce.

1.1. Výstavbový projekt a jeho životní cyklus

V knize Management staveb je definován výstavbový projekt jako konečný a zároveň jedinečný proces přeměny myšlenky dané v investičním záměru v provozuschopnou stavbu, která je prostředkem k dosažení finálního cíle projektu (Tománková, 2013).

Každý výstavbový projekt je jedinečný, prostředím a časem ve kterém vyrůstá, náklady, ale také vlivy samotných účastníků stavby. Se všemi specifikacemi projektu je důležité uvažovat ve všech fázích jeho životního cyklu.

Tománková (2013) rozděluje životní cyklus projektu do jednotlivých fází výstavby, kterými je předinvestiční fáze, dále fáze investiční, která se dělí na etapy investiční přípravy, realizační přípravy a realizace stavby a poslední je fáze užívání neboli fáze provozní.

Právě poslední fází se zejména liší životní cyklus projektu od životního cyklu stavby. Životní cyklus stavby v provozní fázi pokračuje užíváním stavby. Tato práce se zabývá především životním cyklem stavby, jelikož investiční záměr pokračuje v provozní fázi užíváním.

1.1.1. Předinvestiční fáze

Tato fáze začíná při první myšlence investora na investici a končí rozhodnutím, zda se daná investice bude, či nebude realizovat. Během této fáze musí investor sbírat potřebné informace a také je analyzovat.

Tománková (2013) říká, že cílem této fáze je shromáždit především technické a ekonomické charakteristiky projektu, vyhodnotit je a rozhodnout o životaschopnosti daného projektu. Investor v této fázi definuje cíle projektu a stanovuje strategii postupu.

Investor v této fázi také nechá zpracovat architektonickou studii, dle svých konkrétních požadavků na investici. Na základě toho se provede propočet neboli odhad pořizovacích nákladů (Tománková, 2013).

1.1.2. Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy

Tato fáze začíná rozhodnutím o realizaci projektu, dále pokračuje zpracováním podrobnější projektové dokumentace, časovým a finančním plánováním a volbou dodavatele. Investor uzavírá potřebné smlouvy a upřesňuje hlavní termíny výstavby. Nejdůležitějším bodem této fáze je vydání stavebního povolení. Tato etapa se dále překrývá s etapou realizace stavby.

V knize Management staveb je uvedeno, že v období přípravy na realizaci se definitivně rozhoduje o veškerých rozpočtových nákladech stavby a financování (Tománková, 2013).

Investor provádí volbu dodavatele, jedná se o výběrové řízení nebo samostatný výběr.

Tománková (2013) uvádí dva způsoby výběru, pokud se jedná o veřejnou zakázku, tedy zakázku, která je financovaná z veřejných rozpočtů, výběrové řízení se musí řídit zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Jedná-li se o zakázku financovanou ze soukromých zdrojů, pak je plně na uvážení investora, jakým způsobem vybere dodavatele stavby, zda bude, či nebude realizovat výběrové řízení.

1.1.3. Investiční fáze – etapa realizace

Etapa realizace začíná ve chvíli, kdy dodavatel převezme od zadavatele (investora) staveniště. Dodavatel buduje zařízení staveniště. Náklady na zařízení staveniště byly započteny již v ceně díla (NUS). Dále probíhá výstavba projektu dle dokumentace pro provedení stavby až po ukončení výstavby, vydání kolaudačního souhlasu a uvedení stavby do provozu.

Dle knihy Management staveb se v etapě realizace vyžaduje několik druhů dokumentace, jedná se o stavební deník, dokumentace jakosti (zkoušky, certifikáty a testy), protokoly prokazující dodržení parametrů daných projektem stavby, technickými normami a stavebním povolením, podklady pro závěrečné vyúčtování stavby, protokol o předání stavby a dokumentace skutečného provedení staveb a s ní související fotodokumentace (Tománková, 2013).

Od doby, kdy proběhne převzetí stavby objednatel, běží záruční doba. Její délka a způsob je vždy určena ve smlouvě o dílo. Na konci této etapy také probíhá konečná fakturace.

Tománková (2013) ve své knize uvádí jako podklad závěrečného vyúčtování konečnou fakturu, ve které se udává celková cena stavby ze smlouvy o dílo, rekapitulace již zaplacených záloh a dílčích faktur a konečná fakturovaná částka, která může být snížena o pozastávku, která trvá po dobu záruční lhůty.

1.1.4. Provozní fáze

Provozní fáze začíná zahájením užívání projektu. Výstavbový projekt poté končí jeho vyhodnocením, užívání stavby ale pokračuje dále.

Tománková (2013) v knize Management staveb doporučuje stanovit v provozní fázi podmínky pro užívání stavby (např. podmínky údržby a oprav stavby). V provozní fázi také dochází k nabytí vlastnictví k nemovitosti, které se provádí vkladem do katastru nemovitostí. Uzavírají se příslušné smlouvy s dodavateli energie, vody, plynu, služeb a další potřebné. Provádí se kontrola stavby v záruční lhůtě a odstraňují se reklamované závady.

V provozní fázi vznikají další náklady, náklady užívání (provozní náklady). Provozní náklady dle knihy Management staveb tvoří:

- Servisní poplatky – tyto poplatky platí investor za provoz budovy.
- Pojištění – výše této částky se odvíjí od umístění budovy, od materiálového řešení, a především od pojistné částky a doby pojištění
- Úklid – jedná se o úklid vnějších i vnitřních prostor, tato částka zahrnuje jak mzdy, tak potřebný materiál.
- Likvidace odpadu – roční náklady na odvoz, odstranění a recyklaci veškerého druhu odpadu.
- Voda a odpadní voda – jedná se o vodné a stočné, částka se mění podle vzdálenosti od vodojemu a každý rok také dle aktuálních ceníků.
- Energie – roční náklady na dodávky energií do objektu v závislosti na druhu a výši spotřeby dodávané energie.
- Administrativní poplatky – jedná se např. o daň z nemovitosti (Tománková, 2013).

Provozní fáze je také fází, ve které vznikají výnosy. Minimální nutný výnos, aby byla investice zisková, je nutný určit již v předinvestiční fázi. Ve fázi provozní investor uvidí, zda dosáhl požadované ziskovosti vložené investice.

Tománková (2013) uvádí především tyto druhy výnosů:

- Z pronájmu – především zde se jedná o velmi rizikový druh výnosu, záleží na obsazenosti, která může být i nulová,
- z prodeje budovy – výnosem je prodejní tržní cena na trhu nemovitostí,
- z užívání stavby za úplatu – zde se jedná například o výběr mytného na dálnicích.

1.2. Propočet

Propočet je odhad pořizovacích nákladů, který se provádí v předinvestiční části projektu. Jedná se pouze o odhad, jelikož v té době není zpracovaná dostatečně podrobná projektová dokumentace a projekt má ještě spoustu neznámých faktorů.

Schneiderová Heralová (2013) ve své knize člení propočet na položky: projektové a průzkumné práce, provozní soubory, stavební objekty, stroje, zařízení a inventář, dále umělecká díla, vedlejší náklady spojené s umístěním stavby, ostatní náklady, rezerva, nehmotný investiční majetek, provozní náklady na přípravu a realizaci stavby a kompletační činnost.

Autorka knihy Oceňování v rámci výstavbového projektu také uvádí jednodušší strukturu pořizovacích nákladů stavby, které budou dále podrobněji rozebrány:

- Náklady na projektové práce, průzkumné práce a inženýrské činnosti
- Náklady na stavební objekty (ZRN)
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)
- Ostatní investice
- Náklady na provozní soubory
- Náklady na stroje a zařízení
- Ostatní náklady
- Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
- Rezerva na veškerá rizika (Schneiderová Heralová, 2013)

1.2.1. Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce

Tománková (2013) ve své knize udává, že pro stanovení nákladů lze použít Výkonový a honorářový řád, nebo také sazebník UNIKA.

Schneiderová Heralová (2013) dodává, že je také možné použít kalkulaci hodinové zúčtovací sazby, individuální kalkulaci, nebo také expertní odhad nákladů, jako procentuální sazbu z předpokládaných celkových nákladů na stavební objekty.

1.2.2. Náklady na stavební objekty

Náklady na stavební objekty neboli základní rozpočtové náklady (ZRN) nemohou být v předinvestiční fázi rozpočtovány, jelikož ještě není k dispozici tak podrobná projektová dokumentace. Tyto náklady však mohou být nějakým způsobem odhadovány, k čemuž slouží například různé rozpočtové a cenové ukazatele.

Autorka knihy Oceňování v rámci výstavbového projektu uvádí některé použitelné oceňovací podklady. Je jím například Soustava rozpočtových ukazatelů, kterou provozuje ÚRS Praha a.s. a tvoří ji karty cca 1370 objektů realizovaných v letech 1990-1999. Ukazatele jsou vhodné pro odhad rozpočtových nákladů srovnatelného stavebního objektu (Schneiderová Heralová, 2013).

Dalším použitelným podkladem je dle Schneiderové Heralové (2013) elektronický Katalog staveb a objektů společnosti RTS Brno, a.s., který je přístupný na webové stránce www.stavebnistandardy.cz. Katalog je zpracován na základě technických a cenových informací z již realizovaných staveb. Katalog uvádí údaje o ceně stavby, o cenách rozhodujících stavebních konstrukcí, dále cenu za měrnou jednotku (m^2 , m^3), účelovou jednotku (lůžko, byt atd.) a také ceny jednotlivých stavebních částí.

Webové stránky www.stavebnistandardy.cz nabízí také cenové ukazatele ve stavebnictví. Ty jsou vytvářeny každoročně, z položkových rozpočtů pro jednotlivé druhy staveb, jako průměrné hodnoty na měrnou jednotku. Jejich třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO).

Propočet je ve všech případech jen odhadovanou částkou, která se od budoucí ceny liší. V knize Kalkulace a nabídky je udávána běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat + - 15 % (Schneiderová Heralová, 2013).

1.2.3. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Tománková (2013) člení náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), jinými slovy vedlejší rozpočtové náklady (VRN) na náklady na zařízení staveniště a územní vlivy, kterými mohou být například ztížené provozní, výrobní, dopravní nebo klimatické podmínky.

Do nákladů na zařízení staveniště patří dle knihy Schneiderové Heralové úplaty za užívání stavebních objektů investora, dodavatele či třetí osoby, které slouží dočasně jako zařízení staveniště a náklady s nimi spojené. Náklady za zábor pozemků (např. chodník či komunikace) a dopravně-inženýrské opatření. Náklady na vypracování projektové dokumentace, na zařízení, demontáž a odklizení dočasných objektů zařízení staveniště, kterými mohou být např. kanceláře, sociální zabezpečení pracovníků stavby, oplocení, vnitro staveništní komunikace a další (Schneiderová Heralová, 2013).

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby se vždy liší dle konkrétní stavby. Pro jejich kalkulaci v předinvestiční fázi se využívá procentní sazba z celkových nákladů na stavební objekty. Rozmezí procentních sazeb je uváděno v různých odborných periodikách, vždy však musí být přizpůsobeno dané stavbě, dle jejich konkrétních požadavků.

1.2.4. Ostatní investice

Schneiderová Heralová (2013) ve své knize uvádí, že do položky ostatních investic patří příspěvky jiným investorům, což může být například přeložka inženýrských sítí, konzervační a dekonzervační práce při zastavení stavby a další.

Do této položky je také možno zakalkulovat náklady na nákup pozemku. Pokud investor pozemek nevlastní, lze náklady na jeho pořízení předběžně odhadnout porovnáním s pozemky podobnými nebo využít cenovou mapu pozemků jednotlivých obcí.

1.2.5. Náklady na provozní soubory

Autorka knihy Oceňování v rámci výstavbového projektu charakterizuje náklady na provozní soubory jako náklady na stroje a technologické zařízení, které bude součástí stavby včetně nákladů na jejich montáž. Cena těchto zařízení vzejde z veřejné soutěže. V této fázi je však nutné tyto náklady nějakým způsobem odhadnout, například lze využít expertního odhadu výše nákladů, informace od potencionálních dodavatelů nebo zkušeností z již realizovaných obdobných staveb (Schneiderová Heralová, 2013).

Tománková (2013) uvádí, že náklady hrazené z provozních prostředků se vyčísľují kalkulací a lze je zahrnout do nákladů ihned přímo v daném období.

1.2.6. Náklady na stroje, zařízení a inventář

Schneiderová Heralová (2013) do položky stroje, zařízení a inventář investiční povahy (jedná se o náklady, které nejsou součástí provozních souborů a stavebních objektů) zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů na dopravu, umístění a osazení. Jejich cena vzejde rovněž z veřejné soutěže. V této fázi je však nutné tyto náklady odhadnout, například lze využít expertní odhad, informace od potencionálních dodavatelů nebo uplatnit zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb apod.

Tománková (2013) dodává, že finanční prostředky vynaložené do investičního inventáře nelze zahrnout do nákladů přímo, ale je potřeba je postupně odepisovat podle pravidel, které jsou stanoveny právními předpisy pro jednotlivé druhy majetku, do kterého patří dlouhodobý hmotný majetek nevyžadující montáž (od 40 000 Kč bez DPH, životnost více než 1 rok, který není pevně spojen se stavbou), dlouhodobý nehmotný majetek (od 60 000 Kč bez DPH) a obojí včetně nákladů na jeho umístění (doprava, osazení apod.).

1.2.7. Ostatní náklady

V knize Management staveb autorka uvádí ostatní náklady jako náklady na pojištění stavby, úroky z úvěrů, náhrada za vynětí půdy z pozemků plnicích funkci lesa nebo ze zemědělského půdního fondu, správní poplatky, odměna zpracovatelům stanovisek a dalších posudků, náklady na práci koordinátora BOZP nebo například geodetické práce (Tománková, 2013).

Schneiderová Heralová (2013) v knize Oceňování v rámci výstavbového projektu dodává, že se také může jednat o odměny expertům, konzultantům a právníkům a také poplatky správcům za připojení k veřejným sítím.

1.2.8. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Autorka knihy Oceňování v rámci výstavbového projektu říká, že provozní náklady na přípravu a realizaci stavby jsou veškeré náklady, které jsou hrazeny z provozních prostředků vynakládané v souvislosti s danou stavbou. Jsou to náklady na přípravu a zabezpečení stavby a kompletační činnost (Schneiderová Heralová, 2013).

Tománková ve své knize doporučuje jako možný podpůrný prostředek pro určení ceny na přípravu a realizaci stavby v předinvestiční fázi Výkonový a honorářový řád nebo sazebník UNIKA (Tománková, 2013).

1.2.9. Rezerva na rizika

V knize Management staveb je charakterizována rezerva na krytí rizik jako nepředvídatelný náklad, spojený převážně s realizací stavby. Výše rezervy se liší podle druhu stavby (především zda se jedná o novostavbu nebo rekonstrukci) a podrobnosti dokumentace. Čím podrobnější je projektová dokumentace a zároveň méně komplikovaná stavba, tím nižší je pravděpodobné navýšení nákladů na výstavbu (Tománková, 2013).

Schneiderová Heralová (2013) ve své knize stanovuje rezervu na rizika zjednodušeně pomocí procentuální sazby, základnou jsou celkové náklady na stavební objekty (ZRN).

1.3. Nabídkový rozpočet

Nabídkový rozpočet předkládá dodavatel zadavateli (investorovi) v investiční fázi, v etapě investiční a realizační přípravy, právě v době, kdy se rozhoduje o výběru dodavatele.

V knize Oceňování v rámci výstavbového projektu je uvedeno, že nabídkový rozpočet představuje ocenění všech konstrukcí a prací, ze kterých se stavební dílo skládá. Výpočet množství stavebních prací pro jednotlivé položky podle výkresové části projektové dokumentace je provedeno ve výkazu výměr (Schneiderová Heralová, 2013).

1.3.1. Výkaz výměr

Knihy Schneiderové Heralové (2013) uvádí, že výpočet množství stavebních prací pro jednotlivé položky podle výkresové části projektové dokumentace je provedeno ve výkazu výměr. Z technické zprávy získáme informace především o dispozičním řešení a základových podmínkách, o použitých materiálech a konstrukčních prvcích a zároveň o skladbě podlah, stropů a dalších důležitých konstrukcí, také o zařizovacích předmětech, truhlářských, klempířských a zámečnických prvcích. Z výkresové části projektové dokumentace je poté třeba získat informace o jednotlivých výměrách a o množství použitých materiálů.

Výkaz výměr musí být vytvořen přehledně tak, aby byl pochopitelný i pro toho, kdo se na jeho sestavování nepodílel. Sestavuje se s komentáři a odkazy na vytvořené tabulky a výkresy.

1.3.2. Podrobný položkový rozpočet

Dle definice Schneiderové Heralové (2013) je podrobný položkový rozpočet v podstatě výkaz výměr oceněný jednotkovými cenami všech konstrukčních prvků a stavebních prací. Rozpočet v jednotlivých řádcích obsahuje kód a popis položky, množství položky, měrnou jednotku, jednotkovou cenu, jednotkovou hmotnost, cenu celkem a hmotnost celkem.

Hmotnosti jednotlivých položek se počítají pro položku přesun hmot, tedy přeprava materiálu po staveništi. Položka přesun hmot je jedna pro celé HSV a dále pro každý oddíl PSV samostatná.

Autorka knihy Oceňování v rámci výstavbového projektu uvádí strukturu rozpočtu, která obsahuje krycí list rozpočtu, rekapitulace rozpočtu po oddílech a vlastní rozpočet, který obsahuje jednotlivé položky stavebních konstrukcí a prací (Schneiderová Heralová, 2013).

Krycí list rozpočtu obsahuje údaje o stavbě a jejích účastnících, o celkových nákladech a nákladech na měrnou jednotku. Rekapitulace rozpočtu po oddílech tvoří součet položek v jednotlivých stavebních dílech.

Autorka knihy Kalkulace a nabídky udává řazení položek vzestupně podle kódu klasifikace TSKP.

Práce HSV (podle TSKP – Třídník stavebních konstrukcí a prací) můžeme třídit na:

1. Zemní práce,
2. zakládání,
3. svislé konstrukce,
4. vodorovné konstrukce,
5. komunikace,
6. úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů,
8. trubní vedení,
9. ostatní konstrukce a práce, bourání a přesun hmot (Schneiderová Heralová, 2013).

Práce PSV (podle TSKP – Třídník stavebních konstrukcí a prací) můžeme rozdělit na:

71 Izolace,

72 zdravotně technické instalace,

73 ústřední vytápění,

74 silnoproud,

75 slaboproud,

76 ostatní konstrukce,

77 podlahy,

78 práce dokončovací,

79 ostatní konstrukce a práce PSV (Schneiderová Heralová, 2013).

1.4. Správa cizího majetku

V poslední části této práce je řešeno v provozní fázi správcovství nemovitosti. Z toho důvodu je nutné zmínit několik paragrafů z knihy Nový občanský zákoník 2014 (rejstřík, redakční uzávěrka 26.3.2012, autoři Eliáš, Svatoš), které se této práci mohou týkat.

V paragrafu 1400 je zmíněno: „*Každý, komu je svěřena správa majetku, který mu nepatří, ve prospěch někoho jiného (dále jen beneficent), je správcem cizího majetku. Má se za to, že správce právně jedná jako zástupce vlastníka*“ (Eliáš, 2012, str. 138).

Eliáš definuje paragraf 1402: „*Má se za to, že správci náleží obvyklá odměna podle povahy jeho služeb*“ (Eliáš, 2012, str. 139).

Paragraf 1403 uvádí: „*Zisk a náklady správce rozdělí mezi beneficenty podle stanov či jiné smlouvy, jinak co nejspravedlivěji se zřetelem k povaze a předmětu správy a k okolnostem jejího vzniku se zřetelem k obecným zvyklostem. Nelze-li stanovit jiný poměr pro rozdělení zisku a nákladů mezi beneficenty, platí, že jsou tyto podíly stejné*“ (Eliáš, 2012, str. 139).

Eliáš charakterizuje paragraf 1411 jako: „*Správce cizího majetku vykonává svou působnost a plní povinnosti s péčí řádného hospodáře*“ (Eliáš, 2012, str. 139).

Posledním důležitým bodem pro tuto práci je paragraf 1413, který uvádí: „*Nejedná-li se o zájem nebo právo plynoucí z právního jednání, ze kterého správa vznikla, musí správce beneficentovi a osobě, která dohlíží na správu majetku nebo na zájem beneficenta, bez zbytečného odkladu oznámit každý zájem při podnikání nebo činnosti sledující majetkový prospěch, který by se mohl ocitnout v rozporu se zájmem beneficenta a každé své právo, které by mohl uplatnit vůči beneficentovi nebo ohledně spravovaného majetku*“ (Eliáš, 2012, str. 139).

2. PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE

2.1. Základní informace

Název stavby: Bytový dům

Druh stavby: Bytový dům

Místo stavby: Mariánské Lázně

Objednatel: UNIART projektová kancelář; Tepelská 137, Mariánské Lázně; 353 01

Projektant: LARUMO SERVIS, s r.o.

Investor: Hotel, Radka Korcová, autor investičního záměru

Bytový dům se skládá z 1 podzemního a 5 nadzemních podlaží. V 1.PP se nachází společenská místnost a sociální zázemí, celkem na ploše 217 m², ve všech nadzemních podlažích jsou byty. Celkem je zde umístěno 15 bytů.

Tabulka 1: Plochy a dispozice jednotlivých bytů

	Byt	Plocha (m ²)	Plocha terasy (m ²)	Plocha balkonu (m ²)	Dispozice
1.NP	č.1	61,38	14,18	-	2+kk
	č.2	60,93	17,61	-	2+kk
	č.3	64,83	11,99	-	2+kk
2.NP	č.4	61,38	-	4,38	2+kk
	č.5	60,93	-	8,04	2+kk
	č.6	68,56	-	8,76	2+kk
3.NP	č.7	61,38	-	4,38	2+kk
	č.8	60,93	-	8,04	2+kk
	č.9	68,56	-	8,76	2+kk
4.NP	č.10	61,38	-	4,38	2+kk
	č.11	60,93	-	8,04	2+kk
	č.12	68,56	-	8,76	2+kk
5.NP	č.13	61,38	-	4,38	2+kk
	č.14	60,93	-	8,04	2+kk
	č.15	68,56	-	8,76	2+kk
Plocha		950,62	43,78	84,72	
Plocha celkem		950,62	128,5		

Zdroj: vlastní zpracování

Bytový dům se nachází na okraji Mariánských Lázní, v docházkové vzdálenosti do lázeňského centra. Bytový dům leží přímo vedle hotelu, který je také v majetku investora, nebude však provozován jako hotel, ale jako bytový dům s možností krátkodobých i dlouhodobých pronájmů bytů.

Účelem investice je tedy realizace bytového domu za účelem prodeje bytů. Součástí prodeje je i možnost zprostředkování, v případě nepřítomnosti majitelů, krátkodobých i dlouhodobých pronájmů bytů, a to za úplatu.

Ve vyhodnocování investice je počítáno s cenami bez DPH, vzhledem k často měnící se politické situaci a s tím spojené časté změně DPH.

2.2. Kritéria hodnocení investice

Bude investice z hlediska prodeje zisková? (Je reálné prodat byty za tolik, aby výnosy pokryly veškeré náklady na stavbu a poskytly zisk?)

Investor by požadoval zisk alespoň ve výši 30 % nákladů spojených s výstavbou bytového domu.

2.3. Určení ceny prodeje bytů

2.3.1. Místo stavby a okolí

Bytový dům bude postaven na okraji Mariánských Lázní, téměř v lese, v klidném koutě, ale s i tak dobrým přístupem do lázeňské části města (cca 1 km). Bude stát na ulici, která vede mimo město, na Kladskou, což je centrum chráněné krajinné oblasti Slavkovský les (cca 7 km).

Město Mariánské Lázně patří k nejnavštěvovanějším lázním u nás, každoročně ho navštíví přibližně čtvrt milionu turistů (KIS Mariánské Lázně s.r.o., 2016). V posledních letech je však oblíbeným místem i pro investování, jak již pro obyvatele České republiky, tak také pro zahraniční investory, např. z Ruska, Německa, v posledních letech i Číny.

2.3.2. Konkurence

Nabídka bytů k prodeji je v Mariánských Lázních velká, ale spojení vlastnictví bytu s možností získání příjmu z pronájmu, o který se majiteli stará druhá osoba, není tak obvyklé. Pokud ano, stará se o to soukromník, málokdy však má člověk vedle domu zázemí hotelu s 24 hodinovou recepcí.

Pro účely určení prodejní ceny byly použity inzeráty konkurenčních projektů, které odpovídají bytovému domu, rozlohou i polohou domu. Analyzovaná nabídka samozřejmě za tuto cenu nemusí být prodána, jedná se však o nové bytové domy, nebo domy ve výstavbě, ze kterých je již většina prodána a je tak předpokládáno, že by o ně byl zájem i v případě bytového domu.

Byly vybrány dvě nabídky realitní kanceláře M&M reality, což je v Mariánských Lázních velmi využívaná realitní kancelář. První je bytový dům, který je z nabídky nejpodobnější bytovému domu Třebízského. Jedná se o moderní novostavbu.

Obrázek 1: Nabídka nemovitosti č. 1

Prodej, byt 2+kk, 75 m², Mariánské Lázně, ul. Zeyerova

Cena **5 351 586 Kč**
nebo hypoteční úvěr od **18 961 Kč/měs**
(bude vypočtena cena za m² po předložení nových projektových dokumentů)

PARAMETRY NEMOVITOSTI

Číslo nabídky	463729
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Cihla
Stav nemovitosti	Novostavba
Umístění objektu	Klidná část obce
Počet podlaží	5
Číslo podlaží	2. podlaží
Plocha užitná	75 m²
Plocha podlahová	75 m²



Zdroj: M&M Reality, 2017a

Cena za m² je 71 355 Kč.

Druhá nabídka je byt po rekonstrukci, modernizovaný, v dobré dostupnosti do centra města. Nejedná se sice o rekonstrukci, avšak polohou vyhovuje lépe.

Obrázek 2: nabídka nemovitosti č.2

Prodej, byt 3+kk, rezidence Luxemburg, Mariánské Lázně

Cena **6 776 000 Kč**
nebo hypoteční úvěr od **24 008 Kč/měs**
(cena vč. provize a kompletního servisu)

PARAMETRY NEMOVITOSTI

Číslo nabídky	247213
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Cihla
Stav nemovitosti	Po rekonstrukci
Umístění objektu	Centrum obce
Počet podlaží	5
Číslo podlaží	4. podlaží
Plocha užitná	88 m²
Plocha podlahová	88 m²

Zdroj teplé vody: **Kotel elektrický**



[Zvětšit obrázek](#)

Zdroj: M&M Reality, 2017b

Cena za m² je 77 000 Kč.

Mohla by být uvažována cena nižší z inzerátů, tedy 71 355 Kč/m², ale pro tento projekt byla vybrána cena **69 900 Kč/m²**, čistě z marketingového hlediska.

2.4. Předpokládané náklady

Předběžný odhad nákladů v předinvestiční fázi vychází z propočtu, vytvořeného k bytovému domu, který je přiložen k práci jako příloha 1.

Tabulka 2: Předpokládané počáteční náklady (dle propočtu)

Náklad	Upřesnění	Výpočet	Částka (Kč) bez DPH
CZRN	viz propočet (příloha 1)		27 042 791
Pozemek	cena za m ² 1000 Kč	1580*1000	1 580 000
NUS	5 % CZRN	5 % * 27 042 791	1 352 140
Rezerva	5 % CZRN	5 % * 27 042 792	1 352 140
Náklady na poplatky	1 % CZRN	1 % * 27 042 791	270 428
Náklady na marketing	2 % CZRN	2 % * 27 042 791	540 856
Kompletační činnost	2 % CZRN	2 % * 27 042 791	540 856
VF 1-9	viz propočet (příloha 1)		2 400 000
Celkem	x	x	35 079 210

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem = **35 079 210 Kč** (bez DPH)

2.5. Předpokládané výnosy

2.5.1. 100 % úspěšnost prodeje

Při 100 % úspěšnosti prodeje, tedy prodeji všech 15 bytů:

Tabulka 3: Předpokládané výnosy při 100 % úspěšnosti prodeje

Typ plochy	Plocha (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Byty	950,62	69 900	66 448 338
Terasy	43,78	34 950	1 530 111
Balkony	84,72	34 950	2 960 964
Celkem	1079,12	x	70 939 413

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem = **70 939 413 Kč** (bez DPH)

2.5.2. 80 % úspěšnost prodeje

Při 80 % úspěšnosti prodeje, tedy prodeji 12 bytů z 15 (uvažují, že neprodám byty č. 1, č. 9 a č. 13):

Tabulka 4: Předpokládané výnosy při 80 % úspěšnosti prodeje

Typ plochy	Plocha (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena celkem (Kč)
Byty	759,3	69 900	53 075 070
Terasy	29,6	34 950	1 034 520
Balkony	71,58	34 950	2 501 721
Celkem	1079,12	x	56 611 311

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem = **56 611 311 Kč** (bez DPH)

2.6. Porovnání plánovaných nákladů a výnosů

2.6.1. 100 % úspěšnost prodeje

Celkové náklady = 35 079 210 Kč

Celkové výnosy = 70 939 413 Kč

Plánovaný zisk = výnosy – náklady = 70 939 413 – 35 079 210 = **35 860 203 Kč**

Daň z příjmu 19 % = 6 813 439 Kč

Plánovaný zisk po zdanění = **29 046 764 Kč**

Daň z nabytí nemovitých věcí, dřív známá jako daň z převodu nemovitosti není uvažována, jelikož jí vždy platí kupující.

2.6.2. 80 % úspěšnost prodeje

Celkové náklady = 35 079 210 Kč

Celkové výnosy = 56 611 311 Kč

Plánovaný zisk = výnosy – náklady = 56 611 311 – 35 079 210 = **21 532 101 Kč**

Daň z příjmu 19 % = 4 091 099 Kč

Plánovaný zisk po zdanění = **17 441 002 Kč**

2.7. Vyhodnocení

Dle zadaných kritérií bylo požadováno, aby byla investice zisková a aby byl zisk alespoň ve výši 30 % nákladů spojených s výstavbou bytového domu.

Požadovaný zisk = 30 % z nákladů = 30 % ze 35 079 210 Kč = **10 523 763 Kč**

Investice splňuje zadaná kritéria při obou variantách úspěšnosti prodeje, proto se rozhodují pro realizaci investice.

3. INVESTIČNÍ FÁZE

3.1. Předpokládané náklady dle rozpočtu

Náklady se změnilы vzhledem k fázi projektu, je již zpracovaný položkový rozpočet (příloha 2), ze kterého jsou celkové základní rozpočtové náklady vyšší než z propočtu. Tím se mění i ostatní náklady.

Cenu uvažuji opět bez DPH, z důvodu časté změny výše DPH.

Tabulka 5: Předpokládané náklady (dle rozpočtu)

Náklad	Upřesnění	Výpočet	Částka (Kč) bez DPH
CZRN	viz rozpočet (příloha 2)		33 622 138
Pozemek	cena za m ² 1000 Kč	1580*1000	1 580 000
NUS	5 % CZRN	5 % * 33 622 138	1 681 107
Rezerva	5 % CZRN	5 % * 33 622 138	1 681 107
Náklady na poplatky	1 % CZRN	1 % * 33 622 138	336 221
Náklady na marketing	2 % CZRN	2 % * 33 622 138	672 443
Kompletační činnost	2 % CZRN	2 % * 33 622 139	672 443
VF 1-9	viz propočet (příloha 2)		2 400 000
Celkem	x	x	42 645 459

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem = **42 645 459 Kč** (bez DPH)

3.2. Změny proti rozpočtu

Projektová dokumentace, podle které je zpracovaný rozpočet, byla navržena tak, že v 1.PP bytového domu jsou sklepní kóje a technické místnosti. Investor se poté rozhodl, že kdyby byl v bytovém domě bazén, byty by se prodávaly lépe. Bytů na prodej s možností využívání bazénu přímo v domě je v Mariánských Lázních velmi málo. V 1.PP bude tedy bazén, technické zázemí bazénu, kotelna a společná místnost na uskladňování kol, lyží apod. Rozpočet však již nebude předěláván, bazén bude financován z navržené finanční rezervy, která jeho náklady pokryje i s rezervou.

3.3. Porovnání plánovaných nákladů z rozpočtu a výnosů

3.3.1. 100 % úspěšnost prodeje

Celkové náklady z rozpočtu = 42 645 459 Kč

Celkové výnosy = 70 939 413 Kč

Plánovaný zisk = výnosy – náklady = 70 939 413 – 42 645 459 = **28 293 954 Kč**

Daň z příjmu 19 % = 5 375 851 Kč

Plánovaný zisk po zdanění = **22 918 103 Kč**

Daň z nabytí nemovitých věcí, dřív známá jako daň z převodu nemovitosti není uvažována, jelikož jí vždy platí kupující.

3.3.2. 80 % úspěšnost prodeje

Celkové náklady z rozpočtu = 42 645 459 Kč

Celkové výnosy = 56 611 311 Kč

Plánovaný zisk = výnosy – náklady = 56 611 311 – 42 645 459 = **13 965 852 Kč**

Daň z příjmu 19 % = 2 653 511 Kč

Plánovaný zisk po zdanění = **11 312 341 Kč**

3.4. Vyhodnocení

Dle zadaných kritérií bylo požadováno, aby byla investice zisková a aby byl zisk alespoň ve výši 30 % nákladů spojených s výstavbou bytového domu.

Požadovaný zisk = 30 % z nákladů = 30 % ze 42 645 459 Kč = **12 793 638 Kč**

Investice splňuje zadaná kritéria při 100 % úspěšnosti prodeje. Při 80 % úspěšnosti prodeje požadovaný zisk investice nesplňuje, i tak je však zisk velmi vysoký.

4. PROVOZNÍ FÁZE

4.1. Úvod do provozní fáze

Většina investičních záměrů typu bytových domů končí prodejem bytů, tedy investiční fází. Projekt bytového domu vedle lázeňského hotelu, díky využití dobré lokality, nabízí variantně fázi provozní.

Mariánské Lázně ročně navštíví a přespí v nich přibližně 250 000 návštěvníků (KIS Mariánské Lázně s.r.o., 2016). Někteří z nich se do lázeňského města vrací každoročně, a právě ti upřednostňují již ověřené ubytování.

Především ruská klientela objevila možnost nákupu nemovitosti v Mariánských Lázních pro své účely obývání a zároveň pronájem svým známým. Přesně takováto klientela bude pro projekt, kterým se tato práce zabývá, zajímavá. Zahraniční investor, který je pravidelným hostem Mariánských Lázních, by uvítal možnost mít ve městě svou nemovitost.

Ohledně prodeje nemovitosti bude nabídnuta kupujícímu bytové jednotky možnost dlouhodobé spolupráce. Tato spolupráce by fungovala následujícím způsobem:

Byt je prodán klientovi. Od té doby je klient vlastníkem bytu. Majitel nemovitosti však ví, že bude byt využívat pouze dva měsíce v roce. Zbytek, tedy deset měsíců v roce, by byl byt opuštěný. Proto má majitel bytu při podpisu kupní smlouvy možnost uzavřít spolupráci s investorem bytového domu, kterým je hotel. Ten by byt v bytovém domě, stojícím přímo vedle hotelu, využíval k pronájmu. Byt by pronajímal a z pronájmu by získával provizi.

Právě téma spolupráce investora a majitele bytu je jednou z hlavních částí této bakalářské práce.

Majiteli bytu bude nabídnuta (od investora bytového domu) možnost zprostředkování krátkodobých i dlouhodobých pronájmů v době jeho nepřítomnosti. Pokud bude majitel bytu s touto možností souhlasit, podepíše spolu smlouvu dle zákona č. 89/2012 Sb. V této smlouvě bude určeno, jak bude provoz pronájmu probíhat, kdo bude financovat údržbu bytu, hledat nájemníky, jaká bude výše provize a jak bude tato provize vyplácena.

V době, kdy by byt využíval přímo majitel bytu, bude majiteli poskytována stejná služba jako v případě pronájmu. Jedná se o týdenní úklid, praní prádla, výměnu ložního prádla, snídani ve vedlejším hotelu, i možnost využívání jeho prostor. Za tyto služby bude majitel bytu hradit částku dle smlouvy.

4.2. Přínosy investora

Hotel je malý hotel se sedmnácti pokoji a jedním apartmánem. Vzhledem k jeho výhodné poloze je často plně obsazen a již nemůže navýšit své kapacity. Byty, které by byly od majitelů nabídnuty k pronájmu, by rozšířily nabídku hotelu.

První výhodou je, že by hotel nemusel odmítat své klienty, ale mohl by jim nabízet jinou alternativu. Spousta z nich by také jistě uvítala větší pokoje, než nabízí hotel, což bytový dům s rozměry bytů splňuje.

Druhá výhoda je provize z pronájmu, která by pro provoz hotelu znamenala další pravidelný příjem.

4.3. Přínosy vlastníka bytu

Kupující, který byt nekupuje jako své trvalé bydliště, ale pouze jako místo, které navštíví jednou nebo dvakrát ročně na dovolenou, by mohl ocenit možnost, že byt bude v době jeho nepřítomnosti pronajímán a zároveň o něj bude postaráno, o což se postará provozovatel.

První výhodou je stálý příjem z bytu v době nepřítomnosti majitele. Druhá výhoda je v tom, že bude byt celoročně udržován a majitel se nemusí obávat o stav bytu, jelikož ten bude hlídán investorem a jeho zaměstnanci. Třetí výhodou jsou služby v době přítomnosti majitele v Mariánských Lázních. Do lázeňského města přijíždí návštěvníci odpočívat, proto jistě ocení služby provozované hotelem.

Hotel je vybaven restaurací, která ubytovaným hostům zajišťuje stravování, slouží ale i jako a la carte restaurace pro hosty z ulice. Hotel má vlastní, velmi dobře vybavené wellness, hostům nabízí i kadeřnické a kosmetické služby. Všechny tyto nadstandartní služby by samozřejmě mohli plně využívat majitelé bytů bytového domu.

4.4. Náležitosti smlouvy

- Smlouvu uzavírá majitel bytu a provozovatel bytového domu (investor).
- Majitel bytu se dohodl s provozovatelem, že vybavení bytu (manželská postel, peřiny, polštáře, ložní povlečení, ručníky, jídelní stůl, šatní skříň, sedací souprava) bude zajištěno a hrazeno provozovatelem, avšak cena bude odečtena majiteli bytu z prvních provizí z nájmu, případně bude dohodnut splátkový kalendář.
- Majitel bytu je povinen sjednat pojištění nemovitosti na byt a jeho zařízení a financovat ho. Pojištění by bylo nutno i za běžných okolností, proto není hrazeno provozovatelem.
- Majitel bytu je povinen platit roční příspěvek do fondu oprav, provozovatel na tento příspěvek nepřispívá, jelikož majitel by tento příspěvek platil v každém případě.
- Škody na majetku jsou v případě menší škody vyřizovány údržbářem domu, v případě větší škody bude tato škoda hrazena z pojištění bytu.
- Provozovatel se zavazuje obsazovat byty nájemníky v době nepřítomnosti majitele.
- Provozovatel je povinen vybírat od nájemníků poplatek za ubytování.
- Provozovatel je povinen hradit všechny energie a výdaje spojené s bytovým domem a dále je vymáhat po majitelích jednotlivých bytových jednotek (75 % hradí provozovatel, 25 % majitelé jednotlivých bytů dohromady).
- Provozovatel po odečtení veškerých nákladů rozdělí zisk v poměru 70 % zisku majiteli bytu a 30 % si ponechá za své služby on sám jako provizi.

4.5. Náklady provozovatele v provozní fázi

Předpoklad je, že v měsíci červnu a červenci bude byt blokován pro majitele. V listopadu je hotel zavřený, nebude tedy ani možnost zprostředkování pronájmu, bude však možná údržba bytů. Zbýlých devět měsíců v roce bude možnost byt nabízet k pronájmu.

V době, kdy bude byt využíván majitelem, budou všichni zaměstnanci k dispozici, aby majitel bytu mohl využívat nejen bazén, ale i například služby uklízečky a prádelny. Tyto služby budou

majiteli odečítány z provize, dle smlouvy. Majitel každého bytu si může určit, kdy bude byt využívat, jelikož tyto služby budou nabízeny po celý rok.

Náklady budou počítány v plné výši, i kdyby obsazenost bytu byla nižší, a to z důvodu, že vše musí být dohodnuto, kdyby ke zprostředkování pronájmu došlo. Náklady na zaměstnance a další režii hradí provozovatel.

4.5.1. Zaměstnanci – osobní náklady

Manažer:

- Rezervace míst, marketing, organizace, finanční management, účetnictví,
- jedná se o stabilního zaměstnance hotelu, k platu má příplatek za více úkolů pro nově provozovaný bytový dům
- odměna 5 000 Kč/měsíc,
- odvody z mezd 34 % = 1 700 Kč/měsíc.

Uklízečka (2x):

- Úklid 4x týdně,
- jedná se o stabilního zaměstnance hotelu, k platu má příplatek za více práce pro nově provozovaný bytový dům
- odměna 3 000 Kč/měsíc,
- odvody z mezd 34 % = 1 020 Kč/měsíc.

Údržbář:

- Využití v případě potřeby,
- jedná se o stabilního zaměstnance hotelu, k platu má příplatek za více pokojů pro nově provozovaný bytový dům
- odměna 2000 Kč/měsíc,
- odvody z mezd 34 % = 680 Kč/měsíc.

Recepční (2x):

- Výdej a příjem klíčů, řešení případných problémů,
- jedná se o stabilního zaměstnance hotelu, pouze drobný příplatek za více práce pro nově provozovaný bytový dům
- odměna 1000 Kč/měsíc,
- odvody z mezd 34 % = 340 Kč/měsíc.

Plavčík (2x):

- Hlídkání bezpečnosti v bazénu, kontrola stavu bazénu a příslušných sociálních zázemí,
- hotel si plavčíka najme jako nového zaměstnance, i když bude mít na starosti bazén v bytovém domě,
- odměna 12 000 Kč/měsíc,
- odvody z mezd 34 % = 4 080 Kč/měsíc.

Tabulka 6: Náklady na zaměstnance

Profese	Množství	Náklad (Kč/měsíc)	Odvody z mezd 34 % (Kč/měsíc)	Náklad celkem (Kč/měsíc)	Počet měsíců	Celkem (Kč/rok)
Manažer	1	5 000	1 700	6 700	12	80 400
Uklízečka	2	3 000	1 020	8 040	11+1	96 480
Údržbář	1	2 000	680	2 680	12	32 160
Recepční	2	1 000	340	2 680	11+1	32 160
Plavčík	2	12 000	4 080	32 160	11+1	385 920
Celkem	8	23 000	7 820	52 260	x	627 120

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady provozovatele celkem = **627 120 Kč/rok** (včetně povinných odvodů z mezd).

V době nemoci nebo dovolené kteréhokoliv zaměstnance bude tento zaměstnanec zastoupen některým ze zaměstnanců hotelu, jelikož hotel má stabilně více zaměstnanců, aby byli schopni zastupovat se navzájem. Stejně tak to bude fungovat i v opačném případě.

4.5.2. Energie jednotlivých bytů

Náklady na elektrickou energii, plyn a vodné budou hrazeny provozovatelem bytů ve výši ¾ nákladu roku, jak bylo dohodnuto ve smlouvě. Výše energií se odvíjí od obsazenosti bytů, od ročního období a od velikosti bytu. Počítáno bude tedy s průměrnou hodnotou, která bude

uvažovat všechny byty stejně velké a výši energii jako průměr z celého roku. Provozovatel bude hradit $\frac{3}{4}$ energií ze všech bytů, které bude pronajímat. Zbylou $\frac{1}{4}$ roku hradí energie majitel bytu. Elektroměry všech pronajímaných bytů budou psány na provozovatele, z důvodu zjednodušení fakturací.

Tabulka 7: Náklady na energie

Energie	Náklad (Kč/měsíc)	Počet bytů	Náklad celkem (Kč/měsíc)	Počet měsíců	Celkem (Kč/rok)
Elektřina	1 500	15	22 500	12	270 000
Plyn	1 200	15	18 000	12	216 000
Voda	300	15	4 500	12	54 000
Celkem	3 000	15	45 000	12	540 000

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 8: Rozdělení nákladů na energie mezi majitele bytů a provozovatele bytového domu

Rozdělení nákladů	Náklad (%)	Náklad celkem (Kč/rok)	Počet bytů	Náklad jednotlivý (Kč/rok/byt)	Náklad jednotlivý (Kč/měsíc/byt)
Náklady celkem	100	540 000	-	-	-
Náklad provozovatele	75	405 000	-	-	-
Náklad majitele	25	135 000	15	9 000	750

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady provozovatele na energie jsou **405 000 Kč/rok**.

4.5.3. Údržba bazénu a energie společných prostor

Náklady za společné prostory i bazén bude opět hradit provozovatel ze $\frac{3}{4}$. Zbytek nákladů, tedy $\frac{1}{4}$, bude rozdělen mezi majitele jednotlivých bytů. Bazén je určen pouze pro majitele a nájemníky jednotlivých bytů, kteří jeho užívání budou mít v ceně ubytování. Cena pronájmu bude tedy vyšší než v jiných ubytovacích kapacitách v Mariánských Lázních, které bazénem nedisponují.

Tabulka 9: Náklady na energie společných prostor a údržbu bazénu

Společné prostory	Náklad (Kč/měsíc)	Počet měsíců	Celkem (Kč/rok)
Chemie	1 000	12	12 000
Elektřina	10 000	12	120 000
Voda-bazén	20 000	jednorázově	20 000
Plyn-ohřev bazénu	31 000	12	372 000
Celkem	62 000	x	524 000

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 10: Rozdělení nákladů na energie společných prostor a údržbu bazénu mezi majitele bytů a provozovatele bytového domu

Náklad	Náklad (%)	Náklad celkem (Kč/rok)	Počet bytů	Náklad jednotlivý (Kč/rok/byt)	Náklad jednotlivý (Kč/měsíc/byt)
Náklady celkem	100	524 000	-	-	-
Náklad provozovatele	75	393 000	-	-	-
Náklad majitele	25	131 000	15	8733	728

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady provozovatele na energii společných prostor a bazén jsou **393 000 Kč/rok**.

4.5.4. Vybavení bytů

Vybavení jednotlivých bytů je zařízeno jednotně dle smlouvy. Toto vybavení uhradí provozovatel a částku bude postupně majitelům bytů odečítat z jeho provizí. Do tohoto vybavení se však nepočítá ložní prádlo a ručníky, které se budou s každým zákazníkem měnit. Tyto náklady hradí opět provozovatel.

Tabulka 11: Náklady na vybavení bytů

Vybavení	Náklad (Kč/kus)	Počet (ks/byt)	Celkem (Kč/byt)	Počet bytů	Celkem (Kč)
Prostěradla	400	4	1 600	15	24000
Povlečení	1 000	4	4 000	15	60000
Ručníky	100	4	400	15	6000
Osušky	350	4	1 400	15	21000
Celkem	1 850	4	7 400	15	111 000

Zdroj: vlastní zpracování

Předpoklad je, že se toto vybavení bude kupovat nové jednou za 5 let. Z této úvahy tedy dostáváme náklad na 1 rok.

$$111\,000/5 = 22\,200 \text{ Kč/rok}$$

Do běžného vybavení bytů k pronájmu patří i hygienické potřeby, mýdla, sprchové gely a šampony. Uvažujeme 100 Kč na jednoho nájemníka bytu. Současně budou v bytě dva nájemníci a hygienické potřeby budou měněny při úklidu, tedy čtyřikrát měsíčně.

$$100 * 4 * 2 = 800 \text{ Kč/měsíc} = \mathbf{9\,600 \text{ Kč/rok}}$$

$$\text{Náklady na vybavení provozovatele} = 22\,200 + 9\,600 = 31\,800 \text{ Kč/rok}$$

4.5.5. Služby

První důležitou službou pro provoz bytového domu je praní prádla. Tak, jako hotel, i bytový dům bude využívat služeb soukromé prádelny v blízkosti Mariánských Lázní, jejíž služby využívají všechny hotely v okolí. Pro špinavé prádlo si přijedou, odvezou ho, vyperou, vyžehlí a dovezou zpět. Tuto službu budou využívat (za poplatek určený ve smlouvě) i majitelé bytu v době své přítomnosti. V bytových jednotkách se nenachází pračka, proto tuto službu, včetně převlečení čistého prádla, majitelé jistě ocení.

Těchto služeb budeme využívat v průměru čtyřikrát měsíčně. Pokud bude tato služba bytovým domem využívána pravidelně, cena za jednu várku prádla (30 prostěradel, 30 povlečení a 60 ručníků) se pohybuje okolo 1 000 Kč bez DPH.

I toto je náklad provozovatele. V době, kdy byt bude využívat majitel, bude tato služba pro něho zpoplatněna.

Další službou, která je v této době samozřejmostí, je připojení k internetu. V celém bytovém domě bude Wi-Fi, která bude také hrazena provozovatelem domu.

Tabulka 12: Náklady na služby

Služby	Náklad (Kč/měsíc)	Počet měsíců	Celkem (Kč/rok)
Praní prádla	4 000	12	48 000
Wifi	1 000	12	12 000
Celkem	5 000	12	60 000

Zdroj: vlastní zpracování

4.5.6. Pravidelné náklady provozovatele bytového domu v provozní fázi

Pravidelné náklady počítáme při 100 % obsazenosti. Pokud bude obsazenost nižší, vždy ale budou využívány alespoň některé pokoje, proto bude většina výdajů stejná.

Tabulka 13: Pravidelné náklady provozovatele v provozní fázi

Náklad	Náklad (Kč/rok)	Náklad (Kč/byt/rok)	Náklad (Kč/byt/měsíc)
Zaměstnanci	627 120	41 808	3 484
Energie	405 000	27 000	2 250
Bazén + společné energie	393 000	26 200	2 183
Vybavení	22 200	1 480	123
Hygienické potřeby	9 600	640	53
Praní	48 000	3 200	267
Wifi	12 000	800	67
Celkem	1 516 920	101 128	8 427

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové pravidelné náklady v provozní fázi jsou **1 516 920 Kč/rok**.

Tyto náklady bude hradit provozovatel.

4.5.7. Jednorázové náklady provozovatele

Jedná se o náklady na vybavení jednotlivých bytů. Tento náklad je jednorázový a provozovatel se vrátí hned v prvním roce, kdy tuto částku odečte z provizí majitelům jednotlivých bytů.

Jedná se o manželskou postel včetně roštu, matrací i nočních stolků, o rozkládací gauč, který může sloužit jako přistýlka, o příkrývky, polštáře a také velkou šatní skříň.

Tabulka 14: Jednorázové náklady provozovatele

Vybavení	Náklad (Kč/kus)	Počet (ks/byt)	Celkem (Kč/byt)	Počet bytů	Celkem (Kč)
Manželská postel kpl	10 000	1	10 000	15	150 000
Rozkládací gauč	7 000	1	7 000	15	105 000
Příkrývka	1 000	3	3 000	15	45 000
Polštář	500	3	1 500	15	22 500
Šatní skříň	3 000	1	3 000	15	45 000
Celkem	21 500	x	24 500	x	367 500

Zdroj: vlastní zpracování

4.5.8. Náklady závislé na obsazenosti

Další službou, kterou bude bytový dům nabízet, jsou snídaně v hotelu. Náklad na tuto službu je závislý na počtu nájemníků. Náklad na snídani pro jednoho zákazníka je uvažován 50 Kč/osobu/den.

Mezi další závislé náklady patří poplatek městu za lázeňský pobyt ve výši 15 Kč/osobu/den.

Oba tyto náklady budou počítány na 100 %, 80 % a 60 % obsazenost. Na jeden byt jsou vždy uvažovány 2 osoby.

Tabulka 15: Náklady závislé na obsazenosti

Náklad	Náklad (Kč/osoba/den)	Náklad (Kč/byt/rok)	Náklad celkem (Kč/rok) = 100 % obsazenost	80 % obsazenost (Kč/rok)	60 % obsazenost (Kč/rok)
Snídaně	50	3000	45 000	36000	27000
Poplatek za pobyt	15	900	13 500	10800	8100
Celkem	65	3 900	58 500	46 800	35 100

Zdroj: vlastní zpracování

4.6. Náklady majitele bytu v provozní fázi

4.6.1. Pravidelné náklady majitele bytu

Mezi náklady majitele bytu se řadí náklady na energie, bazén a energie společných prostor. Veškeré tyto náklady jsou počítány pouze na ¼ roku, kdy je bytová jednotka využívána majitelem (dva měsíce) nebo nevyužívána (jeden měsíc).

Dalšími náklady je pojištění bytu, fond oprav a daň z nemovitosti. Všechny zmíněné náklady by majitel bytu musel hradit i v případě, že by nespolupracoval s provozovatelem bytu a byt obýval pouze on sám. S náklady majitele bytu je však důležité kalkulovat, aby byl viděn celkový zisk majitele bytu.

K nákladům bude přičten i náklad na služby spojené s úklidem, praním a možností využívání prostor vedlejšího hotelu. Tyto služby budou majiteli účtovány 500 Kč/týden. Předpokládá se, že bytu služby bude majitel využívat celé dva měsíce v roce.

Tabulka 16: Pravidelné náklady majitele bytu

Náklad	Náklad (Kč/rok)	Náklad (Kč/měsíc)
Energie	9 000	750
Bazén + společné energie	8 733	728
Pojištění bytu	3 000	250
Daň z nemovitosti	4 000	333
Fond oprav	8 000	667
Poplatky za služby	4 000	333
Celkem	36 733	3 061

Zdroj: vlastní zpracování

Pravidelné roční náklady majitele v provozní fázi jsou **36 733 Kč/rok**.

Tyto náklady hradí majitel bytu.

4.7. Příjmy v provozní fázi

4.7.1. Tvorba ceny

Ubytování na jednu noc pro 2 obyvatele se v Mariánských Lázních pohybuje od 1 000 Kč do 6 000 Kč. Ubytování v tomto bytovém domě je výhodné v tom, že se jedná o byty, ne pouze o pokoje. Velikost okolo 60 m² se běžně k ubytování nenabízí, pouze v apartmánech, kde je cena od 2 500 Kč/noc. Další výhodou je samozřejmě bazén a bezplatné parkování přímo u domu. Nájemníkům bude k dispozici recepce, služby balnea i restaurace, to vše ve vedlejším hotelu.

Důležité při tvorbě ceny je i cena vedlejšího hotelu. Ten nabízí cenu od 2 700 Kč/noc/2 osoby v normálním pokoji a 3 800 Kč/noc/2 osoby v apartmá, který dispozicí a vybavením odpovídá bytům v bytovém domě.

Cena v bytovém domě musí být však menší, jelikož se nejedná přímo o hotel a také vzhledem k tomu, že to bude ubytování nové a neznámé.

Vzhledem ke všem okolnostem volím cenu 2 500 Kč/noc/2 osoby, což odpovídá přibližně ceně 93 euro/noc/2 osoby. Tato cena je včetně snídaně a s možností ubytování dítěte do 12 let na přistýlce.

4.7.2. Celkové příjmy

Celkové příjmy závisí na celkové obsazenosti. S obsazeností by neměl být problém, jelikož vedlejší hotel je většinu času plný a své hosty musel odmítat. V tomto případě již nebude hosty odmítat, ale bude je ubytovávat do kapacit bytového domu.

Příjmy počítáme se 100 % obsazeností jako variantu optimistickou, 80 % obsazeností jako variantu realistickou a se 60 % obsazeností jako variantu pesimistickou.

Příjmy jsou celkové, které přijdou provozovateli domu a které následně rozdělí formou provize mezi majitele jednotlivých bytů v poměru určeném smlouvou.

Tabulka 17: Celkové příjmy v závislosti na obsazenosti

Příjem	Příjem (Kč/byt/den)	Počet měsíců/rok	Počet bytů	Příjem celkem s DPH (Kč/rok)	Sazba DPH	Příjem celkem bez DPH (Kč/rok)
100 % obsazenost	2 500	9	15	10 125 000	15 %	8 606 250
80 % obsazenost	2 500	9	12	8 100 000	15 %	6 885 000
60 % obsazenost	2 500	9	9	6 075 000	15 %	5 163 750

Zdroj: vlastní zpracování

Z těchto příjmů musí být ještě odečteny náklady závislé na počtu nájemníků. Jedná se o náklad na snídani a také poplatek městu za lázeňský pobyt.

Tabulka 18: Celkové příjmy po odečtení nákladů odvíjejících se od počtu nájemníků, v závislosti na obsazenosti

Příjem	Příjem celkem bez DPH (Kč/rok)	Náklad (Kč/rok)	Příjem po odečtení nákladů (Kč/rok)
100 % obsazenost	8 606 250	58 500	8 547 750
80 % obsazenost	6 885 000	46 800	6 838 200
60 % obsazenost	5 163 750	35 100	5 128 650

Zdroj: vlastní zpracování

4.8. Zisk v provozní fázi

4.8.1. Celkový zisk před rozdělením

Celkový zisk se vypočte z příjmů podle obsazenosti a celkových výdajů provozovatele. Pro provozovatele je část tohoto zisku, která bude vyplacena majitelům bytu nákladem.

Tabulka 19: Zisk před rozdělením

Zisk	Příjmy celkem (Kč/rok)	Výdaje celkem (Kč/rok)	Zisk celkem (Kč/rok)	Počet bytů	Zisk celkem (Kč/rok/byt)	Zisk celkem (Kč/měsíc/byt)
100 % obsazenost	8 547 750	1 516 920	7 030 830	15	468 722	39 060
80 % obsazenost	6 838 200	1 516 920	5 321 280	15	354 752	29 563
60 % obsazenost	5 128 650	1 516 920	3 611 730	15	240 782	20 065

Zdroj: vlastní zpracování

4.8.2. Rozdělení zisku

Ve smlouvě o dílo bude definováno, v jakém poměru bude zisk mezi provozovatelem a majitelem bytu rozdělen. Důležité je, aby po odečtení veškerých nákladů byly obě strany v kladných číslech.

Při rozhodování o jakékoliv investici je vždy důležité, aby byla výhodnější, než pokud investor dá peníze například na spořicí účet do banky. Pokud se mu peníze v bance budou úročit například 5 % za rok, vždy musí být zisk z investice vyšší.

Provozovatel a majitel bytu se ve smlouvě o dílo dohodli, že po odečtení veškerých nákladů provozovatele bude zisk rozdělen.

Provozovatel dostane 30 % zisku z důvodu, že se o provoz a pronájem bytového domu celou dobu stará, ale má méně z toho důvodu, že má těchto bytů více, majitel má však byt pouze jeden, a i jemu se musí investice vyplatit.

Majitel bytu dostane 70 % zisku z důvodu, že je vlastníkem nemovitosti a bez něho by provozovatel neměl co nabízet k pronájmu.

4.8.3. Zisk provozovatele

Po odečtení veškerých výdajů na provoz je zisk provozovatele 30 % celkového zisku. Jediné náklady, který musí provozovatel uhradit mimo jsou vstupní výdaje do vybavení bytů, které bude majiteli bytu strhávat z jeho provizí, dokud se dluh neumoří. S těmito výdaji se bude dále počítat v cash flow provozovatele.

Tabulka 20: Zisk provozovatele bytového domu

Zisk	Zisk celkem (Kč/rok)	Provize	Provize provozovatele (Kč/rok) = zisk	Zisk (Kč/měsíc)
100 % obsazenost	7 030 830	30 %	2 109 249	175 771
80 % obsazenost	5 321 280	30 %	1 596 384	133 032
60 % obsazenost	3 611 730	30 %	1 083 519	90 293

Zdroj: vlastní zpracování

Provozovatel nemusí z provize odvádět daň z příjmu, jelikož provize, kterou vyplácí majitelům bytu, je zároveň jeho nákladem a tato provize je několikanásobně vyšší. Proto můžeme provizi provozovatele považovat za zisk.

4.8.4. Zisk majitele bytu

Po odečtení výdajů na provoz, které budou odečteny provozovatelem, bude majiteli bytu vyplaceno 70 % celkového zisku.

Tabulka 21: Provize majitele bytu

Provize majitele	Zisk celkem (Kč/rok)	Provize	Provize celkem (Kč/rok)	Počet bytů	Provize majitele (Kč/rok/byt)
100 % obsazenost	7 030 830	70 %	4 921 581	15	328 105
80 % obsazenost	5 321 280	70 %	3 724 896	15	248 326
60 % obsazenost	3 611 730	70 %	2 528 211	15	168 547

Zdroj: vlastní zpracování

Majitel bytu má však ještě své osobní náklady na byt, které hradí ve ¼ roku, kdy má byt k dispozici. Po odečtení těchto nákladů vidíme čistý zisk majitele.

Tabulka 22: Zisk majitele bytu

Zisk	Provize majitele (Kč/rok/byt)	Náklady majitele (Kč/rok/byt)	Zisk majitele (Kč/rok/byt)	Zisk majitele (Kč/měsíc/byt)
100 % obsazenost	328 105	36 733	291 372	24 281
80 % obsazenost	248 326	36 733	211 593	17 633
60 % obsazenost	168 547	36 733	131 814	10 985

Zdroj: vlastní zpracování

5. Vyhodnocení projektu

5.1. Vyhodnocení z hlediska investora výstavby bytového domu

Investor vlastní sousední (vedlejší) hotel, který mu funguje výborně, a proto se rozhodl, že chce v investování pokračovat. Projekt je specifický v tom, že se jedná o dva sousední, vzájemně se ovlivňující objekty, kdy náklady na provoz bytového domu jsou, díky již provozovanému hotelu, daleko nižší. Ve 3. kapitole bakalářské práce byl vyhodnocen investiční záměr z hlediska realizace výstavby a následného prodeje bytů.

Dle zadaných kritérií byl požadován zisk ve výši 30 % nákladů spojených s výstavbou bytového domu, který by byl dosažen již při prodeji více než 80 % bytů (viz kapitola 3.4).

Investor však v provozní fázi projektu bude ve funkci provozovatele bytového domu a tato investice mu tak zajistí příjmy i do několika dalších let.

5.2. Vyhodnocení z hlediska provozovatele

Investor, který prodal byty, mění svou funkci v provozovatele bytového domu. Tržby z prodeje bytů mohou být použity na vstupní investice. Jedná se o jednotné zařízení pronajímáných bytů v prvním roce provozování a chodu bytového domu (viz. kapitola 4.5).

Při 80 % obsazenosti bytového domu, což je reálná varianta, bude mít provozovatel bytového domu zisk $133\,032 \text{ Kč/měsíc} = 1\,596\,384 \text{ Kč/rok}$ (viz kapitola 4.8.3).

Pro provozovatele je projekt velmi výhodný. O chod hotelu by se staral i v případě, že by neměl na starosti analyzovaný bytový dům a z toho důvodu mu provozování bytového domu nepřidělá mnoho dalších starostí a zároveň přináší tržby s nízkými dodatečnými náklady. Zázemí hotelu je pro provozovatele velmi důležité, protože při pronajímání bytů všechny nečekané události (např. onemocnění personálu bytového domu) může řešit pomocí svých zaměstnanců z hotelu.

5.3. Vyhodnocení z hlediska majitele bytu

Kupující, později majitel bytu, nesmí být člověk, který chce koupit byt pro bydlení sebe či své rodiny po celý rok. Tato investice by byla nevýhodná jak pro majitele, tak pro provozovatele bytového domu. Byty v tomto bytovém domě jsou cenově přizpůsobeny pro to, aby byly dražší

a byly dostupné spíše pro zahraniční investory. Právě zahraniční investor, který Mariánské Lázně navštíví například pouze jednou až dvakrát ročně, je pro tento projekt ideálním cílem.

Průměrná cena bytu v tomto bytovém domě je 4 700 000 Kč bez DPH (viz. kapitola 2.5). Pokud má investor volné finance a chce investovat, má samozřejmě několik možností. Jednou z nich je například spořicí účet. Pro porovnání byly vyhledány úrokové míry spořicíh účtů ze třech různých bank:

Equa bank a.s.:

Obrázek 3: Úroková sazba spořicího účtu Equa bank a.s.

Úrokové sazby*

Vklady v: CZK
Platí k: 02.05.2017

Splatnost	Od CZK	Do CZK	Úrok (% p.a.)
žádná lhůta	0	200 000	0,80
žádná lhůta	200 000	3 000 000	0,20
žádná lhůta	3 000 000	výše	0,01

Podmínky zvýhodněné úrokové sazby:

- měsíční příjem na běžném účtu v součtu alespoň 10 000 Kč nebo zaplatit měsíčně alespoň 3x bezkontaktní kartou - základní sazba ve výši 0,20 % p.a. a bonusová sazba ve výši 0,60 % p.a. v prvním pásmu

Zdroj: PENÍZE.CZ, 2017a

Air Bank a.s.:

Obrázek 4: Úroková sazba spořicího účtu Air Bank a.s.

Úrokové sazby*

Vklady v: CZK
Platí k: 02.05.2017

Splatnost	Od CZK	Do CZK	Úrok (% p.a.)
žádná lhůta	0	250 000	1,00
žádná lhůta	250 000	výše	0,20

Podmínky zvýhodněné úrokové sazby:

5 plateb kartou měsíčně

Zdroj: PENÍZE.CZ, 2017b

MONETA Money Bank a.s.:

Obrázek 5: Úroková sazba spořicího účtu MONETA Money Bank a.s.

Úrokové sazby*

Vklady v: CZK
Platí k: 02.05.2017

Splatnost	Od CZK	Do CZK	Úrok (% p.a.)
žádná lhůta	0	999 999	0,70
žádná lhůta	999 999	1 999 999	0,50
žádná lhůta	1 999 999	výše	0,10

Podmínky zvýhodněné úrokové sazby:

SÚ Gold umožňuje získání tzv. Úrokových bonusů: - Úrokový bonus 1 za podmínky vedení Běžného účtu Genius Gold a pravidelného měsíčního kreditního příjmu na tomto účtu alespoň ve výši 35 000 Kč a nebo - Úrokový bonus 2 za podmínky, že k rozhodnému dni bude součet aktuální hodnoty všech podílových listů klienta nakoupených prostřednictvím kteréhokoliv podílového fondu nabízeného MONETA Money Bank činit alespoň výši 500 000 Kč Výše uvedené úrokové bonusy (Úrokový bonus 1 a Úrokový bonus 2) se sčítají.

Zdroj: PENÍZE.CZ, 2017c

Zde je vidět, že úrokové procento na částku 4 700 000 Kč se blíží nule. Budeme počítat s neoptimističtější variantou, kdy 4 700 000 Kč investor rozdělí na několik spořicího účtů a získá nejlepší úrokové procento 0,5 % p.a., ročně mu tedy vklad vynesou 23 500 Kč, který podléhá zdanění 15 %.

Pokud investor bude investovat do koupě bytu v projektu, bude mu při reálné 80 % obsazenosti přinášet zisk 211 tis Kč po zdanění, což je 9x více, a tento zisk činí 4,5 % ze vstupní investice. Zároveň mu budou, v době jeho pobytu poskytovány nadstandardní služby, a o byt bude z hlediska provozování postaráno.

Investice je vhodná pro investora, který chce výhodně uložit finanční prostředky.

Byt majiteli zůstává a v Mariánských Lázních je předpoklad, že jeho hodnota bude stoupat.

Závěr

Prvním cílem bakalářské práce bylo vyhodnocení výstavby bytového domu z hlediska plánovaných nákladů a výnosů v předinvestiční a investiční fázi. Cíl práce byl splněn, projekt byl vyhodnocen jako velmi výhodný.

Druhým cílem práce bylo navrhnout a definovat, jak může probíhat spolupráce mezi provozovatelem bytového domu a majiteli jednotlivých bytů. Práce stanovuje náklady v provozní fázi bytového domu a navrhuje jejich členění mezi provozovatelem a majitelem bytové jednotky.

Stanovuje, kdo bude financovat jednotlivé náklady, jak bude rozdělován a vyplácen podíl jednotlivých smluvních stran a také, jaké body musí smlouva mezi provozovatelem a majiteli bytů obsahovat. Závěry práce potvrdily, že cíl bakalářské práce byl splněn.

Přínosem práce je především definování, jak by mohla reálně se všemi detaily spolupráce mezi provozovatelem a majiteli bytů probíhat, při spokojenosti obou účastníků. Jedná se o definování důležitých bodů smlouvy, o návrh rozdělení nákladů mezi provozovatele a majitele jednotlivých bytů, o návrh vyplácení podílu tvořícího pro obě smluvní strany zisk.

Tato práce bude podkladem pro investory s volným finančním kapitálem, pro které by mohlo být přínosem srovnání možnosti investování volného finančního kapitálu do bytu v bytovém domě v Mariánských Lázních, oproti uložení těchto financí na spořicí účet.

Seznam tabulek

Tabulka 1: Plochy a dispozice jednotlivých bytů	24
Tabulka 2: Předpokládané počáteční náklady (dle propočtu)	28
Tabulka 3: Předpokládané výnosy při 100 % úspěšnosti prodeje	28
Tabulka 4: Předpokládané výnosy při 80 % úspěšnosti prodeje	29
Tabulka 5: Předpokládané náklady (dle rozpočtu)	31
Tabulka 6: Náklady na zaměstnance	37
Tabulka 7: Náklady na energie	38
Tabulka 8: Rozdělení nákladů na energie mezi majitele bytů a provozovatele bytového domu	38
Tabulka 9: Náklady na energie společných prostor a údržbu bazénu	38
Tabulka 10: Rozdělení nákladů na energie společných prostor a údržbu bazénu mezi majitele bytů a provozovatele bytového domu	39
Tabulka 11: Náklady na vybavení bytů	39
Tabulka 12: Náklady na služby	40
Tabulka 13: Pravidelné náklady provozovatele v provozní fázi	41
Tabulka 14: Jednorázové náklady provozovatele	41
Tabulka 15: Náklady závislé na obsazenosti	42
Tabulka 16: Pravidelné náklady majitele bytu	43
Tabulka 17: Celkové příjmy v závislosti na obsazenosti	44
Tabulka 18: Celkové příjmy po odečtení nákladů odvíjejících se od počtu nájemníků, v závislosti na obsazenosti	44
Tabulka 19: Zisk před rozdělením	45
Tabulka 20: Zisk provozovatele bytového domu	46
Tabulka 21: Provize majitele bytu	46
Tabulka 22: Zisk majitele bytu	46

Seznam obrázků

Obrázek 1: Nabídka nemovitosti č. 1	27
Obrázek 2: nabídka nemovitosti č.2	27
Obrázek 3: Úroková sazba spořicího účtu Equa bank a.s.	48
Obrázek 4: Úroková sazba spořicího účtu Air Bank a.s.	48
Obrázek 5: Úroková sazba spořicího účtu MONETA Money Bank a.s.....	49

Použité zdroje

Odborné knihy

1. ELIÁŠ, K., SVATOŠ, M., 2012. *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit. ÚZ. ISBN 9788072089208.
2. TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D., 2013. *Management staveb*. Praha: nakladatelství ČVUT. 226 s. ISBN 987-80-86590-12-7.
3. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., STRNAD, M., 2013. *Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty)*. Praha: nakladatelství ČVUT. 225 s. ISBN 978-80-01-05226-6.

Internetové zdroje

4. M&M Reality, 2017a. *Prodej, byt 2+kk, 75 m2, Mariánské Lázně, ul. Zeyerova* [online]. 2017 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/463729/>
5. M&M Reality, 2017b. *Prodej, byt 3+kk, rezidence Luxemburg, Mariánské Lázně* [online]. 2017 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/247213/>
6. PENÍZE.CZ, 2017a. *Equa bank a.s. - Spořicí účet HIT (s bonusem)* [online]. 2017-03-01 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/sporici-ucty/296255-equa-bank-a-s-sporici-ucet-hit-s-bonusem>
7. PENÍZE.CZ, 2017b. *Air Bank a.s. - Spořicí účet (s bonusem)* [online]. 2017-03-01 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/sporici-ucty/303505-air-bank-a-s-sporici-ucet-s-bonusem>
8. PENÍZE.CZ, 2017c. *MONETA Money Bank, a. s. - Spořicí účet Gold* [online]. 2017-03-01 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/sporici-ucty/223365-moneta-money-bank-a-s-sporici-ucet-gold>

Dokumenty a odborné materiály

9. KIS Mariánské Lázně s.r.o., 2016. *Statistické údaje za rok 2015* [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: https://www.marianskelazne.cz/userfiles/navstevnost-mesto-marianske-lazne-2015_1469525666.pdf

Seznam zkratek

Zkratka	Její význam
1.PP	první podzemní patro
2+kk	byť se dvěma místnostmi, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení
apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
BOZP	bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CZRN	celkové základní rozpočtové náklady
DPH	daň z přidané hodnoty
HSV	hrubá stavební výroba
JKSO	jednotná klasifikace stavebních objektů
Kč	Koruna česká
Km	kilometr
m ²	metr čtvereční
např.	například
NP	nadzemní podlaží
NUS	náklady na umístění stavby
p.a.	per annum (česky za rok)
PSV	přidružená stavební výroba
Sb.	Sbírky zákonů
s r.o.	společnost s ručením omezeným
str.	strana
tis.	tisíc
TSKP	třídník stavebních konstrukcí a prací

UNIKA	sazebník pro navrhování orientačních cen projektových prací a inženýrských činností
VF	výkonová fáze
Wi-Fi	wireless fidelity (česky bezdrátová věrnost; označení pro bezdrátovou komunikaci v počítačových sítích)
ZRN	základní rozpočtové náklady

Elektronické přílohy

Příloha 1 – Propočet bytového domu

Příloha 2 – Rozpočet bytového domu