

Obsah

Úvod	8
1 Problematika majetkoprávních vztahů, věcných břemen a ochranných pásem.....	10
1.1 Základní pojmosloví	10
1.2 Úskalí majetkoprávních vztahů.....	12
1.3 Věcné břemeno.....	15
1.4 Ochranné pásmo dráhy.....	16
1.5 Možnosti využití zbytné dopravní infrastruktury	18
2 Granty, dotace, projekty	20
2.1 Základní terminologie	20
2.2 Dotační programy.....	23
2.3 Výběr dotačního programu	28
2.4 Dotační program Nemovitosti	31
3 Podmínky pro poskytnutí podpory.....	35
4 Případová studie – výběr lokality, výběr objektu.....	39
4.1 Webový portál „Nemovitosti Českých drah“	40
4.2 Nemovitosti SŽDC.....	41
4.3 Proces prodeje nemovitosti	42
4.4 Výběr lokality a objektu	44
5 Ekonomické zhodnocení projektu	50
5.1 Časový harmonogram projektu	50
5.2 Vstupní podnikatelské investice	52
5.3 Finanční plán projektu	56
5.4 Finanční analýza	66
5.5 Ukazatele ekonomického hodnocení.....	67
6 Podání projektu.....	72
6.1 Projektový záměr	73
Závěr	81
Seznam použitých zdrojů.....	85
Seznam symbolů a zkratk	87
Seznam obrázků.....	88
Seznam tabulek	89
Seznam příloh.....	90

Úvod

V posledních dvou desetiletích vzniklo na území České republiky mnoho logistických center, budují se nové komunikace, rozrůstají se města, a příliv zahraničních investic daly možnost vzniku mnoha velkých projektů. Z hlediska ekonomiky státu je to žádoucí a podporované. Na druhé straně dochází k opouštění starých a nevyhovujících objektů a území, které již neslouží svému původnímu účelu. A protože půda je zdrojem omezeným, je třeba si položit otázku: Jak využít zbytné nemovitosti k jejímu dalšímu, třeba i novému upotřebení, bez dalšího rozsáhlejšího záboru nové půdy?

Diplomová práce „Revitalizace dopravních staveb s podporou dotací a grantů“ navazuje na bakalářskou práci s názvem „Ekonomické využití nadbytečných drážních objektů“ [1], ve které byl předložen modelový příklad s konkrétním návrhem využití zbytné výpravní budovy s navrženou a ekonomicky ohodnocenou možností jeho nového využití. Jak je v práci uvedeno, jedním z faktorů, od kterého bylo v bakalářské práci abstrahováno, je vlastnictví majetku, resp. nově navržené a ekonomicky efektivnější využití vycházelo z předpokladu, že daný subjekt je současně i vlastníkem stavby.

Cílem diplomové práce je předložit ucelený a zpracovaný projekt založený na konkrétním podnikatelském záměru nového vlastníka a jeho využití odkoupeného zbytného majetku dopravní infrastruktury, a to projekt s podporou dotací a grantů připravený k podání žádosti o dotační podporu. Revitalizací zde není chápáno znovuoživení dopravní stavby bez změny její původní funkce, jako například modernizace nevyhovující budovy železniční stanice, ale jako obnova formou rekonstrukce dříve dopravního objektu (dnes již ke svému prvotnímu účelu nepoužívaného) k jinému, v dnešní době smysluplnému užívání, a to s ekonomickým zhodnocením.

V teoretické části práce bude vysvětleno základní dopravní, ekonomické a právní pojmosloví, tj. vysvětlení pojmů dopravní stavba, ochranné pásmo dráhy, věcné břemeno, služebnost, co je grant, dotace, program či výzva, a jaké jsou nutné postupy, podmínky, povinnosti a výhody poskytnutí dotace. K práci budou využity všeobecně platné programové dokumenty, formuláře, smlouvy a tabulky, které budou vzorově zpracovány pro konkrétní záměr.

Praktická část práce je rozdělena na jednotlivé cíle:

- provedení rozboru dotačních podpor a nalezení nejvhodnějšího operačního programu,
- výběr podnikatelské činnosti pro využití zbytného objektu v ochranném pásmu dráhy,

- vyhledání vhodného zbytného objektu dopravní infrastruktury s popisem procesu odkoupení,
- vypracování časového harmonogramu činnosti od podání žádosti o prodej nemovitosti po zahájení podnikatelské činnosti,
- zpracování projektového záměru pro podání žádosti o dotační podporu,
- zahájení a předpokládaný výhled podnikatelské činnosti, adaptace projektu.

Předpokládaným praktickým výsledkem této práce bude projektový záměr ve fázi projektové žádosti zpracovaný podle požadavků aktuální vyhlášené výzvy vybraného dotačního programu. Ten může sloužit jako předloha, co vše a jakým způsobem je třeba doložit k úspěšnému získání dotační podpory v případech revitalizací nadbytečného drážního majetku. Zpracování případové studie pro získání dotační podpory je založeno na předpokladu změny vlastníka, který předmětný objekt odkoupí a opraví. Tím se navyšuje potřeba počáteční investice a v takových případech by se návratnost investic mohla dostat až za hranici předpokládané životnosti projektu. Cílem práce je tedy prověřit možnost spolufinancování revitalizace zbytného drážního majetku formou dotací právě proto, že se jedná o záchranu objektu, který má určitý historický význam, a už jen z hlediska záboru půdy není možné stavět jen nové a nové stavby.

Součástí diplomové práce bude vypracování projektového záměru, který přehledně zmapuje cíle projektu a jeho očekávání, bude zahrnovat nákrety stavu stávajícího i toho budoucího, rozpočet a zdroje financování, tedy propočty provozních nákladů i počátečních investic, výpočet předpokládaných tržeb a ekonomické zhodnocení pomocí ukazatelů. K tomu poslouží ekonomické ukazatelé hodnocení investic a ukazatelé rentability. Dále bude propočten časový vývoj investice, životnost projektu a předpokládaná návratnost investice. Pro přehledné znázornění poslouží zpracovaný časový harmonogram jako nástroj průběžného sledování postupu projektu. Dle skutečné programové výzvy bude k projektové žádosti třeba doložit různé potřebné podklady a dokumenty, jako jsou majetkoprávní smlouvy vyplývající z převodu drážního majetku do osobního vlastnictví, vyrovnání věcných břemen, dodržení podmínek ochranného pásma nebo podmínek památkového ústavu na rekonstrukci daného objektu. Důležitým pohledem je také celkové zohlednění nově navrženého využití drážního objektu vzhledem k lokalitě, využití a přínos z pohledu regionálního rozvoje, udržitelnosti a záchraně historického odkazu (našich předků), ale i jako podnikatelský záměr, politika zaměstnanosti a podpora a rozvoj turismu. Vědecké bádání či obohacení na teoretické úrovni není v této práci očekáváno. Hlavním přínosem je zpracovaná případová studie revitalizace objektu dopravní infrastruktury s využitím dotační podpory podle podmínek konkrétního operačního programu a aktuální výzvy takového programu.

1 Problematika majetkových vztahů, věcných břemen a ochranných pásem

Diplomová práce přiblíží na konkrétním příkladu možnost revitalizace nadbytečného objektu dopravní infrastruktury. Jako podklad pro rozhodování mezi jednotlivými druhy dopravních staveb posloužily zejména poznatky z bakalářské práce s názvem „Ekonomické využití nadbytečných drážních objektů“ [1], kde je podrobně popsán způsob realizace obnovy dopravní stavby na železniční trati, a to konkrétně výpravní budovy menšího rozsahu. Na tyto poznatky diplomová práce naváže a rozšíří je o problematiku odkupu nadbytečných drážních objektů. Proto je potřeba nejprve představit základní pojmy a stručný přehled legislativy v oblasti převodu nemovitostí s přihlédnutím ke specifitě drážního majetku.

1.1 Základní pojmosloví

Infrastruktura je obecně množina propojených strukturálních prvků, které poskytují rámcovou podporu celku. Termín se obvykle používá pro uměle vytvořené struktury a nalézá uplatnění v řadě odvětví. Pojem veřejná infrastruktura definuje stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) a podle tohoto zákona jsou veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to [2]:

- dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
- technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
- občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Dopravní stavba je součástí dopravní infrastruktury, je to stavba sloužící pozemní, vodní a letecké dopravě v klidu i v pohybu:

- pozemní komunikace (silnice, dálnice, rychlostní komunikace, městské okruhy), cyklistické tratě a stezky;

- železniční tratě, budovy v obvodu dráhy, metro, tramvajové a trolejbusové tratě, lanová dráha;
- tunely, mosty, viadukty, stanice, zastávky a terminály, vozovny, garáže, depa, parkoviště;
- vzletová a přistávací dráha, řídicí věž, letištní terminály a haly, hangáry;
- přístavy, průplavy, přívody, vodní cesty, vodní kanály, zdymadla, vodní tunely.

Dopravní systém je tvořen dopravními cestami (část prostoru upravená či používaná pro dopravu, pro pohyb dopravních prostředků), dopravními prostředky (soubor pohyblivých zařízení) a dopravním zařízením (ostatní dopravní infrastruktura, soubor technických objektů sloužících k dopravě).

Nadbytečné nemovitosti, nebo také **zbytný majetek**, je takový majetek, pro který společnost (organizace, firma) nemá využití v rámci své hlavní činnosti (pro zajištění dopravy a přepravy).

Dle zákona je **nemovitá věc** definovaná jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité [3]. Někdy bývají nemovité věci nazývány realitami. Občanský zákoník z roku 1964 definoval pojem nemovitost jako pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem (dům, chata, garáž). Ostatní věci byly movité. Nový občanský zákoník zavádí do českého právního řádu staronovou zásadu *superficies solo cedit* (tj. „povrch ustupuje půdě“) a v praxi to znamená, že stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, nýbrž součástí pozemku, na kterém byla zřízena (například metro nebo vinný sklep) [4]. Zásada, že stavba je součástí pozemku, pochází z římského práva a v České republice platila až do roku 1950. Ve většině zemí Evropy platí dodnes. Za nemovitost se považují také věcná práva k hmotné nemovité věci [5].

Oceňování nemovitých věcí provádí znalec [4]:

- dle právních předpisů, kdy odhadní cena nemusí v tomto případě vůbec odpovídat ceně tržní (tento postup je používán v České republice),
- na základě minulých prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Odhadní cena by měla odpovídat ceně tržní (Velká Británie, USA).

Nemovitosti a údaje o nich, jako jsou soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení, se v České republice evidují v katastru nemovitostí, jehož provoz zajišťuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Katastr nemovitostí je veřejným informačním systémem o území

České republiky. Webová aplikace iKatastr umožňuje nahlížení do katastru nemovitostí ČR pomocí identifikace parcely resp. budovy v mapě. Veškeré změny právních vztahů k nemovitým věcem (převod vlastnictví, věcná břemena, zástavní práva, exekuční nařízení) se předkládají příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení řízení o změně [6].

1.2 Úskalí majetkoprávních vztahů

Občanský zákoník je norma ovlivňující všechny aspekty našeho běžného života. Soukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy se řídí občanským zákoníkem v tom rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy [3]. Od 1. ledna 2014 je účinný nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., jenž nahrazuje občanský zákoník z roku 1964, zákon č. 40/1964 Sb. Nový občanský zákoník a řada dalších předpisů jsou součástí tzv. rekodifikace soukromého práva [7].

Obecný zákoník občanský (946/1811 Sb.) lze pokládat za první normu tohoto typu na našem území. Následoval tzv. „střední“ občanský zákoník (141/1950 Sb.), který byl nahrazen známým občanským zákoníkem 40/1964 Sb., který platil celých 50 let a prodělal 65 novelizací [5].

Zákoník z roku 1964 upravoval české hmotné soukromé právo a jeho doplňkem v oblasti soukromého práva procesního byl občanský soudní řád. Postupně byly přijímány další zákoníky, upravující podrobnější další dílčí odvětví soukromého práva, zejména obchodní zákoník, zákoník práce a zákon o rodině. Některá obecná ustanovení občanského zákoníku, například pravidla pro počítání času nebo definice nemovité věci, nacházela místo i v právu veřejném [4].

Občanský zákoník se dříve členil na devět částí, tři ale byly během jeho účinnosti zrušeny. První částí byla obecná ustanovení, která obsahovala právní úpravu společnou nejen pro další části zákoníku, ale i pro občanského právo jako takové. Další specializované části se věnovaly právům k věcem, specifikacím odpovědnostním vztahům, nabytí vlastnictví prostřednictvím dědictví a závazkům. Ve svém posledním znění měl tuto strukturu:

1. Obecná ustanovení
2. Věcná práva
3. Odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení
4. Dědění
5. Závazkové právo
6. Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení

Následující odstavce obsahují stručný výčet témat řešených v jednotlivých částech občanského zákoníku.

Obecná ustanovení

Stanovení působnosti zákona (okruhy vztahů či situací, na které tento zákon dopadal), úprava majetkových vztahů právnických a fyzických osob, vztahy mezi těmito osobami a státem a vztahy vyplývající z práva na ochranu osobnosti. Základní zásada celého soukromého práva – zásada rovného postavení subjektů soukromoprávních vztahů. Obecná ustanovení pro právní úkony obecně a zvláště pak pro smlouvy. Vymezení pojmů promlčení, počítání času, domácnost, věc (věci movité a nemovité), příslušenství věci či osoba blízká. Zákoník také reguloval možnost zásahu veřejnoprávních orgánů do občanskoprávních vztahů i možnost hájit svá práva svépomocí.

Věcná práva

Právo věcné – právo vlastnické, nabývání, převádění na jiného, držba a vydržení. Ve stylu římského práva definováno právo věc držet, užívat, nakládat s ní a požívat z ní plody a užítky. Zásady z Listiny základních práv a svobod – všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a je jim poskytována stejná právní ochrana. Sousedská práva, podmínky vyvlastnění (vlastnictví bytů upravuje zvláštní zákon). Spoluvlastnictví, ideální podíl, společné jmění manželů, správa společné věci, předkupní právo. Věcná práva k cizím věcem – právo stavby, věcná břemena, zástavní a zadržovací právo, předkupní právo.

Pozn.: Zákon definuje **držbu** tak, že držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Držba je právo s věcí nakládat jako s vlastní. **Vydržení** je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva, jedná se o původní způsob nabytí – originální (vlastnické právo vzniká jako nové, neodvozené od předchozího vlastníka) [4].

Odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení

Obecná povinnost předcházení škodám, osoba odpovědná, odpovědnost za ztrátu svěřené věci, za škodu způsobenou provozem dopravních prostředků nebo na vnesených věcech do ubytovacích provozů. Bezdůvodné obohacení, tedy případ, kdy někdo získá na úkor druhého prospěch, aniž by k tomu byl právní důvod. Neplatný právní úkon, nepoctivé zdroje.

Dědění

Nabytí dědictví v okamžiku úmrtí zůstavitele, závěť a zákonné skupiny, tzv. odúmrtě státu, možnost dědictví odmítnout, vydědění potomka, správce dědictví, vypořádání dědiců a ochrana dědice. Konkrétní procesní úprava řešení dědictví je obsažena v občanském soudním řádu.

Závazkové právo

Obecná ustanovení týkající se závazků, tzv. obligací, právní vztah mezi dvěma subjekty (věřitel a dlužník), jejich vzájemná práva a povinnosti (věřitel má právo – na plnění, dlužník má povinnosti – poskytnout plnění). Vznik závazku (smlouvou), jeho obsah, odpovědnost za vady, smluvní pokuty, ručení a zánik. Smlouva zástavní, kupní, darovací, smlouva o půjčce, o výpůjčce, nájemní smlouva.

Počet novel a dvoukolejnost v některých úsecích práva podle občanského a obchodního zákona vyvolaly nutnost úplně nového znění. V roce 2012 byl schválen nový občanský zákoník 89/2012 Sb., který ruší několik zákonů a vyhlášek včetně obchodního zákoníku. Nový občanský zákoník obsahuje řešení aktuálních situací a zároveň obnovuje pojmy, které z českého jazyka již skoro vymizely. Přesto byl Ústavem pro jazyk český prohlášen za srozumitelný běžnému občanovi. Zahrnuje v sobě řešení mnoha životních situací od smluv dědického řízení až po majetkoprávní vztahy [5].

Věcná práva

Jak již bylo zmíněno, občanský zákoník uvedl do života několik nových nebo staronových pojmů z oblasti užívacích práv k nemovitostem. Jedním z nich je právo stavby, které je také nemovitostí. Stavební pozemek nebo pozemek určený k zastavení podle územního plánu může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Toto právo vzniká na základě smlouvy, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci a je zapsáno do katastru nemovitostí. Je to právo dočasné, s délkou 99 let, při vydržení 40 let. Lze jej ale prodloužit.

Dalším omezením vlastnických práv stavbou může být služebnost inženýrských sítí (dříve věcné břemeno sítě) jako jedna z mnoha možných služebností. Vlastník musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Mimo služebnost inženýrské sítě stanovuje zákon služebnosti okapu, stezky, průhonu a cesty, či rozlivu. Rozsah služebnosti je definován jejím druhem, nebo pokud není, je posuzován podle místních zvyklostí s mírou potřebnou pro daný pozemek.

I nadále je možné zatížit nemovitost (včetně práva stavby) reálnými věcnými břemeny typu zástavního práva nebo nově budoucího zástavního práva [5].

1.3 Věcné břemeno

Věcná břemena patří podle právní úpravy mezi věcná práva k cizí věci a omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného. Slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci, a pro vlastníka věci to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti rozlišuje občanský zákoník věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Dřívější právní úprava pro tyto účely stanovovala souhrnný pojem *věcné břemeno*, které bylo definováno jen jako jakýsi abstraktní pojem a v rámci stávající legislativy je z důvodů kontinuity s předchozí právní úpravou ponecháno v užívání [8].

Občanský zákoník z roku 1964, pokud jde o věcná břemena, přinesl zcela zásadní zvrát, protože uznával pouze jediný možný způsob vzniku věcných břemen – ze zákona. Věcná břemena tak zřizoval například zákon o drahách nebo zákon o telekomunikacích. Ostatní způsoby nebyly umožněny, například ani zřízení závětí. Novelizace občanského zákoníku z roku 1982 zaváděla pět možností vzniku věcného břemene: písemnou smlouvu, závětí, rozhodnutím oprávněného orgánu, výkonem práva a ze zákona. Po roce 1989 došlo k další novelizaci a možnosti vzniku věcného břemene byly rozšířeny o další dvě: dohodou dědiců a vydržení [7].

Věcné břemeno vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Na výpisu z vlastnického listu lze zjistit základní informace o nemovitosti, i to, zda nemovitost je či není nějakým druhem věcného břemene zatížena.

Služebnosti

Již z názvu služebnost vyplývá, že věc má sloužit i někomu jinému než jejímu vlastníku. Od reálného břemene se služebnost odlišuje pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen strpět nějaké jednání (např. chůze přes vlastní pozemek) nebo zdržet se jednání (např. nestavět na vlastním pozemku nad určitou výšku). Služebnost může zatěžovat věci movité i věci nemovité [9].

Občanský zákoník vymezuje pouze některé druhy služebností. Mezi významné služebnost patří např. [3]:

- pozemkové služebnosti
 - služebnost inženýrské sítě
 - opora cizí stavby
 - právo na svod dešťové vody
 - služebnost stezky, průhonu a cest

- právo pastvy,
- osobní služebnosti
 - užívací právo
 - požívací právo
 - služebnost bytu.

Reálná břemena

Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (např. poskytovat část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dát nebo něco konat [9]. Pro reálná břemena je typické, že je lze zřídit buď na určitý časový úsek, nebo s možností vlastníka zatížené věci z břemene vykoupit [3].

Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem

Jde o případy, kdy se nemovitost vlastníka stýká se zařízením tvořícím součást sítě veřejné infrastruktury. Tato břemena relativně trvale ovlivňují práva a povinnosti jak vlastníka nemovitosti, tak provozovatele sítě veřejné infrastruktury. Od obecné úpravy věcných břemen se věcná břemena zřizovaná ve prospěch provozovatele sítě veřejné infrastruktury liší zejména v existenci veřejného zájmu, který přesahuje osobní zájmy oprávněného a povinného, případně také k tomu přistupuje zákonná povinnost provozovatele veřejné infrastruktury tato věcná břemena uzavírat. Věcná břemena zřizovaná ze zákona jsou svou povahou obdobná služebnostem podle občanského zákoníku a úprava v jiných právních předpisech (např. energetický zákon, zákon o dráhách) je úpravou speciální [9].

1.4 Ochranné pásmo dráhy

Každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy a v obvodu dráhy musí být dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, řádně projednána se Správou železniční dopravní cesty (SŽDC), a to i v případech, kdy se dle zákona č. 183/2001 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), nevyžaduje stavební povolení a ani ohlášení (stavební úpravy energetických a jiných vedení, udržovací práce, terénní úpravy aj.) [10].

Žádost o souhrnné stanovisko SŽDC ke stavbě v obvodu dráhy nebo v ochranném pásmu dráhy se podává výhradně na konkrétních oblastních ředitelstvích [10].

Dráhou je cesta určená k pohybu drážních vozidel včetně pevných zařízení potřebných pro zajištění bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy.

Veřejným zájmem se v oblasti veřejné osobní dopravy rozumí zájem na zajištění základních přepravních potřeb obyvatel.

Dopravní obslužností se rozumí zajištění dopravních potřeb občanů na území kraje nebo státu ve veřejném zájmu. V rámci dopravní obslužnosti stát zajišťuje základní dopravní obslužnost. Kraj v rámci samostatné působnosti přispívá na dopravní obslužnost kraje.

Stavbou dráhy je stavba cesty určené k pohybu drážních vozidel a stavba, která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu bez ohledu, zda je v obvodu dráhy či nikoliv.

Stavbou na dráze jsou všechny stavby a zařízení v obvodu dráhy, které nejsou stavbou dráhy, bez ohledu na účel, jemuž slouží.

Obvod dráhy je území určené územním rozhodnutím pro umístění stavby dráhy. Obvod dráhy u celostátní dráhy a u regionální dráhy je vymezen svislými plochami vedenými hranicemi pozemků, které jsou určeny pro umístění dráhy a její údržbu [11].

Ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou [11]:

- u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,
- u dráhy celostátní, vybudované pro rychlost větší než 160 km/h, a u dráhy zkušební 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy,
- u dráhy místní a vlečky 30 m od osy krajní koleje.

V ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby, provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených [11].

Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy. Přitom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků, popřípadě staveb na nich stojících, bylo co nejméně rušeno a aby vstupem

a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku [11].

Ochrana dráhy - vlastníci nemovité věci v sousedství dráhy jsou povinni strpět, aby na jejich pozemcích byla provedena nezbytná opatření k zabránění sesuvů půdy, padání kamenů, lavin a stromů nebo jejich částí, vznikne-li toto nebezpečí výstavbou nebo provozem dráhy nebo přírodními vlivy; vznikne-li toto nebezpečí z jednání těchto vlastníků, jsou povinni učinit nezbytná opatření na svůj náklad. O rozsahu a způsobu provedení nezbytných opatření a o tom, kdo je provede, rozhodne drážní správní úřad. Drážní správní úřad zjišťuje zdroje ohrožování dráhy a zdroje rušení drážního provozu na nich [11].

1.5 Možnosti využití zbytné dopravní infrastruktury

Na železniční síti České republiky se nachází více než 2 000 výpravních budov. Některé z nich byly vybudovány v posledních dvou desetiletích, nicméně většina z nich pochází z období výstavby železničních tratí. Přestože část z těchto budov prošla rekonstrukcí, je stále velké množství těch původních z doby vzniku, jejichž technický stav je na hranici provozuschopnosti nebo neodpovídá stávajícím požadavkům. Je tedy otázkou, jak naložit se všemi těmi výpravními budovami? Jak efektivně využít toho, co již jednou bylo postaveno a dát tím historii budoucnost? Dříve byly chloubou železničních společností i branou do města, pro architekty, sochaře a další tvůrce byla čest podílet se na projektu budovy, doplnit ji o svou sochu, plastiku nebo mozaiku. Dnes je nalézáme opuštěné, zpustlé a zašlé. Výpravní budovy citlivě zasazené do rázu krajiny i měst mají své opodstatnění a místo i na železnici tohoto století. Je třeba se zamyslet nad tím, jak zabránit hromadnému uzavírání výpravních budov a jejich bezmyšlenkovitým demolicím, a naopak jak plně využít jejich potenciál v přestupních terminálech VHD nebo v turistickém ruchu. Nelehkým úkolem bude i nalezení společné cesty mezi projektanty, v pohledu drážních dopravců a provozovatelů dráhy, požadavcích objednavatelů dopravy, neméně pak i v aktivitě obcí a provozovatelů rekreačních či turistických cílů. Naskýtá se můžou nesčetná řešení a jedním z nich může být i využití výpravních budov i k „neželezničním účelům“, například v turisticky atraktivních oblastech [1] [12].

Na příklady ze zahraničí (Španělsko, Francie, Itálie, Rakousko) se odkazuje i projekt Nadace partnerství společně s Centrem dopravního výzkumu na vybudování drážních stezek a cyklostezek v místech bývalých železničních tratí, které nabízejí mnoho výhod [13]:

- tělesa zrušených tratí překonávají hluboká údolí i vysoké hory,
- nejsou na nich prudká stoupání a klesání,

- zpravidla jsou oddělena od motorové dopravy,
- výpravní budovy na trati lze využít pro další služby uživatelům drážní stezky či cyklostezky – jako odpočívadla, ubytovny, půjčovny kol apod.,
- k jinému využití nabádají již zbudované násypy, tunely, mosty a další konstrukce,
- přestavba zrušené trati a náklady na údržbu jejího nového využití navíc mohou být úspornější řešení než likvidace i po ekonomické stránce.

V České republice má tento projekt své zastoupení například na zrušené trati z Kamenického Šenova do České Lípy, kde byla zprovozněna Cyklostezka Varhany v celkové délce 17 km, ovšem bez využití původních drážních nemovitostí v bývalých dopravních a zastávkách [13].

Další možnosti využití dopravní infrastruktury, jež pozbyla svého původního významu (tzv. zbytná infrastruktura):

- ubytovací zařízení, apartmány (například Jindřichohradecké místní dráhy)
- penzion (Nádraží Stožec)
- hotel
- kavárna (Káva s párou, Litoměřice)
- restaurace (Zastávka Nižbor)
- muzeum
- galerie (dům Národní galerie – Muzeum současnosti, Hamburg, Německo)
- kino
- kulturní středisko
- nákupní centrum (obchodní dům Arcaden, Regensburg, Německo)
- logistické překladiště (M&L Logistik, Obrnice u Mostu)
- škola, školka
- sportovní centrum (tělocvična, lezecká stěna)
- relaxační centrum (Wellnes oasa a solná jeskyně Bad Schandau, Německo)
- bytový dům
- domov důchodců
- pečovatelský dům
- lékařský dům
- zdravotnické zařízení
- zahrádky a chaty k využití v oblasti individuální rekreace

2 Granty, dotace, projekty

Jako zdroj informací pro celou tuto kapitolu, která je věnována základní terminologii z oblasti programů, grantů, dotací a konkrétních výzev, sloužil především oficiální webový portál Evropských strukturálních a investičních fondů [14], internetové stránky Ministerstev pro místní rozvoj [15] a průmyslu a obchodu [16] a informační portál přední poradenské firmy o datacích v ČR [17].

2.1 Základní terminologie

Dotací je chápáno nenávratné financování určitého programu, projektu nebo činnosti, které je uděleno žadateli o dotaci po splnění předem stanovených podmínek a po schválení žádosti o dotaci. Dotace se poskytují z veřejných rozpočtů, kam patří státní rozpočet, rozpočty územních samosprávních celků, dotace ze státních fondů, ale také ze zahraničí prostřednictvím Národního fondu nebo z prostředků Evropského společenství, a z veřejných rozpočtů cizího státu (například tzv. norské fondy).

Projektový záměr je konkrétní představa o budoucím projektu, sepsaná stručně, přehledně a srozumitelně. Pokud si žadatel sepíše projektový záměr na papír, mělo by se jednat přibližně o dvoustránkový dokument, který podává základní informace o projektu a obsahuje:

- cíle projektu,
- rozpočet a zdroje financování,
- způsoby realizace,
- časový harmonogram,
- předpokládané výstupy projektu.

Projekt je ucelený proces, který v sobě zahrnuje soubor aktivit směřujících k dosažení předem stanoveného cíle a jehož součástí je podrobně zpracovaný a přehledně zmapovaný projektový záměr a další dokumenty, jako například žádost o dotaci. Projekt je limitován určitým časem a rozpočtem.

Projekt vytvářející příjmy je jakýkoliv projekt poskytování služby či prodeje výrobků, který zahrnuje:

- investici do infrastruktury, za jejích používání se účtují poplatky hrazené přímo jednotlivými uživateli (např. zpoplatnění silnice),
- prodej a pronájem pozemků a budov,
- jiné poskytování služeb za úplatu.

V projektech vytvářejících příjmy se stanoví výše dotace tak, aby nedošlo k poskytnutí nenáležitých výhod příjemci, tj. nadměrnému financování projektu. Tím je zajištěno, aby příjemce obdržel pouze takovou výši prostředků, která je nutná k úspěšné realizaci projektu.

Operační program je základní strategický dokument pro konkrétní podporovanou oblast činností, ve kterém jsou podrobně popsány cíle a priority, kterých je žádoucí v dané oblasti dosáhnout v aktuální roce či programovacím období. Jde o popis typových aktivit, na které je možné čerpat prostředky, a o výčet subjektů, které mohou o finanční prostředky žádat. Programy se člení dle typu záměru, například na zkvalitnění dopravní infrastruktury, na podporu udržitelných forem dopravy a snižování negativních vlivů na životní prostředí, podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, na podporu rozvoje venkova nebo celoživotní a odborné vzdělávání.

Každý jednotlivý podprogram jakéhokoliv hlavního operačního programu je rozčleněn do několika **výzev**. Je třeba detailně prostudovat jak obecné podmínky programu, tak i specifické podmínky jednotlivých výzev. Ve výzvě jsou přesně vymezeny podmínky pro předložení žádosti o podporu, pro které typy podporovaných oblastí je výzva určena, její délka, typ oprávněných žadatelů, míra podpory, územní zaměření apod.

Každá výzva či program má přesně vymezený výčet způsobilých **žadatelů**, tedy subjektů splňujících potřebnou právní formu a jiné předpoklady, kteří mohou žádat o dotaci. Mohou to být například:

- kraje, obce, organizace zřizované nebo zakládané kraji/obcemi,
- záchranný útvar HZS ČR, HZS krajů, obcí, jednotky sboru dobrovolných hasičů,
- organizační složky státu zajišťující vzdělávání a výcvik složek IZS,
- Policejní prezidium ČR, krajská ředitelství Policie ČR,
- školy a školská zařízení v oblasti předškolního, základního a středního vzdělávání a vyšší odborné školy, a další subjekty podílející se na realizaci vzdělávacích aktivit,
- příspěvkové organizace zřizované Ministerstvem zdravotnictví ČR a subjekty poskytující veřejnou službu v oblasti zdravotní péče,
- nestátní neziskové organizace,
- církve a církevní organizace,
- provozovatelé dráhy nebo drážní dopravy, dopravci ve veřejné linkové dopravě, Ministerstvo dopravy ČR a subjekty zajišťující dopravní obslužnost,
- osoby samostatně výdělečně činné, malé a střední podniky,
- vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek.

Každý program má jasně vymezené **územní zaměření podpory**, které může zahrnovat území celé ČR, někdy s výjimkou území hl. m. Prahy, případně jen konkrétní regiony, města či lokality.

O dotaci se žádá prostřednictvím **žádosti o poskytnutí dotace**, formou formuláře žádosti a jeho příloh, které obsahují údaje o žadateli projektu. Žádost o dotaci vyplňuje žadatel a předkládá ji ve stanoveném termínu zprostředkujícímu subjektu s cílem získat finanční podporu. Žádost musí být zpracována v souladu s podmínkami programu či výzvy. Dalšími požadovanými přílohami jsou například dokumenty se zpracovanou Cost Benefit analýzou, finanční nebo ekonomickou analýzou.

U některých programů je možné se setkat s registrační a plnou žádostí. Registrační žádost obsahuje pouze základní informace o projektovém záměru a žadateli. Jedná se v podstatě o žádost předběžnou. Pokud je tato vyhodnocena ze strany odpovědného orgánu jako přijatelná (vyhovující podmínkám programu), může žadatel vyplnit plnou žádost, která již obsahuje všechny požadované náležitosti.

Žádosti do dotačních programů OP PIK se podávají prostřednictvím internetového portálu, tzv. Informačního systému koncového příjemce (IS KP14+). Tato **aplikace** je určena pro elektronické zadávání žádostí o podporu a správu projektu po celou dobu jeho životního cyklu. IS KP14+ je součástí jednotného monitorovacího systému MS2014+ pro administraci evropských dotací [18].

Způsobilé výdaje tvoří náklady na realizaci projektu, které jsou v souladu s dotační výzvou a vznikly po datu přijatelnosti projektu [16]. Způsobilé výdaje jsou různé pro každý operační program a takové výdaje, které jsou způsobilé pro jeden program, nemusí být způsobilé pro jiný. Zároveň jsou vymezeny různé omezující podmínky a limity pro uznání výdajů za způsobilé, při jejichž překročení jsou výdaje kráceny, jako například limity podlahové plochy, nebo podmínka registrace nemovitosti v kategorii brownfields nebo nemovitost k rekonstrukci.

Podlahovou plochou se rozumí plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem [16].

Brownfield je nemovitost (např. rozsáhlý výrobní areál), která není využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její celkové regenerace, a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční vojenské či jiné aktivity [19].

Nemovitosti k rekonstrukci je taková nemovitost, která není dostatečně efektivně využívána, je ze stavebního hlediska zanedbaná a zastaralá a nelze ji efektivně a plnohodnotně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace či modernizace za účelem rozšíření výroby či navýšení výrobních kapacit [19].

2.2 Dotační programy

Dotační zdroje finančních prostředků v České republice lze rozdělit na tři základní skupiny, a to podle typu poskytovatele finančních prostředků:

- veřejné investování
- národní dotační programy
- evropské dotační programy

Veřejné investování

Veřejné investování probíhá prostřednictvím zadávání veřejných zakázek a veřejné dražby. Další možností jsou projekty PPP, obecně používaná zkratka pro partnerství veřejného a soukromého sektoru, což je spolupráce vzniklá za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb [20]. Příkladem realizace formou PPP projektů jsou projekty například v oboru dopravní infrastruktury, jako jsou dálnice, tunely, mosty či rychlodráhy. Ve zdravotnictví to jsou nemocnice, ve školství univerzitní komplexy, studentské koleje a školy, v oboru obrany například výzbroj a speciální infrastruktura.

Národní dotační programy

Národní podpůrné programy a rozvojové dotační tituly (operační programy a podpory) jsou financované výhradně z národních zdrojů, jsou tedy plně hrazeny ze státního rozpočtu. Cílem státních programů je podpora procesů vedoucích ke zvýšení celkové výkonnosti ekonomiky, jako je např. vznik nových pracovních příležitostí, a tím ke snížení vysoké míry nezaměstnanosti, pomoc při zajištění základních funkcí veřejné správy a posílení kvality života. Dotace a programy jsou poskytovány v rámci jednotlivých ministerstev ČR.

Například Ministerstvem pro místní rozvoj je vyhlášen **Národní program podpory cestovního ruchu v regionech** pro období 2016 – 2020, který je zacílen na zvýšení potenciálu a konkurenceschopnosti regionů, usnadnění pohybu návštěvníků v destinacích, rozvoj základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu, rozproštění návštěvnosti, rozvoj kvality služeb a v neposlední řadě podpora socioekonomických přínosů cestovního ruchu. Pro

rok 2017 je vyhlášen podprogram **Rozvoj základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu**, který je zaměřen na podporu vzniku nové nebo zkvalitnění stávající infrastruktury a služeb cestovního ruchu v regionech a na rozvoj aktivit, které slouží návštěvníkům případně rezidentům v rámci volnočasových aktivit. Účelem podprogramu je podpořit rozvoj podnikatelských investic do cestovního ruchu a rozšíření rozsahu a zvýšení kvality poskytovaných služeb, případně přizpůsobení infrastruktury novým specifickým cílovým skupinám. V rámci podprogramu budou podporovány aktivity zaměřené na rozvoj doprovodné infrastruktury cestovního ruchu v regionech, podporu vybavenosti turistických tras (pěší, cyklo, hipo, lyžařská, vodní turistika a další udržitelné formy cestovního ruchu), rozvoj navigačních a informačních systémů v destinacích, podpora úpravy lyžařských běžeckých tras, podporu ekologicky šetrné dopravy návštěvníků v turistických regionech a v neposlední řadě i monitoring návštěvníků.

Jiným projektem, taktéž Ministerstva pro místní rozvoj, je **Podpora obnovy a rozvoje venkova**, jejíž cílem je formou dotace podpořit obnovu a rozvoj venkovských obcí v souladu s místními tradicemi.

Národní rozvojový program Mobility, který je pod záštitou Ministerstva dopravy, je zacílen na realizaci komplexních bezbariérových tras ve městech a obcích. Podporovanými aktivitami je odstraňování bariér v budovách, zpřístupňování budov zajišťujících dopravní služby, zpřístupňování komunikací pro chodce a veřejné dopravy, aj [21].

Státní fond dopravní infrastruktury nabízí příspěvky na výstavbu a údržbu cyklistických stezek v rámci programu **Cyklistické stezky** [22].

Ministerstvo životního prostředí nabízí **Národní program snižování emisí** zaměřený na zlepšování kvality ovzduší a snižování emisí. Program stanovuje postupy a opatření k nápravě stávajícího nevyhovujícího stavu ovzduší, cíle v oblasti snižování úrovně znečišťování ovzduší a lhůty k jejich dosažení [23].

Evropské dotační programy

Fondy EU jsou plně dotované Evropskou unií nebo částečně spolufinancované ze státního rozpočtu ČR. Představují hlavní nástroj realizace evropské politiky a hospodářské a sociální soudržnosti. Právě jejich prostřednictvím se rozdělují finanční prostředky určené ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich regiony.

V programovém období let 2014 – 2020 byly pro Českou republiku vyčleněny prostředky ve výši téměř 24 miliard eur [14]. Na obrázku 1 je znázorněno rozdělení těchto nástrojů finanční pomoci do pěti fondů, které jsou souhrnně nazývány Evropské strukturální a investiční fondy (ESIF) [14].

Evropské fondy se dělí:

- Evropské strukturální a investiční fondy (ESIF):
 - Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR/ERDF)
 - Evropský sociální fond (ESF)
 - Fond soudržnosti (FS)
 - Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD)
 - Evropský námořní a rybářský fond (EMFF)
- Ostatní fondy:
 - Fond solidarity
 - Evropský fond pro přizpůsobení se globalizaci

V rámci ESI fondů programového období 2014 – 2020 bude možno čerpat z následujících programů:

- Programy nadnárodní a meziregionální spolupráce (Tabulka 1)
- Programy přeshraniční spolupráce (Tabulka 2)
- Národní operační programy (Tabulka 3)

Tabulka 1 - Programy nadnárodní a meziregionální spolupráce (zdroj: autor práce, [14])

Programy nadnárodní a meziregionální spolupráce
<ul style="list-style-type: none">• Program nadnárodní spolupráce Interreg CENTRAL EUROPE, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj;• Program nadnárodní spolupráce Interreg DANUBE, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj;• Program meziregionální spolupráce INTERREG EUROPE, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj;• Program meziregionální spolupráce ESPON 2020;• Program meziregionální spolupráce INTERACT III;• Program URBACT III.

Tabulka 2 - Programy přeshraniční spolupráce (zdroj: autor práce, [14])

Programy přeshraniční spolupráce
<ul style="list-style-type: none"> • Interreg V-A Česká republika - Polsko, řízený Ministerstvem pro místní rozvoj; • Interreg V-A Slovenská republika – Česká republika, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj; • Interreg V-A Rakousko – Česká republika, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj; • Program přeshraniční spolupráce Česká republika – Svobodný stát Bavorsko, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj; • Program spolupráce svobodní stát Sasko – Česká republika, koordinovaný na území ČR Ministerstvem pro místní rozvoj.

Tabulka 3 - Národní operační programy (zdroj: autor práce, [14])

Národní operační programy
<ul style="list-style-type: none"> • Operační program Doprava, řízený Ministerstvem dopravy; • Integrovaný regionální operační program, řízený Ministerstvem pro místní rozvoj; • Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, řízený Ministerstvem průmyslu a obchodu; • Operační program Výzkum, vývoj a vzdělání, řízený Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy; • Operační program Životní prostředí, řízený Ministerstvem životního prostředí; • Program rozvoje venkova, řízený Ministerstvem zemědělství; • Operační program Zaměstnanost, řízený Ministerstvem práce a sociálních věcí; • Operační program Technická pomoc, řízený Ministerstvem pro místní rozvoj; • Operační program Praha – pól růstu ČR, řízený Magistrátem hlavního města Prahy; • Operační program Rybářství 2014 – 2020, řízený Ministerstvem zemědělství.

V současném programovém období 2014 – 2020 došlo k výraznému posunu v oblasti hodnocení projektů. Především se sjednotila pravidla napříč programy a byly nastaveny nástroje, které zvýší transparentnosti celého procesu. Žadatelé by měli být detailně informováni o výsledku hodnocení projektů a mohou se proti negativnímu výsledku hodnocení i odvolat, což v programovém období 2007 – 2013 nebylo možné. To zvyšuje automaticky tlak na kvalitu hodnocení projektů ze strany hodnotitelů [14].



Obrázek 1 - Alokace ESI fondů mezi programy v období 2014 – 2020 (Zdroj: [14])

Hlavním cílem **Operačního programu Doprava** (OP D) je zajištění kvalitní dopravní infrastruktury (zejména silniční a železniční) v celé ČR. Důraz je kladen na podporu udržitelných forem dopravy, na snižování negativních vlivů dopravy na ŽP a na využití integrovaných přístupů k řešení dopravních problémů ve městech.

Prioritou **Integrovaného regionálního operačního programu** (IROP) je umožnění vyváženého rozvoje území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech.

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK) zahrnuje rozvoj výzkumu a vývoje pro inovace, rozvoj podnikání a konkurence schopnosti malých a středních podniků, energetické úspory a rozvoj vysokorychlostních přístupových sítí k internetu a informačních a komunikačních technologií.

Klíčovým principem **OP Výzkum, vývoj a vzdělávání** (OP VVV) je rozvoj lidských zdrojů pro výzkum a vývoj, rozvoj výzkumných týmů a systémových změn směřující ke zkvalitnění vzdělávacího systému ČR se zaměřením na vysoké školy.

Operační program Životní prostředí (OP ŽP) se zaměřuje na zlepšování kvality vody a snižování rizika povodní, na zlepšování kvality ovzduší v lidských sídlech, zlepšování

nakládání s odpady, podporu efektivního využívání zdrojů, ochranu a péči o přírodu a krajinu a na energetické úspory.

Cílem **OP Zaměstnanost** (OP Z) je zlepšení lidského kapitálu, podpora rovných příležitostí žen a mužů, dalšího vzdělávání s potřebami trhu práce, adaptability zaměstnanců a zaměstnavatelů, podpora sociálního začleňování a boje s chudobou.

Program rozvoje venkova se věnuje obnově, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství a lesnictví, rozvoji venkova, investicím pro konkurenceschopnost a inovacím zemědělských podniků, podpoře vstupu mladých lidí do zemědělství nebo krajinné infrastruktury.

2.3 Výběr dotačního programu

Předběžný projektový záměr pro hledání vhodného dotačního programu vycházel z poznatků bakalářské práce s názvem „Ekonomické využití nadbytečných drážních objektů“, kde je na modelovém příkladu konkrétní železniční zastávky představena studie s konkrétním návrhem využití na ubytování pro cestovní ruch [1]. Jednou z uvažovaných variant, jak využít zbytných dopravních staveb, bylo zpracovat podnikatelský záměr na toto téma včetně ekonomických a finančních aspektů, zohlednit odkoupení zbytného majetku pro účely podnikání, propočítat celkové vstupní investice, posoudit výslednou efektivitu projektu a celý tento návrh připravit pro žádost o dotační podporu konkrétního operačního programu.

Již během prověřování jednotlivých operačních programů z hlediska vhodnosti pro revitalizaci bývalého drážního objektu se nabízely další konkrétní možnosti využití vyhovující podmínkám konkrétních programů. Po detailnějším prozkoumání se vždy objevily rozhodující informace, požadavky, podmínky či parametry, které nakonec program vyřadily z možnosti zařazení a zpracování na téma diplomové práce „Revitalizace dopravních staveb s podporou dotací a grantů“.

Při získávání podkladů dotačních programů nebylo možné využít informací poskytované na internetových stránkách agenturami a společnostmi nabízejícími zpracování žádostí o dotační podporu, komplexní dotační poradenství a další služby v oblasti dotací, neboť tyto informace nejsou vždy dostatečně aktualizované. Z důvodu relevance informací bylo nutné oslovení a komunikace s pracovníky jednotlivých ministerstev a nastudování podmínek programu vydaných přímo daným ministerstvem.

Pro navrhovaný projekt by přesně odpovídal nabízený **Společný regionální operační program** s prioritami Regionální podpora podnikání a Rozvoj cestovního ruchu, který byl, jak bylo později zjištěno, ovšem zařazen v předchozím programovém období fondů EU. V programovém období 2014 – 2020 podpora ubytovacích zařízení v cestovním ruchu obecně vypadla z podporovaných aktivit fondů EU. Program nevyhověl – programové období 2007 – 2013.

Pro sekci pohostinství a cestovní ruch ze současného programového období by bylo možné využít evropský **Program rozvoje venkova**, kde ale dotace podporují pouze agroturistiku, která pokrývá výdaje na rozšíření a zkvalitnění služeb – na vybudování nebo rekonstrukci ubytovacích kapacit, které přinesou další rozvoj regionu a nové pracovní příležitosti v oblasti cestovního ruchu. [14]. Další vyhlášenou prioritní osou Programu rozvoje venkova jsou Investice do nezemědělských činností, což jsou dotace pro začínající podnikatele a malé již existující podniky, podpora malých a středních podniků a zakládání a rozvoj mikropodniku. Ovšem i zde je třeba detailně prostudovat obecné podmínky programu i specifické podmínky jednotlivých výzev. Obecnou podmínkou je podnikání v zemědělství, které je přesně specifikováno zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství [24]. Specifické podmínky určují, že i přes dotace do nezemědělských aktivit je podnikatelskou provovýrobou zemědělství a vliv na rozvoj venkova [25]. Program nevyhověl – podpora pouze agroturistiky.

Ani **Národní program podpory cestovního ruchu v regionech** s podporovanou oblastí Rozvoj základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu, který je zaměřen na podporu podnikatelských investic do cestovního ruchu a rozšíření rozsahu a zvýšení kvality poskytovaných služeb, nemůže být na prvotní záměr diplomové práce použit, neboť v rámci této aktivity nebude podporována výstavba nových ani rozšíření či rekonstrukce stávajících ubytovacích a stravovacích zařízení. Program nevyhověl – není podporována rekonstrukce ubytovacích zařízení.

Dalším možným využitím zbytných drážních staveb s podporou dotací by mohly být objekty na již dříve zmíněných nově otevřených drážních stezkách a cyklostezkách vybudovaných v místech bývalých těles železniční tratě (viz Kapitola 1.5 Možnosti využití zbytné dopravní infrastruktury). Národní dotační program **Podpora obnovy a rozvoje venkova** s dotačním titulem Podpora vybudování a obnovy míst aktivního a pasivního odpočinku zaměřeným na rekonstrukci nebo vybudování zařízení pro volnočasové aktivity (hřiště, cyklostezky, bruslařské dráhy, naučné stezky apod.) byl z původně uvažovaných programů také vyřazen, a to hned ze dvou důvodů:

- na výběru, přípravě, popř. realizaci podporované akce se prokazatelně musí podílet generace různých věkových skupin (dětí a mládeže, obyvatelé venkova, občanské spolky) a
- příjemce podpory může být pouze obec,

což bylo pro uvažované zpracování práce vylučujícím faktorem. Program nevyhověl – obec jako jediný možný příjemce podpory a nutnost prokazatelné participace obyvatel na projektu.

Operační program **Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost** je stěžejním programem pro podporu českých podnikatelů. Zaměřuje se na rozvoj informačních a komunikačních technologií (ICT), nákup moderních technologických zařízení, snížení energetické náročnosti, ochranu duševního vlastnictví, vývojová centra, vznik a rozvoj vědeckotechnických parků, školicí střediska, vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí, účast na veletrzích, výstavách a další inovační infrastrukturu. Tento program byl z počátku zvažování výběru přehlížen, ale po podrobnějším prozkoumání se naopak projevil jako nejvhodnější program, a to především svou prioritní osou Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti malých a středních podniků, která nabízí dva podprogramy, mezi kterými se rozhodovalo – Nemovitosti a Školicí střediska. Právě na tuto osu je alokováno téměř 21 % z celkové dotační částky OP PIK 4,3 mld. EUR (v přepočtu cca 117 mld. Kč) [26].

Program **Školicí střediska** podporuje budování center vzdělávání zaměstnanců, která umožňují další rozvoj podnikatelských subjektů. Finanční podporu lze získat na výstavbu, rekonstrukci či modernizaci prostor pro vzdělávání, vybavení školicích prostor včetně pomůcek, drobný hmotný a nehmotný majetek, služby školitelů. Nevyhovujícím kritériem je specifické účelové omezení – školení výhradně zaměstnanců malých a středních podniků působících v oblasti zpracovatelského průmyslu, energetiky, stavebnictví, či informačních a komunikačních technologií. Naopak výhodou je získání dotace ve výši 50 % způsobilých výdajů (běžně EU přispívá 45 %) a také možnost křížového financování s dotačním programem Zaměstnanost [26]. Program nevyhověl – školicí střediska pro zaměstnance podniků.

Pro zpracování zadání diplomové práce nejvhodnější program **Nemovitosti** se zaměřuje na rekonstrukci brownfieldu na podnikatelský subjekt. Podporována je modernizace výrobních provozů a rekonstrukce stávající zastaralé infrastruktury a rekonstrukce objektů typu brownfield a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty [16]. I zde je samozřejmě mnoho omezujících podmínek, které vylučují některé podnikatelské záměry, jako např. vytvoření sezónní cyklopůjčovny na stezkách vybudovaných na bývalé železniční trati, a to z důvodu minimálního limitu podlahové plochy 500 m². Program po zvážení vhodných podnikatelských záměrů a omezujících podmínek vyhověl.

Následující tabulka 4 shrnuje důvody, kvůli kterým jednotlivé programy nevyhověly a byly zamítnuty pro účely zpracování této diplomové práce.

Tabulka 4 - Důvody zamítnutí programů (zdroj: autor práce)

Program	Důvod zamítnutí
<ul style="list-style-type: none"> • Společný regionální operační program 	Program byl nabízen v programovém období 2007 – 2013.
<ul style="list-style-type: none"> • Program rozvoje venkova 	Podpora ubytovacího zařízení pouze v oblasti agroturistiky (zemědělství jako prvovýroba).
<ul style="list-style-type: none"> • Podpora cestovního ruchu v regionech 	Není podporována rekonstrukce ubytovacích zařízení.
<ul style="list-style-type: none"> • Podpora obnovy a rozvoje venkova 	Vymezení příjemce podpory pouze na obce a nutnost prokazatelné participace obyvatel na projektu.
<ul style="list-style-type: none"> • Školící střediska 	Podpora školicích středisek podniků zpracovatelského průmyslu.

2.4 Dotační program Nemovitosti

Dotační program Nemovitosti patří do jedné z prioritních os operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), která je zaměřena zejména na podporu malých a středních podniků a usnadnění modernizace zastaralých a technicky nevyhovujících budov pro provádění podporovaných ekonomických činností. OP PIK pro programové období 2014 – 2020 navazuje na předchozí období programů OPPI (Operační program Podnikání a inovace pro období 2007 – 2013) a OPPP (Operační program Průmysl a podnikání pro programové období 2004 – 2006) [16].

Poskytovatelem dotační podpory je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR jakožto řídicí orgán OP PIK. Subjekt, který přijímá žádosti o poskytnutí podpory je Agentura pro podnikání a inovace (Agentura API). Subjektem k provádění hodnocení a výběr projektů jsou Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Agenturou pro podnikání a inovace (Agentura API) [16].

Výzva I programu podpory Nemovitosti programového období 2014 – 2020 byla vyhlášena na jaře 2015 s datem ukončení příjmu žádostí o podporu 31. ledna 2016. V současné době probíhá již Výzva II vyhlášená 24. října 2016 [16]. Součástí znění výzvy jsou přílohy a pravidla s podrobným vymezením podmínek pro poskytnutí dotace. Základní vymežující podmínky

Výzvy II v podobě souhrnu podmínek podporovaných nebo naopak vyloučených jsou uvedeny v tabulce 5.

Tabulka 5 - Vymezení podmínek programu Nemovitosti (zdroj: autor práce, [16])

Základní vymezení podmínek	
Cíl	<input checked="" type="checkbox"/> Zachování a zvyšování zaměstnanosti v regionu <input checked="" type="checkbox"/> Zlepšování životního prostředí nebo pracovních podmínek zaměstnanců
Cílová skupina, žadatel o dotaci	
	<input checked="" type="checkbox"/> Podnikatelský subjekt z kategorie malý a střední podnik <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> podnik, který zaměstnává méně než 250 zaměstnanců <input checked="" type="checkbox"/> roční obrat menší než 50 mil. EUR <input checked="" type="checkbox"/> celková aktiva nepřesahují 43 mil. EUR
Odvětvové vymezení činnosti podporované v rámci programu	
	<input checked="" type="checkbox"/> Podnikání dle klasifikace ekonomických činností uvedených v seznamu CZ-NACE <input checked="" type="checkbox"/> Zpracovatelský průmysl, stavebnictví, těžba a dobývání, zpracování odpadů, ICT <input checked="" type="checkbox"/> Zemědělství, lesnictví, rybolov, uhelný průmysl, stavba lodí, doprava
Podporované aktivity	
	<input checked="" type="checkbox"/> Modernizace výrobních provozů <input checked="" type="checkbox"/> Rekonstrukce stávající zastaralé infrastruktury <input checked="" type="checkbox"/> Rekonstrukce objektů typu brownfield a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty, regenerace zóny <input checked="" type="checkbox"/> Investice do stavebních úprav vč. demolice původních staveb a výstavba novostaveb <input checked="" type="checkbox"/> Investice do pořízení nových výrobních technologií <input checked="" type="checkbox"/> Výstavba objektu nebo zóny realizovaná jako novostavba tzv. „na zelené louce“ <input checked="" type="checkbox"/> Výdaje na odstranění ekologických zátěží dotčených nemovitostí
Forma podpory	
	<input checked="" type="checkbox"/> Podpora je poskytována formou dotace <input checked="" type="checkbox"/> Podpora bude proplácena ex-post na základě dokladů předložených příjemcem podpory v žádosti o platbu <input checked="" type="checkbox"/> Předpokladem je počáteční plné předfinancování výdajů projektu (nebo ucelené etapy = fáze projektu) z vlastních zdrojů příjemce podpory

<p>Výše podpory</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 45 % způsobilých výdajů pro malý podnik <input checked="" type="checkbox"/> 35 % způsobilých výdajů pro střední podnik
<p>Maximální a minimální výše dotace na projekt</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Minimální výše dotace 1 mil. Kč <input checked="" type="checkbox"/> Maximální výše dotace 50 mil. Kč <input checked="" type="checkbox"/> 1 500,- Kč/m³ obestavěného prostoru (světlá výška místností objektů nad 6 m) <input checked="" type="checkbox"/> 3 000,- Kč/m³ obestavěného prostoru (světlá výška místností objektů pod 6 m)
<p>Způsobilé výdaje</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Splnění obecných principů způsobilosti výdajů z hlediska času, umístění a účelu <input checked="" type="checkbox"/> Vynaložení výdajů v souladu se zásadami hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti <input checked="" type="checkbox"/> Dlouhodobý hmotný majetek: pozemky, stavby, inženýrské sítě, komunikace ke stavbám, hardware a sítě, technická zařízení budov <input checked="" type="checkbox"/> Další náklady související se stavbou: studie, projektová a inženýrská činnost <input checked="" type="checkbox"/> Výdaje vzniklé nebo uhrazené před datem přijatelnosti projektu <input checked="" type="checkbox"/> Splátky půjček a úvěrů, sankce a penále <input checked="" type="checkbox"/> DPH, leasing
<p>Cílové území</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Regiony České republiky: Střední Čechy, Jihozápad, Severozápad, Severovýchod, Jihovýchod, Střední Morava, Moravskoslezsko <input checked="" type="checkbox"/> Hlavní město Praha
<p>Ostatní specifika a omezení</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Doložení vlastnických práv k nemovitosti <input checked="" type="checkbox"/> Finanční zdraví žadatele <input checked="" type="checkbox"/> Registrace nemovitosti v Národní databázi brownfieldů <input checked="" type="checkbox"/> Doba realizace projektu nesmí překročit 3 roky od data přijatelnosti projektu <input checked="" type="checkbox"/> Nejzazším termínem pro ukončení projektu je datum 31. 1. 2020 (Výzva II) <input checked="" type="checkbox"/> Minimálně 500 m² podlahové plochy po realizaci projektu (rekonstrukce objektu)

Všechny nemovitosti v rámci předkládaného projektu musí být registrovány v Národní databázi brownfields, do jedné z následujících kategorií [16]:

- brownfield,
- nemovitost k rekonstrukci.

Národní databáze brownfieldů, provozované Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest, nabízí lokality připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Na jedné straně pomáhá vracet život na území, která člověk využil a pak opustil, a na straně druhé také zjednodušuje investorům práci s výběrem nejvhodnějšího místa pro podnikání v České republice. Cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu jednotlivých lokalit na úroveň, kdy mohou přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka zrekultivovaných areálů či zabezpečení financování nákladové mezery z veřejného sektoru pomůže snížit zbytečné zábery půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje [27].

Databáze brownfieldů je rozdělena na dvě části – v té první se zveřejňují brownfieldy za účelem prodeje či pronájmu, druhá část slouží pro registraci nemovitostí pro potřeby žádostí o dotace z OP PIK, Nemovitosti [16].

V rámci registrace pro potřeby OP PIK (Programu Nemovitosti) se rozlišují dva druhy lokalit – Brownfield a Nemovitost k rekonstrukci. Brownfield je chápán jako objekt, který je zcela nevyužíván, nemovitost k rekonstrukci může být plně či částečně využívána. V začátku vyplňování formuláře bude žadatel vyzván, aby se zařadil do jedné z těchto kategorií. Tato informace je nezávazná, konečné zařazení bude provedeno po odborném posouzení pracovníků agentury CzechInvest [19].

Pro registraci nemovitostí pro potřeby OP PIK jsou po žadateli požadovány tyto informace [19]:

- dostatečné množství aktuálních fotografií ve vypovídající kvalitě a velikosti,
- katastrální území a parcelní čísla,
- vlastníka a stručnou charakteristiku lokality,
- předchozí a současné využití lokality.

Po registraci lokality bude provedena kontrola vložených údajů a posouzení nemovitosti pracovníkem CzechInvestu v řádu několika pracovních dní. V případě, že informace k registrované lokalitě budou dostačující a splní podmínky registrace pro potřeby dotace OP PIK, bude uživatel informován o schválení registračního formuláře emailem v dané kategorii Brownfield/ Nemovitost k rekonstrukci. Tento email slouží jako potvrzení o registraci a je přílohou předběžné žádosti o dotaci. Pokud nebude v registračním formuláři vyplněn dostatek informací, bude kontaktní osoba vyzvána k napravení tohoto stavu [19].

3 Podmínky pro poskytnutí podpory

Postup získání dotace či grantu, ať už z evropských fondů nebo jako státní dotaci, zahrnuje několik základních kroků – od vytvoření projektového záměru, vybrání vhodného programu až po zpracování a předložení žádosti o podporu. Pokud je projekt schválen, nastává jeho realizace, k níž se rovněž váží určité povinnosti. Každý program má své konkrétní podmínky zadání a zpracování a žadatel by je měl pečlivě nastudovat, aby věděl, co je třeba a na co nezapomenout.

Tato část práce shrnuje pojmy a definice, principy a podmínky udělení prostředků, povinnosti žadatelů a popisuje jednotlivé postupy, jež byly čerpány z webových stránek Evropských strukturálních a investičních fondů [14].

Principy úspěšného projektu jsou vodítkem pro dobré zrealizování projektu. Je nutné si položit několik rozhodujících otázek a umět si na ně odpovědět.

Principy zaměřené na psaní projektu:

- Našel jsem vhodný operační program? Ověřil jsem si, že můj záměr spadá pod zvolenou prioritní osu a oblast podpory? *(Pokud jsi zvolený operační program má.)*
- Jsem oprávněný žadatel?
- Prostudoval jsem si všechny podmínky dotace a jsem schopen je plnit?
- Mám ucelenou představu o projektu včetně jeho konkrétních cílů a aktivit, které je naplní?
- Naplánoval jsem si časový harmonogram projektu včetně jednotlivých etap, do kterých jsem rozdělil jednotlivé aktivity projektu?
- Udělal jsem si cenový průzkum a navrhl rozpočet v návaznosti na jednotlivé etapy projektu?
- Jsem schopen zajistit finance, než proběhne proplacení?
- Vytvořil jsem si SWOT analýzu a identifikoval příležitosti i rizika svého projektu?
- Napsal jsem projektovou žádost včas, mám všechny potřebné dokumenty a přílohy?
- Je projekt napsán v souladu s doporučenou metodikou?
- Vzal jsem při sepsání žádosti v potaz hodnotící a bodová kritéria?
- Víím, kdy a jakým způsobem mám předložit žádost o dotaci k posouzení?

Pokud není v odpovědích zásadní zaváhání, následuje konkrétní příprava.

Další body přehledně ukazují, na co se následně zaměřit.

Principy zaměřené na realizaci projektu:

- Plním stanovené cíle projektu? Informuji řídicí orgán o veškerých změnách od schválení projektové žádosti?
- Realizuji výběrová řízení podle pravidel/v souladu se zákonem o veřejných zakázkách?
- Předkládám pravidelně průběžné monitorovací zprávy o aktuálním stavu projektu?
- Předložil jsem žádost o platbu a jsem schopen odůvodnit předkládané výdaje? Mám k tomu potřebné doklady?
- Informuji veřejnost o přidělení dotace formou povinné publicity?
- Plní můj projekt stanovené cíle i po svém ukončení, jak je uvedeno ve smlouvě o financování (po dobu 3 – 5let)?
- Podávám řídicímu orgánu pravidelné zprávy o udržitelnosti projektu?

Vytvoření podrobného projektového záměru

Začíná se vypracováním projektového záměru, což jsou odpovědi na základní otázku: „Na co vlastně peníze potřebujeme a k čemu je chceme využít?“ Projekt musí mít přesně specifikovaný cíl, logickou strukturu a je třeba vědět, na jaké cílové skupiny je zaměřen. Velkou pozornost je třeba věnovat rozpočtu a promyslet financování projektu.

Nalezení příslušného programu a v něm konkrétní oblasti podpory pro záměr

Podle cíle projektového záměru se vyhledá vhodný dotační program pro jeho financování. Podrobné informace každého dotačního programu jsou přesně stanoveny v programovém dokumentu, kde jsou specifikovány podporované oblasti a cíle programu. Je tam také přehled typů žadatelů, kteří mohou o podporu požádat, a územní zaměření podpory. Všechny programové dokumenty jsou k dispozici na webových stránkách u jednotlivých řídicích orgánů, které daný program vyhledávají.

Podání žádosti o podporu

Žádost o podporu na projekt představuje klíčový dokument, který rozhoduje o úspěchu získání podpory. Průvodcem při tvorbě žádosti jsou příručky a metodické pokyny řídicích orgánů, které jsou ke stažení na internetu. Kromě tištěných a elektronických verzí jsou k dispozici i konzultace s odbornými pracovníky či návodné semináře.

Žadatel musí vždy vyčkat na to, zda se pro jeho projektový záměr otevře výzva. Informace o vyhlašovaných výzvách pro každý daný rok (či období) jsou uvedené v tzv. harmonogramu výzev, který je rovněž dostupný na internetových stránkách řídicích orgánů. Ve výzvě jsou

přesně specifikovány podmínky pro předložení žádosti o podporu, pro které typy podporovaných oblastí je výzva určena, její délka, typ oprávněných žadatelů, míra podpory a územní zaměření. Žádost i se všemi povinnými podklady a přílohami musí být obvykle podána prostřednictvím elektronického systému do stanoveného termínu.

Posouzení žádosti o podporu

Podané žádosti o podporu vyhodnocuje řídicí orgán nebo jím pověřená instituce (tzv. zprostředkující subjekt). Žádosti se posuzují podle hodnotících kritérií, kterou jsou specifikovány buď přímo v samotné výzvě, anebo v navazující dokumentaci, např. v příručce pro žadatele. Informace o průběhu hodnocení, jako např. jak dlouho trvá proces hodnocení, jaké podmínky musí být splněny pro podpoření projektu apod., jsou taktéž součástí výzvy.

Realizace projektu

S úspěšným žadatelem je následně podepsána smlouva, která podrobně stanoví podmínky realizace projektu. Jedná se o zejména pro výběr dodavatelů, povinnou publicitu, zásady pro vedení a uchování dokladů. Od chvíle podepsání smlouvy je možné se pustit do realizace projektu.

Žádost o platbu

Finanční prostředky se získávají na základě žádosti o platbu, podané řídicímu orgánu nebo zastupující instituci. Platby mohou mít různé podoby – proplacení už vydaných výdajů (tzv. platba ex-post), poskytnutí prostředků dopředu (tzv. ex-ante platba) nebo využitím kombinovaných plateb. Konkrétní podmínky žádostí o platbu stanovuje příslušný řídicí orgán.

Vyhodnocení a vyúčtování

Při předkládání žádosti o platbu je třeba prokázat, že výdaje odpovídají podmínkám obsaženým v podepsané smlouvě. Doporučuje se proto průběžné pořizování fotografií, prezenčních listin, předávacích protokolů, kterými se později dokládají faktury (např. za realizovaná školení a semináře). Řídicí orgán následně zkontroluje, zda jsou nároky oprávněné. V případě, že jsou (výdaje jsou způsobilé), proplacení dokladů probíhá obratem. Pokud jsou některé výdaje označeny jako nezpůsobilé (nedoložené doklady nebo doložené nesprávně – např. objednávka nesouhlasí s fakturou), řídicí orgán přistoupí ke korekci a nárokovanou částku o ni zkrátí.

Kontrola na místě

Vedle administrativní kontroly se provádějí také kontroly na místě. Kontrolovat se může projektová dokumentace, finanční stránka nebo fyzický stav projektu (v jaké fázi se projekt právě nachází). Kontrola vždy sestaví protokol, ve kterém jsou shrnuty poznatky a opatření, která se musí následně zařídit, jinak hrozí sankce. Kontroly mohou být plánované i namátkové. Pro bezproblémový průběh kontrol se doporučuje mít veškerou dokumentaci na jednom místě, pořizovat zápisy z jednání, uchovávat originály dokumentů a veškerou korespondenci včetně elektronické, nastavit procesy a kompetence v projektovém týmu. Neméně důležité je včas nahlásit řídicímu orgánu všechny změny odklonu od smlouvy projektu, aby se předešlo sankcím ze strany kontroly.

Publicita projektu

Každý příjemce, který získal finanční podporu, zejména z fondů Evropské unie, musí informovat o této pomoci v souladu s tzv. povinnou publicitou projektů. Ta má svá pravidla, kterou jsou uvedena již ve výzvě či příručce žadatele (a příjemce). U projektů menšího rozsahu je publicita nejčastěji splněna vyvěšením plakátu o velikosti A3 v místě realizace projektu. U finančně náročnějších projektů je pak nutné informovat okolí pomocí velkoplošného banneru či billboardu. Po jeho dokončení jsou pak tyto dočasné nosiče nahrazeny pamětní deskou. Informace o projektu musí zůstat na místě minimálně po dobu udržitelnosti projektu.

Udržitelnost projektu

Dnem proplacení poslední platby nekončí starost o projekt, ba naopak. Projekt je třeba udržovat i bez dotací po dobu, ke které jsme se uvázali ve smlouvě. Nejčastější dobou je pět let, u vybraných projektů může jít jen o tři roky. V případě, že udržitelnost projektu není možné zajistit, bývá uložena sankce nebo je požadováno vrácení části nebo i celé dotace. Udržitelnost projektu vypovídá o kvalitní přípravě celého projektu. Udržet výstupy projektu po dobu pěti let je jen programová podmínka. Kvalitní projekt však žije sám od sebe mnohem déle.

4 Případová studie – výběr lokality, výběr objektu

Úvodem této kapitoly je třeba si uvědomit základní otázky, které obepínají celé téma o revitalizaci dopravní stavby – tedy něčeho, co již stojí, v současné době není využíváno ke svému prvotnímu významu nebo není využíváno vůbec. Zároveň jsou na trhu podniky a firmy, které se potřebují rozvíjet a rozrůstat, a neustálý zábor nové půdy a stavby na zelené louce také nejsou v souladu s principy udržitelného rozvoje.

- Jaké stavby to vlastně jsou?
- Jak takových staveb tedy využít? Pro koho, pro jakou část podnikatelské sféry je to přínosné?
- A když už jich podnikatelský subjekt využije i s danými podmínkami a limity, bude nějak zvýhodněn?

Předchozí kapitoly odpověděly na otázku možné podpory nového využití zbytného majetku, v tomto případě finanční podpory – dotace na rekonstrukci. Vymezením potřeb podnikatelských prostor, zhodnocením situace nepostavit novou výrobní halu, ale využít stávajícího, již nevyužívaného areálu, je splněním jedné ze základních podmínek dotačních příspěvků. Pro tento záměr byl z podpůrných dotačních programů zvolen dotační program **Nemovitosti**.

Odpověď na otázku „Pro jaké oblasti podnikání je program vhodný a co může být podpořeným podnikatelským záměrem?“ se nachází v podrobném nastudování specifických a omezujících podmínek programu Nemovitosti. Je třeba ovšem najít takovou podnikatelskou činnost, která bude v rámci zadání této diplomové práce zpracovatelsky přijatelná. Vzhledem k vymezeným kategoriím klasifikace ekonomických činností a k určenému minimálnímu limitu plochy je nasnadě vybudovat například pilu – zpracování dřeva a dřevní hmoty. Ovšem z nedostatku zkušeností, informací a nezainteresovanosti zpracovatele diplomové práce v tomto oboru byla pila jako taková zavrhnuta. Nicméně myšlenka dřevařské výroby se jevila velice vhodná a vybraným programem podporovaná aktivita, a proto bylo jako podnikatelský záměr zvoleno **truhlářství**.

Pro získání relevantních údajů o tomto oboru podnikání byla oslovena konkrétní truhlárna ve Středočeském kraji. Dle zjištěných informací je v oboru truhlářství stále velká poptávka po zakázkové výrobě, která převyšuje stávající nabídku. Běžná firma má zakázky domluvené v průměru na půl roku. Oslovené truhlářství má v současné době zakázky domluvené na celý rok a nové zakázky musí odmítat z nedostatku zaměstnanců. Podnikatelský subjekt je dobrovolný plátcem DPH, neboť objednavatelé jsou neplátcem i plátcem DPH. Forma získávání

nových zakázek je především na doporučení. Zakázkami je zde myšleno především specializované interiérové vybavení, jako jsou kuchyně, vestavěné skříně, skříňky, komody, stoly, dveře, zárubně, schodiště aj. Výroba oken není předmětem výroby, neboť je zapotřebí již speciálních fréz využívaných pouze a jen na okna, takže běžný truhlář okna nevyrobí, pokud není právě orientován na tuto výrobu.

Zbývá poslední otázka a tou je: „Která dopravní stavba by byla pro tento záměr vhodná?“. Jak bylo již v úvodu zmíněno, jedním z hlavních podpůrných podkladů k této práci byly již získané poznatky z bakalářské práce [1], která se zabývala ekonomickým využitím zbytného majetku železniční infrastruktury. Za účelem nalezení odpovídajícího objektu i lokality pro zvolený podnikatelský záměr byly využity webové portály prodeje nemovitostí železničních společností České dráhy, a. s., a Správy železniční dopravní cesty, s. o.

4.1 Webový portál „Nemovitosti Českých drah“

Na jaře roku 2015 zprovoznila společnost České dráhy svůj webový portál, na kterém nabízí k prodeji či pronájmu majetek, který podnik nepotřebuje. K dispozici je velké množství nemovitostí i pozemků. Podnikání s nemovitým majetkem se v Českých drahách realizuje na 2 úrovních - pronájem nemovitého majetku a prodej zbytného majetku. Pronájmy nebytových prostor, budov a pozemků jsou realizovány v jednotlivých regionech Regionálními správami majetku. Prodeje jsou vždy realizovány za cenu, která vychází z tržního ocenění nemovitosti, tzn. podkladem pro výpočet kupní ceny je znalecký posudek ceny obvyklé, která odráží tržní hodnotu nemovitosti v místě a čase [28].

Dle tiskové zprávy Českých drah, a. s., z dubna 2015 zbylo společnosti po prodeji části závodu SŽDC zhruba 3 700 budov (výpravní budovy, klasické byty, rodinné domky, sklady) a asi 20 milionů metrů čtverečních pozemků, které vlastník k ničemu nepotřebuje a které generují roční náklady v řádu desítek až stovek milionů korun. V březnu 2017 bylo na webu ČD 140 nemovitostí k prodeji a dalších 200 pronájmů po celé republice. Ve většině případů jde o menší nemovitosti, jako jsou sklady, dílny, kůlny nebo garáže. Stejně tak pozemky jsou vhodné i jako zahrádky, komunikace nebo pro rozvoj drobných podnikatelských aktivit. Jejich využití je často omezeno tím, že jsou v ochranném pásmu dráhy. Dále jsou nabízeny i velké administrativní budovy za desítky milionů korun. Ty menší jdou však na odbyt lépe [29].

Další nemovitosti chce společnost průběžně doplňovat. Každou zbytnou nemovitost je nutné k prodeji připravit. Vyřešit majetkoprávní vztahy, vyžádat si souhlas SŽDC a vypracovat nezávislý znalecký posudek. Teprve pak může být nabídnuta k prodeji. Není ale potřeba vybírat jen ze zveřejněných nabídek. Jestliže je v určitém regionu zájem o konkrétní typ objektu

nebo pozemku, například k podnikání, je možné se obrátit na makléře Českých drah, kteří mají k dispozici celé portfolio zbytného majetku, a pokud vhodnou nemovitost najdou, připraví ji k prodeji. V roce 2014 České dráhy podle vlastních údajů realizovaly 270 obchodů tohoto typu, z toho 120 v hodnotě pod 100 tis. Kč [29].

4.2 Nemovitosti SŽDC

Obdobnou nabídku má i Správa železniční dopravní cesty, s. o., na svém webovém portálu. Odbor prodeje a pronájmu zajišťuje nakládání s dočasně nebo trvale nepotřebným nemovitým majetkem státu, se kterým SŽDC hospodaří. Nakládáním se rozumí převody práva hospodařit s majetkem nebo převody vlastnictví majetku, privatizace majetku a dočasné užívání majetku třetími osobami [10].

Státní organizace SŽDC nemůže bez souhlasu vlády učinit majetek, který tvoří železniční dopravní cestu, předmětem vkladu do jiné společnosti, zástavního práva, ručení, nebo kupní smlouvy. To znamená, že každý prodej majetku, který přešel do práva hospodaření SŽDC a projednáním bude prokázána jeho nepotřebnost pro další provozování železniční dopravní cesty, musí Správa předkládat cestou Ministerstva dopravy k udělení souhlasu vlády ČR formou samostatných žádostí pro každý konkrétní případ. Takto projednané a doložené žádosti o souhlas s převodem trvale nepotřebného majetku budou předkládány prostřednictvím zakladatele, tj. Ministerstva dopravy vládě k udělení souhlasu s prodejem. Před projednáním ve vládě zajišťuje MD u každého případu mezirezortní projednání [10].

SŽDC pronajímá majetek, který je dočasně postradatelný pro její činnost. Postradatelnost majetku je ověřována prostřednictvím příslušného správce majetku (Oblastního ředitelství) v daném regionu. Na základě žádosti je zájemce vyrozuměn o výsledku projednání jeho žádosti a v případě kladného projednání je zahájeno obchodní jednání. SŽDC pronajímá vedle budov a pozemků i byty v provozních budovách, které nelze obsadit vlastními zaměstnanci. Tyto konkrétní byty jsou pronajímány cizím osobám na základě jejich písemné žádosti u příslušného správce majetku [10].

4.3 Proces prodeje nemovitosti

Na základě konzultací s realitním makléřem Českých drah, a s., je v této podkapitole popsán postup odkoupení zbytného nemovitého majetku včetně časového harmonogramu celého procesu.

Způsob a typ prodeje zbytného majetku je stanoven ve vnitřních předpisech ČD a základní rozdíl spočívá v typu žadatele: je-li žadatelem obec, současný nájemník nebo soused nemovitosti či pozemku, jedná se o přímý prodej. V ostatních případech jde prodej majetku přes výběrové řízení. Dle občanského zákoníku má současný nájemce, ať už bytu či pozemku, předkupní právo a proto je odkoupení formou přímého prodeje bez výběrového řízení. Nicméně pokud by šlo o přímý prodej a zároveň je cena vyšší než 1 mil. Kč, jde prodej také přes výběrové řízení.

Existují dvě možnosti, jak si vybrat nemovitost k odkoupení od Českých drah:

- z nabídky nemovitostí na webovém portálu společnosti;
- je známo, že objekt již neslouží svému účelu, je nevyužívaný a považován za zbytný majetek, a v tomto případě je třeba oslovit realitního makléře ČD.

V případě, že zájmový objekt není v nabídce nemovitostí ČD, platí následující postup. V katastru nemovitostí lze dohledat údaje o vlastnictví stavebního objektu či stavebních a pozemkových parcel. Vyhledáním v katastru se zjistí, že požadovaná stavba je ve vlastnictví Českých drah a stačí oficiálně zažádat o prodej nemovitosti. Tímto je zahájeno výběrové řízení a realitní makléř Českých drah pro daný kraj založí tzv. technickou složku nemovitosti, jejíž vyřízení může trvat až 6 měsíců. Technická složka je technická dokumentace provázející celý proces prodeje nemovitosti a obsahuje:

- geometrický plán pro zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků (výměry, čísla parcel, druh pozemku);
- znalecký posudek s odhadní cenou a tržní hodnotou objektu na základě porovnávací metody;
- vyjádření dotčených organizačních složek ČD (DKV Depo kolejových vozidel, Cargo, RSM Regionální správa majetku, ekolog, vodohospodář – např. vyjádření na studny, ploty, zídky);
- vyjádření stanovisek a podmínek všech dotčených složek SŽDC (inženýrské sítě, kabelové trasy, kanalizační přípojky);
- zřízení věcného břemene, resp. služebnosti se SŽDC;
- průkaz energetické náročnosti aj.

Běžná doba na vypracování geometrického plánu je 2 měsíce. Cena objektu je stanovena porovnávací metodou, ale samozřejmě záleží na znalci. Pro hrubý odhad žadatele lze vycházet z tržních cen běžných nemovitostí či pozemků v dané lokalitě.

Ve chvíli, kdy jsou veškeré potřebné dokumenty technické složky zpět u realitního makléře, vypočítá se kupní cena. Ta se skládá z ceny ze znaleckého posudku, ke které se přičtou náklady spojené s prodejem (zpracování znaleckého posudku, geoplánu, kolek, průkaz energetické náročnosti) a celková kupní cena se pošle žadateli k odsouhlasení.

Pokud žadatel s cenou souhlasí, je třeba žádost spolu s technickou složkou předložit ke schválení majetkové komisi, dozorčí radě a představenstvu ČD. Po schválení je dalším krokem zveřejnění nabídky v rámci výběrového řízení a připravuje se kupní smlouva, která musí obsahovat:

- ustanovení o zveřejňování kupních smluv (pro obce)
- ustanovení o ochranných pásmech
- ustanovení o věcných břemenech a ochranných pásmech, popř.
- smlouva o budoucí smlouvě věcného břemene (služebnosti).

Zájemci o účast ve výběrovém řízení předkládají své návrhy kupní ceny písemně tzv. obálkovou metodou. Po uzávěrce podání přihlášek - nabídek do výběrového řízení hodnotící komise vyhlásí vítěze.

Podpisy oběma zúčastněnými stranami se považuje za uzavření kupní smlouvy a po převodu kupní ceny se provede zápis do katastru nemovitostí.

Přepokládaný časový horizont od podání žádosti o prodej nemovitosti po zápis do katastru nemovitostí může být od 4 měsíců až do 1 roku, ale standardně lze počítat s cca 1 rokem.

Platnost stanovisek a podmínek dotčených složek bývá 1 rok, proto je vhodné do této lhůty uzavřít celý proces, jinak hrozí další prodlužování a prodej nemovitosti je v ohrožení zejména ze strany kupujícího žadatele.

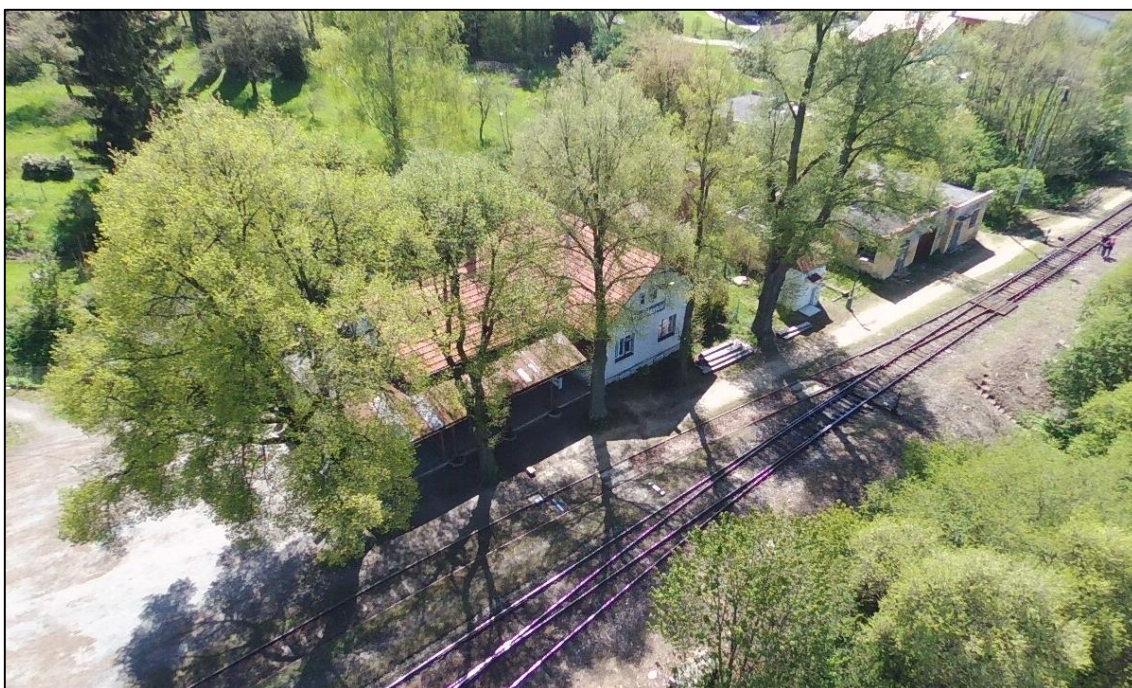
Podobný, ale o něco složitější postup byl potvrzen i Odborem prodeje a pronájmu SŽDC. Složitější je spíše hlediska času. Jak bylo již dříve zmíněno, společnost je státní organizace, a tudíž je třeba žádost předložit ke schválení vládou ČR, což je v porovnání s ČD časově náročnější proces.

4.4 Výběr lokality a objektu

Práce vychází z předpokladu, že zájemcem o koupi nemovitosti není ani obec, ani současný nájemník či soused přilehlého objektu. V takovém případě půjde žádost o prodej nemovitosti přes výběrové řízení, které, jak bylo zjištěno, může trvat i rok. Pro potřeby této diplomové práce je třeba znát kupní cenu za nemovitost, neboť bude zahrnuta do celkových projektových výdajů důležitých pro zhodnocení celého projektu. Z tohoto důvodu vyplývá záměr směřovat výběr objektu z majetku Českých drah přes webový portál, kde jsou v nabídce již oceněné a Českými drahami schválené nemovitosti. Volba Středočeského kraje jako lokality pro výběr objektu je zpracovatelem práce odůvodněna těmito faktory: známost okolí a tržního prostředí kraje, dostupnost k fyzickému prohlédnutí a fotodokumentaci zvoleného objektu. Pro tyto účely byl vybrán objekt v obvodu železniční stanice Zbraslavice (Obrázek 2).

Železniční stanice Zbraslavice

Obec Zbraslavice leží na Českomoravské vrchovině, ve Středočeském kraji mezi Kutnou Horou a Zručí nad Sázavou. Obcí procházejí silnice II/126 Kutná Hora – Zbraslavice – Zruč nad Sázavou – Vlašim a silnice II/335 Sázava – Uhlířské Janovice – Zbraslavice. Napojení na dálnici D1 (56 km dálnice) je vzdálené 17 km (20 minut jízdy autem) po silnici II/126 směrem na Zruč n. Sázavou. Veřejná autobusová doprava je zastoupena linkami do Čáslavi, Kutné Hory, Ledče nad Sázavou, Uhlířských Janovic a Zruče nad Sázavou. Na území obce je veřejné vnitrostátní Letiště Zbraslavice používané pro závody, slety a soustředění [30].



Obrázek 2 - Obvod železniční stanice Zbraslavice (zdroj: autor práce)

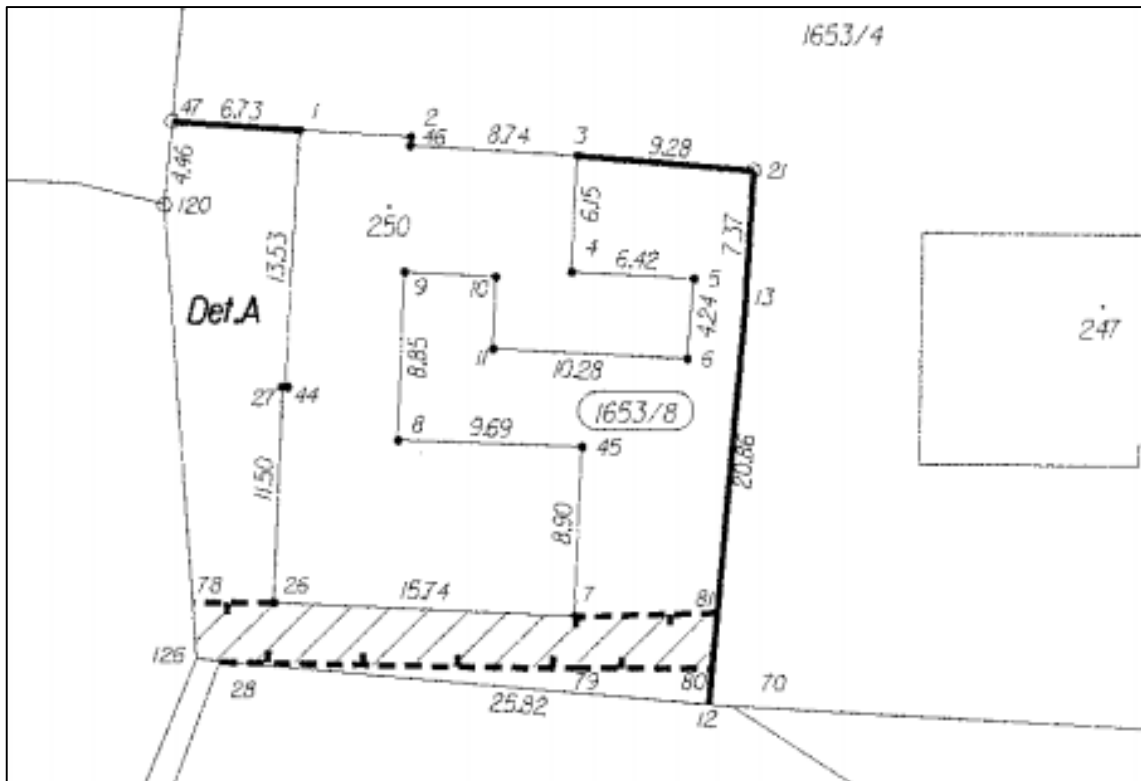
Vybraný objekt provozní budovy traťového okrsku žst. Zbraslavice nabízený Českými drahami (vyznačen na obrázku 3) se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kutná Hora na katastrálním území Zbraslavice. Celková plocha budov činí 391 m² a pozemků 822 m². Objekt je napojen na vodovodní a kanalizační přípojku, vč. elektriky. Dle obecného popisu je stav budov špatný. K pozemku se váže právo věcného břemene. Jedná se o objekt č. p. 324 vč. pozemku st. p. č. 250 o výměře 337 m² a pozemek p. č. 1653/8 o výměře 485 m² (oddělen dle geometrického plánu od pozemku p. č. 1653/4) v k. ú. Zbraslavice, vedený jako stavba pro dopravu.



Obrázek 3 - Objekt s pozemky k prodeji v obvodu žst. Zbraslavice (zdroj: autor práce)

Železniční stanice Zbraslavice leží na trati č. 235 Kutná Hora – Zruč nad Sázavou. Jedná se o jednokolejnou regionální trať, zahájení dopravy bylo roku 1905 [30]. Trati jezdí v pracovních dnech 10 párů osobních vlaků, o víkendu 8 párů osobních vlaků. Nákladní vlaky na trati nejezdí.

Pro účely výběrového řízení na prodej nemovitosti ČD je třeba zpracování geometrického plánu, který vychází z přesného geometrického a polohového určení pozemků v katastru nemovitostí pro rozdělení pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků a vyznačení věcného břemene (vyšrafovaná část obrázku 4). Geometrický plán s výkazem dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí je součástí Přílohy 1 této práce. Pro srovnání zákresu geometrického plánu s reálným pohledem byl pořízen obrázek 5.



Obrázek 4 - Geometrický plán provozní budovy žst. Zbraslavice (zdroj: [29])



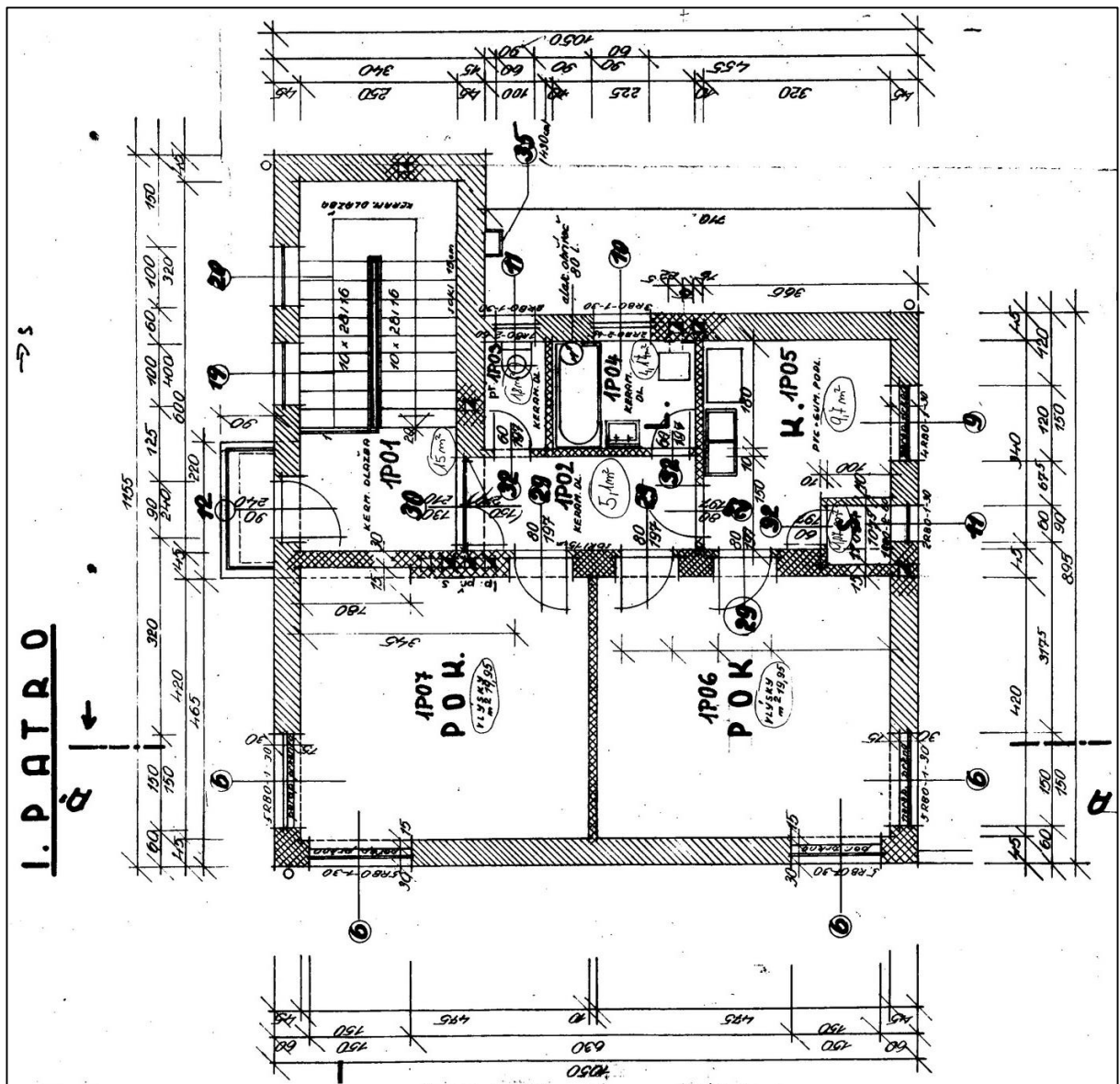
Obrázek 5 - Objekt provozní železniční budovy, pohled shora (zdroj: autor práce)

Dle evidenčního listu v Příloze 2 byla budova zkolaudována v roce 1975. V současné době je budova opuštěná a nevyužívána od ledna 2008, kdy byl provoz objektu ukončen. Jedná se o komplex tří na sebe navazujících objektů, tvořících písmeno U. Přední část přímo u trati jsou skladové a technické prostory původně pro chod a údržbu objektu. Prostřední část tvoří zázemí

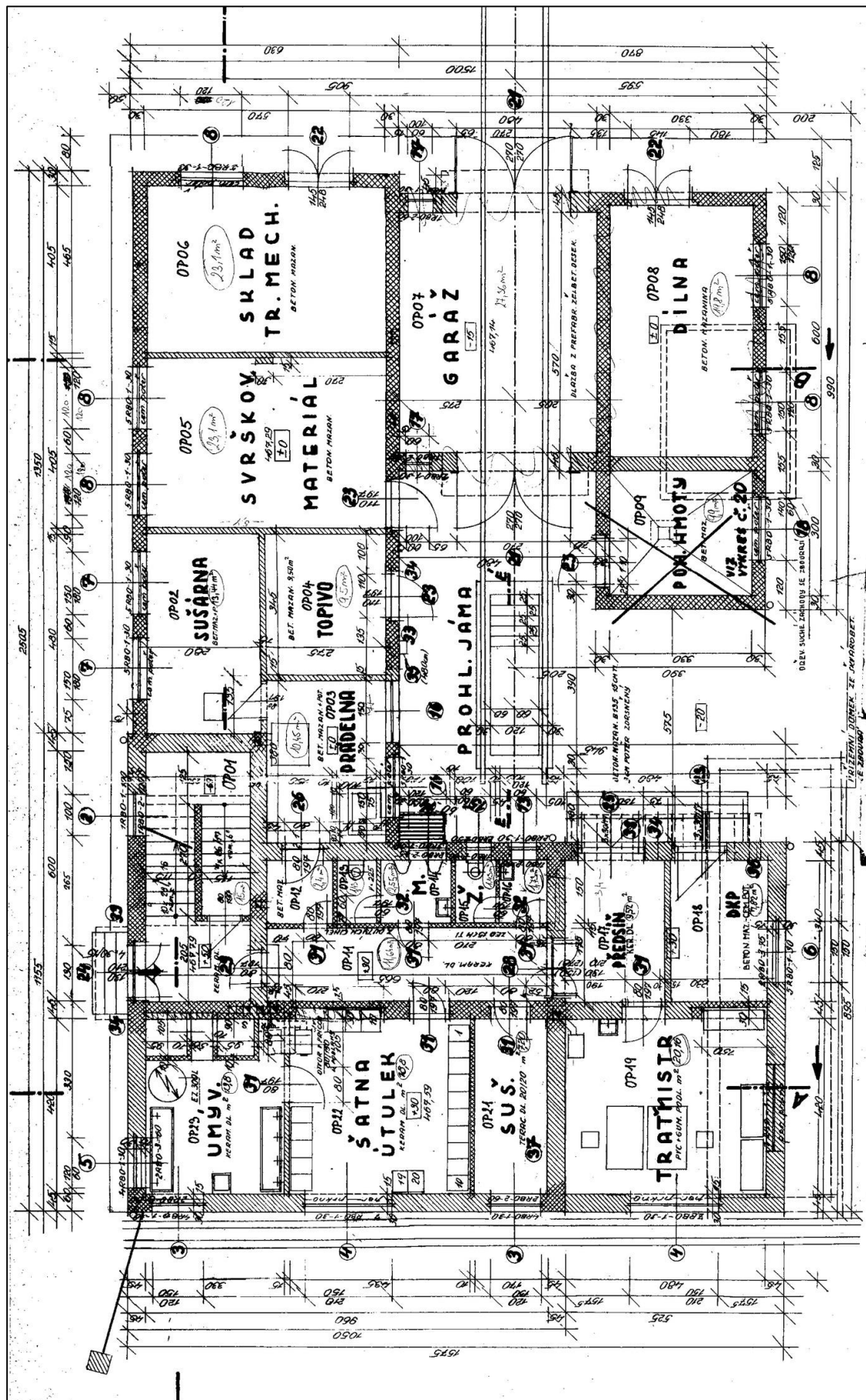
pracovníků a zadní část, vyvýšená do 1. nadzemního patra, sloužila jako nocležna (viz obrázky 6 a 7). Všechny dostupné původní technické výkresy objektu se nacházejí v Příloze 3.

Půdorys současného objektu provozní budovy žst. Zbraslavice:

- pozemky 822 m²
- zastavěná plocha 337 m²
- podlahová (užitná) plocha 391 m²



Obrázek 6 - Původní plány provozní budovy, 1. patro (zdroj: [29])



Obrázek 7 - Původní plány provozní budovy, přízemí (zdroj: [29])

Pro určení silných a slabých stránek zvolené lokality a objektu ve vztahu k příležitostem a hrozbám byla použita metoda SWOT analýzy, což je analýza vnitřního a vnějšího prostředí (Tabulka 6).

Tabulka 6 - SWOT analýza vybrané lokality a objektu (zdroj: autor práce)

	Silné stránky	Slabé stránky
Vnitřní prostředí	<ul style="list-style-type: none"> dostatečné prostory pro výrobu kancelářské zázemí vhodná lokalita napojení na dálnici D1 nižší cena za m² oproti nové výstavbě 	<ul style="list-style-type: none"> nevyhovující technický stav objektu omezení dispozičního prostorového uspořádání budovy
	Příležitosti	Hrozby
Vnější prostředí	<ul style="list-style-type: none"> finanční podpora formou dotace zvýšení funkční i estetické hodnoty brownfields jejich využitím pro podnikatelské účely zkvalitnění a regenerace životního prostředí 	<ul style="list-style-type: none"> více zájemců o objekt → navýšení kupní ceny administrativní zátěž celého dotačního procesu

5 Ekonomické zhodnocení projektu

Celý popisovaný projekt podnikatelského záměru s využitím zbytného majetku s podporou dotačních prostředků je třeba rozdělit na dvě části:

- proces odkoupení nemovitosti,
- proces rekonstrukce objektu, vybudování a provozování truhlářství.

Projekt rekonstrukce objektu začne po odkoupení nemovitosti a bude rozdělen do jednotlivých, na sebe navazujících etap. Celková odhadovaná doba trvání projektu realizačních příprav před zahájením podnikatelské činnosti bude 1 rok. Z toho vyplývá časový harmonogram, ve kterém je třeba zaznamenat ještě další roční období předcházející rekonstrukci objektu, a to je proces odkoupení nemovitosti. Pro účely dotační podpory je třeba z těchto částí předložit plán procesu rekonstrukce a přípravy (označení rok 0), na který plynule navazuje výhled podnikatelské činnosti (rok 1 – rok x). Do zpracování diplomové práce je nezbytné zahrnout před rok 0 ještě roční proces odkoupení nemovitosti.

Pro přehledné zobrazení procesních postupů byl v programu Microsoft Project zpracován časový harmonogram, který rozlišuje tři období:

- roční proces odkoupení nemovitosti,
- proces podání projektové dotační žádosti, rekonstrukce objektu a vybudování truhlářství (označen jako rok 0),
- zahájení a provozování truhlářství (rok 1 – rok x).

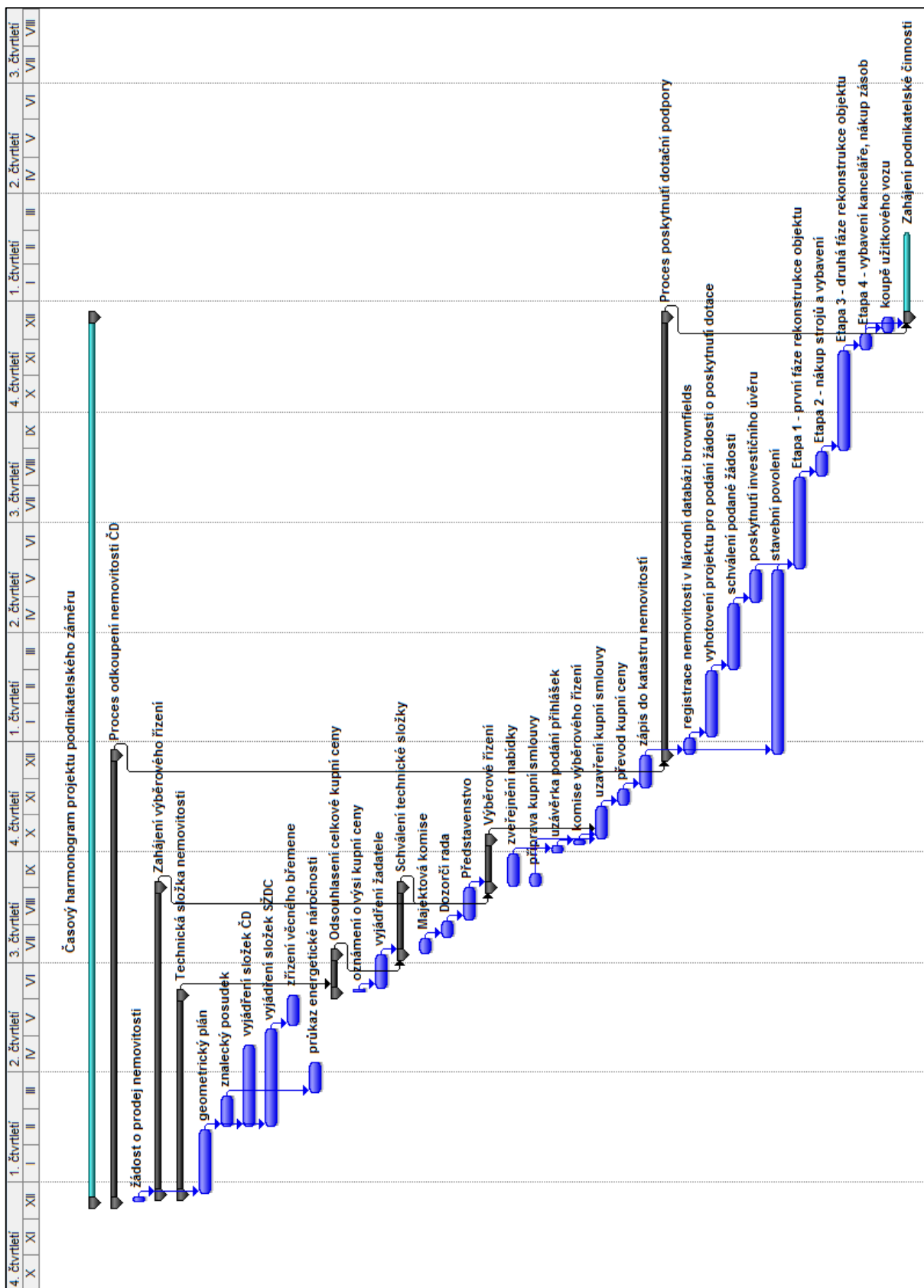
5.1 Časový harmonogram projektu

V rámci této diplomové práce byl program Microsoft Project využit ke zpracování časového harmonogramu s přehledem činností od podání žádosti o prodej nemovitosti, vyhotovení projektu, podání žádosti o dotaci přes rekonstrukci až po zahájení podnikatelské činnosti (viz Tabulka 7).

Všeobecně je program Microsoft Project zaměřen na podporu:

- tvorby projektů,
- práce se zdroji,
- analýz a rozborů,
- řízení velkých projektů,
- týmové spolupráce.

Tabulka 7 - Časový harmonogram projektu (Zdroj: autor práce)



Program je zejména používán jako počítačová podpora řízení projektů pro správné vedení projektů ve všech fázích projektu:

- formulace cílů (návrh projektu, systémový model),
- stanovení časového plánu (návrh procesů, milníky) a citlivostní analýzy,
- řízení projektu (strategie, taktika, řídicí výbor projektu, pracovní skupiny),
- kontrola plnění projektu (kontrolované etapy, vyhodnocení postupu, čerpání zdrojů, nákladové toky),
- závěrečné vyhodnocení projektu.

5.2 Vstupní podnikatelské investice

Ekonomické propočty investic zpracovávaného projektu jsou zpracovány přesně dle pokynů aktuální výzvy programu Nemovitosti.

Dle přílohy „Vymezení způsobilých výdajů“ Výzvy II programu Nemovitosti byly stanovené vstupní výdaje na pořízení základního vybavení rozděleny do dvou skupin – na dlouhodobý a krátkodobý majetek, neboť výzva specifikuje dotování investičních způsobilých výdajů. Investičními výdaji se rozumí výdaje na majetek, který splňuje definici dlouhodobého hmotného majetku podle zákona, či vnitropodnikových norem příjemce dotace [16].

Dlouhodobým majetkem se dle zákona rozumí zpravidla takový majetek, kde doba použitelnosti je delší než jeden rok. Jedná se o dlouhodobá (stálá, fixní) aktiva, která předávají svou hodnotu do hodnoty vyráběné produkce postupně. Tento dlouhodobý majetek se nespotřebovává najednou, ale opotřebovává se postupně během doby své životnosti a poskytuje tedy ekonomický prospěch dlouhodobě. Dlouhodobý majetek se dělí do tří skupin - dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek [31].

Na druhou stranu pro rozlišení na investiční a neinvestiční výdaj pro potřeby programu Nemovitosti nejsou rozhodující limity dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, tedy minimální pořizovací cena 40 000 Kč (60 000 Kč) a zároveň doba životnosti delší než 1 rok, ale úvodní zatřídění výdajů do příslušné položky. Tj. například počítač, i když by nakonec ve skutečnosti byl pořízen za 39 000 Kč, bude považován za investiční výdaj, pokud takový výdaj vnitropodniková směrnice firmy umožní vést jako dlouhodobý majetek [16].

Výdaje na vybavení truhlárny

Tabulka potřebných výdajů na vybavení truhlárny (Tabulka 8) je rozdělena dle požadavků a možností Přílohy č. 2 „Vymezení způsobilých výdajů“ dotační Výzvy II [16].

Tabulka 8 - Výdaje na vybavení truhlářství (zdroj: autor práce)

Výdaje na vybavení	Cena v Kč	Vlastní zdroje	Úvěr	Dotace
Dlouhodobý majetek - dle zákona	670 000	0	368 500	301 500
Formátovací pila Z3200	220 000	0	121 000	99 000
Olepovačka hran	450 000	0	247 500	202 500
Dlouhodobý majetek - dle vnitropodnikových směrnic	140 000	0	77 000	63 000
Počítač včetně tiskárny	25 000	0	13 750	11 250
Kompresor 250 l	25 000	0	13 750	11 250
Horní fréza	35 000	0	19 250	15 750
Okružní (kotoučová) pila	25 000	0	13 750	11 250
Ponorná pila s lištou	15 000	0	8 250	6 750
Pokosová pila	15 000	0	8 250	6 750
Dlouhodobý majetek celkem	810 000	0	445 500	364 500
Zásoby	160 000	160 000	0	0
Ruční stroje, nářadí	130 000	130 000	0	0
Ponky, police, odkládací prostory	20 000	20 000	0	0
Vybavení kanceláře	10 000	10 000	0	0
CELKEM	970 000 Kč	160 000 Kč	445 500 Kč	364 500 Kč

Položka ruční stroje a nářadí se skládá z:

- spodní frézka
- malá frézka
- velká frézka
- příklepová vrtačka
- hoblík
- přímočará pila
- svěrky, svorky, upínky
- průmyslový vysavač
- pneumatické brusky

Výdaje na vybavení kanceláře zahrnují kancelářský nábytek, vnitřní mobiliář a základní kancelářské potřeby.

Se zásobami materiálu na sklad není třeba počítat, protože každá zakázka je natolik specifická, že se nedá určit a vybrat materiál, který je nejčastěji používán, snad jen výjimkou je bílé lamino. Při domluvení zakázky je běžným standardem složení finanční zálohy objednatelem ve výši 50 % z celkové ceny za zakázku právě na nákup materiálu.

Výdaje na pořízení nemovitosti

Prodej objektu provozní budovy žst. Zbraslavice nabízí společnost České dráhy, a. s., a bude realizován formou výběrového řízení. Nejnižší nabídnutá kupní cena musí činit 560 500,- Kč. Dle zjištěných informací se lze domnívat, že vzhledem k celkové době zveřejnění, technickém stavu objektu a skutečnosti, že zatím nebyl o koupi objektu projeven zájem, se nabídnutá cena nebude navyšovat. Pro účely této práce jsou výdaje na pořízení nemovitosti odhadnuty na částku 561 000,- Kč.

Z hlediska specifikace Výzvy II operačního programu Nemovitosti nejsou výdaje na pořízení nemovitosti způsobilé, půjde tedy o samofinancování před zahájením projektu.

Výdaje na rekonstrukci objektu

Z přehledu přípustných způsobilých výdajů [16], jejichž výčet je velmi obsáhlý a které mohou být dle výzvy uplatněny, byly vybrány následující položky, které přichází v úvahu pro tento konkrétní záměr rekonstrukce objektu ve Zbraslavicích:

- rekonstrukce objektu (zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů);
- vybavení sociálního zařízení (umyvadlo, dřez, toaleta);
- přístavba ke stávající budově;
- výstavba a rekonstrukce místních a účelových komunikací vč. zpevněných a parkovacích ploch a osvětlení;
- pořízení či přeložky inženýrských sítí (výstavba či rekonstrukce přípojek vody, kanalizace, elektřiny);
- telekomunikační přípojky, technologické rozvody, sdělovací kabely, počítačové sítě;
- zabezpečovací zařízení, elektronický požární systém, požární hydranty venkovní i vnitřní;
- otopná soustava, tepelná čerpadla;

- investiční majetek zařazen jako dlouhodobý hmotný majetek odepisovaný i neodepisovaný (stroje a zařízení);
- hrubé terénní úpravy pozemku, sadové úpravy okolí, oplocení území.

Celý areál je v nevyhovujícím technickém stavu a je třeba celkové rekonstrukce objektu a terénních úprav pozemku. Zájmový objekt byl navštíven, zdokumentován a zaměřen. Zpracovaný půdorys spolu s fotodokumentací (obrázky 8 – 12 zařazené v kapitole 6, oddílu 6.1) a popisem současného stavu byl zaslán nezávislé stavební firmě k vypracování cenové nabídky. V tabulce 9 jsou vyčísleny předpokládané výdaje na kompletní rekonstrukci objektu v celkové hodnotě 2 440 000 Kč.

Tabulka 9 - Celkové předpokládané výdaje na rekonstrukci (zdroj: autor práce)

Výdaje na rekonstrukci areálu	Cena v Kč
1. fáze	2 020 000
nové rozvody elektroinstalace	125 000
topení - rozvody a radiátory do prostor výroby	40 000
topení - automatický kotel na tuhá paliva	60 000
rozvody vody a odpadů WC, koupelna	10 000
vybavení sociálního zařízení	23 000
samostatné WC	10 000
příčky a probourání prostupů	40 000
nátěr betonové podlahy	128 000
okna	180 000
dveře vnitřní i venkovní	74 000
hydroizolace ploché střechy	450 000
vybourání komínu	50 000
omítky vnitřní vč. štukování a výmalby	150 000
přístavba skladu 72 m ²	680 000
2. fáze	420 000
oprava fasády	250 000
zpevněná cesta zámková dlažba 1500 Kč/m ²	120 000
úpravy terénu	50 000
Celkem	2 440 000 Kč

5.3 Finanční plán projektu

Dotační podpora rekonstrukce objektu z programu Nemovitosti je podmíněna předložením finančního plánu v požadované struktuře. Tento plán zahrnující jak přípravné období, tak vlastní podnikání v podpořené nemovitosti, je poté posuzován a hodnocen. Hodnocení se skládá z běžných metod hodnocení investičních a neinvestičních projektů. Účelem hodnocení je na základě údajů z připravovaného projektu posoudit možnost úspěšné realizace projektu. Plány v sobě obsahují zejména očekávané toky hotovosti, dobu návratnosti a očekávanou míru výnosnosti [32].

Výstupy finančního plánu tvoří zejména [32]:

- rozvaha (balance),
- výkaz zisků a ztrát (výsledek hospodaření),
- plán peněžních toků (cash flow).

Základní ekonomické výpočty a ukazatele používané k ekonomickému hodnocení jsou obvykle v projektech vyplňovány a počítány ve specializované aplikaci IS KP14+, která je součástí projektové žádosti. Tato aplikace je však dostupná pouze pro skutečné registrované projektové žádosti. Protože podnikatelský záměr v této diplomové práci je modelovým příkladem a v době zpracování diplomové práce není skutečnou projektovou žádostí, byly všechny výpočty provedeny samostatně a prezentovány v přehledné tabulkové formě, a to při zachování výpočetních postupů a pravidel pro hodnocení užívaných pro reálné projektové žádosti v aplikaci IS KP14+.

Období před zahájením podnikání (odkup a rekonstrukce nemovitosti)

Zahájení a provoz podnikatelské činnosti bude financováno z vlastních i cizích zdrojů. Následující rozvahové tabulky zobrazují bilanci mezi aktivy a pasivy, tedy přehled o zdrojích krytí financování majetku.

Tabulka 10 zobrazuje vstup podnikatelského subjektu do podnikání s vlastním vkladem ve výši 820 000 Kč, ze kterého byla zakoupena nemovitost.

Tabulka 10 - Zahajovací rozvaha – rok 0 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vklad podnikatele	820 000 Kč
<u>Oběžná aktiva:</u>			
peněžní prostředky	259 000 Kč		
Celkem	820 000 Kč	Celkem	820 000 Kč

Po zakoupení nemovitosti je předpokládána rekonstrukce objektu. Protože program Nemovitosti je nastaven na tzv. financování ex-post, znamená to, že rekonstrukci je nejprve třeba financovat z jiných zdrojů, a teprve po dokončení a prověření podmínek je poskytnuta dotace. Vlastní zdroje podnikatele na předfinancování rekonstrukce nestačí, proto je třeba prověřit možnost bankovního úvěru.

Na základě zjištěných informací nabízí bankovní ústav Raiffeisenbank investiční úvěr na rozvoj podnikání až do výše 3 mil. Kč bez zajištění nemovitostí s možností předčasné splátky části úvěru. Při úvěru ve výši 1 860 000 Kč s dobou splácení 108 měsíců (9 let) a úrokovou sazbou 4,29 % činí měsíční splátky částku 20 791 Kč (Tabulka 11) [33]. Podrobný splátkový kalendář investičního úvěru je uveden v Příloze 4.

Tabulka 11 - Kalkulace investičního záměru (zdroj: autor práce)

Investiční úvěr	
Výše úvěru	1 860 000 Kč
Počet měsíců	108 měsíců
Roční úrok	4,29 %
Měsíční splátka	20 791 Kč
Roční splátky	249 492 Kč
z toho splátka úroků - rok 1	76 418 Kč
z toho úmor - rok 1	173 074 Kč
Celkem uhrazená částka	2 245 428 Kč
Celkem přeplacená částka	385 428 Kč

Finanční prostředky z poskytnutého investičního úvěru ve výši 1 860 000 Kč budou použity na stavební úpravy zakoupené nemovitosti. Celkové předpokládané výdaje na rekonstrukci přesahují výši poskytnutého úvěru i peněžních prostředků vložených do podnikání, neboť se v souladu s projektovými podmínkami předpokládá rozdělení projektu na jednotlivé etapy dle fází rekonstrukčních prací a následné průčtování dotační podpory. Výše dotace byla

vypočítána na částku 1 462 500 Kč. Podpora bude proplácena ex-post na základě dokladů předložených příjemcem.

Etapa 1 – první fáze rekonstrukce objektu dle Tabulky 9

Etapa 2 – nákup strojů, vybavení a část zásob (ruční stroje, nářadí)

Etapa 3 – druhá fáze rekonstrukce objektu

Etapa 4 – dovybavení kanceláře, nákup zbylé části zásob

Podle požadavků programu Nemovitosti byly zpracovány následující rozvahy pro okamžik ukončení každé fáze.

Tabulka 12 - Rozvaha – ukončení etapy 1 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vklad podnikatele	820 000 Kč
technické zhodnocení	2 020 000 Kč		
<u>Oběžná aktiva:</u>		<u>Cizí kapitál:</u>	
peněžní prostředky	99 000 Kč	bankovní úvěr	1 860 000 Kč
Celkem	2 680 000 Kč	Celkem	2 680 000 Kč

Po ukončení první fáze rekonstrukce znázorněné v tabulce 12 se zažádá o vyplacení dotačních prostředků na základě žádosti o platbu. Při předkládání žádosti o platbu je třeba prokázat, že výdaje odpovídají způsobilosti a proplacení probíhá obratem. Z finančních prostředků dotační podpory budou ve 2. etapě zakoupeny stroje a vybavení a z vlastních finančních prostředků bude opatřena část zásob, které tvoří drobný majetek typu nářadí, ruční stroje, ponky, police a odkládací prostory (Tabulka 13).

Tabulka 13 - Rozvaha – ukončení etapy 2 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vklad podnikatele	820 000 Kč
technické zhodnocení	2 020 000 Kč	dotační podpora	909 000 Kč
stroje a vybavení	810 000 Kč		
<u>Oběžná aktiva:</u>		<u>Cizí kapitál:</u>	
zásoby	99 000 Kč	bankovní úvěr	1 860 000 Kč
peněžní prostředky	99 000 Kč		
Celkem	3 589 000 Kč	Celkem	3 589 000 Kč

Nákup dlouhodobého hmotného majetku dle způsobilosti výdajů programu Nemovitosti bude proúčtován dotační podporou, která bude ve 3. etapě projektu použita na druhou fázi rekonstrukce (Tabulka 14).

Tabulka 14 - Rozvaha – ukončení etapy 3 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vkład podnikatele	820 000 Kč
technické zhodnocení	2 440 000 Kč	dotační podpora	909 000 Kč
stroje a vybavení	810 000 Kč	dotační podpora	364 500 Kč
<u>Oběžná aktiva:</u>		<u>Cizí kapitál:</u>	
zásoby	99 000 Kč	bankovní úvěr	1 860 000 Kč
peněžní prostředky	43 500 Kč		
Celkem	3 953 500 Kč	Celkem	3 953 500 Kč

V konečné 4. etapě dojde k poslednímu vyplacení finančních prostředků za dokončení stavebních prací v objektu (Tabulka 15).

Tabulka 15 - Rozvaha – ukončení etapy 4 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vkład podnikatele	820 000 Kč
technické zhodnocení	2 440 000 Kč	dotační podpora	909 000 Kč
stroje a vybavení	810 000 Kč	dotační podpora	364 500 Kč
<u>Oběžná aktiva:</u>		dotační podpora	189 000 Kč
zásoby	99 000 Kč	<u>Cizí kapitál:</u>	
peněžní prostředky	232 500 Kč	bankovní úvěr	1 860 000 Kč
Celkem	4 142 500 Kč	Celkem	4 142 500 Kč

Po dokončení rekonstrukce dojde k technickému zhodnocení nemovitosti. Budovu včetně technického zhodnocení a nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je potřeba uvést do evidence majetku firmy a zpracovat odpisový plán. Dle Přílohy č. 1 Třídění hmotného majetku odpisových skupin zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, byl dlouhodobý hmotný majetek zařazen do odpisových skupin [34], z čehož vyplývá doba odpisování, a na základě ročních odpisových sazeb pro rovnoměrné odpisování byly v tabulce 16 vypočítány roční odpisy a celkové oprávký hmotného majetku [35].

Tabulka 16 - Odpisy hmotného majetku (zdroj: autor práce)

Hmotný majetek	Pořizovací cena v Kč	Odpisová třída	Doba odpisování	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
budova	561 000	5	30 let	7 854	19 074	19 074	19 074	19 074
technické zhodnocení	2 440 000	5	30 let	34 160	82 960	82 960	82 960	82 960
kompresor	25 000	3	10 let	1 375	2 625	2 625	2 625	2 625
formátovací pila	220 000	2	5 let	24 200	48 950	48 950	48 950	48 950
olepovačka hran	450 000	2	5 let	49 500	100 125	100 125	100 125	100 125
horní fréza	35 000	2	5 let	3 850	7 788	7 788	7 788	7 788
počítač	25 000	1	3 roky	5 000	10 000	10 000		
kotoučová pila	25 000	1	3 roky	5 000	10 000	10 000		
ponorná pila	15 000	1	3 roky	3 000	6 000	6 000		
pokosová pila	15 000	1	3 roky	3 000	6 000	6 000		
Roční odpisy v Kč				136 939	293 522	293 522	261 522	261 522
Oprávky celkem v Kč				136 939	430 461	723 983	985 505	1 247 027

K provozování podnikatelské činnosti je třeba užitkový vůz, který bude financován formou finančního leasingu. Z nabídky nových užitkových vozů byl vybrán Peugeot Boxer s pořizovací cenou 459 800 tis. Kč s DPH [36]. Při úhradě akontace ve výši 35 % z pořizovací ceny a době splácení 60 měsíců (5 let) je roční úrok z leasingového úvěru ve výši 4,04 %. Měsíční splátka včetně povinného i havarijního pojištění činí 6 903 Kč [37]. Tabulka 17 zobrazuje základní informace finančního leasingu užitkového vozu. Podrobný splátkový kalendář leasingového úvěru je uveden v Příloze 5.

Tabulka 17 - Leasingová kalkulace vozu (zdroj: autor práce)

Užitkový vůz Peugeot Boxer	
Pořizovací cena s DPH	459 800 Kč
Akontace 35 %	160 930 Kč
Leasingová částka	298 870 Kč
Počet měsíců	60 měsíců
Roční úrok	4,04 %
Roční pojištění	16 767 Kč
Měsíční splátka bez pojištění	5 506 Kč
Měsíční splátka s pojištěním	6 903 Kč
Roční splátka s pojištěním	82 834 Kč
Celkem uhrazená částka	414 168 Kč
Celkem přeplacená částka	115 298 Kč
z toho na pojištění	83 835 Kč
Zůstatková cena	1 210 Kč

Přepokládaný rozpočet na pořízení a rekonstrukci nemovitosti, na technické zařízení a vybavení k podnikatelským účelům včetně peněžních prostředků k pokrytí akontační splátky je vyčísleno na 4 142 500 Kč. Podnikatelský subjekt vstupuje do podnikání s vlastním vkladem ve výši 820 000 Kč, dotační podpora byla propočítána na částku 1 462 500 Kč a zbylá část bude zajištěna investičním úvěrem v hodnotě 1 860 000 Kč. Údaje o zdrojích financování jsou zachyceny v tabulce 18.

Tabulka 18 - Zdroje financování vstupních investic (zdroj: autor práce)

Vstupní investice	Cena v Kč	Vlastní zdroje	Úvěr	Dotace
Dlouhodobý majetek	810 000	0	445 500	364 500
Zásoby	160 000	160 000	0	0
Pořízení nemovitosti	561 000	561 000	0	0
Rekonstrukce objektu	2 440 000	0	1 342 000	1 098 000
Akontace leasingového úvěru	160 930	88 430	72 500	0
Peněžní prostředky	10 570	10 570	0	0
CELKEM	4 142 500 Kč	820 000 Kč	1 860 000 Kč	1 462 500 Kč

Posledním krokem přípravného období před zahájením podnikatelské činnosti je dokoupení zbylých zásob tvořených kancelářským nábytkem, vnitřním mobiliářem a pomocným a spotřebním materiálem (toner do tiskárny, papír, psací a archivační potřeby). Poté je možno zahájit podnikání, informace o majetkové a kapitálové struktuře v tomto okamžiku zachycuje následující počáteční rozvaha v tabulce 19.

Tabulka 19 - Počáteční rozvaha – rok 1 (zdroj: autor práce)

AKTIVA		PASIVA	
<u>Stálá aktiva:</u>		<u>Vlastní kapitál:</u>	
budova	561 000 Kč	vklad podnikatele	820 000 Kč
technické zhodnocení	2 440 000 Kč	dotační podpora	1 462 500 Kč
stroje a vybavení	810 000 Kč		
<u>Oběžná aktiva:</u>		<u>Cizí kapitál:</u>	
zásoby	160 000 Kč	bankovní úvěr	1 860 000 Kč
peněžní prostředky	171 500 Kč		
Celkem	4 142 500 Kč	Celkem	4 142 500 Kč

Období podnikání

Předpokládaný průběh vlastního podnikání vycházel z informací osloveného truhlářství. Vychází z předpokladu, že jeden truhlář dokáže vyrobit zakázky v celkovém obratu 1 mil. Kč za rok. Ve dvou osobách se roční obrat zvýší o 2/3. Předpokládané roční tržby jsou odhadnuté na hodnotu 1 mil. Kč. Pro účely této diplomové práce byly modelovány tři varianty průběhu podnikání - optimistická, pesimistická a reálná varianta. Výpočet optimistické varianty vychází z úvahy, že se budou každoročně navyšovat jak předpokládané tržby, tak i cena spotřebního materiálu, energií a dalších služeb o 5 %. K této variantě byla spočítána opačná varianta – pesimistická, která spočívá v nulovém navýšení. Na základě těchto dvou variant bylo přistoupeno k poslední variantě, nazvané reálná varianta, ve které je v 5. a v 10. roce životnosti projektu nasimulována stagnace předpokládaných tržeb a v 6. roce pokles tržeb o 7 % oproti předešlému roku.

Pro tyto tři varianty jsou podle podmínek operačního programu zpracovány předpokládané rozvahy, výkazy zisků a ztrát a výkazy cash flow. Cash flow je počítáno nepřímou metodou podle požadavků české legislativy i metodiky programu. Souhrn těchto výkazů pro každou variantu je uveden v následující tabulkách 20, 21 a 22.

Tabulka 20 - Finanční plán optimistické varianty (zdroj: autor práce)

Rozvaha	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
AKTIVA													
<u>Stálá aktiva:</u>													
budova	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000
technické zhodnocení	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000
stroje a vybavení	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000
opravy	0	-136 939	-430 461	-723 983	-985 505	-1 247 027	-1 351 686	-1 456 345	-1 561 004	-1 665 663	-1 770 322	-1 872 356	-1 974 390
<u>Oběžná aktiva:</u>													
zásoby	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
peněžní prostředky	171 500	278 244	575 918	905 092	1 267 341	1 664 319	2 180 596	2 735 161	3 329 929	3 966 930	4 897 727	5 875 064	6 901 268
Celkem	4 142 500	4 112 305	4 116 457	4 152 109	4 252 836	4 388 292	4 799 910	5 249 816	5 739 925	6 272 267	7 098 405	7 973 708	8 897 878
PASIVA													
<u>Vlastní kapitál:</u>													
vklad podnikatele	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000
dotační podpora	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500
zisky minulých let	0	0	142 879	327 678	551 881	849 409	1 190 276	1 816 292	2 489 977	3 213 656	3 989 767	4 815 905	5 691 208
hospodářský výsledek	0	142 879	184 799	224 203	297 528	340 867	626 016	673 685	723 679	776 111	826 138	875 303	924 170
<u>Cizí kapitál:</u>													
bankovní úvěr	1 860 000	1 686 926	1 506 279	1 317 728	1 120 927	915 516	701 118	477 339	243 769	0	0	0	0
Celkem v Kč	4 142 500	4 112 305	4 116 457	4 152 109	4 252 836	4 388 292	4 799 910	5 249 816	5 739 925	6 272 267	7 098 405	7 973 708	8 897 878

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
VÝNOSY												
Tržby z hlavní činnosti	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339
Celkem	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339
NÁKLADY												
úroky z úvěru	76 418	68 845	60 941	52 691	44 081	35 094	25 713	15 922	5 703	0	0	0
leasing	82 834	82 834	82 834	82 834	82 834	0	0	0	0	0	0	0
odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
spotřeba energií a dalších služeb	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566	81 445	85 517
spotřeba materiálu	350 000	367 500	385 875	405 169	425 427	446 699	469 033	492 485	517 109	542 965	570 113	598 619
akontace leasingu	160 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	857 121	865 201	878 297	860 097	874 640	650 266	666 410	683 421	701 344	725 190	753 592	786 170
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK v Kč	142 879	184 799	224 203	297 528	340 867	626 016	673 685	723 679	776 111	826 138	875 303	924 170

VÝKAZ CASH-FLOW	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
Hospodářský výsledek	142 879	184 799	224 203	297 528	340 867	626 016	673 685	723 679	776 111	826 138	875 303	924 170
Odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
Provozní CF	279 818	478 321	517 725	559 050	602 389	730 675	778 344	828 338	880 770	930 797	977 337	1 026 204
Splátka bankovního úvěru	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Finanční CF	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Investiční CF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkový CF v Kč	106 744	297 674	329 174	362 249	396 978	516 277	554 565	594 768	637 001	930 797	977 337	1 026 204

Tabulka 21 - Finanční plán pesimistické varianty (zdroj: autor práce)

Rozvaha	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
AKTIVA													
<u>Stálá aktiva:</u>													
budova	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000
technické zhodnocení	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000
stroje a vybavení	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000
opravy	0	-136 939	-430 461	-723 983	-985 505	-1 247 027	-1 351 686	-1 456 345	-1 561 004	-1 665 663	-1 770 322	-1 872 356	-1 974 390
<u>Oběžná aktiva:</u>													
zásoby	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
peněžní prostředky	171 500	278 244	545 918	813 592	1 081 266	1 348 940	1 699 448	2 049 956	2 400 464	2 750 991	3 350 991	3 950 992	4 550 992
Celkem	4 142 500	4 112 305	4 086 457	4 060 609	4 066 761	4 072 913	4 318 762	4 564 611	4 810 460	5 056 328	5 551 669	6 049 636	6 547 602
PASIVA													
<u>Vlastní kapitál:</u>													
vklad podnikatele	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000
dotační podpora	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500
zisky minulých let	0	0	142 879	297 678	460 381	663 334	874 897	1 335 144	1 804 772	2 284 191	2 773 828	3 269 169	3 767 136
hospodářský výsledek	0	142 879	154 799	162 703	202 953	211 563	460 247	469 628	479 419	489 638	495 341	497 966	497 966
<u>Cizí kapitál:</u>													
bankovní úvěr	1 860 000	1 686 926	1 506 279	1 317 728	1 120 927	915 516	701 118	477 339	243 769	0	0	0	0
Celkem v Kč	4 142 500	4 112 305	4 086 457	4 060 609	4 066 761	4 072 913	4 318 762	4 564 611	4 810 460	5 056 328	5 551 669	6 049 636	6 547 602

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
VÝNOSY												
Tržby z hlavní činnosti	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Celkem	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
NÁKLADY												
úroky z úvěru	76 418	68 845	60 941	52 691	44 081	35 094	25 713	15 922	5 703	0	0	0
leasing	82 834	82 834	82 834	82 834	82 834	0	0	0	0	0	0	0
odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
spotřeba energií a dalších služeb	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
spotřeba materiálu	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
akontace leasingu	160 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	857 121	845 201	837 297	797 047	788 437	539 753	530 372	520 581	510 362	504 659	502 034	502 034
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK v Kč	142 879	154 799	162 703	202 953	211 563	460 247	469 628	479 419	489 638	495 341	497 966	497 966

VÝKAZ CASH-FLOW	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
Hospodářský výsledek	142 879	154 799	162 703	202 953	211 563	460 247	469 628	479 419	489 638	495 341	497 966	497 966
Odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
Provozní CF	279 818	448 321	456 225	464 475	473 085	564 906	574 287	584 078	594 297	600 000	600 000	600 000
Slátná bankovního úvěru	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Finanční CF	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Investiční CF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkový CF v Kč	106 744	267 674	267 674	267 674	267 674	350 508	350 508	350 508	350 528	600 000	600 000	600 000

Tabulka 22 - Finanční plán reálné varianty (zdroj: autor práce)

ROZVAHA	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
AKTIVA													
<u>Stálá aktiva:</u>													
budova	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000	561 000
technické zhodnocení	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000
stroje a vybavení	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000	810 000
opravy	0	-136 939	-430 461	-723 983	-985 505	-1 247 027	-1 351 686	-1 456 345	-1 561 004	-1 665 663	-1 770 322	-1 872 356	-1 974 390
<u>Oběžná aktiva:</u>													
zásoby	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
peněžní prostředky	171 500	278 244	575 918	905 092	1 267 341	1 626 696	2 013 174	2 431 451	2 883 116	3 369 858	4 102 380	4 871 528	5 679 133
Celkem	4 142 500	4 112 305	4 116 457	4 152 109	4 252 836	4 350 669	4 632 488	4 946 106	5 293 112	5 675 195	6 303 058	6 970 172	7 675 743
PASIVA													
<u>Vlastní kapitál:</u>													
vklad podnikatele	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000
dotační podpora	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500	1 462 500
zisky minulých let	0	0	142 879	327 678	551 881	849 409	1 152 653	1 648 870	2 186 267	2 766 843	3 392 695	4 020 558	4 687 672
hospodářský výsledek	0	142 879	184 799	224 203	297 528	303 244	496 217	537 397	580 576	625 853	627 862	667 113	705 571
<u>Cizí kapitál:</u>													
bankovní úvěr	1 860 000	1 686 926	1 506 279	1 317 728	1 120 927	915 516	701 118	477 339	243 769	0	0	0	0
Celkem v Kč	4 142 500	4 112 305	4 116 457	4 152 109	4 252 836	4 350 669	4 632 488	4 946 106	5 293 112	5 675 195	6 303 058	6 970 172	7 675 743

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
VÝNOSY												
Tržby z hlavní činnosti	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 157 625	1 076 591	1 130 421	1 186 942	1 246 289	1 246 289	1 308 603	1 374 034
Celkem	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 157 625	1 076 591	1 130 421	1 186 942	1 246 289	1 246 289	1 308 603	1 374 034
NÁKLADY												
úroky z úvěru	76 418	68 845	60 941	52 691	44 081	35 094	25 713	15 922	5 703	0	0	0
leasing	82 834	82 834	82 834	82 834	82 834	0	0	0	0	0	0	0
odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
spotřeba energií a dalších služeb	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566	81 445	85 517
spotřeba materiálu	350 000	367 500	385 875	405 169	405 169	376 807	395 647	415 430	436 201	436 201	458 011	480 912
akontace leasingu	160 930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	857 121	865 201	878 297	860 097	854 381	580 374	593 024	606 366	620 436	618 427	641 490	668 463
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK V Kč	142 879	184 799	224 203	297 528	303 244	496 217	537 397	580 576	625 853	627 862	667 113	705 571

VÝKAZ CASH-FLOW	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11	Rok 12
Hospodářský výsledek	142 879	184 799	224 203	297 528	303 244	496 217	537 397	580 576	625 853	627 862	667 113	705 571
Odpisy	136 939	293 522	293 522	261 522	261 522	104 659	104 659	104 659	104 659	104 659	102 034	102 034
Provozní CF	279 818	478 321	517 725	559 050	564 766	600 876	642 056	685 235	730 512	732 521	769 147	807 605
Slátná bankovního úvěru	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Finanční CF	-173 074	-180 647	-188 551	-196 801	-205 411	-214 398	-223 779	-233 570	-243 769	0	0	0
Investiční CF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkový CF v Kč	106 744	297 674	329 174	362 249	359 355	386 478	418 277	451 665	486 743	732 521	769 147	807 605

5.4 Finanční analýza

Analýza nákladů a přínosů (Cost Benefit analysis, CBA) patří k základním technikám pro hodnocení investičních projektů. Rozšiřuje běžné finanční hodnocení projektu o veškeré socioekonomické (společenské) dopady projektu (externality).

Projekty z OP PIK včetně projektů v rámci programu Nemovitosti musí zpracovávat CBA ve specializované aplikaci IS KP14+, která je součástí projektové žádosti. Modul CBA obsahuje i část Finanční analýza. Povinnost vyplňovat/nevyplňovat údaje do modulu CBA a Finanční analýzu je specifikována v programových dokumentech OP PIK.

Povinnost zpracovat k projektu Cost Benefit analýzu platí, pokud [38]:

- hodnota celkových způsobilých výdajů projektu je vyšší než 5 mil. Kč a zároveň investiční výdaje tvoří více než 50 % celkových způsobilých výdajů, platí povinnost zpracování finanční analýzy;
- hodnota celkových způsobilých výdajů projektu je vyšší než 100 mil. Kč a zároveň investiční výdaje tvoří více než 50 % celkových způsobilých výdajů, platí povinnost zpracování finanční a zároveň ekonomické analýzy;
- investiční výdaje projektu nepřesahují 50% CZV (bez ohledu na velikost projektu), neplatí povinnost zpracovat CBA.

Celkové způsobilé výdaje projektu, který je předmětem této diplomové práce, činí 3 250 000 Kč, což je méně než limit 5 mil. Kč první podmínky, a proto není povinnost zpracovávat finanční analýzu. Nicméně pro účely diplomové práce a pro porovnatelnost projektu byly spočítány některé kriteriální ukazatele finanční analýzy požadované dotačním programem:

- doba návratnosti investice,
- čistá současná hodnota,
- index rentability,
- vnitřní výnosové procento.

Jedná se o výpočet ukazatelů návratnosti investice podle podmínek programu, tzn. bez uvažování dotace, bez ohledu na to, jak jsou náklady na projekt financovány.

Pro účely CBA programu Nemovitosti je „projektem“ nazývána nejen doba realizace a udržitelnost, ale i provozování do konce životnosti aktiva. Do analýzy CBA se vyplňují

způsobil i nezpůsobil výdaje. Dále CBA nepočítá se zdaněním zisku, který bude vznikat v souvislosti s provozem investice [38].

Smyslem operačních programů Evropské unie je podpora projektů, které by bez dotace nebyly dostatečně rentabilní. Z toho důvodu jsou nepříznivé výsledky ukazatelů očekávané a akceptovatelné. Nepříznivým výsledkem se rozumí situace, kdy je projekt nerentabilní (NPV je záporná a IRR je menší než diskontní sazba) [38].

Pro návratnost kapitálu obecně platí, že [38]:

- IRR by mělo být vyšší než diskontní sazba,
- tudíž NPV by mělo být kladné,
- index rentability – vždy vyšší než 0,
- doba návratnosti – nejlépe do 10 let, ale zároveň ne kratší než 1 rok.

Projekty dosahující v rámci návratnosti investice pro finanční analýzu (bez zohlednění dotace) vnitřního výnosového procenta (IRR) vyššího než 15 %, budou obecně považovány za dostatečně rentabilní samy o sobě [38].

5.5 Ukazatele ekonomického hodnocení

Doba návratnosti prostá (T_s)

Pro prvotní orientační ekonomické hodnocení vhodnosti projektu se používá ukazatel návratnosti, který ve své prosté podobě stanovuje, za kolik let zisky pokryjí investiční náklady. Tato metoda je nejjednodušší a velice často užívané ekonomické kritérium, které ovšem zanedbává změnu hodnoty peněz v čase [39].

$$T_s = \frac{IN}{CF} \quad (1)$$

Kde:

IN ... investiční náklady

CF ... roční peněžní toky (Cash Flow)

Při ekonomickém hodnocení investic a při výběru z několika investičních variant se používají metody, které zohledňují časovou hodnotu peněz pomocí diskontování. Kromě diskontované doby návratnosti (někdy označované jako dynamická) se standardně používají metody čisté

současné hodnoty (NPV – Net Present Value) nebo vnitřního výnosového procenta (IRR – Internal Rate of Return).

Doba návratnosti diskontovaná (T_d)

Tento ukazatel stanovuje, za kolik let se kapitálové (investiční) náklady splatí z diskontovaných zisků. Tato metoda je přesnější než prostá doba návratnosti, která se používá jen pro rychlé, orientační hodnocení investic. Diskontní sazba zohledňuje cenu kapitálu, a proto se nejčastěji používá buď úroková sazba úvěrů, pokud budou použity, anebo očekávaná míra inflace. Oba tyto faktory zvyšují potřebu kapitálu, takže diskontovaná doba návratnosti vždy vychází delší než prostá doba návratnosti [39].

$$T_d = \frac{IN}{DCF} \quad DCF = \frac{CF}{(1+r)^t} \quad (2)$$

Kde:

- IN ... investiční náklady
- DCF ... diskontované peněžní toky v jednotlivých letech
- CF ... roční peněžní toky (Cash Flow)
- r ... diskontní míra
- t ... předpokládaná doba životnosti (počet období)

Čistá současná hodnota (NPV)

Tato standardní metoda hodnocení investic je založena na rozdílu mezi diskontovanými zisky a kapitálovými (investičními) náklady, kdy jakýkoliv kladný výsledek NPV znamená přijatelnost investice. Metoda čisté současné hodnoty je součet současných diskontovaných hodnot všech peněžních toků dle vzorce [39]:

$$NPV = \sum_0^t DCF = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN \quad (3)$$

Kde:

- IN ... investiční náklady
- DCF ... diskontované peněžní toky v jednotlivých letech
- CF ... roční peněžní toky (Cash Flow)

- r ... diskontní míra
t ... předpokládaná doba životnosti (počet období)

Vnitřní výnosové procento (IRR)

Vnitřní výnosové procento je taková úroková míra, při které současná hodnota peněžních příjmů z investice se rovná kapitálovým výdajům (NPV = 0). Přijatelná hodnota IRR je taková hodnota, která je vyšší než požadovaná výnosnost (tzn. než diskontní míra) [39].

$$NPV = \sum_0^t DCF = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN = 0 \quad \text{tak } IRR = r \quad (4)$$

Index rentability (PI)

Index rentability (PI – Profitability index, nazývaný též index ziskovosti) je ukazatel, který vyjadřuje poměr očekávaných diskontovaných příjmů z investice k počátečním kapitálovým výdajům. Projekt je přijatelný, pokud $PI > 1$ [39].

$$PI = \frac{NVP}{IN} \quad (5)$$

Vážený průměr nákladů kapitálu (WACC)

Diskont r je procentuální sazba představující cenu vlastních peněz. Jedná se o požadovanou výnosnost investice, která vychází z oportunitních nákladů, nákladů na kapitál a rizikosti projektu. Diskontní sazba může být zastoupena [39]:

- úrokovou mírou z cizího kapitálu (4,29 % investiční úvěr [33]);
- alternativním výnosem vlastního kapitálu (5,53 % nebo 6,75 % podílové fondy [40]);
- inflací (0,7 % průměrná roční míra inflace za rok 2016,
2,3 % průměrná míra inflace za 1. čtvrtletí roku 2017 [41]).

Diskontní míru lze stanovit na základě váženého průměru nákladů na celkový kapitál podniku (WACC) dle vzorce [39]:

$$WACC = \frac{D}{D+E} * r_d * (1-T) + \frac{E}{D+E} * r_e \quad (6)$$

Kde:

- D ... objem cizího kapitálu
E ... objem vlastního kapitálu
T ... sazba daně z příjmu
 r_d ... náklady na cizí kapitál
 r_d ... náklady vlastního kapitálu

Životnost projektu vychází z doby účetního odepisování nemovitosti a odhaduje se na 30 let bez nutnosti větších rekonstrukcí a investic.

Pro výpočty a posouzení jednotlivých variant byly zvoleny tyto parametry:

- r – roční diskontní sazba činí 5 % (sazba byla stanovena dle WACC)
- t – pro účely výpočtu byla doba životnosti stanovena na 16 let, přestože celková předpokládaná doba životnosti budovy je 30 let.

Tabulka 23 - Předpokládané cash flow všech variant (zdroj: autor práce)

Rok	Varianty cash flow v Kč		
	optimistická	pesimistická	reálná
1	106 744	106 744	106 744
2	297 674	267 674	297 674
3	329 174	267 674	329 174
4	362 249	267 674	362 249
5	396 978	267 674	359 355
6	516 277	350 508	386 478
7	554 565	350 508	418 277
8	594 768	350 508	451 665
9	637 001	350 528	486 743
10	930 797	600 000	732 521
11	977 337	600 000	769 147
12	1 026 204	600 000	807 605
13	1 077 514	600 000	847 985
14	1 131 389	600 000	890 384
15	1 187 959	600 000	934 904
16	1 247 357	600 000	952 421
Průměr	710 874 Kč	423 718 Kč	570 833 Kč

Při předpokládané diskontní sazbě 5 % a době životnosti 16 let byly ze souhrnné tabulky 23 výkazů předpokládaných cash flow všech tří variant spočítány hodnoty ekonomických ukazatelů (viz tabulka 24).

Tabulka 24 - Ekonomické zhodnocení variant (zdroj: autor práce)

Ukazatel	varianta	optimistická	pesimistická	reálná
CF	cash flow	710 874 Kč	423 718 Kč	570 833 Kč
IN	investiční náklady	4 142 500 Kč	4 142 500 Kč	4 142 500 Kč
T_s	doba návratnosti (prostá)	6 let	10 let	7 let
T_d	doba návratnosti (diskontovaná)	13 let	21 let	16 let
NPV	čistá současná hodnota	2 715 131 Kč	74 935 Kč	1 432 763 Kč
IRR	vnitřní výnosové procento	6,37%	5,20%	5,31%
PI	index rentability	0,66	0,02	0,35

Za předpokladu správně odhadnutých budoucích peněžních toků a stejného zvoleného diskontu vychází diskontovaná doba návratnosti reálné varianty projektu na hranici počítané životnosti (16 let). Tento výsledek je požadován za přijatelný. Jedním z důvodů je ten, předpokládané cash flow jsou propočítané na 16 let celkové předpokládané životnosti budovy 30 let. Dalším důvodem může být fakt, že ani v jedné variantě výpočtů není za celou dobu životnosti uvažován velmi úspěšný rok zastoupený např. 10% či 15% ročním nárůstem předpokládaných tržeb. Přestože je hodnota PI jen 0,35, výsledky výpočtu metody čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta a indexu rentability vykazují přijatelné hodnoty, neboť IRR přesahuje sazbu zvoleného diskontu. Po ekonomickém zhodnocení se projektový záměr jeví jako realizovatelný.

6 Podání projektu

Podání projektové žádosti je zpracováno a uzpůsobeno požadavkům z Výzvy II programu Nemovitosti, jejich přílohám, pravidlům a kritériím v ní specifikovaných. Přílohy, žádosti a dokumenty potřebné k podání projektu, a vypracované v rámci diplomové práce, jsou:

- Projektový záměr,
- Popis cíle projektu,
- Popis výchozího stavu,
- Fotodokumentace aktuálního stavu,
- Katastrální mapa s vyznačením umístěním stavby,
- SWOT analýza,
- Předpokládané výstupy projektu,
- Předpokládaný rozpočet (a zdroje financování),
- Harmonogram realizace akce (Časový harmonogram, viz tabulka 7).

Mezi další podmínky, které je třeba splnit a doložit k podání žádosti o podporu, patří například:

- Registrace prostřednictvím aplikace IS KP14+,
- Způsoby realizace,
- Části projektové dokumentace (průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situace stavby),
- Doklad o vlastnictví majetku,
- Písemný souhlas majitele pozemku,
- Žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,
- Žádost o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene,
- Žádost o vydání souhrnného stanoviska ke stavbě v ochranném pásmu dráhy (SŽDC),
- Dokumentace požadovaná dle stavebního zákona (písemný souhlas stavebního úřadu k ohlášení nebo stavební povolení, resp. žádost o jeho vydání).

6.1 Projektový záměr

Úvod – stručná charakteristika fiktivního žadatele

Obchodní jméno:	Truhlářství Dvořák
Obchodní sídlo:	Zbraslavice č. p. 324, 285 21 Zbraslavice okres Kutná Hora, Středočeský kraj, Česká republika
Jméno podnikatele:	Tomáš Dvořák
IČO:	7711223355
Právní forma podnikání:	ohlašovací řemeslná živnost
Předmět podnikání:	truhlářství
Telefon:	+420 725 725 725
E-mail:	truhlarstvi.dvorak@gmail.com
Webové stránky:	www.truhlarstvi-dvorak.cz

Hlavní záměr a cíle projektu

Cílem projektu je vybudování truhlářské dílny z nevyužívaného objektu provozní budovy traťového okrsku v obvodu železniční stanice Zbraslavice. Rekonstrukcí zastaralé a technicky nevyhovující budovy a regenerací pozemků bude areál typu brownfield přeměněn na moderní podnikatelský objekt. Rekultivací areálu dojde ke znovuobnovení jeho funkčnosti, ke zkvalitnění prostředí a zvýšení jeho hodnoty, což je v souladu s principy udržitelného rozvoje. Zároveň tím bude podpořen i ekonomický rozvoj obce. Projekt a jeho výsledek je šetrný k životnímu prostředí, má na něj přímý pozitivní vliv a pomáhá k jeho regeneraci.

Hlavním předmětem podnikání je dle kategorie CZ NACE zpracování dřeva a výroba dřevěných výrobků (oddíl 16) a výroba nábytku (oddíl 31). Truhlárna se bude specializovat především na interiérové vybavení, jako jsou kuchyně, vestavěné skříně, skříňky, komody, stoly, dveře, zárubně, schodiště aj. Veškeré výrobky se budou vyrábět na přání zákazníka. Podnikatelská činnost je provozována na základě řemeslné živnosti. Jedná se o řemeslné podnikání jednotlivce, fyzické osoby, z hlediska právní formy živnostenské podnikání, které je možné dle okolností v budoucnu změnit na obchodní společnost (např. na společnost s ručením omezeným). Do budoucna se rovněž počítá s vytvořením nových pracovních míst pro další pracovníky či zaměstnance, kteří splní požadované kvalifikační předpoklady.

Technický popis a parametry objektu

Umístění objektu, dopravní dostupnost

Vybraný objekt k rekonstrukci se nachází v obvodu železniční stanice Zbraslavice ve Středočeském kraji, okres Kutná Hora. Obcí Zbraslavice procházejí silnice II/126 Kutná Hora – Zbraslavice – Zruč nad Sázavou – Vlašim a silnice II/335 Sázava – Uhlířské Janovice – Zbraslavice. Napojení na dálnici D1 (56 km dálnice) je vzdálené 17 km (20 minut jízdy autem) po silnici II/126 směrem na Zruč nad Sázavou.

Popis výchozího stavu

Jedná se o objekt č. p. 324 vč. pozemku st. p. č. 250 o výměře 337 m² a pozemek p. č. 1653/8 o výměře 485 m² (oddělen dle geometrického plánu od pozemku p. č. 1653/4) v k. ú. Zbraslavice. Celková podlahová plocha budov činí 391 m² a pozemků 822 m². Objekt je napojen na vodovodní a kanalizační přípojku, vč. elektřiky. K pozemku se váže právo věcného břemene.

Půdorys současného objektu:

- pozemky 822 m²
- zastavěná plocha 337 m²
- podlahová (užitná) plocha 391 m²

Fotodokumentace aktuálního stavu



Obrázek 8 - Objekt provozní budovy trat'ového okrsku žst. Zbraslavice (zdroj: autor práce)



Obrázek 9 - Objekt provozní železniční budovy, přední pohled (zdroj: autor práce)



Obrázek 10 - Objekt provozní budovy, boční pohled (zdroj: autor práce)



Obrázek 11 - Objekt provozní budovy, pohled od příjezdové cesty (zdroj: autor práce)



Obrázek 12 - Objekt provozní budovy (zdroj: autor práce)

Stav a stáří nemovitosti

Stavba budovy byla dokončena v roce 1975, v témže roce byla zkolaudována a zařazena do evidence majetku tehdejšího podniku Československé státní dráhy (ČSD) jako budova pro služby a administrativu. Objekt sloužil jako provozní budova traťového okrsku žst. Zbraslavice do 31. 1. 2008, kdy byl provoz objektu ukončen. Současný technický stav budovy je nevyhovující.

Na základové konstrukce budovy byly použity pásy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce tvoří zdivo z plných pálených cihel nebo z nepálených tvárníc a vodorovné nosné konstrukce jsou z železobetonových prefabrikátů. Střešní železobetonová jednoplášťová

konstrukce je překryta lepenkovou střešní krytinou. Vnější povrch budovy byl opatřen břizolitou omítkou a keramickým obkladem, vnitřní povrch stěn má štukové a vápenné omítky. Podlahy v přízemí jsou z betonové mazaniny, místnosti v 1. patře mají vlysovou podlahu (dřevěné parkety). Podlaží jsou propojena monolitickým železobetonovým schodištěm se sklobetonovým copilitem ze skleněných tvárnic (luxfery). Budova je odizolována proti zemní vlhkosti. K vytápění prostor se používaly lokální kamna na tuhá paliva, komínová tělesa jsou zděné a omítané.

Současné a plánované využití nemovitosti

Celý objekt, budova i pozemky, je již 9 let opuštěn a nevyužíván. Jedná se o komplex tří na sebe navazujících objektů, tvořících písmeno U. Přední část přímo u trati jsou skladové a technické prostory určené původně pro chod a údržbu objektu. Prostřední část tvoří zázemí pracovníků a zadní část, vyvýšená do 1. nadzemního patra, sloužila jako nocležna.

Rekonstrukcí, vybouráním některých příček a dispoziční změnou prostorového uspořádání objektu vzniknou dostatečně velké prostory pro podnikatelskou činnost v oblasti dřevařské zakázkové výroby – dílna, sklad materiálu, sklad hotových výrobků. V první patře se nachází prostory vhodné pro zřízení zázemí podnikatele – kancelář, kuchyňka a sociální zařízení. Zastřešením nádvoří a přístavbou skladu uprostřed objektu se rozšíří prostor chráněný před povětrnostními vlivy pro sklad, expedici a manipulaci s materiálem a hotovými výrobky.

Technický popis projektu včetně technologie výstavby

Podlahová plocha podnikatelského objektu před realizací projektu činí 391 m². Obestavěním nádvoří a přístavbou skladu se celková podlahová plocha zvýší na 510 m². Tím je splněna podmínka minimální podlahové plochy po realizaci projektu a zároveň podmínka přístavby objektu maximálního dvojnásobku původní velikosti objektu.

Velikost plochy a prostoru po realizaci projektu:

- podlahová (užitná) plocha 510 m²
- obestavěný prostor (kubatura) 1 530 m³

Dle zaměření a fotografií stávajícího stavu je nezbytně nutná hydroizolace celé střechy a výměna střešní krytiny. V objektu je třeba nových rozvodů elektroinstalace, vody, odpadů a topení. Vytápění bude zajištěno automatickým kotlem na tuhá paliva. Ze svislých nosných konstrukcí se odstraní starý povrch, zdivo se očistí a ošetří fungicidním přípravkem, znovu omítne a vymaluje. Většina příček se odstraní a probourají se prostupy pro zvětšení prostoru budoucí truhlářské dílny. Betonové podlahy budou opatřeny novým ochranným nátěrem. V 1. patře budovy bude nově obložena a sanitárním zařízením vybavena toaleta a koupelna,

v přízemí bude samostatné WC. Okna v plánované hale a v 1. patře budou vyměněna za eurookna, ostatní okna ve skladových prostorách budou jednoduchá. Přístavba skladu spočívá v dozdění, vydláždění a zastřešení nádvoří uprostřed objektu. Úpravy terénu zahrnují odstranění stromů a keřů, zpřístupnění příjezdové cesty, kde bude položena zámková dlažba.

Výstupy projektu

Hlavním přínosem projektu je zvýšení funkční i estetické hodnoty brownfields jeho využitím pro podnikatelské účely. Dotační program podpoří rozvoj malého podniku a vznik nových pracovních míst. Firma se stane konkurenceschopnější a odolnější a pružnější vůči tržním změnám. Revitalizace objektu má vliv na zkvalitnění a regeneraci okolního životního prostředí.

SWOT analýza firmy

Pro určení silných a slabých stránek navrhovaného způsobu využití objektu na podnikatelskou činnost truhlářství ve vztahu k příležitostem a hrozbám byla použita metoda SWOT analýzy, což je analýza vnitřního a vnějšího prostředí (Tabulka 25).

Tabulka 25 - SWOT analýza truhlářství (zdroj: autor práce)

	Silné stránky	Slabé stránky
Vnitřní prostředí	<ul style="list-style-type: none"> • práce a zkušenosti v oboru • znalost lokálních trhů či potřeb zákazníků • možnost rozvoje firmy a zavedení nových produktů na trh • pružnost reakce na vývoj na trhu • možnost vytvoření nového pracovního místa 	<ul style="list-style-type: none"> • nutná investice do rekonstrukce • nedostatečná kapitálová vybavenost • menší schopnost eliminovat důsledky výkyvů vnějších vlivů v počátečním stadiu svého vývoje • nedostatek kvalifikované pracovní síly pro vlastní výrobu

Vnější prostředí	Příležitosti	Hrozby
	<ul style="list-style-type: none"> • poptávka na trhu po dřevařských výrobcích • nárůst zájmu o české výrobky • finanční podpora formou dotace • blízkost trati → přirozená reklama 	<ul style="list-style-type: none"> • konkurence • administrativní zátěž podnikání v ČR • nedostatečné ambice majitelů malých podniků dále svůj podnik rozvíjet • postupná ztráta zájmu o zakázkovou truhlářské výrobě = pokles poptávky • nezájem studentů o technické obory → možný budoucí nedostatek kvalifikované pracovní síly

Způsob financování projektu

Přepokládaný rozpočet na pořízení a rekonstrukci nemovitosti, na technické zařízení a vybavení k podnikatelským účelům včetně peněžních prostředků k pokrytí akontační splátky je vyčísleno na 4 142 500 Kč. Podnikatelský subjekt vstupuje do podnikání s vlastním vkladem ve výši 820 000 Kč, dotační podpora byla propočítána na částku 1 462 500 Kč a zbylá část bude zajištěna investičním úvěrem v hodnotě 1 860 000 Kč.

Způsobitelné výdaje

Tabulka vstupních investic je rozdělena dle požadavků a možností Přílohy č. 2 „Vymezení způsobilých výdajů“ dotační Výzvy II [16], která stanovuje:

- výše poskytované dotace pro malý podnik činí 45 %;
- maximální výše dotace na projekt rekonstrukce objektu pro min. 500 m² podlahové plochy po realizaci projektu je závislá na celkové kubatuře po realizaci projektu, v tomto případě stanoveného limitu světlé výšky místností objektu pod 6 m, kdy je zadána maximální částka 3 000 Kč/m³ obestavěného prostoru. V případě rekonstrukce objektu je po realizaci rekonstrukce celková podlahová plocha 510 m² a kubatura vyčíslená na 1 530 m³ odpovídá částce 4 590 000 Kč, což je horní limit výše poskytnuté dotace. Obě podmínky jsou tedy splněny. Při nedodržení těchto údajů je obvykle nutné krácení způsobilých výdajů;
- výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného majetku odpovídají cenám obvyklým a přímo souvisejícího s projektem.

Tabulka 26 - Zdroje financování vstupních investic (zdroj: autor práce)

Truhlárna - vstupní investice	Cena v Kč	Vlastní zdroje	Úvěr	Dotace
Dlouhodobý majetek	810 000		445 500	364 500
Zásoby	160 000	160 000		
Pořízení nemovitosti	561 000	561 000		
Rekonstrukce objektu	2 440 000		1 342 000	1 098 000
Akontace leasingového úvěru	160 930	88 430	72 500	
Peněžní prostředky	10 570	10 570		
CELKEM	4 142 500 Kč	820 000 Kč	1 860 000 Kč	1 462 500 Kč

Dle projektových pravidel není povinnost zpracovat k danému projektu Cost Benefit analýzu pro porovnání nákladů a přínosů. Přesto je vhodné projekt podložit hodnotami ekonomických ukazatelů (viz tabulka 28), které byly vypočítány při předpokládané diskontní sazbě 5 %, době životnosti 16 let a z předpokládaných výkazů cash flow. Úvaha 16letého ekonomického výhledu vychází z každoročního navyšování jak předpokládaných tržeb, tak i cen spotřebního materiálu, energií a dalších služeb o 5 %. V 5. a v 10. roce životnosti projektu je nasimulována stagnace předpokládaných tržeb a v 6. roce pokles tržeb o 7 % oproti předešlému roku.

Tabulka 27 - Ekonomické zhodnocení projektu (zdroj: autor práce)

Ukazatel		
CF	cash flow	570 833 Kč
IN	investiční náklady	4 142 500 Kč
T_s	doba návratnosti (prostá)	7 let
T_d	doba návratnosti (diskontovaná)	16 let
NPV	čistá současná hodnota	1 432 763 Kč
IRR	vnitřní výnosové procento	5,31%
PI	index rentability	0,35

Smyslem operačních programů Evropské unie je podpora projektů, které by bez dotace nebyly dostatečně rentabilní. Z toho důvodu jsou nepříznivé výsledky ukazatelů očekávané a akceptovatelné. Nepříznivým výsledkem se rozumí situace, kdy je projekt nerentabilní (NPV je záporná a IRR je menší než diskontní sazba).

Závěr

Cílem diplomové práce bylo vypracování uceleného a zpracovaného projektu založeném na konkrétním podnikatelském záměru s využitím zbytného majetku dopravní infrastruktury připraveného k podání žádosti o dotační podporu. Práce obsahuje teoretické i praktické poznatky týkající se procesu odkoupení zbytné nemovitosti od Českých drah, postupu pro získání dotační podpory a ekonomické zhodnocení zamýšleného podnikatelského záměru.

Práce má 6 kapitol a teoretickou část práce představují kapitoly 1 – 3, které jsou zpracovány za použití dostupné literatury a internetových odkazů. Jsou v ní uvedeny základní pojmy týkající se majetkoprávních vztahů, problematiky věcných břemen a ochranných pásem, dále jsou vyjmenovány druhy dotačních programů a definovány podmínky pro poskytnutí podpory.

V praktické části, případové studii, jsou navržena řešení jednotlivých cílů vytčených v úvodu:

- provedení rozboru dotačních podpor a nalezení nejvhodnějšího operačního programu,
- výběr podnikatelské činnosti pro využití zbytného objektu v ochranném pásmu dráhy,
- vyhledání vhodného zbytného objektu dopravní infrastruktury s popisem procesu odkoupení,
- vypracování časového harmonogramu činnosti od podání žádosti o prodej nemovitosti po zahájení podnikatelské činnosti,
- zpracování projektového záměru pro podání žádosti o dotační podporu,
- zahájení a předpokládaný výhled podnikatelské činnosti, adaptace projektu.

Jako nejvhodnější program pro zpracování zadání diplomové práce byl vyhodnocen program Nemovitosti, který se zaměřuje na rekonstrukci brownfieldu na podnikatelský subjekt. Program Nemovitosti je součástí národního operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. V rámci tohoto programu je podporována modernizace výrobních provozů a rekonstrukce stávající zastaralé infrastruktury a rekonstrukce objektů typu brownfield a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty. I přesto je zde mnoho omezujících podmínek, na které je třeba brát zřetel.

Vzhledem k poloze i rozloze objektu, k vymezeným programovým kategoriím klasifikace ekonomických činností a k minimálnímu limitu podlahové plochy bylo jako podnikatelský záměr zvoleno truhlářství. Silnými stránkami podnikatelského subjektu v oblasti truhlářských služeb je práce a zkušenosti v oboru podnikatele, znalost lokálních trhů a potřeb zákazníků, pružnost reakce na vývoj trhu, možnost rozvoje firmy a vytvoření nového pracovního místa. Mezi slabá místa se řadí především nutná investice do rekonstrukce a nedostatečná kapitálová

vybavenost. Velkou příležitostí je možnost využití finanční podpory formou dotace a poptávka na trhu po dřevařských výrobcích. Hrozbou z vnějšího prostředí firmy se stává hlavně konkurence a možný pokles poptávky, administrativní zátěž podnikání v České republice a současný nezájem studentů o technické obory, což může v budoucnu vést k nedostatku kvalifikované pracovní síly.

Pro potřeby této diplomové práce bylo třeba znát kupní cenu za nemovitost, neboť je součástí celkových projektových výdajů důležitých pro zhodnocení celého projektu. Po získání informací a zpracování procesu prodeje nemovitosti od Českých drah, a. s., byla zvolena varianta výběru z nabídky nemovitostí společnosti ČD. Pro tyto účely byl vybrán objekt v obvodu železniční stanice Zbraslavice hned z několika důvodů: vhodná lokalita, napojení na dálnici D1, dostatečně velké prostory pro výrobu a kancelářské zázemí. Slabou stránkou je nevyhovující technický stav nemovitosti a omezení dispozičního prostorového uspořádání budovy. Zájmový objekt byl navštíven, zdokumentován a zaměřen. Zpracovaný půdorys spolu s fotodokumentací a popisem současného stavu byl podkladem k vypracování cenové nabídky na rekonstrukci objektu nezávislou stavební firmou.

Projekt rekonstrukce objektu začne po odkoupení nemovitosti a bude rozdělen do jednotlivých, na sebe navazujících etap. Celková odhadovaná doba trvání projektu realizačních příprav před zahájením podnikatelské činnosti bude 1 rok. Z toho vyplývá časový harmonogram, ve kterém je třeba zaznamenat ještě další roční období předcházející rekonstrukci objektu, a to je proces odkoupení nemovitosti. Pro účely dotační podpory je třeba z těchto částí předložit plán procesu rekonstrukce a přípravy (označení rok 0), na který plynule navazuje výhled podnikatelské činnosti (rok 1 – rok x). Do zpracování diplomové práce bylo nezbytné zahrnout před rok 0 ještě roční proces odkoupení nemovitosti.

Pro přehledné zobrazení procesních postupů byl v programu Microsoft Project zpracován časový harmonogram, který rozlišuje tři období:

- roční proces odkoupení nemovitosti,
- proces podání projektové dotační žádosti, rekonstrukce objektu a vybudování truhlářství (označen jako rok 0),
- zahájení a provozování truhlářství (rok 1 – rok x).

Ekonomické propočty investic zpracovávaného projektu byly zpracovány přesně dle pokynů aktuální výzvy programu Nemovitosti. Vzhledem k financování ex-post se předpokládá zakoupení nemovitosti ze zvláštních zdrojů podnikatele, předfinancování rekonstrukce z poskytnutého investičního úvěru a následné proplacení dotační podpory po ukončení

jednotlivých fází rekonstrukce a kontrole. Přípravná fáze po odkupu nemovitosti a před zahájením vlastního podnikání byla podle podmínek programu Nemovitosti rozdělena na jednotlivé etapy:

Etapa 1 – první fáze rekonstrukce objektu

Etapa 2 – nákup strojů, vybavení a část zásob (ruční stroje, nářadí)

Etapa 3 – druhá fáze rekonstrukce objektu

Etapa 4 – dovybavení kanceláře, nákup zbylé části zásob

Na základě odpisových skupin, době odpisování a ročních odpisových sazeb pro rovnoměrné odpisování byly vypočítány roční odpisy a celkové oprávky dlouhodobého hmotného majetku. Rovněž byl vykalkulován splátkový kalendář leasingového úvěru na pořízení nového užitkového vozu potřebného pro provozování podnikatelské činnosti.

Projekt byl posouzen z ekonomického a finančního hlediska na základě finančních plánů. Účelem hodnocení je na základě údajů z připravovaného projektu posoudit možnost úspěšné realizace projektu. Plány obsahují zejména očekávané rozvahy, výkazy zisku a ztráty, toky hotovosti, dobu návratnosti a očekávanou míru výnosnosti.

Tyto finanční plány byly zpracovány pro tři varianty průběhu podnikání v rekonstruované nemovitosti – optimistickou, pesimistickou a pro reálnou variantu. Výpočet optimistické varianty vychází z úvahy, že se budou každoročně navyšovat jak předpokládané tržby, tak i cena spotřebního materiálu, energií a dalších služeb o 5 %. K této variantě byla spočítána opačná varianta – pesimistická, která spočívá v nulovém navýšení. Na základě těchto dvou variant bylo přistoupeno k poslední variantě, nazvané reálná varianta, ve které je v 5. a v 10. roce životnosti projektu nasimulována stagnace předpokládaných tržeb a v 6. roce pokles tržeb o 7 % oproti předešlému roku.

Při předpokládané diskontní sazbě 5 % a době životnosti 16 let byly pro porovnatelnost projektu spočítány některé kriteriální ukazatele finanční analýzy všech tří variant (viz tabulka 29):

- doba návratnosti investice,
- čistá současná hodnota,
- vnitřní výnosové procento,
- index rentability.

Tabulka 28 - Ekonomické zhodnocení variant (zdroj: autor práce)

Ukazatel	varianta	optimistická	pesimistická	reálná
CF	cash flow	710 874 Kč	423 718 Kč	570 833 Kč
IN	investiční náklady	4 142 500 Kč	4 142 500 Kč	4 142 500 Kč
T_s	doba návratnosti (prostá)	6 let	10 let	7 let
T_d	doba návratnosti (diskontovaná)	13 let	21 let	16 let
NPV	čistá současná hodnota	2 715 131 Kč	74 935 Kč	1 432 763 Kč
IRR	vnitřní výnosové procento	6,37%	5,20%	5,31%
PI	index rentability	0,66	0,02	0,35

Smyslem operačních programů Evropské unie je podpora projektů, které by bez dotace nebyly dostatečně rentabilní. Z toho důvodu jsou nepříznivé výsledky ukazatelů očekávané a akceptovatelné. Nepříznivým výsledkem se rozumí situace, kdy je projekt nerentabilní (NPV je záporná a IRR je menší než diskontní sazba). Za předpokladu správně odhadnutých budoucích peněžních toků a stejného zvoleného diskontu vychází diskontovaná doba návratnosti reálné varianty projektu na hranici počítané životnosti (16 let). Tento výsledek je požadován za přijatelný. Jedním z důvodů je ten, že předpokládané cash flow jsou propočítané na 16 let celkové předpokládané životnosti budovy 30 let. Dalším důvodem může být fakt, že ani v jedné variantě výpočtů není za celou dobu životnosti uvažován velmi úspěšný rok zastoupený např. 10% či 15% ročním nárůstem předpokládaných tržeb. Přestože je hodnota PI jen 0,35, výsledky výpočtu metody čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta a indexu rentability vykazují přijatelné hodnoty, neboť IRR přesahuje sazbu zvoleného diskontu. Prostřednictvím plánu cash flow bylo zjištěno, že s tokem peněžních prostředků by podnikatelský subjekt neměl mít problémy. Po ekonomickém zhodnocení se projektový záměr jeví jako realizovatelný. Velkou nevýhodnou celého procesu je celková administrativní zátěž dotační podpory a časové vymezení procesu prodeje nemovitosti v případě vlastního výběru objektu.

Diplomová práce přinesla zpracovanou případovou studii revitalizace zbytného objektu dopravní infrastruktury s podporou dotací a grantů. Přínosem práce je projektový záměr zpracovaný podle požadavků konkrétního operačního programu do podoby vyžadované k podání projektové žádosti. Stanovený cíl práce předložit ucelený a zpracovaný projekt založený na konkrétním podnikatelském záměru nového vlastníka a jeho využití odkoupeného zbytného majetku dopravní infrastruktury a připravený k podání žádosti o dotační podporu byl ve všech vytčených bodech splněn.

Seznam použitých zdrojů

- [1] JEŘÁBKOVÁ, M.: *Ekonomické využití nadbytečných drážních objektů. Bakalářská práce.* Praha: ČVUT, 2015.
- [2] Stavební zákon, Portál veřejné správy [online]. Dostupné z <http://portal.gov.cz/>
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. Dostupné z www.zakonyprolidi.cz/
- [4] Praktické rady, ePravo.cz [online]. Dostupné z www.epravo.cz/top/prakticke-rady
- [5] Hrdlička s. r. o., řešení pro stavební firmy a investory [online]. Dostupné z <https://hrdlicka.cz/georevue/noz-z-pohledu-majetkopravnich-vztahu/>
- [6] ČÚZK, Katastr nemovitostí [online]. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/>
- [7] Nový občanský zákoník [online]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
- [8] KABELKOVÁ, E.: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář.* Praha: CH. Beck, 2013, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
- [9] BRADÁČ, A. a kol.: *Věcná břemena od A do Z.* Praha: Linde, 2009, 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [10] SŽDC, Správa železniční dopravní cesty, s. o. [online]. Dostupné z www.szdc.cz
- [11] Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách [online]. Dostupné z www.podnikatel.cz/zakony/
- [12] časopis Silnice Železnice, odborná publikace. Ostrava: KONSTRUKCE Media, 5/2013, 8. ročník, s. 70-77 (Výpravní budovy a jejich dispoziční uspořádání, I. část – Od koněspřežné dráhy po současnost), ISSN 1803-8441
- [13] Nový život pro zrušené železnice: drážní stezky [online]. Dostupné z <http://www.kolo.cz>
- [14] Evropské strukturální a investiční fondy [online]. Dostupné z www.strukturalni-fondy.cz
- [15] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Dostupné z <http://www.mmr.cz>
- [16] Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Dostupné z <http://www.mpo.cz>
- [17] Největší portál o dotacích v ČR [online]. Dostupné z <http://www.dotacni.info/>
- [18] API, Agentura pro podnikání a inovace [online]. Dostupné z <https://www.agentura-api.org/>
- [19] Brownfields CzechInvest [online]. Dostupné z <http://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/>
- [20] PPP Public Private Partnership [online]. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cs/dotace-a-financovani/public-private-partnership-ppp.html>
- [21] Ministerstvo dopravy [online]. Dostupné z <http://www.mdcr.cz/>
- [22] SFDI, Státní fond dopravní infrastruktury [online]. Dostupné z <http://www.sfdi.cz/poskytovani-prispevku/cyklisticke-stezky/>
- [23] Ministerstvo životního prostředí [online]. Dostupné z <http://www.mzp.cz>
- [24] Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství [online]. Dostupné z www.zakonyprolidi.cz
- [25] Ministerstvo zemědělství [online]. Dostupné z www.eagri.cz
- [26] OPPIK, Informační portál o dotacích pro podnikatele [online]. Dostupné z www.oppiik.cz
- [27] Národní databáze brownfieldů [online]. Dostupné z www.brownfieldy.cz

- [28] Nemovitosti ČD, a. s. [online]. Dostupné z <http://www.nemovitosti.ceskedrahy.cz>
- [29] České dráhy, a. s. [online]. Dostupné z <http://www.cd.cz>
- [30] Obec Zbraslavice [online]. Dostupné z <http://www.obeczbraslavice.cz>
- [31] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví [online]. Dostupné z www.zakonyprolidi.cz/
- [32] Polách, J., Drábek, J., Merková, M.: *Reálné a finanční investice*. Praha, CH Beck, 2012, 280 s. ISBN 978-80-7400-436-0.
- [33] Raiffeisenbank a. s. [online]. Dostupné z <https://www.rb.cz/podnikatele/financovani>
- [34] Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu [online]. Dostupné z www.zakonyprolidi.cz/
- [35] Peníze.cz, Odpisové doby, sazby a koeficienty [online]. Dostupné z <http://www.penize.cz/investice/17063-odpisove-doby-sazby-a-koeficienty>
- [36] Peugeot Kopecký [online]. Dostupné z <http://www.kopecky.cz/detail/468/peugeot/boxer>
- [37] Raiffeisen Leasing [online]. Dostupné z <https://www.financovanivozu.cz/>
- [38] CZECHINVEST, CBA příručka uživatele [online]. Dostupné z <http://www.czechinvest.org/cba-analyza>
- [39] SCHOLLEOVÁ, H.: *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. Praha: Grada, 2008, 256 s. ISBN 978-80-247-242-9.
- [40] J&T banka a. s. [online]. Dostupné z <https://www.jtbank.cz/produkty/fondy.html>
- [41] ČSÚ, Český statistický úřad [online]. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

Seznam symbolů a zkratk

EU	Evropská unie
ČR	Česká republika
HZS	Hasičský záchranný sbor
IZS	Integrovaný záchranný systém
ESIF	Evropské strukturální a investiční fondy
ČD	České dráhy, a. s.
ČSD	Československé státní dráhy
SŽDC	Správa železniční dopravní cesty, s. o.
DKV	Depo kolejových vozidel
VHD	Veřejná hromadná doprava
IS KP14+	Informačního systému koncového příjemce
MS2014+	Monitorovacího systému
OP	Operační program
ESI	Evropské strukturální a investiční fondy
EFRR/ERDF	Evropský fond pro regionální rozvoj
ESF	Evropský sociální fond
FS	Fond soudržnosti
EAFRD	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
EMFF	Evropský námořní a rybářský fond
ICT	Informační a komunikační technologie
NACE	Nomenclature générale des Activités économique dans les Communautés Européennes (standardní klasifikace ekonomických činností Evropské unie)
žst.	železniční stanice
k. ú.	katastrální území
č. p.	číslo popisné
st. p. č.	stavební parcela číslo
p. č.	(pozemková) parcela číslo
SWOT	SWOT analýza (Strengths – silné stránky, Weaknesses – slabé stránky, Opportunities – příležitosti, Threats - hrozby)
T _s	doba návratnosti prostá
T _d	doba návratnosti diskontovaná
NPV	Net Present Value – čistá současná hodnota
IRR	Internal Rate of Return – vnitřní výnosové procento
PI	Profitability index – index rentability (ziskovosti)
WACC	Weighted Average Cost of Capital – vážený průměr nákladů kapitálu

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Alokace ESI fondů mezi programy v období 2014 – 2020 (Zdroj: [14])	27
Obrázek 2 - Obvod železniční stanice Zbraslavice (zdroj: autor práce)	44
Obrázek 3 - Objekt s pozemky k prodeji v obvodu žst. Zbraslavice (zdroj: autor práce)	45
Obrázek 4 - Geometrický plán provozní budovy žst. Zbraslavice (zdroj: [29])	46
Obrázek 5 - Objekt provozní železniční budovy, pohled shora (zdroj: autor práce)	46
Obrázek 6 - Původní plány provozní budovy, 1. patro (zdroj: [29])	47
Obrázek 7 - Původní plány provozní budovy, přízemí (zdroj: [29])	48
Obrázek 8 - Objekt provozní budovy traťového okrsku žst. Zbraslavice (zdroj: autor práce)	74
Obrázek 9 - Objekt provozní železniční budovy, přední pohled (zdroj: autor práce)	75
Obrázek 10 - Objekt provozní budovy, boční pohled (zdroj: autor práce)	75
Obrázek 11 - Objekt provozní budovy, pohled od příjezdové cesty (zdroj: autor práce)	76
Obrázek 12 - Objekt provozní budovy (zdroj: autor práce)	76
Obrázek 13 - Graf úvěrových splátek (zdroj: autor práce)	102
Obrázek 14 - Graf leasingových splátek vozu (zdroj: autor práce)	102

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Programy nadnárodní a meziregionální spolupráce (zdroj: autor práce, [14]).....	25
Tabulka 2 - Programy přeshraniční spolupráce (zdroj: autor práce, [14])	26
Tabulka 3 - Národní operační programy (zdroj: autor práce, [14])	26
Tabulka 4 - Důvody zamítnutí programů (zdroj: autor práce)	31
Tabulka 5 - Vymežující podmínky programu Nemovitosti (zdroj: autor práce, [16])	32
Tabulka 6 - SWOT analýza vybrané lokality a objektu (zdroj: autor práce).....	49
Tabulka 7 - Časový harmonogram projektu (Zdroj: autor práce)	51
Tabulka 8 - Výdaje na vybavení truhlářství (zdroj: autor práce).....	53
Tabulka 9 - Celkové předpokládané výdaje na rekonstrukci (zdroj: autor práce).....	55
Tabulka 10 - Zahajovací rozvaha – rok 0 (zdroj: autor práce)	57
Tabulka 11 - Kalkulace investičního záměru (zdroj: autor práce)	57
Tabulka 12 - Rozvaha – ukončení etapy 1 (zdroj: autor práce)	58
Tabulka 13 - Rozvaha – ukončení etapy 2 (zdroj: autor práce)	58
Tabulka 14 - Rozvaha – ukončení etapy 3 (zdroj: autor práce)	59
Tabulka 15 - Rozvaha – ukončení etapy 4 (zdroj: autor práce)	59
Tabulka 16 - Odpisy hmotného majetku (zdroj: autor práce)	60
Tabulka 17 - Leasingová kalkulace vozu (zdroj: autor práce).....	60
Tabulka 18 - Zdroje financování vstupních investic (zdroj: autor práce)	61
Tabulka 19 - Počáteční rozvaha – rok 1 (zdroj: autor práce)	61
Tabulka 20 - Finanční plán optimistické varianty (zdroj: autor práce)	63
Tabulka 21 - Finanční plán pesimistické varianty (zdroj: autor práce)	64
Tabulka 22 - Finanční plán reálné varianty (zdroj: autor práce).....	65
Tabulka 23 - Předpokládané cash flow všech variant (zdroj: autor práce).....	70
Tabulka 24 - Ekonomické zhodnocení variant (zdroj: autor práce)	71
Tabulka 25 - SWOT analýza truhlářství (zdroj: autor práce).....	78
Tabulka 26 - Zdroje financování vstupních investic (zdroj: autor práce)	80
Tabulka 27 - Ekonomické zhodnocení projektu (zdroj: autor práce)	80
Tabulka 28 - Ekonomické zhodnocení variant (zdroj: autor práce)	84

Seznam příloh

Příloha 1 - Geometrický plán objektu (<i>zdroj: [29]</i>)	91
Příloha 2 - Evidenční list budovy (<i>zdroj: [29]</i>)	93
Příloha 3 - Technické výkresy objektu (<i>zdroj: [29]</i>).....	95
Příloha 4 - Splátkový kalendář investičního úvěru (<i>zdroj: autor práce</i>)	99
Příloha 5 - Splátkový kalendář finančního leasingu (<i>zdroj: autor práce</i>)	103



Příloha 1 - Geometrický plán objektu (zdroj: [29])

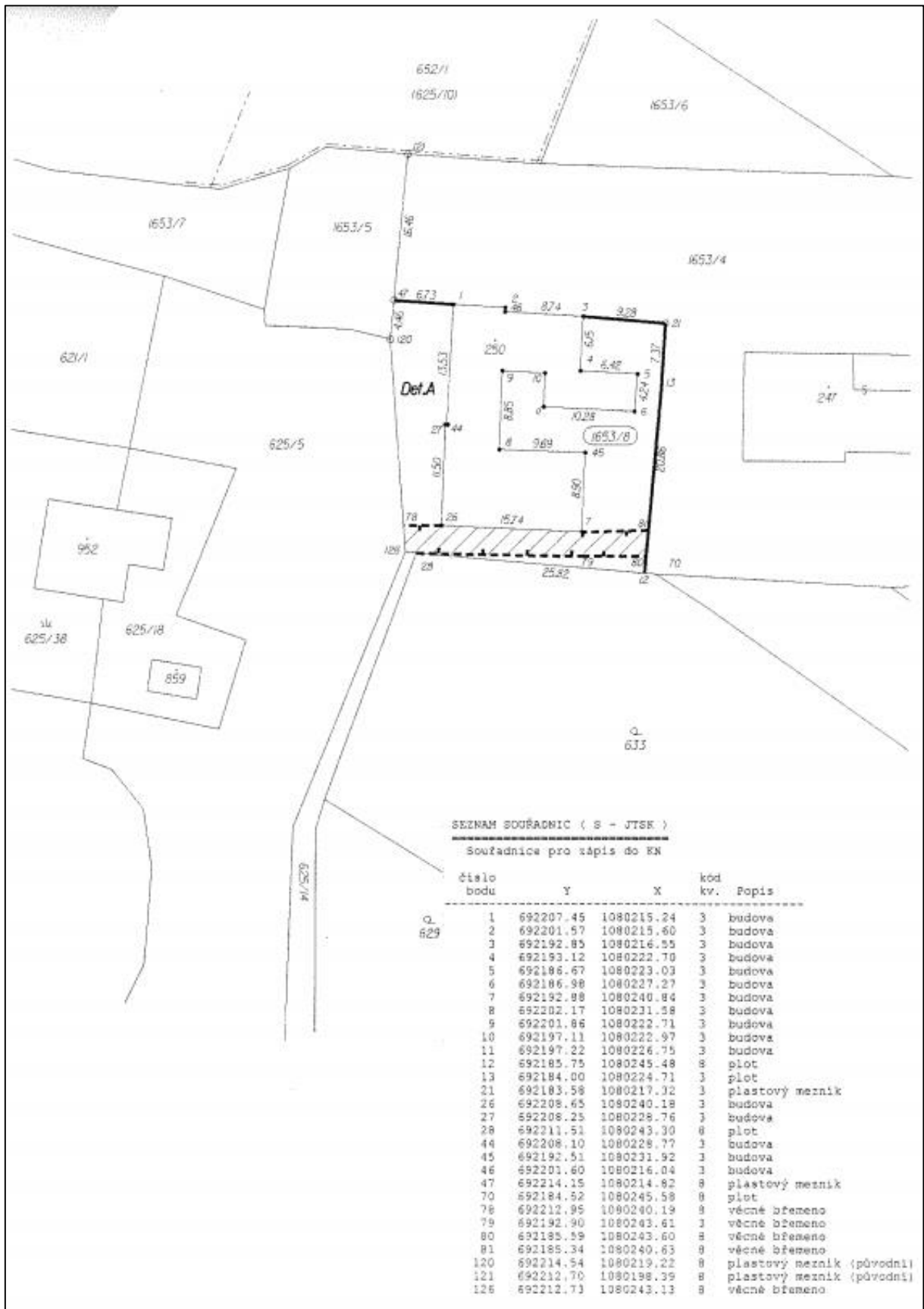
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí
*1) st.250	3	28	zast. pl. doprava	st.250	3	37	zast. pl.	č.p.250 doprava	2	st.250	10243	3	37
1653/4	85	57	ostat. pl. dráha	1653/4	80	72	ostat. pl. dráha		0	1653/4	10243	80	72
				1653/8	4	85	ostat. pl. dráha		0	1653/4	10243	4	85
*1)	88	85			88	94							

*1) návrh na změnu výměry podle § 29 odst. 1 písmeno c) vyhl.č.25/2007

Druh věcného břemene: podle smlouvy o věcném břemeni
Oprávněný: podle smlouvy o věcném břemeni

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 19a odst. 4 katastrálního zákona a navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení podle § 85 odst. 6 katastrální vyhlášky.
Dělit nebo sčítat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro Rozdělení pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků, vyznačení věcného břemene</p> <p>Vytvořitel: GEOline spol.s.r. Štěrboholská 44, Praha 10, 10200 Číslo plánu: 954-46/2013 Okres: Kutná Hora Obec: Zbraslavice Kat. území: Zbraslavice</p> <p>Mapový list: VS X-19-20 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> <div style="text-align: center;">  <i>Talborová</i> </div> <p>Geometrický plán ověřil územně oprávněný zeměměřičský inženýr:</p> <p style="text-align: center;">Ing. Dana Táborová</p> <p>Dne 22.4.2013 Číslo 12/2013</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očištváním parcel</p> <div style="text-align: center;">  <i>Ladislav Grandisch</i> </div> <p>Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrď:</p> <p style="text-align: center;">Ladislav Grandisch</p> <p>Dne 25-04-2013 Číslo 107/2013</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
--	--	---



EVIDENČNÍ LIST BUDOVY ROZŠÍŘENÝ

Datum: 19.05.2017 Strana: 2

Název budovy: Zbraslavice - TO č.p.324 /1b.j./

Budova v SAP: 1000/2/882

Okna:

zdvojené , dřevo (30 ks)

jednoduché , dřevo (3 ks)

sklobeton, copilit , skleněné tvárnice (3 ks)

Dveře, vrata:

dveře , dřevo (31 ks)

dveře , kov (3 ks)

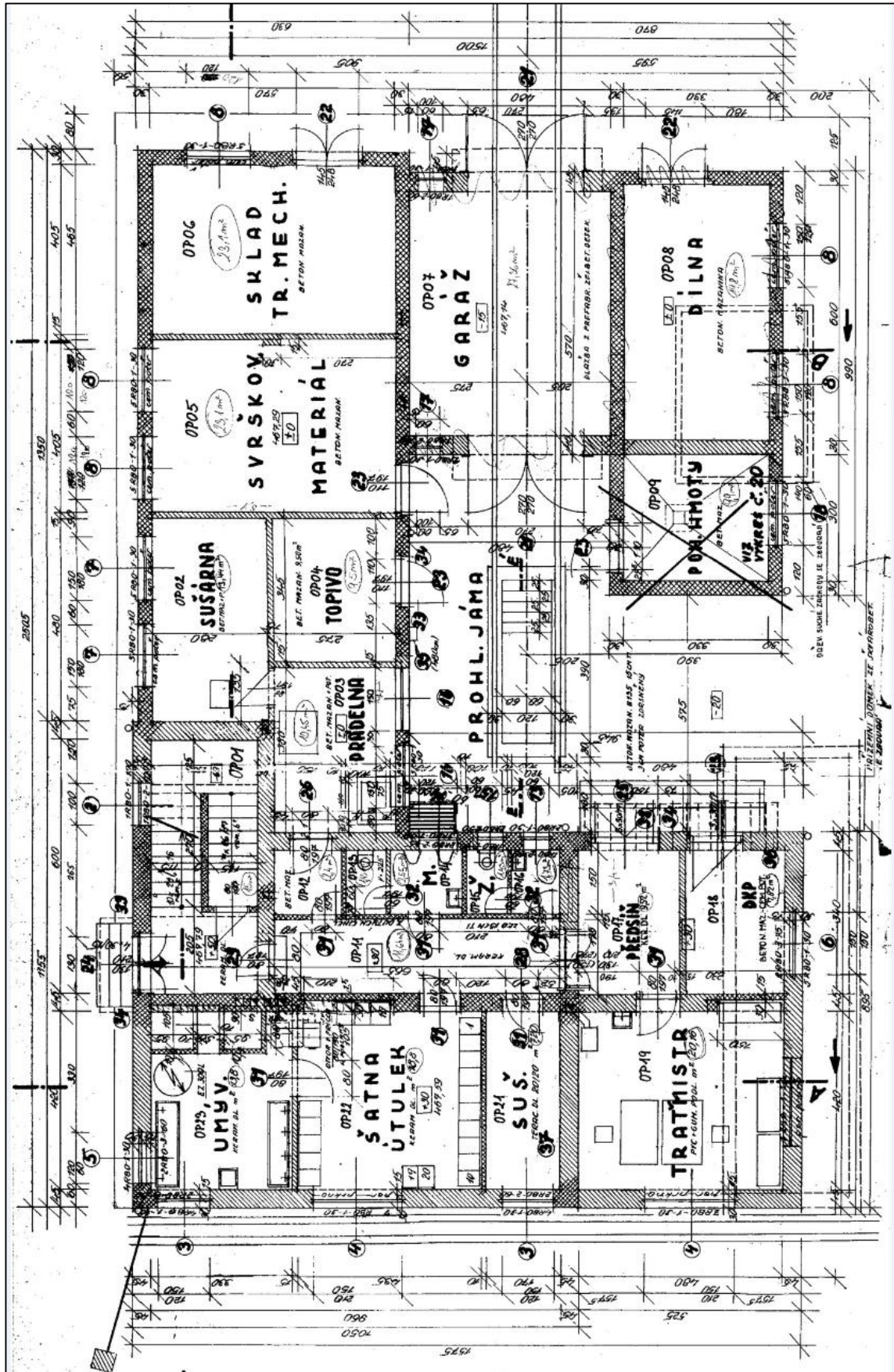
vrata , dřevo (1 ks)

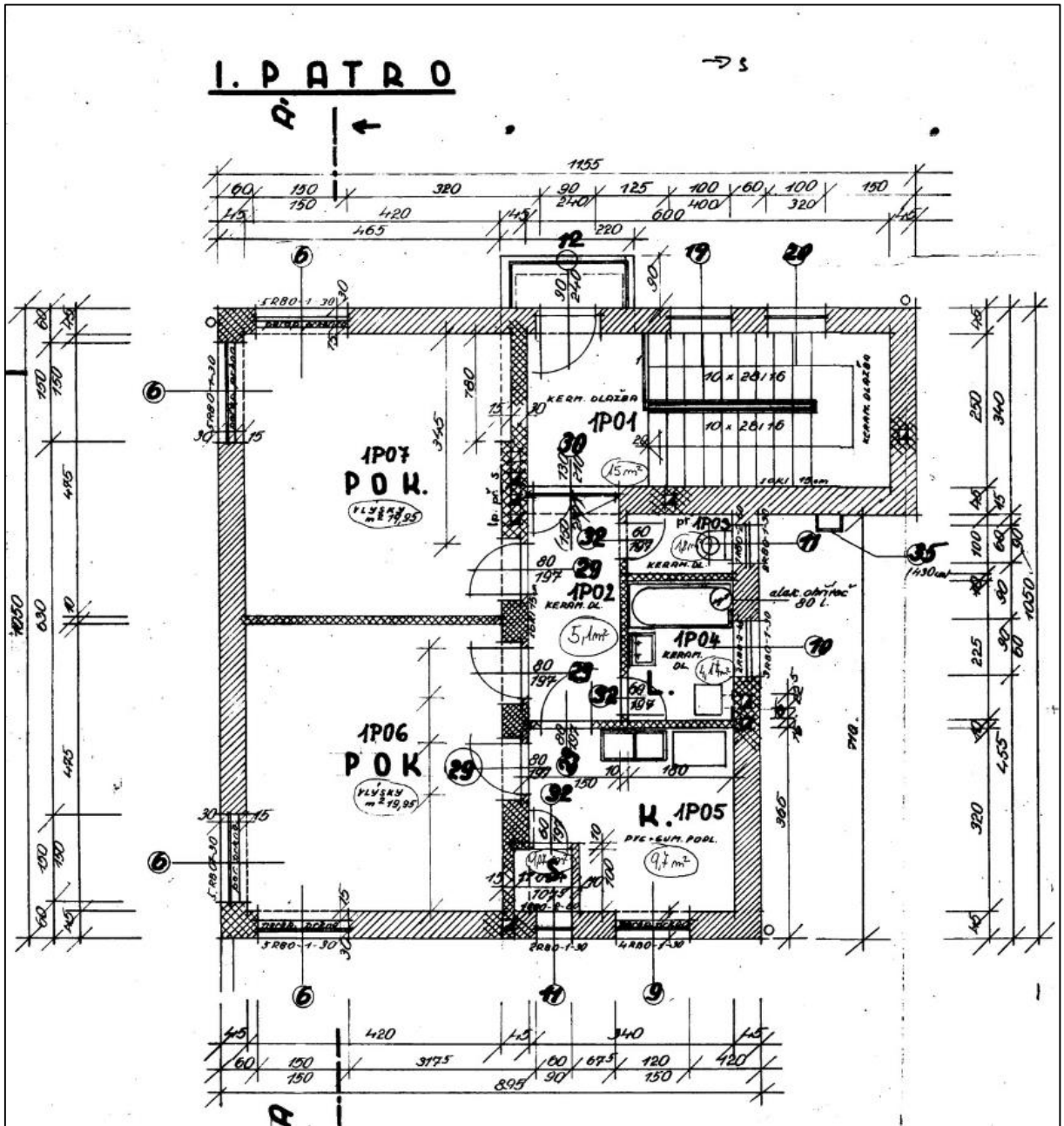
Schodiště: monolitické železobetonové**Plocha schodiště:** 40 M2**Výtahy:**

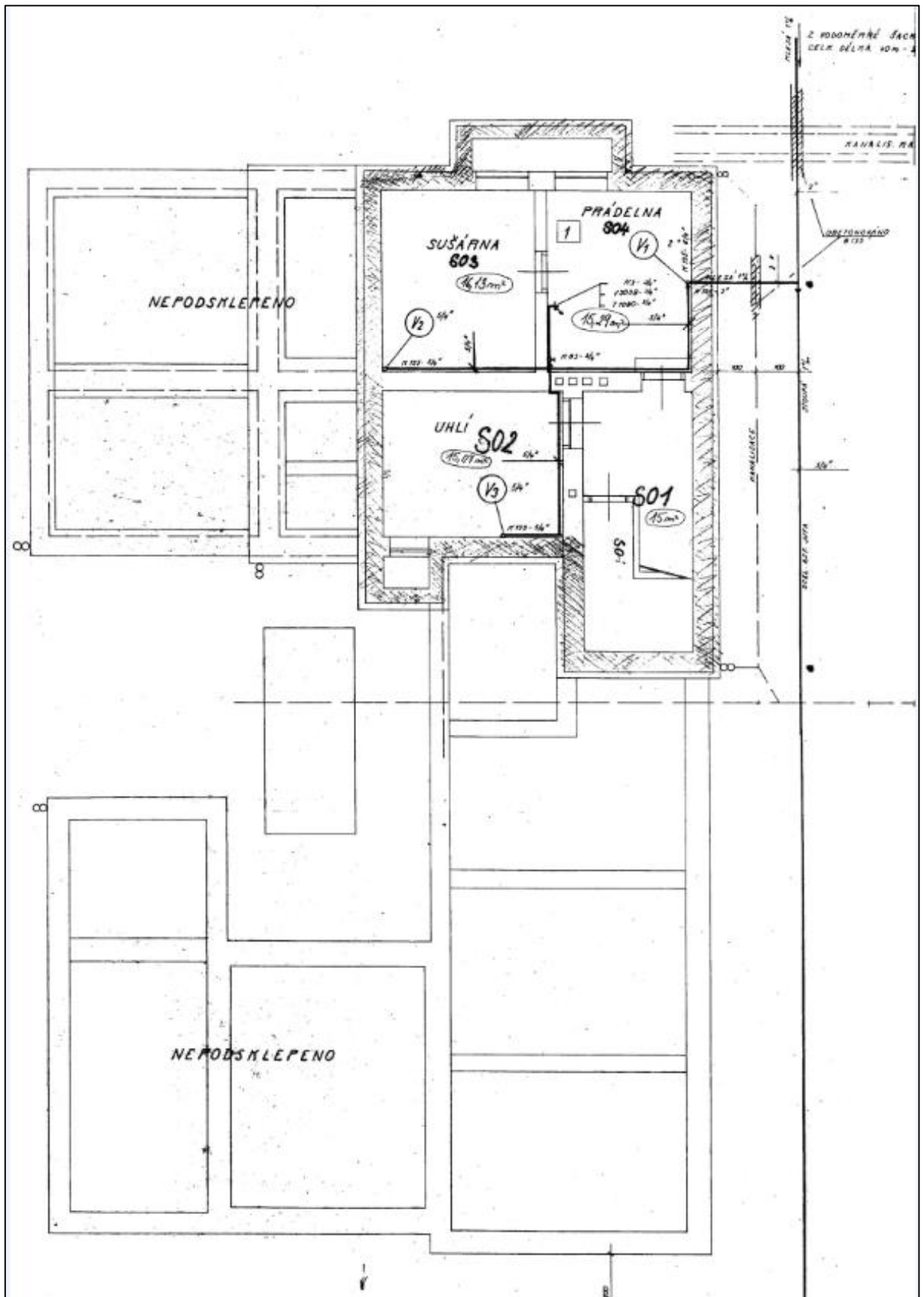
ne (0 ks)

Rozvod NN: rozvod 220 V (230 V) a 380 V , hromosvod**Rozvod slaboproudu:** telefon (telefax)**Vytápění 1:** lokální kamna , tuhá , vzduch**Vytápění 2:****Komínová tělesa:** zděné omítané**Příprava TUV:** ne**Zdroj znečištění:** 640401 Zdroj znečištění: Výborné**Plyn:** ne**Větrání a klimatizace:** bez větrání, pouze přirozené**Kanalizace 1:** ano, ČD , splašková , septik**Kanalizace 2:****Vodovod 1:** je zaveden, veřejný , pitný , řad**Vodovod 2:****Přístavby, příslušenství:** ne**Sociální zařízení pro veřejnost:** ne**Sociální zařízení pro zaměstnance:** sociální zařízení v objektu , WC, umyvadla a vana

Příloha 3 - Technické výkresy objektu (zdroj: [29])





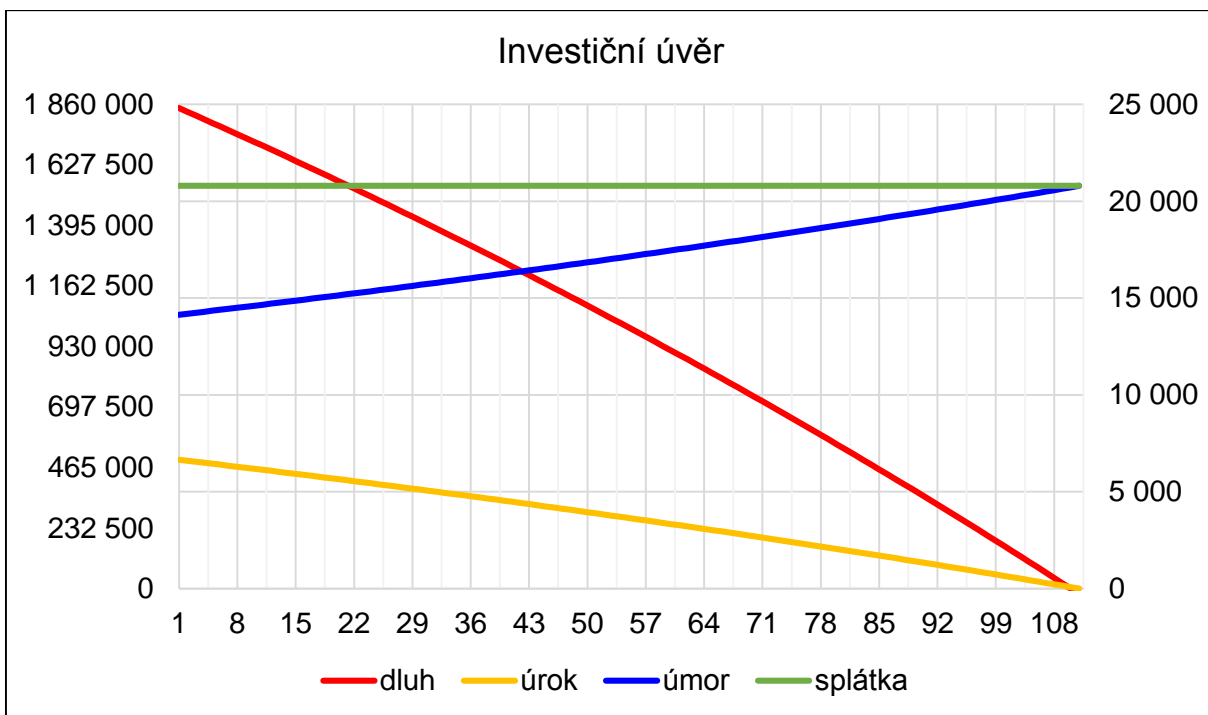


Příloha 4 - Splátkový kalendář investičního úvěru (zdroj: autor práce)

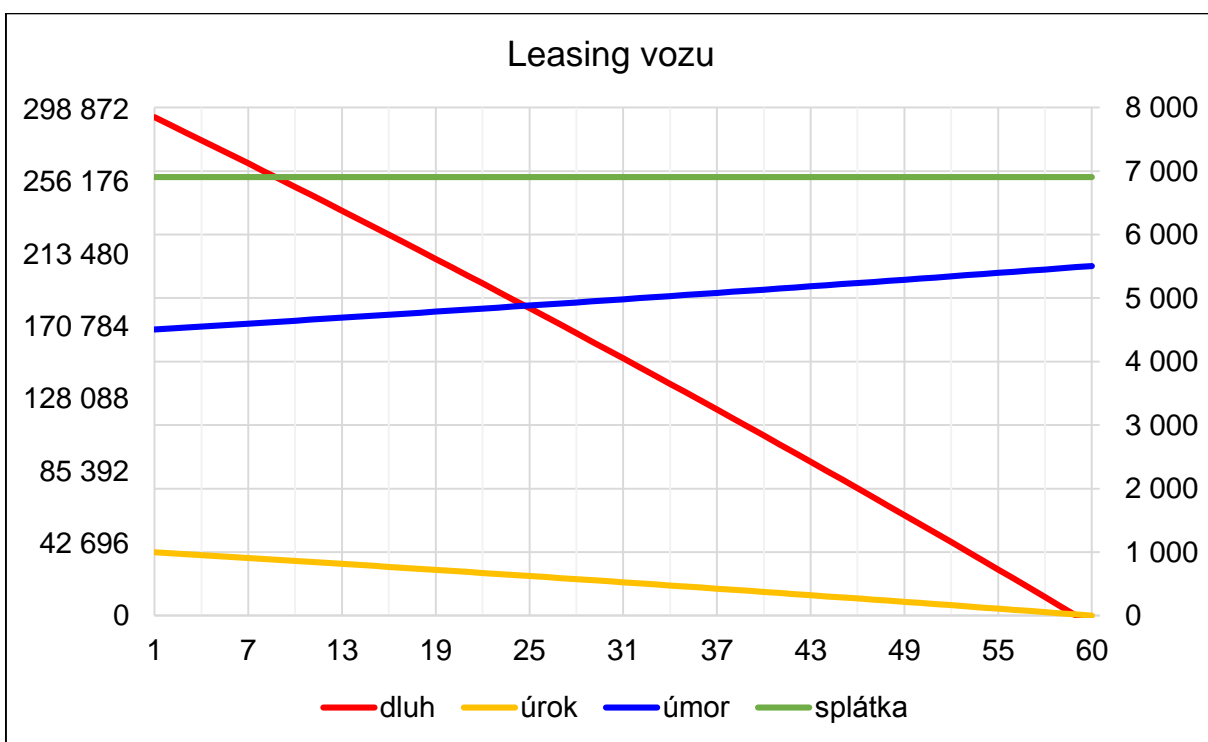
Rok	Měsíc	Počáteční hodnota v Kč	Úrok v Kč	Úmor v Kč	Konečná hodnota v Kč
1	1	1 860 000	6 650	14 142	1 845 859
1	2	1 845 859	6 599	14 192	1 831 667
1	3	1 831 667	6 548	14 243	1 817 424
1	4	1 817 424	6 497	14 294	1 803 131
1	5	1 803 131	6 446	14 345	1 788 786
1	6	1 788 786	6 395	14 396	1 774 390
1	7	1 774 390	6 344	14 448	1 759 943
1	8	1 759 943	6 292	14 499	1 745 444
1	9	1 745 444	6 240	14 551	1 730 893
1	10	1 730 893	6 188	14 603	1 716 290
1	11	1 716 290	6 136	14 655	1 701 635
1	12	1 701 635	6 083	14 708	1 686 927
2	13	1 686 927	6 031	14 760	1 672 167
2	14	1 672 167	5 978	14 813	1 657 354
2	15	1 657 354	5 925	14 866	1 642 488
2	16	1 642 488	5 872	14 919	1 627 569
2	17	1 627 569	5 819	14 972	1 612 598
2	18	1 612 598	5 765	15 026	1 597 573
2	19	1 597 573	5 711	15 080	1 582 493
2	20	1 582 493	5 657	15 134	1 567 360
2	21	1 567 360	5 603	15 188	1 552 172
2	22	1 552 172	5 549	15 242	1 536 930
2	23	1 536 930	5 495	15 296	1 521 634
2	24	1 521 634	5 440	15 351	1 506 283
3	25	1 506 283	5 385	15 406	1 490 878
3	26	1 490 878	5 330	15 461	1 475 417
3	27	1 475 417	5 275	15 516	1 459 901
3	28	1 459 901	5 219	15 572	1 444 329
3	29	1 444 329	5 164	15 628	1 428 701
3	30	1 428 701	5 108	15 683	1 413 018
3	31	1 413 018	5 052	15 739	1 397 279
3	32	1 397 279	4 995	15 796	1 381 484
3	33	1 381 484	4 939	15 852	1 365 632

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota v Kč	Úrok v Kč	Úmor v Kč	Konečná hodnota v Kč
3	34	1 365 632	4 882	15 909	1 349 723
3	35	1 349 723	4 825	15 966	1 333 757
3	36	1 333 757	4 768	16 023	1 317 735
4	37	1 317 735	4 711	16 080	1 301 655
4	38	1 301 655	4 653	16 138	1 285 517
4	39	1 285 517	4 596	16 195	1 269 322
4	40	1 269 322	4 538	16 253	1 253 070
4	41	1 253 070	4 480	16 311	1 236 759
4	42	1 236 759	4 421	16 370	1 220 389
4	43	1 220 389	4 363	16 428	1 203 961
4	44	1 203 961	4 304	16 487	1 187 474
4	45	1 187 474	4 245	16 546	1 170 929
4	46	1 170 929	4 186	16 605	1 154 324
4	47	1 154 324	4 127	16 664	1 137 659
4	48	1 137 659	4 067	16 724	1 120 936
5	49	1 120 936	4 007	16 784	1 104 152
5	50	1 104 152	3 947	16 844	1 087 308
5	51	1 087 308	3 887	16 904	1 070 406
5	52	1 070 406	3 827	16 964	1 053 442
5	53	1 053 442	3 766	17 025	1 036 417
5	54	1 036 417	3 705	17 086	1 019 331
5	55	1 019 331	3 644	17 147	1 002 185
5	56	1 002 185	3 583	17 208	984 977
5	57	984 977	3 521	17 270	967 707
5	58	967 707	3 460	17 331	950 376
5	59	950 376	3 398	17 393	932 983
5	60	932 983	3 335	17 456	915 527
6	61	915 527	3 273	17 518	898 010
6	62	898 010	3 210	17 581	880 429
6	63	880 429	3 148	17 643	862 787
6	64	862 787	3 085	17 707	845 081
6	65	845 081	3 021	17 770	827 311
6	66	827 311	2 958	17 833	809 477
6	67	809 477	2 894	17 897	791 580
6	68	791 580	2 830	17 961	773 619

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota v Kč	Úrok v Kč	Úmor v Kč	Konečná hodnota v Kč
6	69	773 619	2 766	18 025	755 594
6	70	755 594	2 701	18 090	737 504
6	71	737 504	2 637	18 154	719 350
6	72	719 350	2 572	18 219	701 132
7	73	701 132	2 507	18 284	682 848
7	74	682 848	2 441	18 350	664 498
7	75	664 498	2 376	18 415	646 082
7	76	646 082	2 310	18 481	627 601
7	77	627 601	2 244	18 547	609 054
7	78	609 054	2 177	18 614	590 441
7	79	590 441	2 111	18 680	571 761
7	80	571 761	2 044	18 747	553 014
7	81	553 014	1 977	18 814	534 200
7	82	534 200	1 910	18 881	515 319
7	83	515 319	1 842	18 949	496 370
7	84	496 370	1 775	19 016	477 354
8	85	477 354	1 707	19 084	458 271
8	86	458 271	1 638	19 153	439 118
8	87	439 118	1 570	19 221	419 897
8	88	419 897	1 501	19 290	400 607
8	89	400 607	1 432	19 359	381 249
8	90	381 249	1 363	19 428	361 821
8	91	361 821	1 294	19 497	342 324
8	92	342 324	1 224	19 567	322 757
8	93	322 757	1 154	19 637	303 120
8	94	303 120	1 084	19 707	283 412
8	95	283 412	1 013	19 778	263 635
8	96	263 635	943	19 849	243 787
9	97	243 787	872	19 919	223 868
9	98	223 868	800	19 991	203 877
9	99	203 877	729	20 062	183 815
9	100	183 815	657	20 134	163 682
9	101	163 682	585	20 206	143 476
9	102	143 476	513	20 278	123 198
9	103	123 198	441	20 351	102 848
9	104	102 848	368	20 423	82 425
9	105	82 425	295	20 496	61 929
9	106	61 929	221	20 570	41 360
9	107	41 360	148	20 643	20 717
9	108	20 717	74	20 717	0



Obrázek 13 - Graf úvěrových splátek (zdroj: autor práce)



Obrázek 14 - Graf leasingových splátek vozu (zdroj: autor práce)

Příloha 5 - Splátkový kalendář finančního leasingu (zdroj: autor práce)

Měsíc	Počáteční hodnota v Kč	Úrok v Kč	Pojištění v Kč	Úmor v Kč	Konečná hodnota v Kč
1	298 870	999	1 397	4 507	294 363
2	294 363	984	1 397	4 522	289 841
3	289 841	969	1 397	4 537	285 304
4	285 304	953	1 397	4 552	280 752
5	280 752	938	1 397	4 567	276 185
6	276 185	923	1 397	4 583	271 602
7	271 602	908	1 397	4 598	267 004
8	267 004	892	1 397	4 613	262 391
9	262 391	877	1 397	4 629	257 762
10	257 762	861	1 397	4 644	253 118
11	253 118	846	1 397	4 660	248 459
12	248 459	830	1 397	4 675	243 783
13	243 783	815	1 397	4 691	239 093
14	239 093	799	1 397	4 707	234 386
15	234 386	783	1 397	4 722	229 664
16	229 664	768	1 397	4 738	224 926
17	224 926	752	1 397	4 754	220 172
18	220 172	736	1 397	4 770	215 402
19	215 402	720	1 397	4 786	210 616
20	210 616	704	1 397	4 802	205 815
21	205 815	688	1 397	4 818	200 997
22	200 997	672	1 397	4 834	196 163
23	196 163	656	1 397	4 850	191 313
24	191 313	639	1 397	4 866	186 447
25	186 447	623	1 397	4 882	181 564
26	181 564	607	1 397	4 899	176 666
27	176 666	590	1 397	4 915	171 750
28	171 750	574	1 397	4 932	166 819
29	166 819	558	1 397	4 948	161 871
30	161 871	541	1 397	4 965	156 906

Měsíc	Počáteční hodnota v Kč	Úrok v Kč	Pojištění v Kč	Úmor v Kč	Konečná hodnota v Kč
31	156 906	524	1 397	4 981	151 925
32	151 925	508	1 397	4 998	146 927
33	146 927	491	1 397	5 015	141 913
34	141 913	474	1 397	5 031	136 881
35	136 881	457	1 397	5 048	131 833
36	131 833	441	1 397	5 065	126 768
37	126 768	424	1 397	5 082	121 686
38	121 686	407	1 397	5 099	116 588
39	116 588	390	1 397	5 116	111 472
40	111 472	373	1 397	5 133	106 339
41	106 339	355	1 397	5 150	101 189
42	101 189	338	1 397	5 167	96 021
43	96 021	321	1 397	5 185	90 837
44	90 837	304	1 397	5 202	85 635
45	85 635	286	1 397	5 219	80 416
46	80 416	269	1 397	5 237	75 179
47	75 179	251	1 397	5 254	69 925
48	69 925	234	1 397	5 272	64 653
49	64 653	216	1 397	5 289	59 364
50	59 364	198	1 397	5 307	54 056
51	54 056	181	1 397	5 325	48 732
52	48 732	163	1 397	5 343	43 389
53	43 389	145	1 397	5 361	38 028
54	38 028	127	1 397	5 378	32 650
55	32 650	109	1 397	5 396	27 254
56	27 254	91	1 397	5 414	21 839
57	21 839	73	1 397	5 433	16 406
58	16 406	55	1 397	5 451	10 956
59	10 956	37	1 397	5 469	5 487
60	5 487	18	1 397	5 487	0