

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Petrů** Jméno: **Daniel** Osobní číslo: **423935**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Akvizice v developerském projektu

Název diplomové práce anglicky:

Acquisition in a construction development project

Pokyny pro vypracování:

Problematika akvizic v developerském projektu v oblastech:

- 1/ legislativně právní (územní plánování, životní prostředí),
- 2/ zajištění financování,
- 3/ rizika.

Seznam doporučené literatury:

Zákony např.: 183/2006 Sb., 184/2006 Sb., 326/2017 Sb., 225/2017 Sb. v platném znění, vyhlášky např.: 499/2006 Sb., 268/2009 Sb., v platném znění
SMITH, N. J., MERNA, T. Managing Risk in Construction Projects. 2 nd. ed. Wiley-Blackwell. 2006. ISBN 978-1405130127.
VVONDROUŠKA M., Krizové řízení stavebních projektů . Brno : CERM. 2013. ISBN 978-80-7204-847-2

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Michal Vondruška, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **04.10.2018**

Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Michal Vondruška, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce Ing. Michala Vondrušky, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu zdrojů.

02.01.19

Bc. Daniel Petřů

AKVIZICE V DEVELOPERSKÉM PROJEKTU

**ACQUISITION IN A CONSTRUCTION DEVELOPMENT
PROJECT**

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá problematikou akvizičního procesu v developerském projektu při koupi společnosti, oproti klasickému akvizičnímu procesu při koupi samostatných pozemků. Během diplomové práce budou zhodnoceny základní aspekty akvizice jako takové, od posouzení kapacity území, sestavení základního finančního modelu, časového harmonogramu až po podmínky uvedených ve smlouvách. Jedním z cílů práce, je navržení nové zástavby a vyhodnocení jejích rizik počínaje hygienickými a konče technickými požadavky. Hlavním cílem práce je vyhodnocení procesu nákupu a potencionální realizace projektu v Praze – Vršovicích.

Abstract

This diploma thesis adresses the acquisition process problematic within a development project when purchasing a company, in contrast to the classical acquisition process when purchasing separate pieces of land. Throughout the diploma thesis, basic aspects of acquisition as it is will be evaluated, from area capacity evaluation, constructing a basic financial model or time schedule to conditions stated in contracts. One of the goals of the thesis is a new housing development proposition and the evaluation of it's risks, starting with sanitary and ending with technical requirements. The main goal of the thesis is an evaluation of the purchase process a potential realization of a project in Prague - Vršovice.

Klíčová slova

Akvizice, developerský projekt, společnost, rizika, due dilligence

Keywords

Acquisition, development project, company, risks, due diligence

Obsah

1	ÚVOD	9
2	PŘEDSTAVENÍ AKVIZICE	10
2.1	PŘEDSTAVENÍ DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI	10
2.2	PROJEKT KOH–I–NOOR VRŠOVICE	10
3	ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ Z HLEDISKA KAPACITY ÚZEMÍ PRO BUDOUCÍ VÝSTAVBU	12
3.1	ÚZEMNÍ PLÁN	12
3.1.1	<i>Definice územního plánu</i>	12
3.1.2	<i>Co stanovuje ÚP</i>	12
3.1.3	<i>Co vymezuje ÚP</i>	12
3.1.4	<i>Praha a její ÚP</i>	12
3.1.5	<i>Metropolitní plán</i>	13
3.1.6	<i>V čem se liší MP od stávajícího ÚP</i>	13
3.1.7	<i>Projekt KOH-I-NOOR x platný ÚP x MP</i>	15
	PROJEKT Z HLEDISKA PLATNÉHO ÚP	15
	PROJEKT Z HLEDISKA MP	16
3.2	ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY	16
3.2.1	<i>Definice územně analytických podkladů (ÚAP)</i>	16
3.2.2	<i>Územně analytické podklady hl. m. Prahy</i>	16
3.2.3	<i>Územní studie (ÚS)</i>	18
3.2.4	<i>Projekt KOH-I-NOOR x ÚAP</i>	19
3.3	OBJEMOVÉ STUDIE	19
3.3.1	<i>Objemová studie a její definice</i>	19
3.3.2	<i>Obsah objemové studie</i>	20
3.3.3	<i>Příkladová objemová studie projektu KOH-I-NOOR</i>	20
3.4	PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY	21
3.4.1	<i>Definice pražských stavebních předpisů (PSP)</i>	21
3.4.2	<i>PSP x projekt KOH-I-NOOR</i>	22
4	POSOUZENÍ RIZIK SPOJENÝCH S POZEMKEM, LOKALITOU A JEJICH FINANČNÍ DOPAD NA PROJEKT (TECHNICKÁ DUE DILLIGENCE)	25
4.1	KONTAMINACE	25
4.1.1	<i>Projekt KOH-I-NOOR x SEZ</i>	25
4.1.2	<i>Cíl realizovaných prací v rámci SEZ</i>	26
4.1.3	<i>Popis zájmového území</i>	26
4.1.4	<i>Rešerše archivních průzkumů</i>	26
4.1.5	<i>Závěr SEZ</i>	29
4.1.6	<i>Doporučení</i>	30
4.2	DEMOLICE	30
4.2.1	<i>Demolice v zájmovém území</i>	30

4.2.2	Obsah cenové nabídky	30
4.2.3	Stanovení ceny za demoliční a sanační práce	30
4.3	PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY	32
4.3.1	Památkově chráněné objekty v zájmovém území	33
4.3.2	Postup s orgány památkové péče	33
4.3.3	Rizika spojené s památkovou ochranou	33
4.4	HLUK Z VYVOLANÉ DOPRAVY	34
4.4.1	Obecné informace	34
4.4.2	Legislativa a metodiky	34
4.4.3	Doba měření	35
4.5	HLUK Z ULICE - DOPAD NA STANDARD BYTŮ	35
4.5.1	Seznámení s zájmovým územím	35
4.5.2	Mapový podklad za dne	36
4.5.3	Mapový podklad noc	38
4.5.4	Rizika a cenový dopad	38
4.6	OMEZENÍ OKOLNÍ SOUČASNOU I PLÁNOVANOU ZÁSTAVBOU	38
4.6.1	Popis okolní zástavby	38
4.6.2	Současná zástavba	39
4.6.3	Plánovaná výstavba	39
4.7	DOPRAVNÍ OMEZENÍ	39
4.7.1	Hlavní dopravní omezení	39
4.7.2	Předběžné napojení vjezdových ramp a umístění povrchových PS	40
4.7.3	Rizika spojené s dopravou	40
4.8	KAPACITY SÍTÍ	40
4.8.1	Pražské vodovodní stavby (PVS) a Pražské vodovody a kanalizace (PVK)	40
4.8.2	Pražská plynárenská distribuce (PPD)	41
4.8.3	Pražská energetika (PRE)	41
4.8.4	Shrnutí	41
5	POSOUZENÍ PROJEKTU PO ÚČETNÍ STRÁNCE (ÚČETNÍ DUE DILLIGENCE)	42
5.1	ODKUP NEMOVITOSTÍ FORMOU KOUPE SPOLEČNOSTI (SHARE DEAL) X ODKUP NEMOVITOSTI (ASSET DEAL) – JEJICH FINANČNÍ DOPADY	42
5.1.1	Odkup nemovitostí formou Share deal	42
5.1.2	Daňový pohled Share deal	42
5.1.3	Právní pohled Share deal	43
5.1.4	Odkup nemovitostí metodou asset deal	43
5.1.5	Daňový pohled Asset deal	43
5.1.6	Právní pohled Asset deal	44
5.2	ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ ÚČETNÍHO STAVU SPOLEČNOSTI	44
5.2.1	Účetní uzávěrka pro rok 2017	45
5.3	POSOUZENÍ SOUČASNÝCH NÁJEMNÍCH SMLUV - VÝPOVĚDNÍ LHŮTY, RENEGOCIACE SMLUV, MOŽNÉ POTENCIÁLY PRO PRONÁJEM OBJEKTU	48
5.3.1	Výpovědní lhůty	48

5.3.2	<i>Renegociace smluv</i>	48
5.3.3	<i>Potenciály pro pronájem objektu</i>	48
5.4	PŘÍPADNĚ NUTNÉ INVESTICE SPOJENÉ S DELŠÍM PRONÁJMEM OBJEKTU – TECHNOLOGIE, OPRAVY, ATD.....	49
6	PRÁVNÍ POSOUZENÍ SPOLEČNOSTI (ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ DUE DILLIGENCE) ...	49
6.1	PROVĚŘENÍ VLASTNICKÉ STRUKTURY	49
6.2	RESTITUČNÍ NÁROKY	50
6.2.1	<i>Definice restituce</i>	50
6.2.2	<i>Restituce majetku a pozemků</i>	50
6.2.3	<i>Kde jsou majetky k restituci dohledatelné</i>	51
6.3	NABÝVACÍ TITULY – HISTORIE SPOLEČNOSTI	51
6.3.1	<i>Definice nabývacího titulu</i>	51
6.3.2	<i>Historie společností</i>	51
7	SESTAVENÍ ZÁKLADNÍHO FINANČNÍHO MODELU PROJEKTU A PŘIBLIŽNÉHO HARMONOGRAMU	52
7.1	PŘENESENÍ A ZOHLEDNĚNÍ RIZIK	53
7.1.1	<i>Shrnutí rizik</i>	53
7.1.2	<i>Vyhodnocení rizik</i>	53
7.2	NASTAVENÍ VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ CENY BUDOUCÍHO PROJEKTU	54
7.2.1	<i>Výnosová hodnota</i>	54
7.2.2	<i>Vnitřní výnosové procento - IRR</i>	54
7.2.3	<i>Čistá současná hodnota – NPV</i>	55
7.2.4	<i>Nákladová cena projektu</i>	55
7.2.5	<i>Stanovení ceny přírůžkou</i>	55
7.2.6	<i>Stanovení ceny pomoci konečné rentability</i>	56
7.2.7	<i>Finanční model projektu Koh-i-noor</i>	56
7.3	ZOHLEDNĚNÍ BUDOUCÍCH MAKROEKONOMICKÝCH RIZIK.....	60
8	ZÁKLADNÍ PODMÍNKY DO SMLUV	61
8.1	GARANCE.....	61
8.2	PRINCIP PLATEB	62
8.3	ODLOŽENÍ PLATBY NA ECO.....	64
8.4	SMLUVNÍ POKUTY A JEJICH STROP	65
8.4.1	<i>Klasifikace smluvní pokuty</i>	65
8.4.2	<i>Výška smluvní pokuty</i>	65
8.4.3	<i>Strop smluvních pokut</i>	66
8.5	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	66
8.5.1	<i>Odstoupení z hlediska NOZ</i>	66
8.6	PROHLÁŠENÍ PŘEVODCE A DALŠÍ	68
8.6.1	<i>Prohlášení převodce</i>	68
8.6.2	<i>Další články a náležitosti smluv</i>	69
9	ZÁVĚR	69

Poděkování:

Rád bych poděkoval Ing. Michalu Vondruškovi, Ph.D za vedení při psaní mé diplomové práce. Dále děkuji Ing. arch. et Ing. Lubomíru Bačovi za odborné rady k mé práci, dále pak spolupracujícím firmám za poskytnutí potřebných informací.

1 Úvod

V mé diplomové práci bych se rád zabýval problematikou využití potenciálu komplexu KOH-I-NOOR v pražských Vršovicích, který je v současné chvíli využit zhruba z 30% své kapacity.

Developerské firmy v těchto areálech vidí velký potenciál jak vyřešit problém s bydlením na území měst či obcí, a to nejen na území Prahy. Díky developerským společnostem ať tuzemským, či nadnárodním se tyto místa postupně zvelebují a vytvářejí vyvážené lokality. Většinou se jedná o pozemky s velkými rozlohami a na některých se stále může nacházet stará zástavba.

Areály jsou častěji developerskou společností koupeny jako samostatné pozemky s objekty. Méně častá je varianta koupě celé firemní společnosti, která nevyužívaný areál vlastní. Právě o této možnosti, pojednává tato diplomová práce.

Mnoho společností volí často raději rekultivaci území včetně staveb. Jako výhodu rekultivace továrního objektu jsou například konstrukční výšky, které mohou být využity pro loftové nebo mezonetové byty.

V mém případě se ale jedná o posouzení akvizice z hlediska základních kapacit a využitelnosti území v případě kompletní demolice areálu a výstavby nového komplexu bytových domů. Posuzuji rizika spojená s pozemkem a lokalitou, která mají dopad na celý projekt. Poté se snažím zhodnotit finanční rizika projektu a právní rizika spojené s odkupem společnosti.

Kvůli konkrétnímu zpracování dané problematiky jsem vytvořil objemovou studii, která vychází z platného územního plánu a územně analytických podkladů. Na tuto studii sestavuji finanční a přibližný časový model projektu. Díky těmto modelům, by měla být správně nastavena akviziční hodnota a podmínky transakcí, které jsou uváděny v podmínkách smluv. Výsledkem práce je zhodnocení akvizice z pohledu realizace a finančního zisku pro investora.

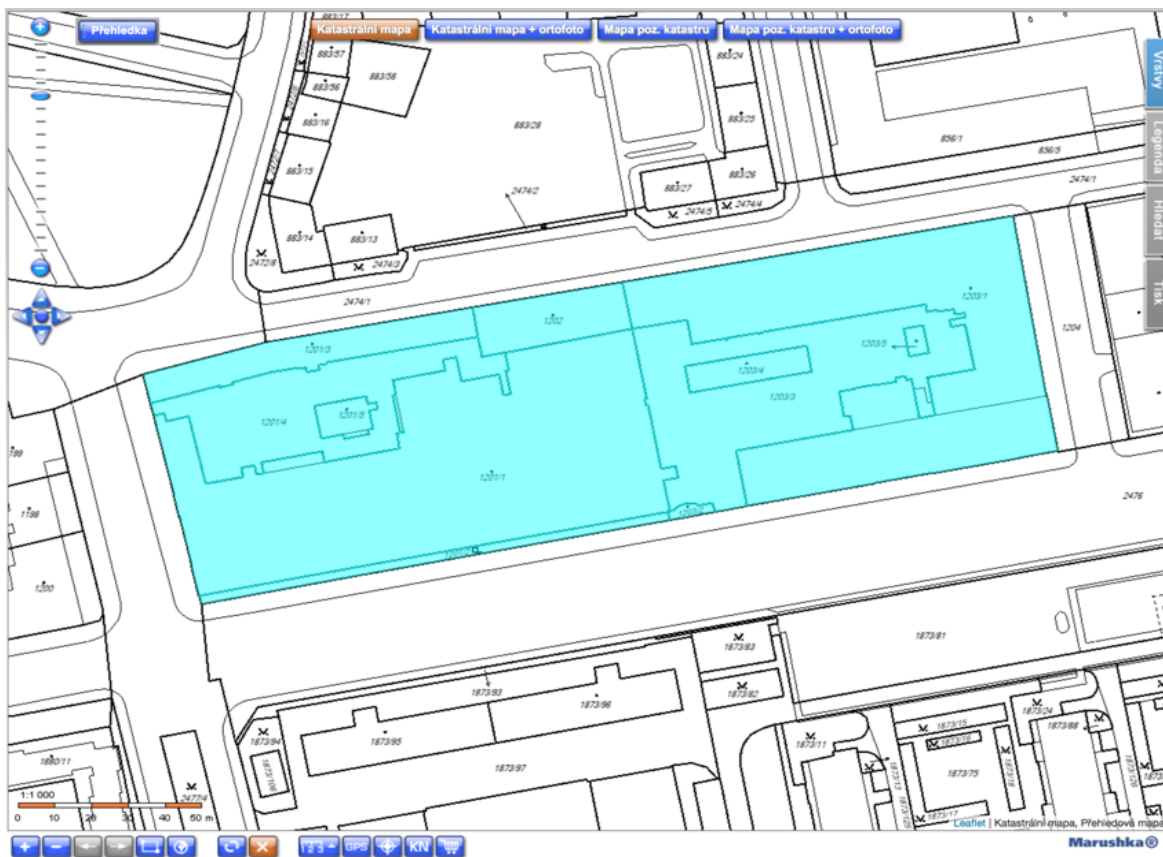
2 Představení akvizice

2.1 Představení developerské společnosti

V první řadě bych rád představil společnost, která se mnou spolupracovala při zpracování daného tématu. Jedná se o společnost VInvest CZ, a.s., která působí na našem realitním trhu již od roku 1991. Firma se zaměřovala především na inženýring staveb, ale jejich výsledky zaujaly investory jak z oblasti rezidenčních, tak z oblasti komerčních developerských projektů. Díky znalosti realitního trhu a dalších zkušeností z managementu, bylo dalším krokem založení vlastní developerské činnosti. Ovšem firma se souběžně věnuje managementu projektu i jiných firem.

2.2 Projekt KOH-I-NOOR Vršovice

Firma KOH-I-NOOR a.s., vlastníci známý areál ve Vršovcích v Praze oslovila několik vybraných developerských společností v uzavřeném výběrovém řízení na zhodnocení areálu. VInvest byl společností osloven a zařazen do uzavřeného tendru, ve kterém firma představila svoji vizi a vypracovala kompletní due dilligence projektu. Po vyhodnocení tendru byl VInvest informován o vítězství jejich návrhu. Výhodou odkoupení společnosti v dané lokalitě jsou pozemky a objekty, které se v areálu nachází. Velmi výhodná je i stránka ekonomická a to konkrétně daň z nabití, která v tomto případě není placena vícekrát, jako je tomu u běžného typu akvizice při koupi pozemku. V rámci smluvních vztahů byl projekt převeden do majetku další společnosti, která tento areál v současné době stará. Areál není stoprocentně využíván, a proto se společnosti rozhodli k tomuto kroku. Společnost VInvest chce v areálu vytvořit bytové domy a zlepšit tím kvalitu okolního bydlení. *„Na základě Projektu přeměny (projekt rozdělení - odštěpení sloučením) společnosti KOH-I-NOOR a.s., schváleného valnou hromadou společnosti KOH-I-NOOR a.s. a valnou hromadou společnosti Vršovická 51, a.s. dne 30.6.2016, přešla na společnost Vršovická 51, a.s. část majetku společnosti KOH-I-NOOR a.s. Projekt přeměny je uložen ve sbírce listin obou společností.“* [1]



Obrázek 1 Vytyčení zájmového území z KN Zdroj: www.cuzk.cz



Obrázek 2 Letecký pohled na areál Zdroj: Google maps

3 Základní posouzení z hlediska kapacity území pro budoucí výstavbu

3.1 Územní plán

3.1.1 Definice územního plánu

Základním druhem dokumentace, která určuje prostorové, funkční a celkové využití území nazýváme územní plán (ÚP). Problematika ÚP je řešena zákonem č. 183/2006 Sb., který je v současné době upraven předpisem č.225/2017 Sb. Přesná definice pojmu územního plánu je definována takto: „*Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.*“ [2]

3.1.2 Co stanovuje ÚP

- plánovaný rozvoj obcí a měst
- prostorové a plošné uspořádání
- funkční využití území (obytná území, území služeb, výroby, sportu, rekreace, atd.)
- uspořádání krajiny (parky, lesoparky, veřejná zeleň, záplavová území, atd.)
- uspořádání technické a dopravní infrastruktury

3.1.3 Co vymezuje ÚP

- zastavěné a zastavitelné území
- funkční plochy s odlišným způsobem využití (rozvojové, stabilizované plochy)
- plochy pro územní rezervy
- podmínky využití ploch
- veřejně prospěšné stavby (VPS), jejich plochy a koridory
- veřejně prospěšná opatření (VPO), jejich plochy a koridory

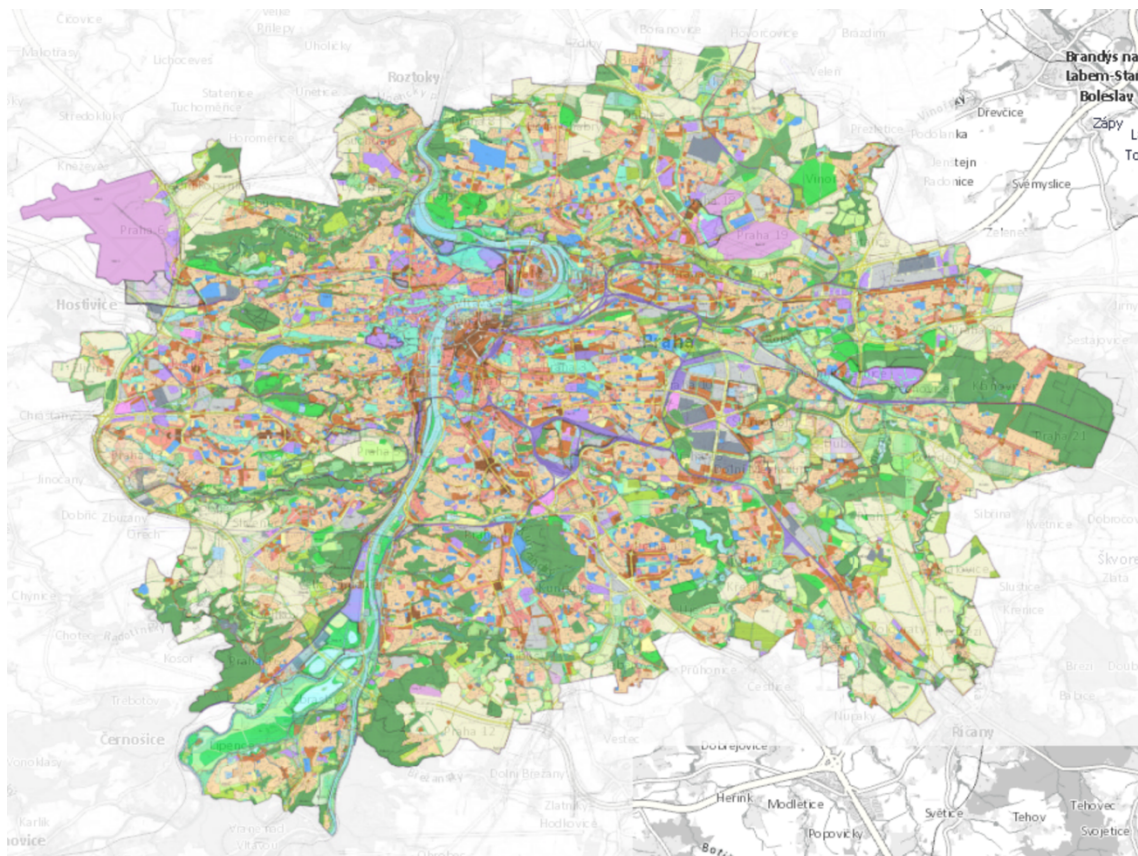
3.1.4 Praha a její ÚP

Na území hlavního města Prahy byl platný územní plán schválen roku 1999 s účinností od 1.1.2000. ÚP hl. m. Prahy respektuje úkoly a cíle, které jsou v souladu s politikou územního rozvoje (PÚR), a také se zásadami územního rozvoje (ZÚR).

Praha je z tohoto hlediska specifická od ostatních měst, a proto v současné době vzniká tzv. Metropolitní plán (MP).

3.1.5 Metropolitní plán

Pořizování nového územního plánu hlavního města Prahy bylo zahájeno na základě schůze Zastupitelstva hl. m. Prahy, a jejího usnesení ze dne 7.6.2012. Přesné zadání MP bylo schváleno v září 2013, kdy je i jeho návrh zpracováván. Pořizovatelem je Magistrát hl. m. Prahy, zastoupený Odborem územního rozvoje (MHMP OÚR) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje Prahy (IPR).



Obrázek 3 Metropolitní plán hl. m. Prahy Zdroj: www.geoportalpraha.cz

3.1.6 V čem se liší MP od stávajícího ÚP

Metropolitní plán řeší dvě základní roviny problémů, které vzešly z poučení ze stávajícího územního plánu. První rovinou je to, že stávající územní plán z roku 1999 vychází z tradice modernistického urbanismu. V třicátých letech minulého století byla prosazována metoda potřeby města dělit na čtyři základní zóny. Těmito typy byly zóny práce, bydlení, rekreace a dopravy. V průběhu let nastalo postupné zmenšování těchto zón. Díky postupnému dělení je v současném ÚP přes devadesát druhů zón. Plán z roku 1999 se dostatečně nevěnoval některým tématům. Mezi nimi byly např. způsoby vedení hranice mezi objekty a veřejným prostorem, výška zástavby vůči okolnímu prostředí a působení v celkovém kontextu s okolím. V tomto směru se chce MP vrátit k tradičnímu stylu plánování města, který určí hlavně strukturu hlavního města.

Druhou rovinou je zjevná nestabilita současného ÚP, kdy mezi roky 2000 a 2012 bylo projednáváno více než 2000 změn územního plánu. V současném plánu jsou jasně specifikované regulace, které nám definují k čemu smí a nesmí být daný pozemek využit. Postupem času se však regulace dostávaly do rozporu s vývojem území, a také s jeho ekonomickou využitelností. O změny žádají právnické i fyzické osoby, ale i městské části, které chtějí například postavit stavby veřejné vybavenosti na místech, které k tomu nebyly určeny. Tuto možnost využívají majitelé rodinných domů, kteří chtěli provozovat svoji živnost ve svém rodinném domě. Zažádání o změnu ÚP je jedinou zákonnou cestou, jak postavit záměr, který nebyl v souladu s původním ÚP. Každou změnu musí schválit zastupitelstvo města. Z výše uvedených důvodů ztrácí stávající ÚP na své vážnosti a závaznosti. Jedním ze způsobů jak se tomuto chce MP vyhnout je nastavení regulativ, tak aby jich bylo méně, i to aby reguloval klíčové parametry.

101 / Koh-i-noor

SPRÁVNÍ OBVOD
Praha 10

MĚSTSKÁ ČÁST
Praha 10

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
Vršovice

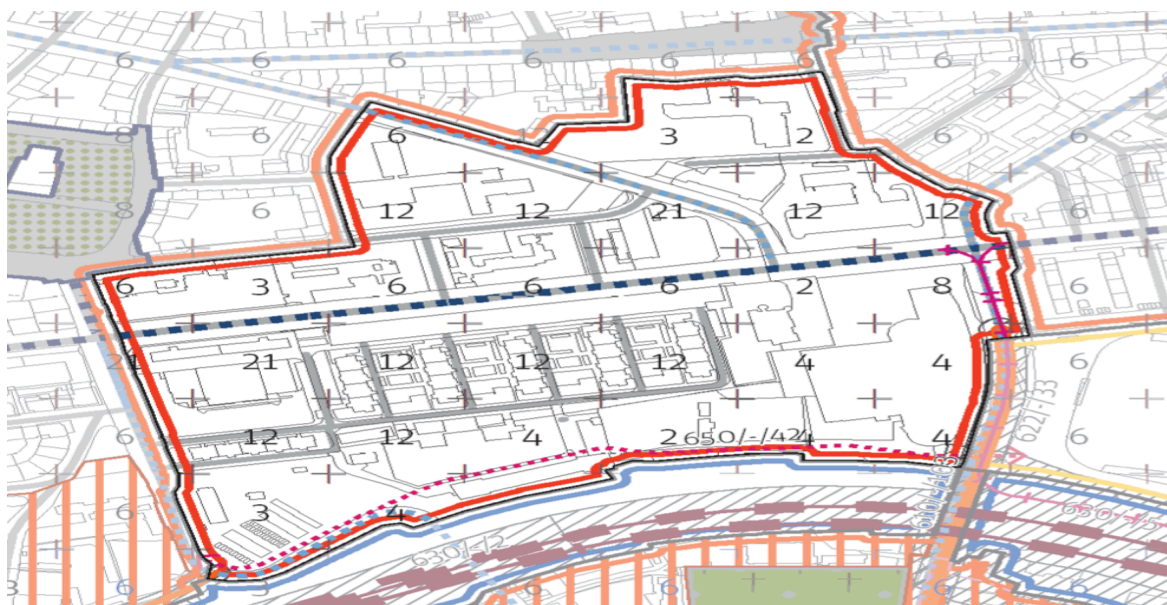
ROZLOHA
29 ha

Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	(O4) TYP STRUKTURY: heterogenní
/ O VYUŽITÍ ÚZEMÍ: obytné	[S] STABILITA: stabilizovaná

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posílovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Koh-i-noor se strukturou heterogenní.

Lokalita Koh-i-noor je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžiště lokality a zvýšení propojenosti s lokalitou Pod Bohdalem.



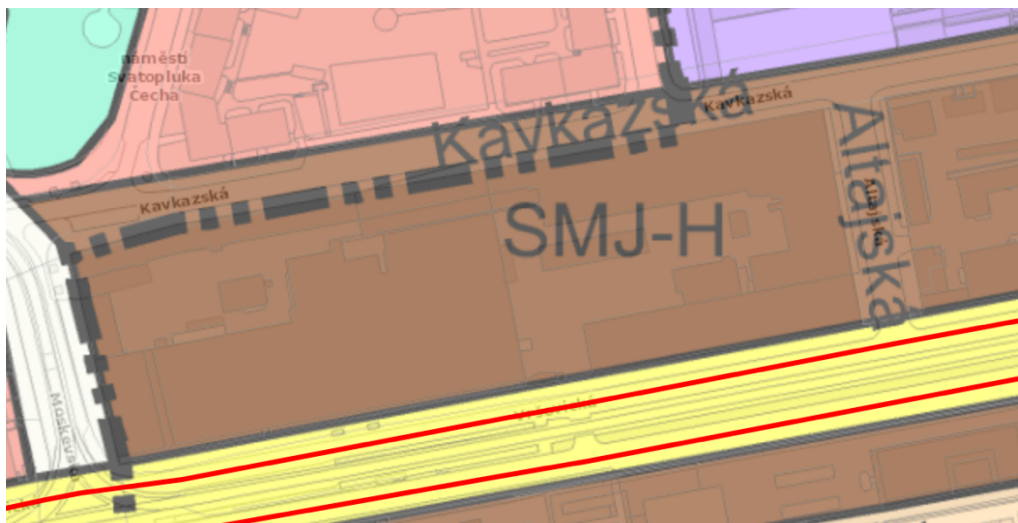
Obrázek 4 a 5 Informace z georeportu Zdroj: www.iprpraha.cz

3.1.7 Projekt KOH-I-NOOR x platný ÚP x MP

Pozemky a objekty řešené v této práci jsou evidovány na katastru nemovitostí pod listem vlastnictví číslo 254, ve kterém má vlastnické právo společnost Vršovická 51, a.s.

Projekt z hlediska platného ÚP

Pozemky a objekty se nacházejí v městské části Praha 10 při hlavní ulici Vršovická a Kavkazská. Dle platného územního plánu se projekt nachází ve funkční ploše SMJ (smíšené městského jádra) s kódem využití plochy H.



Obrázek 6 Funkční využití plochy z ÚP Zdroj: www.geoportalpraha.cz

Hlavním využitím ploch, v dané zóně je smíšené (kombinované) využití ploch zejména pro občanské vybavení a bydlení v centrální části města nebo centrech městských čtvrtí. Mezi přípustné využití patří například: stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou HPP nepřevyšující 20 000m², atd.. Naopak mezi nepřípustné využití patří stavby, které jsou neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a je v rozporu s charakterem, limity lokality.

Řešený projekt se rozkládá na pozemcích o rozloze 16 680 m² v již zmiňované funkční ploše SMJ-H. Kód míry využití plochy H stanovuje dle textové části platného ÚP regulativy na koeficient podlahové plochy (KPP a KPPp), koeficient zeleně (KZ), průměrnou podlažnost a charakter zástavby.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněné přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
H	2,2	2,6	0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu
			0,3	5	kompaktní zástavba městského typu
			0,35	6	zástavba městského typu
			0,4	7	zástavba městského typu
			0,4	8 a více	rozvolněná zástavba městského typu

Tabulka 1 Regulační koeficienty k ÚP Zdroj: www.iprpraha.cz

Výpočet plnění kódu míry využití plochy byl vypočítán na základě metodického pokynu k platnému ÚP. Výpočet byl proveden pro pozemku záměru parc. č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4 a 1203/5 vše v katastrálním území Vršovice o celkové výměře 16 680 m² je uvažována demolice stávajících objektů a stavba bytových domů.

Postup výpočtu:

$$HPP_{\max} = \text{celková plocha} * KPP = 16\,680 * 2,2 = \underline{36\,696 \text{ m}^2}$$

$$KZ_{\min} = \text{celková plocha} * KZ = 16\,680 * 0,4 = \underline{6\,672 \text{ m}^2}$$

Těmito výpočty jsme si definovali hrubou podlažní plochu (HPP). Na základě výsledků budeme v příkladové objemové studii, viz. kapitola 3.3.3 Příkladová objemová studie projektu KOH-I-NOOR, dva bytové domy doplněné příjemným parkem ve vnitrobloku.

Projekt z hlediska MP

Z hlediska metropolitního plánu je lokalita Koh-i-noor brána jako stabilizované území, které je potřeba dotvořit a posílit charakter oblasti. Dle kódu použitých v MP je území evidováno tímto způsobem. Využití území je definováno jako obytné. viz obrázek na straně 14. Kompletní rozbor území Koh-i-noor je přístupný na webu IPR.

3.2 Územně analytické podklady

3.2.1 Definice územně analytických podkladů (ÚAP)

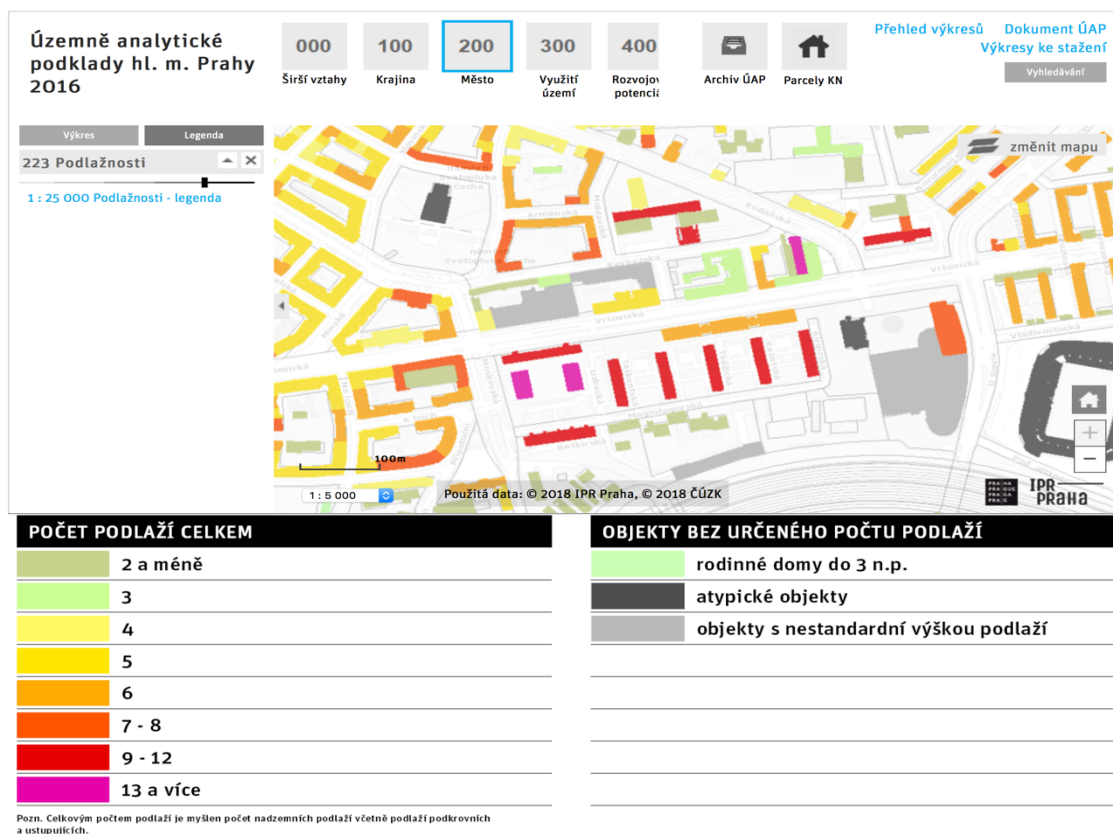
„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“ [2]

3.2.2 Územně analytické podklady hl. m. Prahy

ÚAP hl. m. Prahy jsou zpracovávány na základě usnesení Rady hlavního města Prahy ze dne 20. března roku 2007. Tyto podklady jsou od roku 2008 každé dva roky aktualizovány. Mezi aktualizované části spolu s textovými patří i analýzy, schémata ÚAP, tabulky a výkresy. Poslední aktualizace ÚAP na území hlavního města byla projednána Zastupitelstvem hlavního města Prahy ke dni 15. června 2017.

„Jedná se o územně plánovací podklad podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. předkládající podklady pro rozbor a samotný rozbor stavu a vývoje jednotlivých tematických oblastí a vyhodnocení vyváženosti vztahu mezi pilíři udržitelnosti rozvoje.“

[3]



Obrázek 7 a 8 Počet podlaží v lokalitě Zdroj: www.iprpraha.cz

Hlavní město je ve specifické pozici vzhledem k tomu, že plní funkci jako samosprávný územní celek kraje, a zároveň i obce. Z těchto důvodů je nutné zpracovávat ÚAP v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v jeho platném znění. Takto správně zpracované ÚAP plní úlohu územně analytických podkladů po stránce koncepční celoměstského charakteru (ZÚR hl. m. Prahy), tak pro podrobné územně plánovací dokumentace a to hlavně ÚP.

Územně analytické podklady jsou popisem aktuálního stavu města, u kterých lze sledovat jeho vývoj. Slouží hlavně jako zdroj při plánování území, včetně přípravy ÚP a dalších souvisejících dokumentací.

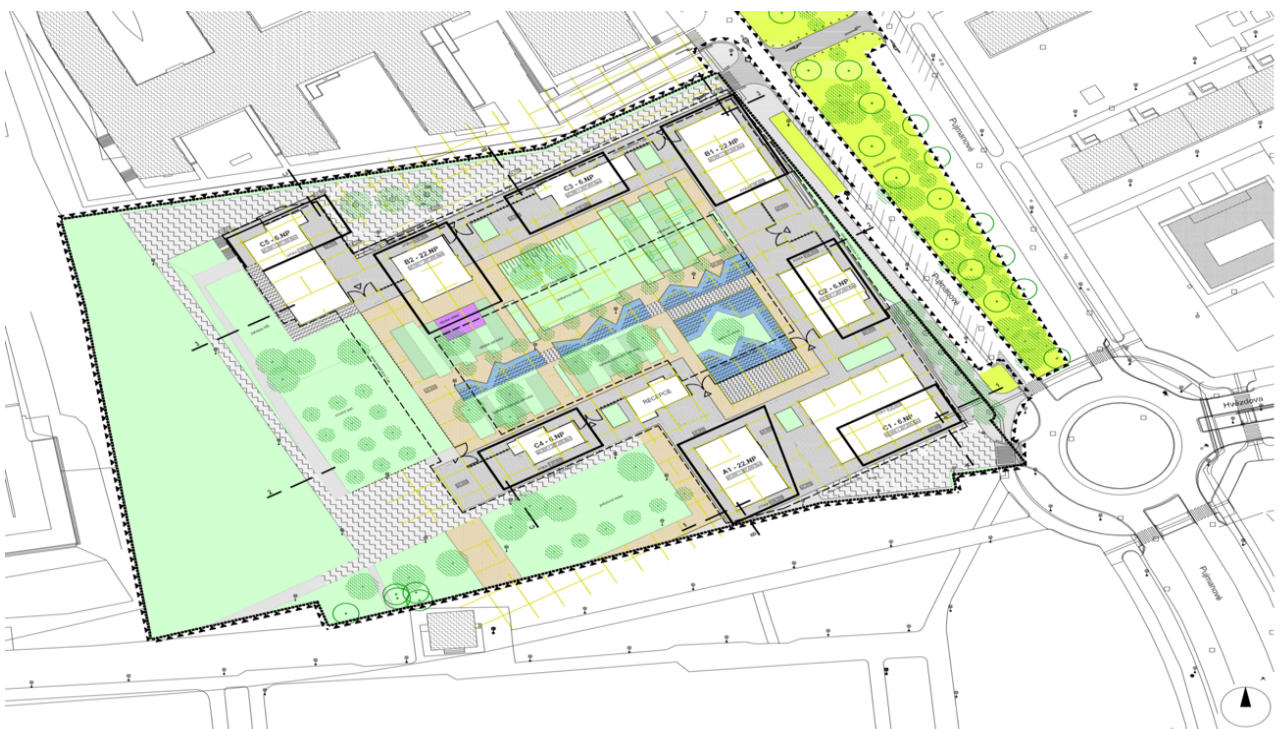
Podklady nám charakterizují důležité hodnoty města, limity a hlavně i možnosti jeho dalšího rozvoje. ÚAP zohledňuje sociálně demografické, ekonomické a kulturní aspekty, prostorové vztahy i environmentální úroveň.

„V zájmu široké využitelnosti hl. m. Prahy jako základního informačního zdroje nejen pro územní, ale také pro strategické plánování, přípravu koncepcí jednotlivých oborů

činnosti města a také z důvodů specifických požadavků Prahy jako urbanizovaného metropolitního celku, je povinný obsah definovaný vyhláškou č. 500/2006 Sb. významně doplněn a rozšířen.“ [3]

3.2.3 Územní studie (ÚS)

Tato studie je územně plánovacím podkladem, který nyní plní funkci, jakou plnily územní prognózy, nebo urbanistické studie pořizované podle zákona č. 50/1976 Sb.. ÚS se pořizuje při prověřování podmínek změn v území. Zpravidla se pořizuje pro ověření možností vždy konkrétního území, ať se jedná o plochy zastavitelné, přestavbové, nebo i vybrané části rozvojových území. „Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“ [2]



Obrázek 9 Schéma územní studie Zdroj: servis.praha-mesto.cz

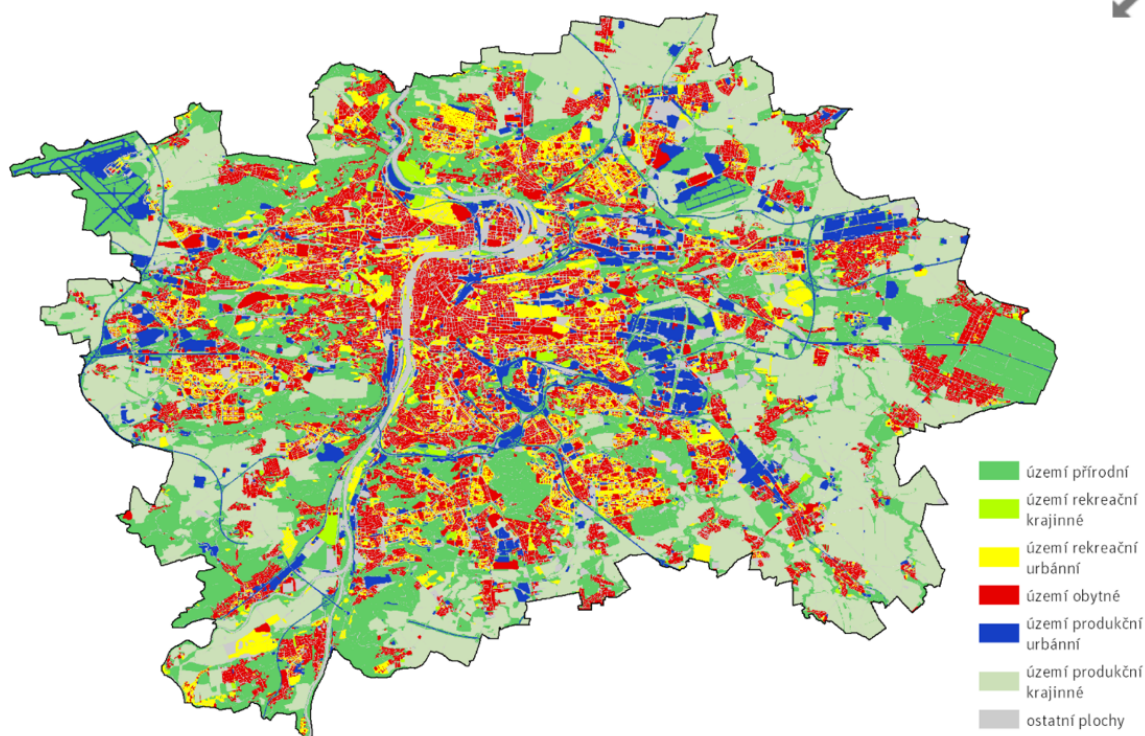
Studii lze využít k prověření a posouzení například:

- umístění územního systému ekologické stability (ÚSES)
- umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině
- umístění technické infrastruktury
- umístění dopravních systémů
- územní podmínky ochrany hodnot při řešení střetů zájmů (těžba nerostných surovin / se zájmy ochrany přírody)

- řešení problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch a veřejné zeleně, dopravní řešení nebo umístění občanské vybavenosti, atd.)

Současné využití města se zobrazením základních typů využití

[IPR Praha 2016]



Obrázek 10 Schéma využití města Zdroj: uap.iprpraha.cz

3.2.4 Projekt KOH-I-NOOR x ÚAP

ÚAP jsou dnes dostupné na webových stránkách uap.iprpraha.cz kde v grafické části si můžeme při návrhu OS ověřit veškeré náležitosti celé oblasti. Územně analytické podklady nabízejí si objekt posoudit z hlediska širších vztahů až po technickou infrastrukturu.

3.3 Objemové studie

3.3.1 Objemová studie a její definice

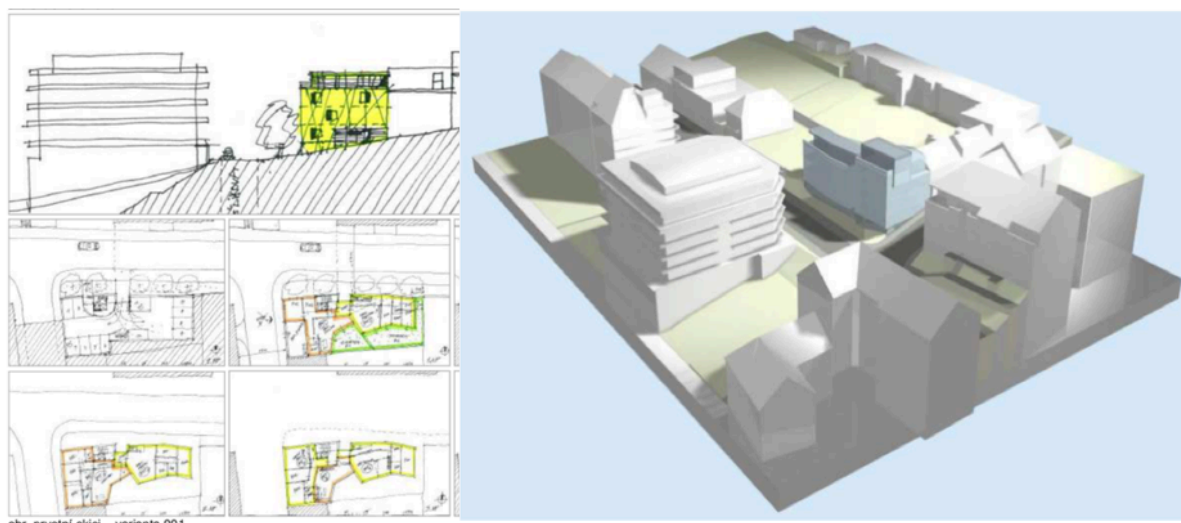
Ke zpracování objemové studie (OS) je nutné mít vypracované výstupy z průzkumu okolí potencionální stavby. Mezi hlavní výstupy patří: vyhodnocení výškopisu, polohopisné a specifické znaky okolí, nebo historie území. Cílem objemové studie je stanovit objemové a tvarové prvky stavby.

Na základě těchto vypracovaných dat je možné vytvořit různé množství variant, které svým potenciálem jsou v souladu s ÚP území, ve kterém by se objekt měl nacházet, a také zda plně odpovídá představě investora. OS investoři využívají pro předjednání investičního záměru mezi společníky, více investory, a také stavebního záměru. Pokud je OS řádně zpracována lze ji využít k předjednání na stavebním úřadě, nebo prezentaci všem účastníkům územního či stavebního řízení.

3.3.2 Obsah objemové studie

- identifikační část
- textová část
- situace
- definované objemy jednotlivých funkčních ploch
- rozložení ploch a objemů v situaci
- objemové skici nebo vizualizace

Pokud je OS takto zpracována lze z ní také sestavit první kalkulaci nákladů stavby a stanovit časový harmonogram její přípravy a realizace.

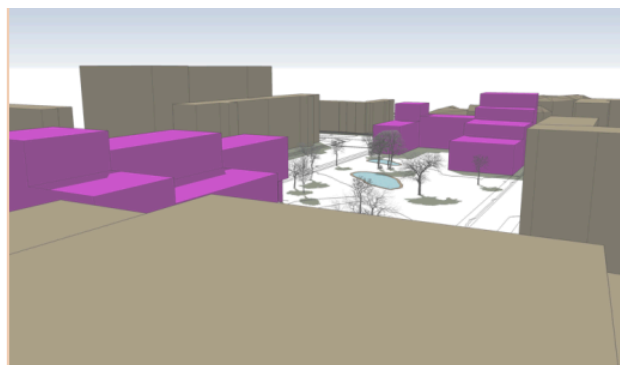


Obrázek 11 a 12 Skica a model objemové studie Zdroj: www.ecc-city.cz

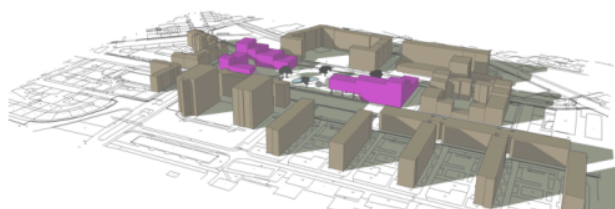
3.3.3 Příkladová objemová studie projektu KOH-I-NOOR

Tato OS je pouze příkladová a zakládá se pouze na předchozích výpočtech, územně analytických podkladech, praxi u developera a platném územním plánu.

Oblast Koh-i-nooru a celkově širší centrum města je hustě zastavěno a postrádá ochlazovací plochy jako jsou například parky či menší vodní plochy. Konceptem je vytvořit park ve vnitrobloku a dosáhnout příjemného pocitu pro bydlení. V OS jsou navrženy dva bytové domy terasovitého typu, které vycházejí z chování okolní zástavby. Objekt se nachází v mírně svažitém terénu a v blízkosti se nachází tři výškové dominanty. Studie se také snaží vytvořit i průhled z ulice Vršovická na náměstí Svatopluka Čecha a na kostel sv. Václava.



Obrázek 13 a 14 Letecký pohled a pohled z výškové dominanty Zdroj: Vlastní



Obrázek 15 a 16 Pohledy z perspektivy a ulice Vršovická Zdroj: Vlastní

3.4 Pražské stavební předpisy

3.4.1 Definice pražských stavebních předpisů (PSP)

PSP jsou doplňkovými prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb., v platném znění, na území hlavního města Prahy. Stavební regulace, kterou PSP zmiňují, by měly Prahu přiblížit na stavební úroveň vyspělých evropských měst. V PSP se řeší problémy měst se souvisejícími ekonomickými, sociálními a environmentálními dopady, ale také se tu řeší urbanistická část rozvoje města, která byla doposud opomíjena. Mezi hlavní témata PSP patří: výšková regulace, návrat k tradičním regulacím, jako je stavební a uliční čára, nebo větší důraz na kvalitu veřejného prostranství. PSP vešly v účinnost od 1.10.2014 a nahradily doposud platnou vyhlášku hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu (vyhl. č. 26/1999 Sb. Hl. m. Prahy), která byla známá pod zkratkou OTHP.

„Návrh Pražských stavebních předpisů (PSP), celým názvem "Návrh nařízení Rady HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze", nahradí dosud užívanou vyhlášku č. 26/1999 Sb. hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTHP) a současně nahradí vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných

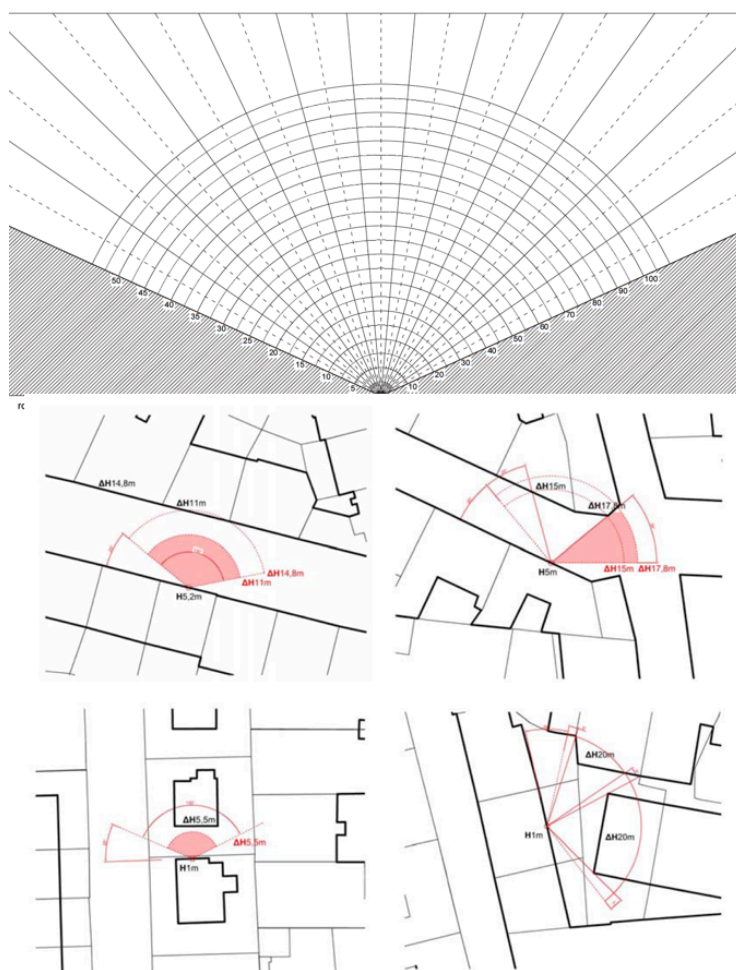
požadavcích na využívání území v souladu s ustanovením § 194 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb.“ [4]

3.4.2 PSP x projekt KOH-I-NOOR

V akviziční fázi se projekt posuzuje na konkrétní body, které jsou pro investora stěžejní. Mezi tyto body bych zařadil §28 Odstupy od okolních budov, § 32 Kapacity parkování, § 33 Forma a charakter parkování a § 45 Proslunění, denní a umělé osvětlení.

§28 Odstupy od okolních budov

Tato regulace má za cíl, že bude zachován minimální volný prostor nové zástavby od té stávající. Posuzují se vždy daná okna obytných místností a ne celá fasáda, nebo stavba. Při této regulaci se používá tzv. odstupový úhel, který vymezuje volný prostor před oknem, a to pomocí dvou podmínek. Tento úhel je tvořený půdorysnou výsečí o 45° a vertikální limitou také v úhlu 45° . Body pro posouzení nazýváme kontrolní bod, který je umístěn ve středu okna v úrovni fasády. Definice jeho výšky má dvě varianty a těmi jsou: a – v úrovni parapetu, nebo b – 1m nad úrovní podlahy místnosti.



Obrázek 17 a 18 Odstupové vzdálenosti Zdroj: www.iprpraha.cz

§ 32 Kapacity parkování a § 33 Forma a charakter parkování

Regulace ve smyslu §32 je cílena na přiměřené zřízení parkovacích stání (PS) na typu lokality, kde se projekt nachází. Také jedním z úkolů je zmírnit dopad na dopravní zátěž dané lokality, která se při nových parkovacích stání navyšuje. Regulace je opět uváděna v minimálních a maximálních požadovaných hodnotách. Základní počet stání určuje tabulka, která je přílohou č. 2 § 32.

č. ÚČEL UŽÍVÁNÍ	UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ			4d Institucionální a sociální péče (domovy pro seniory, domy s pečovatelskou službou, domovy mládeže, azylové domy apod.)	350	35	65
	[HPP m ² / 1 stání]	vázané [%]	návštěvní [%]				
1 Bydlení	85*	90	10	5a Školství (základní škola, střední škola, učiliště apod.) – vybrané účely užívání se specifickými nároky: jesle, mateřská škola vysoká škola	250	30	70
2a Obchody jednotlivé v parteru	70	10	90	5b Vzdělávání / kongres (školské zařízení, přednáškové centrum, kongresové centrum apod.)	60	10	90
2b Služby a drobné provozovny (stravování, restaurace, hospody, řemeslné dílny, opravy, showroomy, výdejny e-shopů apod.) – vybrané účely užívání se specifickými nároky: autoservis	40	10	90	6 Provozy se shromažďovacími prostory (kino, divadlo, koncertní, společenské a taneční sály apod.) – vybrané účely užívání se specifickými nároky: kostel, modlitebna obřadní síň, krematorium	60	20	80
2c Obchod a služby velkoplošně (supermarkety, obchodní domy, obchodní centra, hypermarkety apod.)	40	10	90	7 Kulturní instituce (galerie, muzea, knihovny apod.)	120	20	80
3a Administrativa s malou návštěvností (běžné administrativní provozy, sídla firem, projekční ateliéry apod.)	50	90	10	8a Zdravotnická zařízení ambulantní (poliklinika, zdravotní ordinace apod.)	50	30	70
3b Administrativa s velkou návštěvností (veřejné a další instituce, úřady, banky, pojišťovny, pošty apod., zejména vybavenost s přípěžkovým provozem)	45	60	40	8b Zdravotnická zařízení lůžková (nemocnice, klinika apod.)	300	50	50
4a Ubytování dlouhodobé (ubytovna pro zaměstnance apod.)	120	80	20	9a Sportovní centra / bez diváků – provozy s interiérovou hrací plochou (sportovní hala, tělocvična, squash apod.)	100	20	80
4b Ubytování pro studenty (vysokoškolské koleje apod.)	250	90	10	9b Sportovní centra / bez diváků – provozy bez hrací plochy a bazény (wellness, fitness, bowling, plavecký bazén, aquapark apod.)	40	10	90
4c Ubytování krátkodobé (hotely, penziony apod.) – vybrané účely užívání se specifickými nároky: motel hostel	100	90	10	9c Venkovní sportoviště / bez diváků** (tenisové kurty, hřiště na volejbal, hřiště na malý fotbal apod.) – vybrané účely užívání se specifickými nároky: fotbalové hřiště	120	10	90
				10 Výroba	200–800	10	90
				11 Skladování	200	30	70
				12 Specifické účely užívání – stadion, sportovní a multifunkční hala, koncertní hala apod. – zoologická zahrada, botanická zahrada – výstaviště, zábavní park, volnočasový areál apod.	x	x	x

Obrázek 19 a 20 Základní počty stání Zdroj: www.iprpraha.cz

Při uplatnění těchto tabulek nám vychází následující. K projektu Koh-i-noor je zapotřebí 353 kusů parkovacích stání při ploše HPP = 30 024 m². A z těchto 353 PS je zapotřebí také dodržet 90% vázaných a 10% návštěvníků PS. Z toho vyplývá, že pro budoucí rezidenty bude k dispozici 318 PS a návštěvníkům zbývajících 35 PS. Také je mít v úvahu nejen PSP, ale také například vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a to konkrétně v tomto případě §4 kde se stanovuje počet PS pro osoby těžce pohybově postižené. V tomto případě by muselo být dle vyhlášky počítáno na 353 PS s 9 vyhrazenými stánkami pro osoby těžce pohybově postižené.

Ovšem u § 33 v PSP se regulací stanovuje základní princip umístění stání a to především ve vztahu k stavebnímu pozemku či veřejnému prostranství. S přihlédnutím k dnešní situaci s parkováním developeři volí nejlogičtější variantu umístění PS a to v podzemních garážových patrech, které jsou zároveň podsklepením bytových domů. Tento typ nazýváme tzv. uzavřená garáž viz. obrázek.

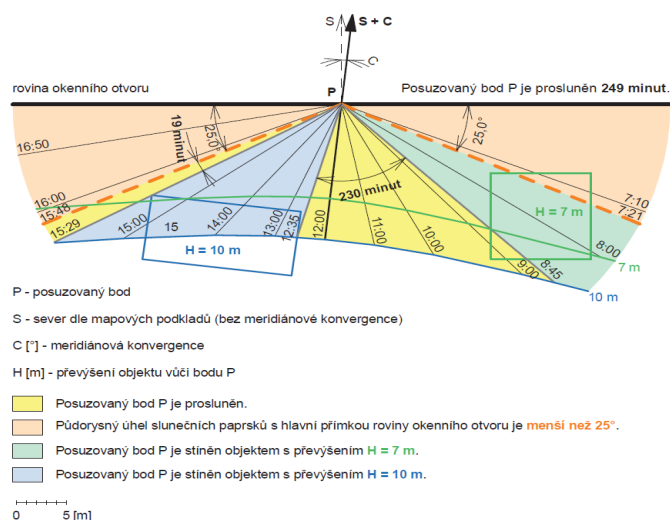


Obrázek 21 Typ garážového podlaží
Zdroj: www.iprpraha.cz

Do tohoto typu garážových stání se umísťují především PS určené pro rezidenty, naopak místa určená pro návštěvníky se zakomponují do veřejného prostranství daného projektu. Hlavní výhodou umísťování PS do podzemních pater je ve vztahu k platnému ÚP jednoduchá. Tyto patra se totiž nezapočítávají do HPP, a proto to dovoluje developerům využít pozemek plnohodnotně.

§45 Proslunění, denní a umělé osvětlení

Tato část PSP je dnes velmi spekulovaným tématem. Ve vydání PSP z roku 2016 v aktualizovaném znění je definováno více způsoby, kterými jsou například: musí být prosluněno minimálně 80% navrhovaných bytů, byt je prosluněn pokud je součet prosluněných podlahových ploch roven minimálně jedné třetině součtu všech podlahových ploch obytných místností. Proto nám vznikají terasovité domy a různé tvary objektů, které se do okolí nehodí z hlediska estetického či architektonického. Při jednom z nedávných zasedání v letošním létě byl tento paragraf zrušen, aby prý mohli architekti využívat plnohodnotně potenciál daného území. Ovšem pokud dodržíme § 32 o odstupech, je více než reálné, že navrhovaný objekt projde i na §45.



Obrázek 22 Posouzení proslunění
Zdroj: www.fce.vutbr.cz

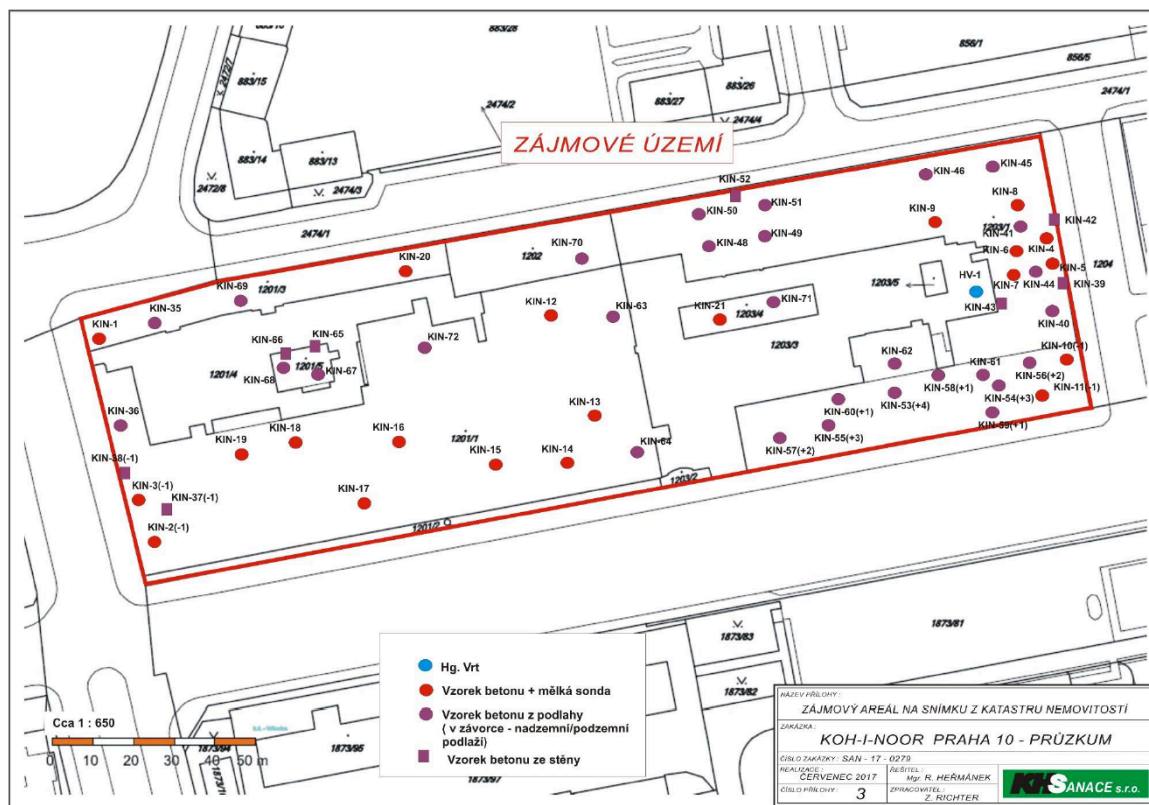
4 Posouzení rizik spojených s pozemkem, lokalitou a jejich finanční dopad na projekt (Technická Due Dilligence)

4.1 Kontaminace

Jelikož se jedná o pozemek, na kterém probíhala a stále probíhá výroba, je kontaminace velmi reálná. Na tyto průzkumy jsou specializované firmy, které dělají i laboratorní zpracování dat získaných z podloží a stavebních konstrukcí. Ve zprávách je vždy uveden úvod, cíl prací, metodika, podklady, popis zájmového území, vyhodnocení, závěr a doporučení. Bohužel pokud se jedná o brownfieldy či provozu schopné lokality, tak mají tyto doporučení i finanční dopad do celkové ceny projektu. Ve výsledcích jednotlivých laboratorních analýz se mohou vyskytovat např: Ropné uhlovodíky, arsen, kadmium -> (vzorky ze stavebních konstrukcí). V analýzách zemin se objevují např: měď, arsen, chlorované uhlovodíky (Trichlorethen), a také probíhá analýza vzorků podzemní vody. Zprávu nazýváme Posouzení staré ekologické zátěže (SEZ).

4.1.1 Projekt KOH-I-NOOR x SEZ

SEZ na projekt Koh-i-noor byl zpracován způsobem archivní rešerše na základě poskytnutých podkladů a z dostupných zdrojů. Také byl proveden terénní průzkum území spojený s fotodokumentací současného stavu.



Obrázek 23 Půdorys průzkumu kontaminace Zdroj: V Invest CZ a.s.

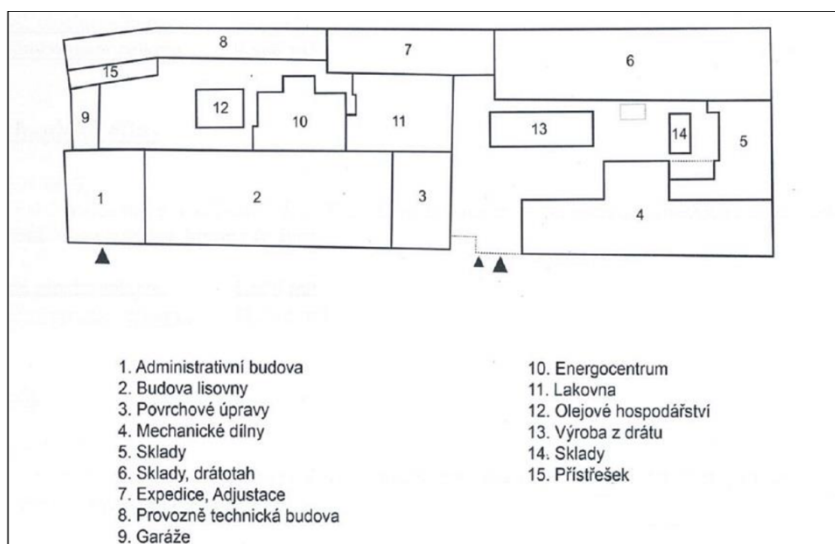
Na situaci je možné vidět počet a umístění výzkumných sond, které byly prováděny v zájmovém území.

4.1.2 Cíl realizovaných prací v rámci SEZ

- prozkoumat archivní materiály se zřetelem na geologické průzkumy, které byly prováděny v historii v zájmovém území
- na základě prohlídky vyspecifikovat látky a místa, které by mohly být zdrojem kontaminace podloží a podzemní vody
- posouzení míry ekologické zátěže v areálu z pohledu budoucího využití

4.1.3 Popis zájmového území

Jedná se o průmyslový objekt fungující od roku 1902 a slouží k výrobě kovové galanterie a dalších drobných kovových komponentů. Na obrázku níže je vidět rozložení areálu a popis jednotlivých objektů.



Obrázek 24 Schéma areálu Zdroj: V Invest CZ a.s.

Objekt (1) slouží jako administrativní budova od roku 1903, s nástavbou z roku 1918. budova se skládá z pěti nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží.

Vodorovné a svislé konstrukce jsou tvořeny železobetonovým monolitem, obvodový plášť je zděný a střešní konstrukce je částečně valbová a částečně plochá. Krytina střešní konstrukce je tvořena eternitovými šablonami a živičnými pásy. V objektu jsou především kancelářské prostory a podzemní patro bylo využíváno pro skladování.

4.1.4 Rešerše archivních průzkumů

Průzkum kontaminace byl proveden v červenci loňského roku společností KH Sanace s.r.o.. Průzkumné práce probíhaly v celém areálu kromě objektu číslo 14 a 15, odběry byly ztíženy stále probíhajícím provozem. K odběru zeminy bylo provedeno 21

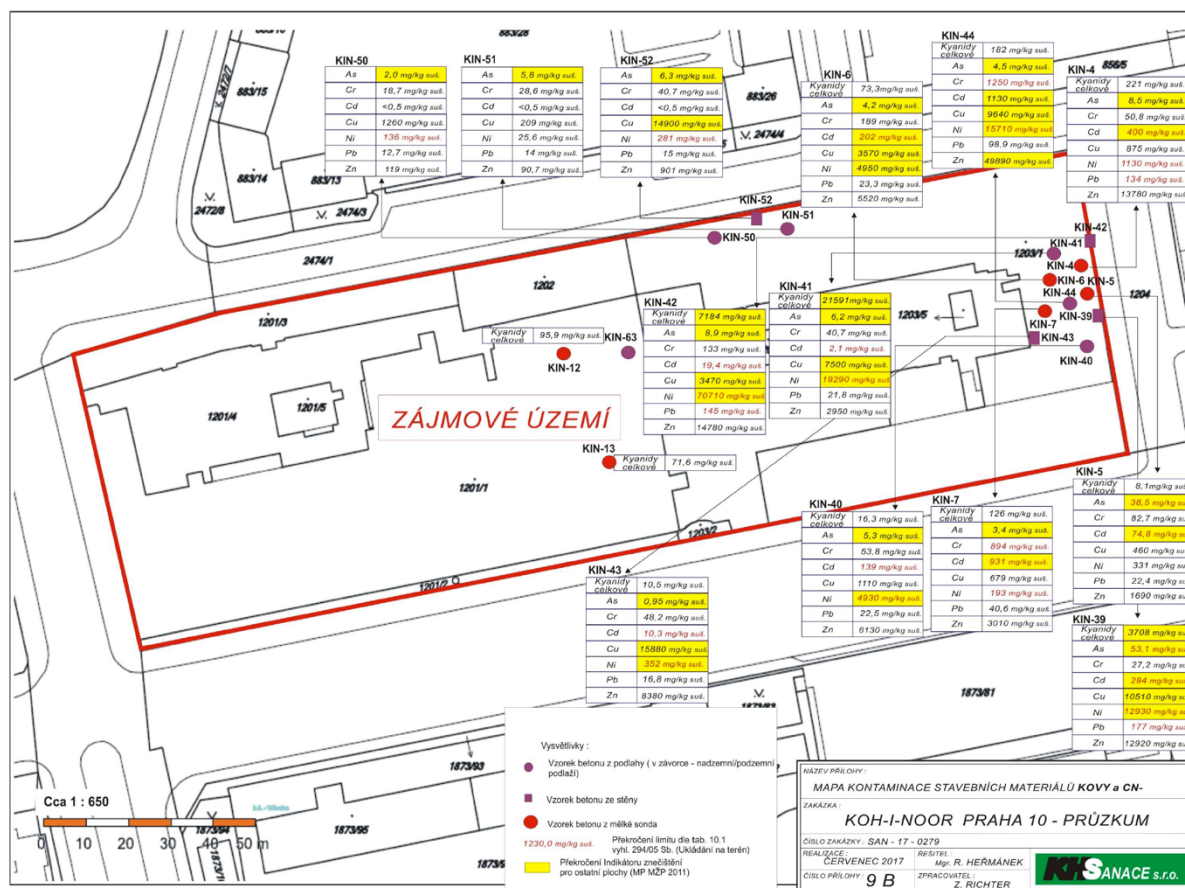
mělkých sond do hloubky 2 metrů. V následující tabulce je přehled provedených laboratorních analýz.

Typ vzorků	celkové množství	laboratorní analýza					
		C10-C40	kyanidy	těžké kovy	BTEX	CIU	anionaktivní tenzidy
Stavební konstrukce	58	58	12	13			
Zeminy (21 sond)	42	42	6	8	11	11	
Podzemní voda	1	1	1	1	1	1	1

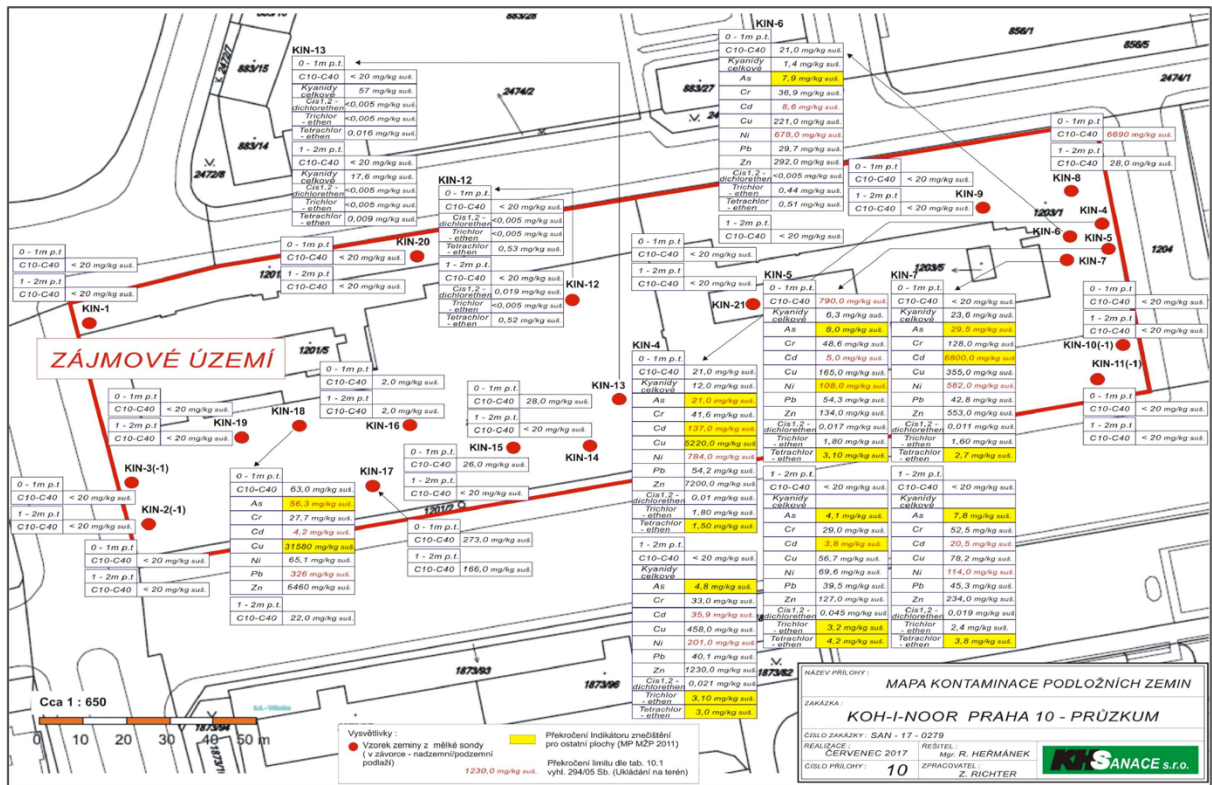
Tabulka 2 Vzorky na laboratorní analýzu Zdroj: V Invest CZ a.s.

Výsledky analýz byly vyhodnoceny podle vyhlášky 294/2005 Sb. a dle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí „Indikátory znečištění“.

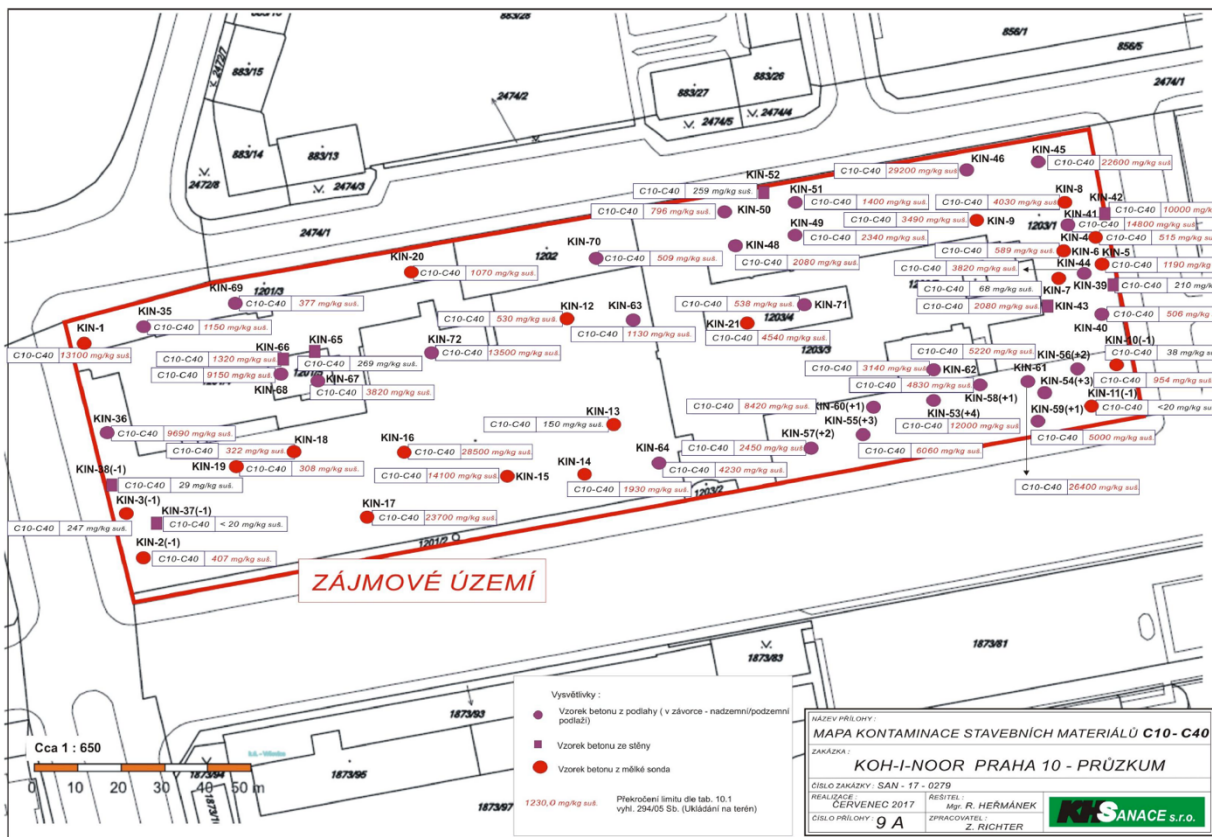
V následujících obrázcích si ukážeme graficky umístění sond a jejich výsledků. Jedním z obrázků bude i vyhodnocení laboratorní analýzy podzemních vod.



Obrázek 25 Kontaminace stavebních materiálů kovy a CN Zdroj: V Invest CZ a.s.



Obrázek 26 Mapa kontaminace podložních zemín Zdroj: V Invest CZ a.s.



Obrázek 27 Mapa kontaminace stavebních materiálů C10-C40 Zdroj: V Invest CZ a.s.

Laboratorní analýzy vzorků podzemní vody

Vzorek		HV-1	Vrt	IZ dle MP MŽP (2011)
C10-C40	mg/l	< 0,05	< 0,05	
tenzidy aniontové	mg/l	< 0,03	< 0,03	
kyanidy celkové	mg/l	0,005	0,013	0,73
As	mg/l	< 0,002	< 0,002	0,000045
Cr	mg/l	< 0,02	< 0,02	
Cd	mg/l	< 0,0003	< 0,0003	0,018
Cu	mg/l	0,15	< 0,02	1,5
Ni	mg/l	0,015	0,034	0,73
Pb	mg/l	0,0045	0,11	0,01
Zn	mg/l	0,15	0,039	11
vinylchlorid	µg/l	< 0,2	< 0,2	0,016
1,1-dichlorethen	µg/l	< 0,1	< 0,1	2,4
trans1,2-dichlorethen	µg/l	0,35	< 0,1	110
cis1,2-dichlorethen	µg/l	5	3,5	73
trichlorethen	µg/l	88	1,7	2
tetrachlorethen	µg/l	200	26	0,11
benzen	µg/l	< 0,1	< 0,1	0,041
toluen	µg/l	< 0,1	< 0,1	2300
ethylbenzen	µg/l	< 0,1	< 0,1	1,5
m+pxyleny	µg/l	< 0,1	< 0,1	200
o xylen	µg/l	< 0,1	< 0,1	200

Tabulka 3 Analýza podzemní vody Zdroj: V Invest CZ a.s.

4.1.5 Závěr SEZ

Na základě prozkoumání a analyzování odborně zpracované SEZ je možné konstatovat následující body.

- zájmové území se sice nenachází v mapách kontaminovaných míst, ale vzhledem k trvající průmyslové výrobě, byl očekáván výskyt kontaminace horninového prostředí a podzemní vody
- kontaminace byla potvrzena archivními průzkumnými pracemi
- stavební konstrukce téměř všech objektů byly vysoce kontaminovány ropnými uhlovodíky C10 – C40, největší kontaminace byla zjištěna u objektů 5 a 6
- kontaminace zemin uhlovodíky byla zjištěna opět u objektů 5 a 6
- kontaminace zemin těžkými kovy byla zjištěna pod objekty 2 a 5, kde u objektu 5 bývalé galvanovny bylo zjištěno vysoké překročení limitů znečištění CIU

Na základě konstatovaného závěru odhad finančních vícenákladů nelze doložit, z důvodu stále probíhající výroby. Po ukončení výroby se provede doplňkový průzkum, který by měl kontaminaci doověřit a na základě doplňkového průzkumu se stanoví odhad finančních nákladů na dekontaminaci.

4.1.6 Doporučení

Doporučením zpracovatelské firmy je provést již zmiňovaný doplňkový průzkum, který bude spojen s výpočtem kubatur kontaminovaných konstrukcí. Firma také doporučuje provést podrobný průzkum SEZ, ale až po ukončení výroby, a vyklizení areálu před demoličními pracemi. Posledním doporučením je zpracování analýzy rizika potřebné pro posouzení šíření kontaminace do okolí a nastavení limitů, které jsou platné pro dané území.

4.2 Demolice

4.2.1 Demolice v zájmovém území

V této fázi akvizice se řeší cenový dopad demoličních prací na celkový rozpočet investora, které se v určitém časovém pásmu musí vrátit a v té lepší variantě se zhodnotit při prodeji bytových, komerčních jednotek. V následující podkapitolách si ukážeme konkrétní čísla pro zájmové území Koh-i-noor. V kapitole 4.1 Kontaminace jsme zjistili, že území je velice kontaminováno, je potřeba území sanovat, aby kontaminace neměla vliv nejen na stavební proces, ale ani životní úroveň nových obyvatel.

4.2.2 Obsah cenové nabídky

V této podkapitole se seznámíme s obsahem cenové nabídky (dále jen CN). Výkaz výměr byl vyhotoven na základě platných ÚAP a výpisu z KN jednotlivých staveb, kde je zmíněn materiál, který byl na stavbu použit. Na základě těchto informací byla vypracována CN, která obsahuje:

- demolice včetně základových konstrukcí a náležitosti s ní spojené
- asanace kontaminovaných zemin a prvků
- odpojení objektů od inženýrských sítí a likvidaci přípojek
- zařízení staveniště
- dokumentace DIO/DIR a pasportizace okolních komunikací

4.2.3 Stanovení ceny za demoliční a sanační práce

CN byla vypracována jako orientační, z důvodu stálého provozu a nekompletnímu kontaminačnímu průzkumu a zprávě SEZ.

Celková odhadní cena za dílo:

Demolice	55 860 593,00,-Kč bez DPH
Asanace kontaminovaných zemin a prvků	29 246 350,00,-Kč bez DPH
Položky pod čarou	876 344,00,-Kč bez DPH
CELKOVÁ ODHADNÍ CENA	85 983 287,00,-Kč bez DPH

Obrázek 28 Cenová nabídka Zdroj: Ptáček a.s.

V následujícím obrázku vidíme rozpočet konkrétně na demoliční práce, které jsou rozpočítané na jednotlivé objekty v zájmovém území. V tabulce také uvidíme plochy a obestavěný prostor jednotlivých objektů, který je násoben jednotkovou cenou.

Demolice					
č. objektu	objekt	zatavená plocha m ²	obestavená plocha m ³	J. cena demolice	Cena Kč/m ³
1	1. Administrativní budova	602	13 057	396 Kč	5 170 572 Kč
2	2. Budova lisovny	2 847	20 810	169 Kč	3 516 890 Kč
3	3. Povrchové úpravy	632	9 908	389 Kč	3 854 212 Kč
4	4. Mechanické dílny	1 635	42 942	579 Kč	24 863 418 Kč
5	5. Sklady	737	4 946	219 Kč	1 083 174 Kč
6	6. Sklady, drátotah	1 879	10 451	219 Kč	2 288 769 Kč
7	7. Expedice, Adjustace	806	17 693	498 Kč	8 811 114 Kč
8	8. Provozně technická budova	792	9 863	295 Kč	2 909 585 Kč
9	9. Garáže	184	1 238	189 Kč	233 982 Kč
10	10. Energocentrum	381	4 343	278 Kč	1 207 354 Kč
11	11. Lakovna	829	7 898	189 Kč	1 492 722 Kč
12	12. Olejové hospodářství	140	1 189	195 Kč	231 855 Kč
13	13. Výroba z drátu	278	1 419	95 Kč	134 805 Kč
14	14. Sklady	50	163	95 Kč	15 485 Kč
15	15. Přístřešek	141	648	72 Kč	46 656 Kč
	CELKEM	11 933	146 568		55 860 593 Kč

Tabulka 4 Cena za demolici Zdroj: Ptáček a.s.

Jako další součástí CN byla cena za asanaci kontaminovaných zemin a prvků. V této tabulce jsou uvedeny, kromě množství kontaminovaných zemin a prvků, i technologie znečištění. Zde je konečná cena uváděna v Kč/t.

Asanace kontaminovaných zemin a prvků					
Kód	Název	technologie znečištění	Množství zneškodnění (t)	J. cena	Cena Kč/t
170106*	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků obsahujících nebezpečné látky	biodegradace, stabilizace, skládka S-NO	8 195	1 890 Kč	15 488 550 Kč
170106*	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků obsahujících nebezpečné látky	stabilizace, skládka S-NO	2 320	2 240 Kč	5 196 800 Kč
170107	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 170106	skládka S-OO	1 680	1 890 Kč	3 175 200 Kč
170503*	(výkopová zemin kontaminovaná RU)	biodegradace, stabilizace, skládka S-NO	400	1 890 Kč	756 000 Kč
170503*	(výkopová zemin kontaminovaná TK, CN)	stabilizace, skládka S-NO	1 510	2 240 Kč	3 382 400 Kč
170504	(výkopová zemina se zvýšenými obsahy TK, CIU, CN)	Zemina a kamení neuvedené pod 170503	660	1 890 Kč	1 247 400 Kč
	CELKEM				29 246 350 Kč

Tabulka 5 Cena asanačních prací Zdroj: Ptáček a.s.

4.3.1 Památkově chráněné objekty v zájmovém území

V zájmovém území Koh-i-nooru se dle Katastru nemovitostí (KN) mají stavby na pozemcích 1201/1, 1201/3, 1201/5, 1203/1, 1203/2, 1203/4 a 1203/5 uvedený způsob ochrany nemovitostí. V informacích o pozemcích je uvedeno, že se jedná o památkově chráněné území. Ochrana těchto staveb v rámci ochranného pásma bude mít vliv na celý projekt.

Vynětí z památkové péče je složitý proces, který může trvat měsíce i roky. Také se tento proces může stát finančně náročnějším a tím může mít vliv na cenu celkového projektu.

4.3.2 Postup s orgány památkové péče

Investor je povinen ve smyslu památkového zákona si předem vyžádat závazné stanovisko orgánu památkové péče, kterými ve statutárních městech jsou jejich magistráty a v ostatních případech to jsou městské úřady. Zmiňované úřady spadají do úřadů s rozšířenou působností. Dané úřady si pak od Národního památkového ústavu (NPÚ) musí podle památkového zákona vyžádat písemné vyjádření.

Následuje návštěva památkáře z NPÚ, poté během obvyklé lhůty (cca 20 dní) vypracuje odborné vyjádření, které zašle úřadu s rozšířenou působností. Po nastudování vyjádření od NPÚ by měl úřad vydat závazné stanovisko, ve kterém si úřad stanoví základní podmínky, za kterých lze práce připravovat a provádět. Před spuštěním prací je dobré kontaktovat jak NPÚ, tak i jeho kolegu z úřadu, že práce budou započaty.

4.3.3 Rizika spojené s památkovou ochranou

- prodražení a prodloužení lhůt projektové dokumentace (PD) – kompletní PD se musí dát k posouzení a schválení odbornému pracovišti NPÚ a jeho garanty. Bohužel se jedná většinou o profesionály v oboru historie, a tak jdou některé technologické záležitosti stranou
- prodloužení lhůt pro vydání závazného stanoviska orgánu památkové péče – bohužel garantů NPÚ je v dnešní době málo, a proto na jednu osobu připadá až desítky žádostí o vypracování souhlasu, který se pak posílá na daný úřad vydávající závazné stanovisko. Proto se vypracování může protáhnout i na 60 dní, nebo i déle
- neodbornost obsahu závazného stanoviska z hlediska současných stavebních technologií – v dnešní době existují stavební metody, které pomáhají k zachování rázu prostředí, které se vyskytuje v ochranném pásmu památkové péče. A také většinou investor na své náklady nabízí zrekultivování blízkého okolí projektu. Proto je zde opět možné vidět stavební neodbornost pracovníků NPÚ

Závěrem této kapitoly je tedy možné konstatovat, že s organizacemi památkové péče se celý projekt může protáhnout o měsíce, ale také to má dopad na finanční stránku projektu, ač se bavíme o předělávání PD, zajišťování průzkumů a jiných krocích, které by měly urychlit či usnadnit práci památkářům.

4.4 Hluk z vyvolané dopravy

4.4.1 Obecné informace

Hluk je základní problematika, která jsou vyvolána nejen motorizovaným provozem. U každé novostavby vzniká takzvaný hluk z vyvolané dopravy. Dříve se tento problém týkal malého počtu projektů, ale v dnešní době, kdy se počítají průměrně dvě vozidla na rodinu, je tento aspekt brán na zřetel. Kdybychom udělali jednoduchý výpočet tak, máme cca 367 nových bytových jednotek, a při průměru 2 vozidla/na bytovou jednotku, tak nám vychází 734 vozidel. Hluk od klasického osobního automobilu dle motoristických redakcí, je 74 decibelů (dB). Z toho nám jednoznačně vyplývá, že zmiňovaný počet vyvolá o 54 316 dB vyšší hluk v daném okolí.

Samozřejmě číslo je veliké, ale automobily nebudou vyjíždět nikdy ve stejný čas v plném počtu. Také musíme brát v potaz počet vypočítaných PS, kterých je dle tabulek PSP pouze 353. To nám vyvolaný hluk sníží na 26 122 dB a platí to samé jako, v případě předtím, že tato vozidla nebudou v provozu po stejnou dobu. V těchto případech se nechává provést hluková studie na hluk z vyvolané dopravy, a v našem případě i na hluk z stávající dopravy, která bude mít dopad na jednotlivé bytové jednotky.

4.4.2 Legislativa a metodiky

Hlukovou studii si nechává zpracovat investor, ale může o ní požádat i hygienická stanice. Pokud investor již má vyhotovenou studii, tak se mu zkracuje termín vyřizování na úřadech.

- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- Novela metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy 2004
- Doporučená metodika vypracování hlukových studií v dokumentacích a jejich posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

4.4.3 Doba měření

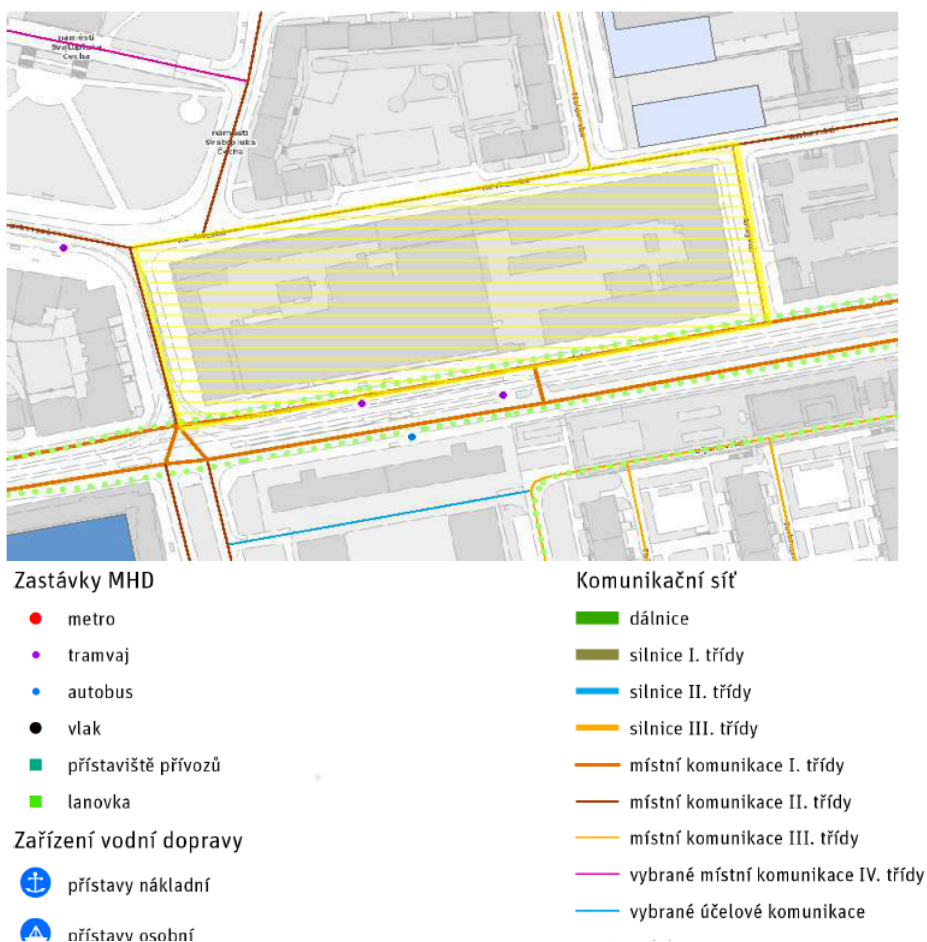
Doba měření se stanovuje na dny, po kterých by neměl být den pracovního klidu. Také by tento den pracovního klidu neměl být před dnem měření. Z těchto podmínek se většinou měří uprostřed pracovního týdne, těmito dny jsou úterý, středa a čtvrtek.

Vyvolaný hluk má také dopady na technologii provádění stavby jako takové. V tomto případě bude cenový dopad nejen v nosných konstrukcích, ale i ve výplňových otvorech a na fasádě.

4.5 Hluk z ulice - dopad na standard bytů

4.5.1 Seznámení s zájmovým územím

Zájmové území se nachází v Praze 10. Podrobnější rozložení dopravní infrastruktury nám vyobrazuje následující obrázek.



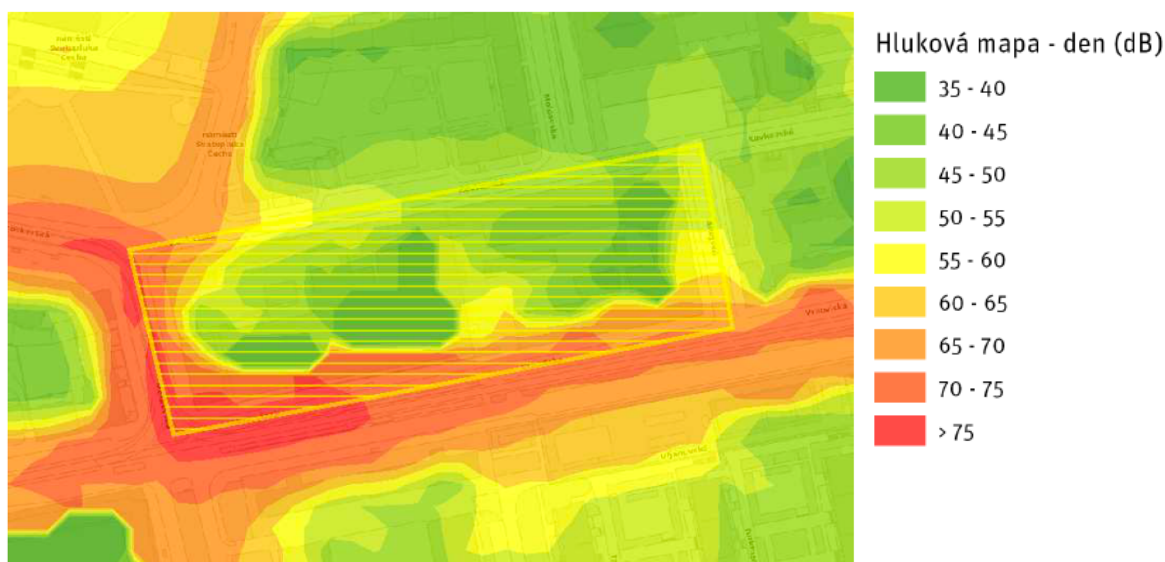
Obrázek 30 a 31 Schéma a legenda dopravní infrastruktury Zdroj: www.georeport.cz

Z výše uvedeného obrázku je patrné, že nový objekt bude vystaven velké zátěži od hluku, který vzniká v křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Také zde vidíme různorodost provozu a to od MHD, automobilové dopravy tak po cyklostezku.

V blízkosti se také nacházejí hromadné garáže (jihozápadně od území) a parkovací plochy (severovýchodně).

4.5.2 Mapový podklad za dne

Před pořízením samostatné hlukové studie se investor řídí podle georeportu, který vyhotovuje na základě získaných dat IPR.



Obrázek 32 a 33 Hluková mapa - den Zdroj: www.georeport.cz

Z obrázku je jasně viditelné, že hluk z křižovatky bude mít značný dopad na kvalitu bytových jednotek v tomto kritickém místě. Základním limitem vnitřního hluku v obytné místnosti je 40 dB ve dne (06:00-22:00) a v noci 30 dB (22:00-06:00). Z obrázku je vidět, že při porovnání čísel pouze číselných hodnot tak bytová jednotka bude o 75% navýšena ve dne. Ovšem pokud se započítá vážená neprůzvučnost R_w jak stavební konstrukce od nosné prvky až po fasádu, tak jsme tento hluk při dnešních moderních technologiích snížit na požadovaný základní limit.

Při výběru oken, která budou důležitým faktorem při snížení hluku z venkovního prostoru do bytu, musíme brát v úvahu tzv. třídu zvukové izolace (dále jen TZI), nebo jejich vzduchové neprůzvučnosti. Další možností je orientovat na kritické místo lodžie, nebo balkóny, které budou zaskleny. Tato varianta se zasklením výrazně pomáhá zlepšit hlukové poměry ve vnitřním prostoru. V obrázcích si ukážeme zmíněnou variantu zasklívání a tabulku TZI oken a obvodových plášťů.

Dalšími variantami je předsazená fasáda, která by měla i architektonicko-estetický, ale i akustický dopad na stavbu, jako variantní řešení také vidím změnu povrchu okolních komunikací.



Obrázek 34 Zasklení balkónu Zdroj: www.lumon.com

Třídy zvukové izolace oken

Třída (TZI)	R_w dB
0	<24
1	25 - 29
2	30 - 34
3	35 - 39
4	40 - 44
5	45 - 49
6	>50

Tabulka 7 Třídy zvukové izolace oken Zdroj: stavba.tzb-info.cz

Požadavky na zvukovou izolaci obvodových plášťů budov

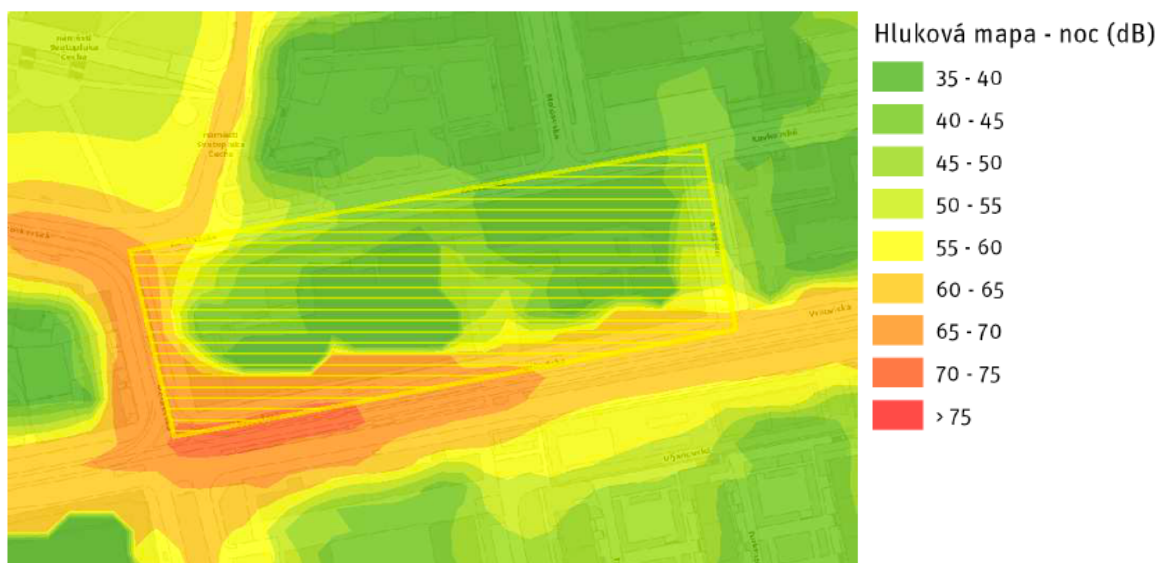
Požadovaná zvuková izolace obvodového pláště v R_w , dB nebo $D_{nT,W}$ v dB
Ekvivalentní hladina akustického tlaku 2 m před fasádou

noc:	<40	41 - 45	46 - 50	51 - 55	56 - 60	61 - 65	66 - 70
den:	<50	51 - 55	56 - 60	61 - 65	66 - 70	71 - 75	76 - 80
	Lůžkové pokoje, speciální vyšetřovny a operační sály ve zdravotnických zařízeních						
30	30	33	38	43	48	ne	
	Obytné místnosti bytů, přednáškové síně, učebny, čítárny, lékařské ordinace						
30	30	30	33	38	43	48	
	Společenské a jednací místnosti, kanceláře a pracovny						
-	-	30	30	33	38	43	

Tabulka 8 Třídy zvukové izolace obvodových plášťů Zdroj: stavba.tzb-info.cz

4.5.3 Mapový podklad noc

V této podkapitole se seznámíme s mapovým podkladem hluku z dopravy, který se vyskytuje v nočním období, které je specifikováno jako doba od 22:00 do 06:00.



Obrázek 35 a 36 Hluková mapa - noc Zdroj: www.georeport.cz

Z tohoto podkladu je viditelná menší hluková zátěž, ale i přesto je znatelně vysoká. Varianty řešení byly zmíněny již v předchozí podkapitole, a proto si shrneme rizika, která vznikají hlukovou zátěží.

4.5.4 Rizika a cenový dopad

Hluk samostatně je velké riziko z hlediska hygienických nároků na novostavby, které se investor snaží mít co nejlepší, pro pohodlí klienta v jeho novém bytě. Cenový dopad se pohybuje v řádech desetitisíců až v řádech statisíců. Tento aspekt je nutno brát jako jeden z důležitějších prvků stanovení ceny za bytovou jednotku. Tato cena se odrazí v ceně pořízených např. oken směrem ke kritickému místu, stavebních konstrukcí, nebo technologiích stavebního procesu.

4.6 Omezení okolní současnou i plánovanou zástavbou

4.6.1 Popis okolní zástavby

Zájmové území se nachází ve stabilizované lokalitě, ve které postupně dochází k zastavování některých pozemků. Nejnovější příklad novostavby je na východ přes ulici Altajská. V okolí se nachází jak výškové panelové domy, tak i klasické činžovní domy z 90 let minulého století, které jsou v uzavřeném či polouzavřeném blokovém uspořádání. V docházkové blízkosti se také nachází obchodní centrum EDEN a mnoho institucí jako Pošta, bankovní instituce nebo ubytovací služby.

4.6.2 Současná zástavba

V současné zástavbě nevidím velké omezení stavby v zájmovém území. Terén je od ulice Vršovická v mírném svahu, ve kterém vidím výhodu při využití spodních pater, nebo jejich částí jako komerční prostory. Také díky terénu působí zástavba vizuálně vysoká, ale je to také díky snahou vyrovnat veliký výškový rozdíl, který je vytvořen výškovými dominantami v okolí.

4.6.3 Plánovaná výstavba

V širším okolí lokality Vršovic se plánují stavět rezidenční projekty s byty, ale také i byty investičního charakteru. Nejblíže zrealizovaný projekt, který byl dokončen je 4Blok – rezidence Vršovice v ulici Altajská. Projekty jsou realizovány na území bývalých továren, jako budoucí projekt řešen v této diplomové práci.



Obrázek 37 a 38 Vizualizace 4Blok Zdroj: www.4blok.cz

Budoucí projekt musí však akceptovat moderní architekturu plánované výstavby, ale také i odraz architektury zástavby stávající. Cílem je vytvořit veřejností akceptovatelný projekt.

4.7 **Dopravní omezení**

4.7.1 Hlavní dopravní omezení

Jako hlavním omezením v dopravě, která bude vyvolána v návaznosti projektu je hluková zátěž a doprava v klidu. Jak bylo zmiňováno v kapitole 4.4 a 4.5 je hluk z vyvolané dopravy velkým omezením co se týče dopravní infrastruktury. V rámci dopravního řešení je zapotřebí nechat vypracovat dokumentaci o dopravně informačních opatření (DIO/DIR), která bude řešit například umístění PS na povrchu, vjezdovou/é rampu/y a jejich umístění vůči hluku z dopravy.

4.7.2 Předběžné napojení vjezdových ramp a umístění povrchových PS

Na základě obrázků z kapitoly 4.5 a návštěvě zájmového území bych vjezdové rampy a povrchové stání umístil do severovýchodní části území, kde je možnost pracovat s hlukovou zátěží. Také bych v této části umístil povrchové stání, a to z důvodu menší vytíženosti ulice Kavkazská oproti ulici Moskevská a Vršovická. Při komerčních prostorech v přízemí objektů, budou vytvořeny zálivy pro zásobování, aby nebyly překážkou a omezením v plynulosti hlavních silnic.

4.7.3 Rizika spojené s dopravou

Dokumentace DIO/DIR by také mohla umístění ramp definovat a to by také mohlo být rizikem pro celý koncept objemové studie. Kompletní předělávání objemové studie by mohlo mít časový dopad na celý projekt, a proto by se měla objemová studie konzultovat souběžně se specialistou na dopravní problematiku.

4.8 Kapacity sítí

4.8.1 Pražské vodovodní stavby (PVS) a Pražské vodovody a kanalizace (PVK)

Kapacity vodovodní soustavy by mohla být také rizikem, a proto v rámci diplomové práce jsem oslovil PVS zaslání obecné informace o kapacitě vodovodní a kanalizační sítě v zájmovém území. Na základě výpočtů HPP a ČUP jsem stanovil počet bytů a nových obyvatelů.

Výpočet: ČUP (čistá užitná plocha) = $HPP_{max} * 0,75 = 36\,696 * 0,75 = \underline{27\,522\,m^2}$

Z ČUP následovně vypočítáme počet bytů a nových obyvatel.

$BJ = 27\,522 / 75 = \underline{367}$ bj → při výpočtu jsme uvažovali průměrnou plochu bytové jednotky $75\,m^2$

Obyv = $BJ * 3 = 367 * 3 = \underline{1\,101}$ obyv → zde uvažujeme průměrně tři osoby na bytovou jednotku

Na základě předchozích výpočtů a poskytnutí OS mi byla poskytnuto vyjádření o kapacitě vodovodní a kanalizační sítě viz níže.

„Celkový předpokládaný odběr pitné vody na základě přepočtu dle Městských standardů vodárenského a kanalizačního zařízení na území hl. m. Prahy je $Q_p = 176,2\,m^3/den$, $Q_{dmax} = 227,2\,m^3/den$, $Q_{hmax} = 6,05\,l/s$ pro 1101 EO. Zásobování vodou:

Řešené území je možné zásobit z tlakového pásma č. 2310 GR Flora pro Vršovice z vodovodní sítě DN 150 v ul. Vršovická.

Odvodnění:

U navrhovaných objektů bude navržena oddílná kanalizační soustava, kterou budou samostatně odváděny splaškové i srážkové vody. Splaškové odpadní vody

z bytového domu je možné napojit při respektování Městských standardů přímo do stávajícího sběrače jednotné kanalizace 1300/1600 mm v ulici Vršovická, případně do kanalizačního sběrače profilu 900/1600 mm vedoucího ulicí Kavkazská. Likvidace srážkových vod bude navržena v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách, kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování a zadržování a místní využívání. I v souladu s připravovanou strategií adaptace pro změnu klimatu je třeba srážkovou vodu v maximálně možné míře využívat v místě spadu a využít její potenciál i k zajištění vhodného klimatu. Případné odvádění přebytečných srážkových vod musí být navrženo tak, aby výsledné odtokové množství odpovídalo přirozenému odtoku z území tj. max. 10 l/s ha celkové plochy posuzovaného povodí (např. přes retenční nádrž s řízeným odtokem). Přebytečné vody budou zaústěny do stejných stok jednotné kanalizace jako vody splaškové.“ [5]

4.8.2 Pražská plynárenská distribuce (PPD)

Jako dalším složkou je napojení na plyn. V PPD bohužel se i tento předběžný odhad poskytuje na propracovanější úroveň dokumentace. V této instituci nedokáží, jako v předchozí PVS, odhadnout dle technických standardů kapacitu plynovodní soustavy. Vysvětlení v níže psaném textu.

„Dobrý den,

k Vašemu dotazu sdělujeme, že kapacita sítě se vypočítává podle plánovaných plynových spotřebičů. Pro každý plánovaný plynoměr je nutno podat zvlášť vyplněný formulář Žádost o připojení k distribuční soustavě. Bez podání Žádosti o připojení k distribuční soustavě nelze obecně kapacitu sítě odhadnout. Po vyplnění žádosti vystavujeme Technické podmínky připojení, které mají platnost 2 roky.“ [6]

4.8.3 Pražská energetika (PRE)

Jako poslední a hlavní technická síť je připojení na elektrickou síť. Zde však nastává problém, kterým je stávající trafostanice uvnitř areálu Koh-i-noor. Proto se dotaz nevztahoval jen na kapacitu sítě, ale také na stávající trafostanici. Postup řešení je popsán níže.

„Dobrý den,

pro takový počet nových odběrných míst by musela být vybudována nová distribuční stanice. Stávající trafostanice, která se nachází v areálu Koh-i-noor je velkoodběr, který by se zrušil.

Postup při demolici by byl takový, že se kabely 22kV v zemi sespojkují a odběry budou ze stanice odpojeny. Dále se vyklidí technologie transformační stanice a poté je možné budovu zbourat.“ [7]

4.8.4 Shrnutí

Z hlediska PVS a PVK není v kapacitě vodovodní a kanalizační sítě žádný problém. PPD si stanovuje jasné podmínky, za kterých kapacitu plynovodní sítě dokáže stanovit,

a proto se toto stanovisko bude opětovně vyřizovat v územním řízení. Bohužel je to informace, která nám časově ovlivní proces. Tomuto problému je možné se vyvarovat jediným způsobem a to, zhotovit ideovou studii, která by byla vytvořena na základě OS, kde se stanoví hrubá dispozice bytových jednotek a z nich se stanoví počet připojených spotřebičů. Tato varianta je rizikem z hlediska finančního, jelikož se za ideovou studii platí. Z vyjádření PRE je pro nás hlavní informací, že stávající trafostanice se musí zbourat a následně se vytvoří nová distribuční síť, která bude napojena na novou distribuční stanici. Bohužel i od PRE je jasné riziko víceprací spojené s vybudováním nové distribuční stanice a její sítě, které bude mít vliv na časový plán projektu.

5 Posouzení projektu po účetní stránce (účetní Due Dilligence)

5.1 Odkup nemovitostí formou koupě společnosti (share deal) x odkup nemovitosti (asset deal) – jejich finanční dopady

5.1.1 Odkup nemovitostí formou Share deal

Jedná se o jednu z metod odkupu nemovitostí. V této metodě share deal, se převádí na kupujícího vlastnické právo k podílu na společnosti, která je vlastníkem nemovitostí. Z ekonomické stránky ji kupující prostřednictvím většinového podílu na společnosti bude „vlastnit“. Vždy se k dané metodě napíšeme pohledy jak daňové tak i právní.

5.1.2 Daňový pohled Share deal

„Pro účely posouzení share dealu z pohledu daně z příjmů je důležité, jestli je prodávajícím společnost, nebo fyzická osoba. Pokud je prodávajícím společnost, může svůj zisk z této transakce (tj. kladný rozdíl mezi příjmem z prodeje sníženým o pořizovací cenu podílu) za určitých podmínek osvobodit. K nejdůležitějším podmínkám pro osvobození patří držení alespoň desetiprocentního podílu na prodávané společnosti po dobu dvanácti měsíců. Dále je mimo jiné vyžadováno, aby obě společnosti (tj. mateřská i dceřiná) měly určitou, zákonem vyžadovanou právní formu (například společnosti s ručením omezeným). Fyzická osoba jako prodávající může svůj příjem od daně z příjmů také osvobodit, a sice v případě, pokud prodává podíl na společnosti s ručením omezeným, který drží déle než pět let. Pokud prodává akcie, je situace trochu složitější. U akcií nabytých do konce roku 2007 je podmínkou osvobození pouze to, aby je prodávající držel před jejich prodejem alespoň po dobu šesti měsíců. Pro akcie nabyté od počátku roku 2008 je podmínkou pro osvobození (kromě doby držení minimálně šest měsíců) také to, aby prodávající v období 24 měsíců před prodejem nedržel ve společnosti podíl na hlasovacích právech nebo jejím

základním kapitálu vyšší než pět procent. Převod podílu ve společnosti nepodléhá DPH, což je určitě výhoda. Na rozdíl od asset dealu vám totiž nehrozí nebezpečí, že byste si jako prodávající nemohli uplatnit nárok na odpočet u souvisejících zdanitelných plnění. U share dealu navíc budete mít možnost uplatnit osvobození od daně z převodu nemovitostí, což bude vaší hlavní „daňovou“ výhodou. Svému rozpočtu tak ušetříte tři procenta z kupní ceny nemovitosti, případně z jejího znaleckého ocenění (daň z převodu nemovitostí se vybere vždy z té hodnoty, která je vyšší). Je ale nutné dát si pozor na jednu skutečnost. Vklad nemovitosti do základního kapitálu společnosti (s. r. o. nebo a. s.) je sice osvobozen, ale podmíněně! Touto podmínkou je, že do pěti let od vkladu nemovitosti nesmí ve společnosti zaniknout vaše účast. Pokud by do pěti let k zániku účasti došlo, na osvobození byste ztratili nárok a daň z převodu nemovitostí byste byli nuceni uhradit.“ [8]

5.1.3 Právní pohled Share deal

„Z právního hlediska vlastnické právo k podílu na společnosti (nebo k akciím) přechází dnem účinnosti smlouvy o převodu podílu nebo cenných papírů. Režim přechodu vlastnického práva u share dealu je tedy podstatně jednodušší než u asset dealu. Navíc výrazně ušetříte svůj čas, protože nebudete muset absolvovat řízení před příslušným katastrálním úřadem.“ [8]

5.1.4 Odkup nemovitostí metodou asset deal

Metoda asset deal je metodou přímého prodeje nemovitosti, kde se prodává samotná nemovitost. Při realizování metody asset deal se převádí na kupujícího vlastnické právo k nemovitosti.

5.1.5 Daňový pohled Asset deal

„Rozhodnete-li se pro asset deal a jste-li společností, budete muset zisk z prodeje (tj. rozdíl mezi příjmem z prodeje a daňovou zůstatkovou cenou nemovitosti) zdanit. Pokud by byla výsledkem prodeje ztráta, bude daňové účinná (s výjimkou prodeje pozemků). Pokud byste nemovitost prodali jako fyzická osoba, mohli byste za určitých podmínek daných zákonem o daních z příjmů svůj příjem osvobodit. Základní podmínkou pro osvobození je splnění časového testu pěti let mezi nabytím a prodejem nemovitosti. V určitých případech se časový test pro osvobození krátí na dva roky. Z pohledu DPH je důležité správně určit, jestli převod nemovitosti bude, nebo nebude od DPH osvobozen. Pokud by převod osvobozen byl, nebudete si moci uplatnit nárok na odpočet DPH u plnění, které s převodem nemovitosti souvisí, což lze určitě vnímat jako nevýhodu asset dealu. Vaší hlavní nevýhodou (oproti share dealu) však nebude ani tak nemožnost uplatnění nároku na odpočet DPH nebo nutnost zdanit zisk z prodeje nemovitosti, ale povinnost zaplatit daň z převodu nemovitostí, která je v současné době tři procenta.“ [8]

5.1.6 Právní pohled Asset deal

„Z hlediska právního dochází k přechodu vlastnického práva k nemovitosti až okamžikem jeho vkladu (zápisu) do katastru nemovitostí. Katastrální úřad přitom provede vklad zpětně ke dni podání návrhu. Období mezi podáním návrhu na vklad na příslušný katastrální úřad a povolením vkladu vlastnického práva úřadem, které může trvat řádově několik měsíců, je třeba při sepisování kupních smluv dostatečně právně ošetřit. Zejména je v této souvislosti žádoucí stanovit, která ze stran ponese v dotčeném období náklady na pojištění nemovitosti, další náklady na její údržbu, jak se vypořádají příjmy plynoucí z vlastnictví nemovitosti za příslušné období. V případě asset dealu je také nutné se připravit na zdlouhavé řízení před katastrálním úřadem, které může trvat i několik měsíců. I tyto časové náklady mohou být vnímány jako nevýhoda asset dealu v porovnání se share dealem.“ [8]

5.2 Základní posouzení účetního stavu společnosti

Posouzení probíhá na základě účetních uzávěrek, které jsou veřejně přístupné na portálu justice.cz. Tyto dokumenty jsou založeny ve sbírce listin. V rámci této diplomové práce budeme posuzovat účetní uzávěrku z roku 2017, která má k dispozici i komentář od auditora.

5.2.1 Účetní uzávěrka pro rok 2017

Finanční uzávěrky se provádějí za každý rok a posílá se na příslušný orgán, kterým je v tomto případě finanční úřad. V účetní uzávěrce jsou k vidění aktiva a pasiva firmy, ale také i výpis zisků a ztrát.

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vršovická 51 a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni **31.12.2017**
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Seifertova 823/9
Praha 3
130 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		25097806

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	47 723	936	46 787	77
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	44 850	936	43 914	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	44 850	936	43 914	
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	44 850	936	43 914	
B.II.1.1.	Pozemky	16	36 675		36 675	
B.II.1.2.	Stavby	17	8 175	936	7 239	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	2 851		2 851	77
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	46	2 045		2 045	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 045		2 045	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 893		1 893	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	152		152	
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	147		147	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	5		5	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	806		806	77
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	806		806	77
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	22		22	
D.1.	Náklady příštích období	75	22		22	

Obrázek 39 Aktiva společnosti Vršovická 51 a.s. Zdroj: www.justice.cz

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	46 787	77
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	44 506	54
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	1 000	1 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	1 000	1 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	44 849	
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	44 849	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	44 849	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.3.	95	-946	-890
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	97	-946	-890
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-397	-56
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	2 180	23
C.	Závazky Součet C.I. až C.II.	107	2 180	23
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	2 180	23
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 180	23
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	101	
D.2.	Výnosy příštích období	143	101	

Obrázek 40 Pasiva společnosti Vršovická 51 a.s. Zdroj: www.justice.cz

K účetní uzávěrce je také příloha, která musí obsahovat použité účetní metody a zásady, způsoby oceňování, oceňovací modely a techniky při ocenění reálnou hodnotou, výši závazkových vztahů, výši záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů, výnosy a náklady, závazkové vztahy, záruky, průměrný počet zaměstnanců, informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů a v neposlední řadě ostatní informace, které nelze zařadit do předešlých definic.

Příloha k účetní závěrce

sestavená dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. (obojí v platném znění)

název: **Vršovická 51, a. s.**
sídlo: Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 (od 5. 12. 2017)
IČ: 25097806
právní forma: akciová společnost
předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
rozhavový den: **31. 12. 2017**
okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 2. 2018
typ účetní jednotky: **mikro neauditovaná**

A/ POUŽITÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY, ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

Účetní jednotka vede účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., v platném znění, Českými účetními standardy pro podnikatele, v platném znění a vnitropodnikovou směrnicí pro vedení účetnictví. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Vedení účetnictví v ekonomickém systému POHODA PREMIUM od firmy STORMWARE s. r.o. Jihlava je zajišťováno externě společností PALABA a. s., IČ 45147515, Slaný.

Oceňování:

- 1) hmotný a nehmotný majetek pořízený dodavatelsky se oceňuje pořizovací cenou, majetek pořízený vlastní výrobou se oceňuje vlastními náklady – nově v evidenci nemovitý majetek
- 2) peněžní prostředky a ceniny se oceňují jejich jmenovitými hodnotami,
- 3) pohledávky a závazky se oceňují při jejich vzniku jmenovitou hodnotou,
- 4) zásoby pořízené dodavatelsky se oceňují pořizovací cenou a vedlejšími náklady, zásoby pořízené vlastní výrobou se oceňují vlastními náklady – v evidenci žádné zásoby

Odpisový plán – zařazení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do odpisové skupiny, způsob odepisování (rovnoměrný, zrychlený, mimořádný) a doba odepisování jsou prováděny v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění – nově v evidenci nemovitý majetek

Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám jsou vytvářeny v souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách – v evidenci žádné OP

Přepočty cizí měny

- k okamžiku uskutečnění účetního případu
- a) u majetku, pohledávek a závazků denním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB

- b) u nákupu valut v bance kurzem valuty – prodej v den nákupu
- c) u úhrady pohledávek a dluhů prostřednictvím banky kurzem banky platným v den úhrady

- ke konci rozvahového dne k němuž se sestavuje účetní závěrka, tj. **devizovým kurzem k 31. 12.** vyhlášeným ČNB

B/ POUŽITÉ OCEŇOVACÍ MODELY A TECHNIKY PŘI OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Ocenění podílů ekvivalenční metodou vždy k rozvahovému dni – v evidenci žádné podíly

Ocenění cenných papírů tržní cenou k rozvahovému dni – v evidenci žádné cenné papíry

Vlastní dluhopisy nominální hodnotou - v evidenci žádné dluhopisy

C/ VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ

Se lhůtou splatnosti delší než 5 let - žádné

Kryté věcnými zárukami – žádné

D/ VÝŠE ZÁLOH, ZÁVDAVKŮ, ZÁPŮJČEK A ÚVĚŘŮ

Poskytnutých členům řídicích, kontrolních a správních orgánů – žádné

E/ VÝNOSY A NÁKLADY mimořádné svým objemem a původem – pouze ve vazbě na pořízený nemovitý majetek

F/ ZÁVAZKOVÉ VZTAHY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY nevykázané v rozvaze - žádné

G/ PRŮMĚRNÝ PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚŠTNANCŮ – žádný

H/ INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ – žádné

I/ OSTATNÍ INFORMACE – na základě Projektu přeměny (projekt rozdělení – odštěpení sloučením) společnosti KOH-I-NOOR a. s. přešla na společnost část majetku společnosti KOH-I-NOOR a. s. – zapsáno v OR 1. 1. 2017:

- stavby PC 8 175 tis. Kč

- pozemky PC 36 6875 tis. Kč

Datum: 22. 2. 2018

Sestavil: Danuše Formánková, externí účetní

Schválil: Maximilian Adam Skala, člen představenstva



Obrázek 41 a 42 Příloha účetní uzávěrky Zdroj: www.justice.cz

V zápisu o výsledcích hospodaření společnosti za rok 2017 byla Řádnou valnou hromadou schválená účetní uzávěrka pro rok 2017 a zároveň schválena ztráta za rok 2017 ve výši 397 144, 27 Kč, která byla převedena do neuhrazené ztráty minulých let.

5.3 Posouzení současných nájemních smluv - výpovědní lhůty, renegociace smluv, možné potenciály pro pronájem objektu

V zájmovém území jsou stále aktivní pronájmy některých objektů, mezi které patří kancelářská budova na rohu křižovatky ulic Moskevská a Vršovická, ale také i prostory galvanovny a jiné.

5.3.1 Výpovědní lhůty

V současných nájemních smlouvách, které jsou vždy na dobu určitou. V tomto případě se jedná o roční nájemní smlouvy. Výpovědní lhůta v nájemních smlouvách se stanovuje na dobu tří měsíců a nesmí být kratší, a to dle zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, hlava VII.

5.3.2 Renegociace smluv

Renegociace neboli přejednání či znovuprojednání smluv. Tento krok se bere v úvahu pokud jsou projednávání akvizičního záměru třeba zdlouhavé, nebo nastal problém u některých institucí. Tento krok přichází na řadu pokud investor chce a může si dovolit areál, nebo jeho část stále pronajímat a to nejlépe stejnému nájemci. V tomto případě je možné, že dojde k renegociaci nájemní smlouvy pro kancelářskou budovu, ale i pro objekty ostatní, pokud budou mít nájemci o renegociaci smluv zájem.

Tím by si investor mohl vytvořit i jistý zisk z nájmu, který by mohl být využit v rámci zlepšení projektu, nebo využít příjmy pro nové investice.

5.3.3 Potenciály pro pronájem objektu

Jak bylo zmíněno v předchozí podkapitole, tak zájmové území je stále na 30% využíváno a to právě v pronajímaných objektech. Je možné také během stagnace, nebo zdlouhavé přípravy projektu využít objekty k pronájmu.

Jako velký potenciál pro pronájem budov vidím velmi dobrou dopravní dostupnost do centra, ale i naopak z centra do okrajových částí hlavního města. Také je zde velmi dobrá dostupnost dopravy MHD, kterou v oblasti zajišťují tramvajové či autobusové linky. Tyto podmínky jsou ideální pro firmy, které hledají prostory pro své kanceláře nebo pro menší výrobní a spediční firmy.

5.4 Případně nutné investice spojené s delším pronájmem objektu – technologie, opravy, atd.

Pokud by se objekty pronajímaly tak se mohou vyskytnout požadavky od stávajících či nových nájemců na investice, které budou potřeba pro jejich fungování. Investor si musí udělat základní rozvahu a propočítat nutné investice, které by byly nutné pro chod areálu po dobu nových nájemních smluv.

Mezi tyto nově vyvolané investice mohou patřit:

- náklady na údržbu obvodových plášťů
- náklady na nové technologie do kancelářských budov
- příplatky za nové kapacitní jednotky energií
- údržba areálu a ostatních objektů

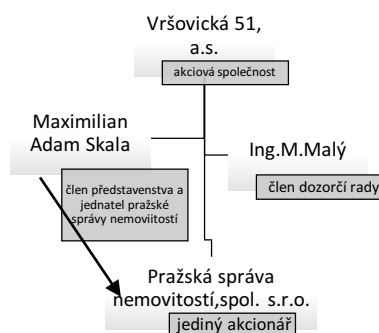
Tyto vyvolané investice se ovšem mohou pokrýt ze zisků z nájmu, které by byly zrealizovány. Je také možné, že zisky nebudou takové, aby vyvolané investice s údržbou či modernizací areálu pokryly. Potom by se musela ztráta rozprostřít například do jednotkové ceny za bytovou jednotku, nebo převést do ztrát za minulé, období jako v případě účetní závěrky za rok 2017.

6 Právní posouzení společnosti (základní právní Due Dilligence)

6.1 Prověření vlastnické struktury

Vlastnickou strukturu prověřujeme, abychom se dozvěděli, kdo je skutečný majitel společnosti. V tomto případě pro nás jsou důležité osoby ve statutárních orgánech. Základní prověření si vyhotovíme na základě veřejně dostupných informací z portálu justice.cz nebo podnikatel.cz. Při prověřování hlavních osob ze statutárních orgánů si můžeme ověřit i tím způsobem, že si necháme vypracovat rešerši na jeho předešlé a aktuální podnikání.

Na základě veřejných informací jsme zjistili, že firma Vršovická 51, a.s. vznikla 6. ledna roku 1997 a je zapsána pod spisovou značkou B 4481 Městským soudem v Praze. Základní kapitál firmy činí 1 000 000 Kč. Jako jediným akcionářem před Pražskou správou nemovitostí byla zapsána jiná společnost, a to KOH-I-NOOR WALDES, a.s.. Ve společnosti Vršovická 51 je následující struktura.



Obrázek 43 Vlastnická struktura společnosti Zdroje: Vlastní a www.justice.cz

Majetek co se týče pozemků a budov byl společnosti Vršovická 51, a.s. převeden do majetku v rámci projektu přeměny ze dne 19. května 2016.

6.2 Restituční nároky

6.2.1 Definice restituce

Slovo restituce znamená navrácení nějakého stavu do stavu původního. Vycházíme z latinského spojení *restitutio in integrum* nebo-li, že se jedná o nápravu způsobených škod obnovením původního právního stavu.

6.2.2 Restituce majetku a pozemků

V České republice se restituční nároky dají uplatnit, a to za splnění daných pravidel pro uplatnění restitučního nároku. V naší zemi k tomuto procesu dochází hlavně z důvodu předešlého režimu. Za období komunistické vlády se pozemky a majetky větších, ale i menších firem znárodnily. Soukromým vlastníkům byly majetky zkonfiskovány. Od roku 1948 do roku 1990 bylo pro naši republiku tzv. rozhodné období, kdy začal proces na základě se vyvíjejícího práva. Tento proces není stále uzavřen, ale spekuluje se, že skončí koncem roku 2018.

V rámci majetkoprávních vztahů se restitucí majetku nazývá navrácení neoprávněně odebraného majetku původním majitelům. Při navrácení se může vyskytnout situace, kdy se původní majetek (věc) nevrátí, ale vrátí se věc náhradní, a v tomto případě mluvíme o refundaci či reparaci. Příkladem může být pozemek před státní budovou a najde se restituent, který tento pozemek by chtěl navrátit. Stát může v tomto případě restituentovi nabídnout pozemek náhradní, který stát nevyužívá, nebo může uplatnit finanční odstupné.

Restitučních zákonů je hned několik a mezi ně patří tyto:

- zákon č. 229/1991 Sb., o půdě
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

V roce 2016 byla vydána novela zákona č. 185/2016 Sb., která byla novelou zákona č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu. V této novele byla zmíněna tzv. restituční tečka, která byla podruhé odložena z důvodů stále velkého počtu restituentů.

6.2.3 Kde jsou majetky k restituci dohledatelné

Majetky, které jsou určeny k restituci spravoval do roku 2012 Pozemkový fond ČR, ale od roku 2013 vznikl Státní pozemkový úřad, který převzal úlohy zaniklého Pozemkového fondu ČR. Záznam také můžeme dohledat i na katastru nemovitostí.

6.3 Nabývací tituly – historie společnosti

6.3.1 Definice nabývacího titulu

„Jedná se o dokument/listinu, na jehož základě došlo k právnímu nabytí vlastnického práva k nemovitosti. (v praxi se jedná o kupní smlouvu, darovací smlouvu, usnesení o dědictví, usnesení o přiklepu, usnesení o vypořádání SJM) Tuto listinu je vždy potřeba doložit na katastr nemovitostí, který na základě tohoto dokumentu a návrhu na vklad dělá řádný zápis na LV (listu vlastnictví).“ [9]

Pokud se uskuteční projekt přeměny společnosti je potřeba, aby nový majitel odštěpeného majetku získal od prodávajícího nabývací titul, kterým prokazatelně dokáže, že disponuje daným majetkem. Po předložení nabývacího titulu je na katastru nemovitostí založen vklad a také list vlastnictví na základě nabývacího titulu.

6.3.2 Historie společnosti

Historii společnosti najdeme na portálu justice.cz, kde se dá zjistit úplný výpis z obchodního rejstříku. V úplném výpisu nalezneme datum vzniku a zániku, spisovou značku, názvy obchodních firem pokud je subjekt v průběhu let měnil, sídlo, právní formu, předměty podnikání, statutární orgán a mnoho dalšího.

V úplném výpisu je také možné zjistit dobu trvání jednotlivých podnikatelských subjektů. Zmiňovaná firma Vršovická 51, a.s. měla jako dřívější předměty podnikání například: pořádání výstav, reklamní činnost, činnost ekonomických a organizačních poradců a v současné době je předmětem výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V rámci historie firmy KOH-I-NOOR je v zájmovém území známá výroba galanterie, ocelových součástek. Výroba v továrnách ve Vršovicích trvá již přes sto let. Tato firma má dlouholetou tradici v textilní galanterii, ale je hlavně známá výrobou tužek a grafických pomůcek. Firma KOH-I-NOOR, a.s. provedla dne 19. května 2016 projekt přeměny společnosti, kde část majetku, a to konkrétně v podobě areálu ve Vršovicích převedla do majetku společnosti Vršovická 51,a.s.. Ta poté zadala zakázku na

zhodnocení tohoto areálu, a to v podobě uzavřeného tendru, do kterého přizvala určitý počet developerů. Firma V Invest tento tendr vyhrála se svým návrhem, ve kterém vidí velkou šanci zde vystavět větší množství investičních bytů. Na celý projekt je ovšem podepsána mlčenlivost, kde je developer při porušení je sankciován.

Datum vzniku a zápisu:	6. ledna 1997	
Spisová značka:	B 4481 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno 6. ledna 1997
Obchodní firma:	<u>První Pražská Multimediální, a.s.</u>	<u>zapsáno 6. ledna 1997</u> <u>vymazáno 14. ledna 2000</u>
	<u>Výstavnictví a.s.</u>	<u>zapsáno 22. prosince 2005</u> <u>vymazáno 3. října 2014</u>
	<u>PANOPTIKUM a.s.</u>	<u>zapsáno 14. ledna 2000</u> <u>vymazáno 22. prosince 2005</u>
	Vršovická 51, a.s.	zapsáno 3. října 2014
Sídlo:	<u>Praha 4, Nad obcí II 1913/1, PSČ 14000</u>	<u>zapsáno 6. ledna 1997</u> <u>vymazáno 14. ledna 2000</u>
	<u>Praha 2, Chodská 1366/9, PSČ 12000</u>	<u>zapsáno 28. prosince 2011</u> <u>vymazáno 3. října 2014</u>
	<u>Praha 1, Národní 25, PSČ 11000</u>	<u>zapsáno 14. ledna 2000</u> <u>vymazáno 21. října 2002</u>
	<u>Praha 1, Národní 961/25, PSČ 11000</u>	<u>zapsáno 21. října 2002</u> <u>vymazáno 25. února 2003</u>
	<u>Praha 2, Americká 649/18, PSČ 12000</u>	<u>zapsáno 25. února 2003</u> <u>vymazáno 28. prosince 2011</u>
	<u>Vršovická 478/51, Vršovice, 100 00 Praha 10</u>	<u>zapsáno 3. října 2014</u> <u>vymazáno 1. února 2017</u>
	<u>Vršovická 478/51, Vršovice, 101 00 Praha 10</u>	<u>zapsáno 1. února 2017</u> <u>vymazáno 5. prosince 2017</u>
	Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3	zapsáno 5. prosince 2017
Identifikační číslo:	250 97 806	zapsáno 6. ledna 1997
Právní forma:	Akciová společnost	zapsáno 6. ledna 1997

Obrázek 44 Výpis historie společnosti Zdroj: www.justice.cz

7 Sestavení základního finančního modelu projektu a přibližného harmonogramu

V této kapitole se zohlední veškerá rizika, která jsme si popsali v předešlých kapitolách. Dalším krokem bude sestavení základního finančního modelu, kde si stanovíme způsoby financování, cenu za stavební náklady, stavební náklady na ČUP bytových jednotek, rezervu a také ceny projekčních a přípravných prací.

Hlavními výstupy budou plánované příjmy z prodeje jednotek, ale také náklady celého projektu. Také si stanovíme kapacity projektu a to například kolik budou mít byty celkovou plochu, počet sklepů, garážových stání a dalších. Dalšími tématy budou vnitřní výnosové procento, čistá současná hodnota, nebo metoda výpočtu IRR.

7.1 Přenesení a zohlednění rizik

V této kapitole si shrneme všechna rizika, které jsou v tabulce sestavena podle závažnosti a jejich časového či finančního dopadu na celý projekt. Po vyhodnocení jednotlivých rizik je přeneseme do hrubého časové plánu výstavby projektu od průzkumů po zprovoznění stavby.

7.1.1 Shrnutí rizik

Odstupňování rizika je na škále I – V, kde I znamená nejmenší stupeň vlivu rizika a V je nejvyšší vliv rizika.

Tabulka 9 Rizika Zdroj: Vlastní

Rizika	Stupeň	Dopad
Kontaminace	V	Časový
Demolice a asanace	IV	Časový a finanční
Národní památkový ústav	III	Časový
Hluk	II	Finanční
Kapacity inž. sítí	I	Finanční
Nájemní smlouvy	I	Časový
Vyvolané investice	II	Finanční
Restituce	III	Časový a finanční

7.1.2 Vyhodnocení rizik

Po prozkoumání jednotlivých dopadů rizik na projekt, se stanoví priority, které kroky se budou muset uskutečnit jako první. Z tabulky je vidět, že pokud chce mít investor kompletní zprávu o kontaminaci, bude muset provést kompletní průzkum za žádného provozu. Tento krok ovšem vyvolává další riziko a tím je ukončení nájemních smluv v co nejkratším možném termínu, nebo investor bude muset počkat na řádné ukončení nájemní smlouvy.

Z ekonomického hlediska nás také zajímají dopady finančního rázu, které by se měly výstavbou dostat na nulu, a následným prodejem jednotek by se měl projekt stát ziskovým. Pro investora je nejideálnější projekt, který má 20% ziskovost.

7.2 Nastavení výnosové a nákladové ceny budoucího projektu

7.2.1 Výnosová hodnota

Nám zastupuje čistě ekonomický pohled na záležitost vlastnictví nemovitosti, jako na věc, která by měla sloužit k výnosu. Tato hodnota je specifikována velikostí kapitálu, který by měl při uložení na určitou míru kapitalizace v budoucnosti umožnit vyplatit částky, které by byly rovny výnosům, jež přinášela daná nemovitost.

Výpočet výnosové hodnoty se provádí metodou zpětnou a to součtem všech předpokládaných čistých výnosů. Pokud se provádí výpočet zpětně, tak výnosy jsou diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu, kterou je dnes možné doložit, aby se mohl tento předpokládaný výnos v budoucnu vyplatit.

7.2.2 Vnitřní výnosové procento - IRR

Vnitřní výnosové procento dále jen IRR (Internal Rate of Return), je ukazatelem rentability (relativní výnos), které projekt poskytuje během svého životního cyklu.

Vzorec:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

kde:

IRR.....vnitřní výnosové procento

CF_t.....peněžní toky v jednotlivých letech

n.....doba životnosti projektu

Pokud si vzoreček popíšeme slovně tak by to znělo následovně: „Číselně je rovna diskontní sazbě, při které je NPV rovna nule. U investic s dobou životnosti přesahující dva roky se počítá použitím iteračních metod či metodou pokusů a omylů (k výpočtu lze využít tabulkové kalkulátory, např. MS Excel).“ [10]

Pokud se rozhodují o investici a IRR je větší než diskontní sazba, tak tato investice je přijatelná. Samozřejmě zde platí čím je IRR větší, tím je návratnost investice vyšší.

Ukazatele IRR můžeme použít u investic s konvenčními peněžními toky, tzn. že znaménko u peněžních toků se mění pouze jednou v jednotlivých obdobích. Pokud IRR použijeme u investic s nekonvenčním tokem financí, tak nám díky změně znaménka, které se může měnit i několikrát, IRR může nabývat na více hodnotách. Pokud ovšem máme kladné cash flow (získání dotace na počáteční investici), nemusí hodnota IRR vůbec existovat.

7.2.3 Čistá současná hodnota – NPV

„Metoda Čistá současná hodnota (anglicky Net Present Value), obvykle se používá zkratka NPV nebo ČSH, je jedním z nejhodnějších a nejpoužívanějších finančních ukazatelů. Je v něm zahrnuta celá doba životnosti projektu, i možnost investování do jiného stejně rizikového projektu. Bere v úvahu časovou hodnotu peněz, závisí pouze na předvídaných hotovostních tocích a alternativních nákladech kapitálu.“ [11]

Vzorec:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

kde:

NPV.....čistá současná hodnota

CF_t.....peněžní toky v jednotlivých letech

n.....doba životnosti projektu

r.....diskontní úroková míra

Touto metodu lze popsat libovolné peněžní toky, a také realitu, že výsledek je hodnota přínosu investice v absolutní hodnotě (lze ji sčítat). „Výsledná hodnota udává, kolik peněz realizace investice podniku přinese. Pokud vyjde NPV kladné, je projekt přípustný. Oproti tomu pokud vyjde hodnota záporná, projekt je nepřijatelný. V případě srovnání více investičních alternativ, je preferována vyšší NPV.“ [11]

V praxi tuto metodu používá finanční ředitel, který touto metodou zjišťuje efektivnost investice.

7.2.4 Nákladová cena projektu

Nákladovou cenu stanovujeme pomocí dvou metod: stanovení ceny přírážkou a stanovení ceny pomocí konečné rentability. Stanovením nákladové ceny pomocí těchto metod zjistíme minimální cenu, která by měla pokrýt náklady a případný zisk. Jedinou nevýhodou těchto metod je, že nebere v potaz výši ceny a poptávky.

7.2.5 Stanovení ceny přírážkou

V praxi to znamená, že investor si k celkovým nákladům přičte přírážku (marži). Tvorbu ceny touto metodou nepovažujeme jako ideální, protože ignoruje ceny konkurence a poptávku. Díky zanedbání některých faktorů není stanovená cena optimální.

7.2.6 Stanovení ceny pomoci konečné rentability

Tuto metodu také známe pod analýzou bodu zvratu. V této metodě se vypočtou celkové náklady z součtu fixních a variabilních nákladů. Následně se stanoví cena bytové jednotky a její počet, kdy dosáhne investor bodu zvratu. Pokud si stanovíme, jako cíl určitou výši zisku, tak nám k tomu bude sloužit buď zvednutí ceny za bytovou jednotku, nebo její množství. Stejně jako metoda stanovení ceny přírážkou, tak i tato metoda nebere v úvahu nižší poptávku při zvýšení cen, a také nebere v potaz konkurenční nabídku.

7.2.7 Finanční model projektu Koh-i-noor

V této podkapitole si ukážeme konkrétní finanční model v předinvestiční fázi projektu. Údaje v těchto tabulkách dělíme do základních skupin.

Obsah:

- hlavní (vstupní) údaje
- kapacity
- odhadovaný časový plán (harmonogram)
- příjmy
- náklady
 - náklady za akvizici (kupní cena, daň z nabytí, provize)
 - náklady na projekční práce
 - náklady na vedení (projektový management, vedení stavby)
 - stavební náklady
 - náklady na bankovní úvěr
 - ostatní náklady (pojištění, právní servis, marketing, rezerva aj.)
- zisk

Z tabulky s hlavními údaji lze vyčíst jaká je HPP nadzemních pater, počet nadzemních podlaží, počet jednotek, velikost obestavěného prostoru podzemních podlaží a jejich stavební náklady. Dále je zde vidět čistá užitná plocha (ČUP), která vznikla vynásobením HPP nadzemních podlaží koeficientem. Je zde i uvedena ČUP komercí, které budou v přízemí. Na základě prozkoumání trhu byla stanovena hodnota stavebních nákladů na ČUP nadzemních podlaží a odhadovaná výnosová cena bez DPH.

HLAVNÍ ÚDAJE		
počet jednotek		360
počet podlaží		6
hrubá podlažní plocha NP		36 696 m ²
obestavěný prostor PP		34 254 m ³
plocha PP		10 380 m ²
stav. náklady na PP		14 000 Kč/m ²
byty ČUP		27 000 m ²
komerce ČUP		418 m ²
stav. náklady ČUP NP byt.jednotek		35 000 Kč/m ²
stav. náklady ČUP NP komerce		23 333 Kč/m ²
výnosová cena bez DPH		95 000 Kč

Tabulka 10 Hlavní údaje Zdroj: Vlastní

Při průzkumu trhu novostaveb bytových domů se také stanovují základní kapacity objektů. Tyto kapacity vidíme v následující tabulce.

KAPACITY						
		kapacity	prodejní cena bez DPH		prodejní cena vč. DPH	
byty		27 000 m ²	95 000 Kč		109 250 Kč	
komerce		418 m ²	71 250 Kč		86 213 Kč	
balkóny, terasy		540 m ²	47 500 Kč		54 625 Kč	
sklepy		360 ks	75 000 Kč		86 250 Kč	
garážová stání - garáž		360 ks	300 000 Kč		345 000 Kč	
povrchové stání		18 ks	225 000 Kč		272 250 Kč	
předzahrádky		810 m ²	9 500 Kč		10 925 Kč	

Tabulka 11 Kapacity projektu Zdroj: Vlastní

regulací ÚP. Máme zde stanovenou prodejní cenu bez DPH a s DPH. Jak je vidět, tak průměrná cena s DPH se pohybuje dle serveru cenovamapa.org v standardu cenového růstu v této oblasti, kde se cena v období březen – duben 2018 pohybuje okolo 106 400 Kč/m².

Z těchto ekonomických údajů se ve finančním modelu také bere v potaz harmonogram, díky kterému si můžeme stanovit cash flow na základě odhadnutých časových údajů.

HARMONOGRAM PROJEKTU	
příprava	3 měs.
územní řízení	24 měs.
stavební řízení	6 měs.
výstavba	58 měs.
doprodej	6 měs.
celková doba projektu	97 měs.
cena na m2 ČUP	16 413 Kč

Tabulka 12 Harmonogram Zdroj: Vlastní

Na základě stanovených kapacit a počtů jednotlivých jednotek, komercí, nebo počtu garážových stání se odhadnou předběžné příjmy z prodeje jednotek.

PŘÍJMY	bez DPH		sazba DPH		vč. DPH
byty, ateliéry		2 565 000 000 Kč	15%		2 949 750 000 Kč
komerce		29 754 000 Kč	21%		36 002 340 Kč
balkóny, terasy		25 650 000 Kč	15%		29 497 500 Kč
předzahrádky		7 695 000 Kč	15%		8 849 250 Kč
sklepy, komory, sklady		27 000 000 Kč	15%		31 050 000 Kč
garáže		108 000 000 Kč	15%		124 200 000 Kč
povrchové stání		4 050 000 Kč	21%		4 900 500 Kč
PŘÍJMY CELKEM		2 767 149 000 Kč			3 184 249 590 Kč

Tabulka 13 Příjmy Zdroj: Vlastní

V tabulce je také vidět sazba DPH, která je u bytových jednotek stanovena na 15% a to z toho důvodu, že investor by zde chtěl postavit investiční byty. Z průzkumu trhu je viditelné, že mezi prvními byty v novostavbách jdou na odbyt byty o dispozicích 1+KK a 2+KK, nebo také tzv. ateliéry, které dle PSP nesplňovaly normu na osvětlení a proslunění.

V následujících dvou tabulkách se dozvíme jak by měly být odhadované budoucí náklady na projekt a zisk. Odhadované náklady v sobě obsahují i údajná finanční rizika, která jsme si zhodnotily v průběhu této práce. Co se týče procentuálního dopadu rizik, které je rozprostřené mezi všechny položky a to v rámci desetin procent. V tabulce v rámci akvizice je důležitá daň z nabytí, která v současné době je na 4% hodnoty z kupní ceny. Pokud se jedná o koupi společnosti, jako v našem případě, je zapotřebí dopočítat tzv. odloženou daň.

„Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. V této metodě se odložená daň ve vztahu k výsledku hospodaření zjištěnému v účetnictví uplatňuje v pozdějším období. Při výpočtu vycházíme ze sazby daně z příjmů platné v období, ve kterém bude daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Jestliže sazbu daně neznáme, použije se sazba platná v příštím účetním období.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů u rozvahových položek, tj. rozdílů mezi daňovou základnou aktiv a jejich účetní hodnotou vykazovanou v rozvaze. Daňovou základnou aktiv je hodnota těchto aktiv, která ovlivní v budoucnu základ daně ve vztahu k ekonomickému užítku, který účetní jednotka v budoucnu realizuje. U pasiv je daňová základna dána jeho účetní hodnotou sníženou o položky, které budou v budoucnu odčitatelné od základu daně.“ [12]

Tabulka 14 Náklady projektu Zdroj: Vlastní

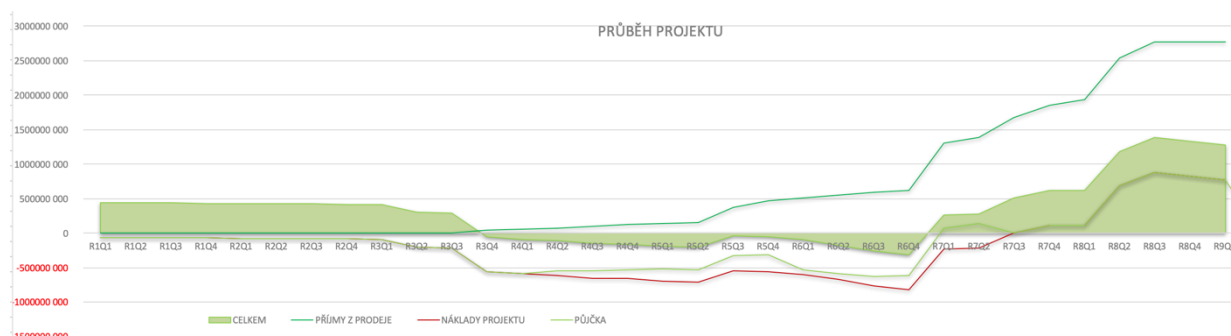
NÁKLADY			
Akvizice			481 500 000 Kč
kupní cena			450 000 000 Kč
daň z nabytí		4,0%	18 000 000 Kč
provize		3,0%	13 500 000 Kč
Projekční práce			8%
			105 869 840,00 Kč
průzkumy, rozbory			1 000 000 Kč
architektonická soutěž			1 000 000 Kč
projektové práce, autorský dozor			89 431 500 Kč
studie, návrhy, příprava zakázky			12 520 500 Kč
vypracování dokumentace pro územní řízení			13 414 500 Kč
vypracování dokumentace pro stavební řízení			19 675 000 Kč
vypracování projektu pro provedení stavby			28 618 000 Kč
vypracování podkladů pro vyhl. dod. stavby			4 471 500 Kč
spolupráce při provádění stavby			10 732 000 Kč
technický dozor investora		0,8%	8 663 004 Kč
úprava dispozic projektu, změny před dokončením		0,5%	5 775 336 Kč
Vedení			23 101 344 Kč
management ÚR		0,5%	5 775 336 Kč
management SP		0,5%	5 775 336 Kč
management stavba		1,0%	11 550 672 Kč
Stavební náklady			1 246 209 484 Kč
stav.náklady NP			954 744 000 Kč
stav.náklady PP			145 320 000 Kč
stav.náklady infrastruktura		5,0%	55 003 200 Kč
CELKEM STAVEBNÍ NÁKLADY			1 155 067 200 Kč
ostatní stavební náklady			
demolice	01.01.22	2,0%	60 141 153 Kč
kontaminace		2,0%	31 001 131 Kč
Další náklady			105 060 992 Kč
marketingové podklady		0,3%	3 465 202 Kč
právní servis SPV, účetnictví		1,0%	11 550 672 Kč
podpora všech procesů		0,5%	5 775 336 Kč
posudky, poplatky, rozbory		0,2%	2 310 134 Kč
prohlášení vlastníka, vč. zaměření		0,1%	1 155 067 Kč
uvedení do provozu		0,5%	5 775 336 Kč
pojištění		0,1%	1 155 067 Kč
vyvolané investice		1,0%	11 550 672 Kč
provize za prodej		1,0%	27 671 490 Kč
marketingová kampaň		1,0%	11 550 672 Kč
rezerva		2,0%	23 101 344 Kč
Náklad na bankovní úvěr			57 325 636 Kč
úroky		4,0%	49 848 379 Kč
závazková provize		0,3%	3 738 628 Kč
zpracovatelský polatek		0,3%	3 738 628 Kč
NÁKLADY TOTAL			2 019 067 297 Kč

V tabulce ze ziskem se také dozvíme způsob financování, který se developerům vyplácí z dlouhodobého hlediska nejlépe. Pro většinu firem jsou vlastní peníze cenné a i proto, že by mohly mít svůj vlastní kapitál na celý projekt, volí formu bankovního úvěru. Ve většině případů se developeři snaží o bankovní úvěr v poměru 20/80%, nebo 25/75%, kde nižší procento je vložený vlastní kapitál. Pokud banka uvidí 20% zisk je ochotná přistoupit na podmínky developerů, a pokud by byl zisk menší, může to také banku varovat a začít si klást svoje podmínky k poskytnutí úvěru. V našem případě počítáme s 20% ziskem a s modelem financování 25/75%.

vlastní kapitál	25%	141 630 231 Kč
bankovní úvěr	75%	424 890 694 Kč
součet		566 520 926 Kč
ZISK	20%	113 304 185 Kč

Tabulka 15 Kapitál/Úvěr Zdroj: Vlastní

Poslední tabulkou ke kapitole finančního modelu je graf s cash flow. „Cash flow skutečný peněžní tok - tedy příjmy a výdaje. Vykazuje se v přehledu skutečných o peněžních tocích jako součást účetní závěrky. Je důležitý pro řízení likvidity.“ [13] V rámci našeho případu se jedná o investiční cash flow.



Obrázek 45 Graf cash-flow Zdroj: Vlastní

7.3 Zohlednění budoucích makroekonomických rizik

Z makroekonomické predikce Ministerstva financí (MF) se dá předpokládat, že díky investicím od Evropských strukturálních a investičních fondů, potřebou inovovat technologie v soukromém sektoru, by mohl hrubý domácí produkt (HDP) dosáhnout 3% v letošním roce. V roce 2019 by díky hospodářskému růstu mohl HDP dosáhnout 2,9%. Mezi vnější největší makroekonomická rizika považuje MF vystoupení Spojeného království z Evropské unie, tendenci nárůstu protekcionismu, nebo problémy, které zužují Itálii. Co se týče vnitřních rizik, tak česká ekonomika má v některých oblastech značné nedostatky, a to obzvláště na trhu s nemovitostmi a na trhu práce. Na těchto trzích se vyskytuje nedostatek bytů ve velkých městech, kam se

stěhují lidé za prací. Na trhu práce je to zase nedostatek odborných a řemeslných zaměstnanců. Ve stavební rovině je viditelné, že na české stavbě potkáme více dělníků z ciziny než z Čech. V tabulce vidíme předpoklady MF na rok 2018 a 2019. Modře podbarvená je aktuální predikce a úplně vpravo je minulá predikce.

Předpoklady:										
Směnný kurz CZK/EUR		26,0	27,5	27,3	27,0	26,3	25,5	24,9	25,6	25,2
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	2,2	1,4	0,6	0,4	1,0	2,1	2,6	2,1	2,5
Ropa Brent	USD/barel	109	99	52	44	54	74	77	73	72
HDP eurozóny	růst v %, s.c.	-0,2	1,4	2,1	1,9	2,4	2,0	1,7	2,1	1,8

Tabulka 16 Ekonomická predikce Zdroj: www.mfcr.cz

Pro developery je důležitý vývoj úrokových sazeb u hypoték, které banky poskytují budoucím odběratelům nových bytů. Pokud by sazba úroků rostla tak, jak předpovídá MF, tak to znamená, že developeři budou stavět, ale hotové byty nemusejí jít hned na odbyt, kvůli ztíženým podmínkám získání hypoték. S tímto faktorem by měl každý investor počítat.

8 Základní podmínky do smluv

V této kapitole si představíme základní podmínky, které se dávají do budoucích smluv, ať to budou smlouvy rezervační (RS), smlouvy o smlouvě budoucí kupní (SOSBK) nebo kupní smlouvě (KS).

8.1 Garance

Nový občanský zákoník slovo a závazek pod slovem garance přejímá z rakouského všeobecného zákoníku (ABGB) a je zmíněna v paragrafu 1769. V našem zákoníku §1769 nenajdeme pod slovem garance, ale jako smlouva o plnění třetí osoby. Tento paragraf lze vyložit ve dvou situacích, které jsou odlišné pro garanta. V našem případě se jedná o smlouvy k projektu, nebo i k nové bytové jednotce.

Ve smlouvách se vyskytuje nejčastěji tato forma významu garance: „Ten kdo slibuje, že zajistí něco, co strana třetí splní.“ Pro lepší pochopení situace si uvedeme příklad ze vzorové SOSBK.

Příklad:

„Prodávající se zavazuje, že nejpozději XX.XX.2019 dokončí Stavbu do standardu a stavu dokončenosti, jehož specifikace je obsažena v příloze č.3 této smlouvy. Ve stejném termínu podá řádně (se všemi vyžadovanými přílohami) u příslušného úřadu městské části žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Bude-li prodávající v prodlení s dokončením Stavby delší než 6 měsíců, má kupující právo na odstoupení této Smlouvy.“ [14]

V tomto případě investor garantuje nejpozdější termín dokončení a provozuschopnosti stavby, která je předmětem dané smlouvy. Pokud by investor stavbu nedokončil v termínu, je z příkladu viditelné, že kupující může odstoupit od smlouvy. Kupující ovšem na základě komunikace s investorem může smlouvu připomínkovat, a také si doplnit náležitosti na svoji obranu. Těmito nástroji mohou být smluvní pokuty, které budou doplněny do smlouvy, pokud investor nedodrží garanci.

Pokud se vrátíme k občanskému zákoníku, tak v něm garance nemá předepsanou formu. Proto může vzniknout i pouhým prohlášením, které se dá podložit svědeckou výpovědí. Proto je pro investora vhodné sepsat garanci písemně a uvést nadsazené termíny, které jsou dodavatelé schopni dodržet, aby investor dodržel garanci. Písemná forma garance má také hlubší právní jistotu pro všechny strany.

8.2 Princip plateb

V této podkapitole si uvedeme princip zavedení platebních podmínek do vzorové SOSBK. V příkladu si uvedeme princip a podmínky k uhrazení kupní ceny stavby.

Příklad:

1. *„Kupní cena za Předmět koupě činí dle dohody stran částku **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: X XXX XXX korun českých) včetně DPH (dále jen „Kupní cena“)**. Sazba DPH činí 15%. Pro případ změny sazby DPH před uzavřením Kupní smlouvy bude kupní cena v rozsahu změny sazby upravena.*
2. *Kupující uhradil první část Kupní ceny ve výši **XXX.XXX,- Kč (slovy: XXX XXX korun českých)** jako rezervační zálohu před podpisem této Smlouvy prodávajícímu k rukám zprostředkovatele obchodu XXXXXX., což prodávající potvrzuje svým podpisem níže.*
3. *Kupující uhradí druhou část Kupní ceny ve výši **XXX.XXX,- Kč (slovy: XXX XXXXX korun českých)** formou zálohy na Kupní cenu nejpozději do 30 dnů*

ode dne uzavření této Smlouvy, a to ve prospěch účtu prodávajícího č.ú.: xxxxxxxxxxx/xxx. Bude-li kupující v prodlení s úhradou Druhé části Kupní ceny je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné části Druhé části Kupní ceny za každý den prodlení do zaplacení. Bude-li prodlení delší než 20 dnů, je prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň je povinen kupující uhradit smluvní pokutu ve výši XXX.XXX,- Kč (slovy: XXX XXXX korun českých).

4. Třetí část Kupní ceny ve výši **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých)** uhradí kupující následovně:

- částku ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) ve prospěch účtu Zástavního věřitele č. XXXXX/XXX, VS: XXXXX, SS: XXX a
- částku ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) ve prospěch účtu advokátní úschovy zřízené za tímto účelem u JUDr. XXXXX XXXXX, advokáta č. osv. ČAK XXXX, se sídlem XXXXX XXX/XX, Praha – Vinohrady (dále jen jako „advokát“ a „Úschova“),

a to obě tyto částky do třiceti (30) dnů od doručení oznámení prodávajícího o zapsání Stavby s číslem popisným do katastru nemovitostí. Bude-li kupující v prodlení s úhradou Třetí části Kupní ceny, bude povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši ve výši 0,2% z dlužné části Třetí části Kupní ceny za každý den prodlení do zaplacení. Bude-li prodlení delší než 20 dnů, bude prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň je povinen kupující uhradit smluvní pokutu ve výši **XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXX XXXXX korun českých)**.

5. Advokát vyplatí částku ve výši **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXXX korun českých)** nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od předložení níže uvedených dokumentů takto:

- částku ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXXX korun českých) na účet prodávajícího č. xxxxxxxxxxxxxxx/xxxx,

a to po předložení příslušného listu vlastnictví (originálu, či elektronicky pořízeného výpisu z placené aplikace přístupu do KN pro registrované uživatele) k Pozemku, kde jako vlastník bude uveden kupující a část C a D LV nebude obsahovat zápis omezení vlastnického práva, s výjimkou zápisu zástavního práva pro poskytovatele úvěru kupujícího (vč. souvisejících zápisů a poznámek vč. zákazů zcizení a zatížení),

Věcného břemene a případného zápisu omezení vlastnického práva zřízeného z návrhu kupujícího nebo jehož účastníkem bude kupující.“ [14]

Zde jsou jasně dané podmínky způsobu platby, která je popsána krok po kroku, kdy a jak bude určitá část částky uhrazena. V současné době dle Zákona č.254/2004 Sb., zákon o omezení plateb v hotovosti, lze přijímat omezenou částku.

„§ 4

- (1) Poskytovatel platby, jejíž výše překračuje částku 270 000 Kč (dále jen „limit“) je povinen provést platbu bezhotovostně.*
- (2) Příjemce platby, jejíž výše překračuje limit, nesmí tuto platbu přijmout, jestliže nebyla provedena bezhotovostně.*
- (3) Platba v cizí měně se pro účely tohoto zákona přepočte na koruny české směnným kursem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou a platným ke dni provedení platby.*
- (4) Do limitu se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené týměž poskytovatelem platby témuž příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne.“ [15]*

Kvůli tomuto omezení ze strany zákona se v dnešní době provádí převody bezhotovostním způsobem. Do smluv se také dá ukotvit možnost o odstoupení od smlouvy, pokud jeden z principů plateb nebude dodržen.

8.3 Odložení platby na ECO

Principem odložení platby je finanční částka, která je dána do depozitu při určitých podmínkách, které si stanoví kupující a prodávající. V našem případě se jedná třeba o odložení platby na ekologickou zátěž, kterou mohou prokázat průzkumy viz. kapitola 4.1 Kontaminace. Na základě smluvních podmínek se zařídí úschova určitého obnosu. Tento obnos bude vyplacen ve prospěch kupující, nebo prodávajícího za splnění určitých podmínek, které budou řádně písemně sepsány pro správnost z právního hlediska. Pro lepší vysvětlení si uvedeme jednoduchý případ s kontaminací v zájmovém území.

Příklad:

Do depozitu se uloží např. 20 000 000 Kč, které by měly být uvolněny až po uskutečnění průzkumných prací, které prokážou hodnoty ekologické zátěže v zájmovém území. Mezi podmínkami pro uvolnění ve prospěch kupujícího by byla skutečnost, že úroveň kontaminace bude větší než předběžné průzkumy ukázaly. Naopak finance by byly uvolněny prodávajícímu pokud úroveň kontaminace byla stejná či dokonce nižší, než průzkumy předběžné a pořízené kupujícím.

8.4 Smluvní pokuty a jejich strop

Smluvní pokuty se používají jako nejčastější právní instrument, který slouží k motivování povinného ke splnění své smluvní povinnosti, která je součástí jakéhokoliv smluvního vztahu. Ovšem v praxi se smluvní pokuta musí nastavit takovým způsobem, který je obhajitelný. Také se musí stanovit jasné vymezení povinností, na které se smluvní pokuta bude vztahovat, a také se musí stanovit výše, nebo způsob, jak se pokuta určí.

8.4.1 Klasifikace smluvní pokuty

„Nový občanský zákoník nově klasifikuje smluvní pokutu jako instrument sloužící k utvrzení dluhu, tedy k posílení postavení oprávněného, nikoliv jako zajišťovací instrument, jak tomu bylo v právní úpravě účinné do 31. 12. 2013. Dále je nesporným přínosem adaptace principu objektivní odpovědnosti za porušení smluvní povinnosti. Nezávisí tedy právo oprávněného na smluvní pokutu na tom, zda se jedná o zaviněné, či nezaviněné povinnosti. Oprávněný ze smluvní pokuty tedy oproti nároku na náhradu škody nemusí prokazovat zavinění povinného, resp. dlužníka.“ [16]

8.4.2 Výška smluvní pokuty

Výši smluvní pokuty lze stanovit dvěma způsoby, a to:

- stanovením pomocí povinnosti zaplatit jednorázovou fixní částku za porušení dané povinnosti, a nebo
- zaplatit určitou částku za každý den prodlení vyjádřenou procenty z dlužné částky

„Třeba proto stanovit takovou výši smluvní pokuty, aby byla rozumně obhajitelná, dokázala plně motivovat povinného (dlužníka) k plnění svých smluvních povinností a zahrnovala v sobě všechny škody, které bylo možné v době sjednávání smluvní pokuty rozumně očekávat, že při porušení utvrzené povinnosti nastanou. Nepřiměřená je potom tak nastavená smluvní pokuta, kdy i mnohonásobně nižší výše by stále plnila svojí prevenční a sankční funkci (NS sp. zn. 33 Odo 890/2002).“ [16]

Ukázku smluvní pokuty si ukážeme v příkladu, který je zakomponován do SOSBK. V následujícím příkladu je smluvní pokuta podtržena v jejím celém znění.

Příklad:

- **„Třetí část Kupní ceny ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých) uhradí kupující následovně:**
 - částku ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých) ve prospěch účtu Zástavního věřitele č. XXXXX/XXX, VS: XXXXX, SS: XXX
a

- o částku ve výši X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) ve prospěch účtu advokátní úschovy zřízené za tímto účelem u JUDr. XXXXX XXXXX, advokáta č. osv. ČAK XXXX, se sídlem XXXXX XXX/XX, Praha – Vinohrady (dále jen jako „advokát“ a „Úschova“),

a to obě tyto částky do třiceti (30) dnů od doručení oznámení prodávajícího o zapsání Stavby s číslem popisným do katastru nemovitostí. Bude-li kupující v prodlení s úhradou Třetí části Kupní ceny, bude povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši ve výši 0,2% z dlužné části Třetí části Kupní ceny za každý den prodlení do zaplacení. Bude-li prodlení delší než 20 dnů, bude prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň je povinen kupující uhradit smluvní pokutu ve výši XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXX XXXXX korun českých).“ [14]

8.4.3 Strop smluvních pokut

U smluvních pokut je těžké si stanovit strop, protože lze vyhledat případy, kdy je smluvní pokuta ve výši 1% z ceny považována za přiměřenou, ale naopak lze také najít rozhodnutí Nejvyššího soudu, že pokuta ve výši 0,5% je nepřiměřená. Proto musí být stanovená výše pokuty přiměřeně, jinak ji na základě §2051 Nový občanský zákoník (NOZ) může soud snížit. Z těchto důvodů se výše pokuty stanovuje na základě hodnoty a významu povinnosti k okolnostem, které byly aktuální v době sjednání smluvní pokuty.

„Pokud si strany smlouvy jako profesionálové v daném oboru upraví smluvní pokutu dle specifických okolností v rámci daného komerčního odvětví, tak může být soud kvalifikován k přezkumu samotných okolností, zda jsou obhajitelné.“ [16]

8.5 Odstoupení od smlouvy

V této kapitole se budeme zabývat odstoupením od smlouvy z hlediska NOZ, tak i jak se důvod k odstoupení uvádí ve vzorové SOSBK, která nám slouží jako příklad.

8.5.1 Odstoupení z hlediska NOZ

„§ 2001

Od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

§ 2002

(1) *Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět,*

že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.

(2) Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

§ 2003

(1) Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit.

(2) Mohla-li strana odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení smluvní povinnosti a nevyužila své právo, nebrání jí to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.

§ 2004

(1) Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.

(2) Plnil-li dlužník zčásti, může věřitel od smlouvy odstoupit jen ohledně nesplněného zbytku plnění. Nemá-li však částečné plnění pro věřitele význam, může věřitel od smlouvy odstoupit ohledně celého plnění.

(3) Zavazuje-li smlouva dlužníka k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může věřitel od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. To neplatí, nemají-li již přijatá dílčí plnění sama o sobě pro věřitele význam.

§ 2005

(1) Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

(2) Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.“ [17]

Abychom si zde necitovali pouze NOZ, tak si ukážeme praktický příklad, který je zakomponován do SOSBK. V následujícím příkladu vycházíme ze SOSBK z části o způsobu platby. Část, kdy má v tomto případě prodávající možnost odstoupit od smlouvy, je podtržená.

Příklad:

- „Třetí část Kupní ceny ve výši **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých)** uhradí kupující následovně:
 - částku ve výši **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých)** ve prospěch účtu Zástavního věřitele č. **XXXXX/XXX**, VS: **XXXXX**, SS: **XXX** a
 - částku ve výši **X.XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXX korun českých)** ve prospěch účtu advokátní úschovy zřízené za tímto účelem u JUDr. **XXXXX XXXXX**, advokáta č. osv. **ČAK XXXX**, se sídlem **XXXXX XXX/XX**, Praha – Vinohrady (dále jen jako „**advokát**“ a „**Úschova**“),

*a to obě tyto částky do třiceti (30) dnů od doručení oznámení prodávajícího o zapsání Stavby s číslem popisným do katastru nemovitostí. Bude-li kupující v prodlení s úhradou Třetí části Kupní ceny, bude povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši ve výši 0,2% z dlužné části Třetí části Kupní ceny za každý den prodlení do zaplacení. Bude-li prodlení delší než 20 dnů, bude prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a zároveň je povinen kupující uhradit smluvní pokutu ve výši **XXX.XXX,- Kč (slovy: XXXXX XXXXX korun českých)**.“ [14]*

8.6 Prohlášení převodce a další

8.6.1 Prohlášení převodce

V rámci převodu majetku v rámci projektu přeměny, který byl uskutečněn v našem případě, je uzavřená smlouva o převodu majetku či obchodního podílu. Tato smlouva by kvůli její právní rovině měla obsahovat článek, ve kterém bude prohlášení převodce nebo smluvních stran. V rámci názorné ukázky si ukážeme příklad jak takový článek ve smlouvě může vypadat.

Příklad:

- 3.1. „Převodce bere na vědomí, že převodem obchodního podílu dle této Smlouvy na Nabyvatele zaniká jeho účast a postavení společníka ve Společnosti.
- 3.2. Převodce prohlašuje, že základní kapitál Společnosti je plně splacen, dále že převáděný obchodní podíl není zatížen zástavním, ani jiným právem třetí osoby, dále že není proti němu vedeno exekuční řízení, a že vůči Společnosti není vedeno insolvenční řízení, a že ani žádná z uvedených okolností nehrozí v míře, která by mohla ohrozit řádné nabytí obchodního podílu dle této Smlouvy Nabyvatelem.

- 3.3. *Nabyvatel prohlašuje, že přistupuje ke společenské smlouvě Společnosti, s jejímž platným a úplným zněním ze dne _____ byl Převodcem seznámen před podpisem této Smlouvy.*
- 3.4. *Touto Smlouvou přecházejí na Nabyvatele všechna práva a povinnosti, která měl Převodce vůči Společnosti, stejně tak jako účast na Společnosti.*
- 3.5. *Nabyvatel přejímá s převádným obchodním podílem všechny povinnosti Převodce vůči Společnosti, které mu jako společníkovi právní předpisy a společenská smlouva Společnosti ukládají.“ [18]*

8.6.2 Další články a náležitosti smluv

Do smluv se z právního hlediska dá sepsat jakákoliv záležitost, která může poskytnout odstoupení, povinnosti a závazky obou dvou stran. Smlouvy jsou také velmi často doplněny o přílohy, ke kterým se jednotlivé články odvolávají v textové části smlouvy. Příloha může být opět textová či grafická. Přílohy mohou být v dnešní době předány i na CD či USB flash disku, pokud se jedná např.: o projektovou dokumentaci v digitální verzi pro tisk či digitální verzi k připomínkování.

9 Závěr

Úkolem této diplomové práce bylo zhodnotit akvizici v developerském projektu při koupi společnosti, ve vztahu k aktuální problematice současné legislativy. Projekt byl hodnocen nejen z technického hlediska, ale i z hlediska účetního a právního. V průběhu vypracování diplomové práce jsem narazil na problematiku, které se díky dnešní legislativě vyskytují, a to pouze díky její formulaci z pohledu úřadů, investorů a veřejnosti.

V úvodní kapitole jsem projekt posuzoval z pohledu základních hledisek a kapacit daného území. K tomuto posouzení jsem využíval platný územní plán a územně analytické podklady. Také jsem vytvořil příkladovou objemovou studii, na kterou byl sestaven finanční plán, a která vycházela ze základních kapacit využitelnosti území.

V kapitole, kde se řešila základní technická due dilligence projektu, jsem v konkrétním případě narazil na problematiku vysoké kontaminace půdy, stavebních konstrukcí, ale také na omezující situaci hlukové zátěže v zájmovém území. Tato rizika byla vyhodnocena při sestavování finančního modelu. Jejich dopad byl nejen časový, ale i finanční a to se muselo odrazit ve finančním modelu celého projektu.

Kapitolu, která se zabývala účetní due dilligence, jsem věnoval odkupu majetků, posouzení účetního stavu společnosti, nebo případným vyvolaným investicím. V této kapitole jsem si uvědomil, že je velmi důležité si projít finanční historii kupovaného

subjektu a jeho závazků, ale také si pořádně rozmyslet jakou formou dané majetky lze odkoupit. V tomto případě je pro investora dle mého posouzení nejadekvátnější cesta odkupu majetku metodou Share deal, kdy investorovi odpadá placení daně z převodu nemovitosti.

Z právního hlediska jsem se věnoval posouzení konkrétní firmy, která vytvořila uzavřený tender na projekt, kterému je diplomová práce věnována. Tuto firmu jsem prověřoval z hlediska vlastnické struktury a její historie. Dopracoval jsem se k závěru, že některé velké firmy provádějí projekt přeměny, aby mohly svůj stávající a nevyužívaný majetek zhodnotit, a to v tomto případě stavbou bytových domů.

V předposlední kapitole jsem na příkladovou studii a na zjištěná rizika sestavil finanční model a předběžný časový plán celého projektu. V této části diplomové práce se veškerá zjištěná rizika odrazily ve finančního modelu a to nejen po stránce ekonomické, ale i po stránce časové. Proto bych doporučoval investorům, aby předinvestiční fázi důkladně připravili a prostudovali případná rizika.

V poslední kapitole jsem řešil problematiku smluvních náležitostí projektu. V kapitole se objevují základní a podle mého názoru klíčové podmínky, týkající se garance, principu plateb nebo odstoupení od smlouvy. Kvůli komplexní problematice smluv bych doporučil mít schopné právní oddělení, protože některé záležitosti nejsou přesně definované viz. výška smluvní pokuty.

Tato diplomová práce slouží, jako zhodnocení rizik a sestavení finančního plánu v akvizičním procesu na reálné situaci, a také slouží jako stručný návod na co si během akvizice dávat pozor.

Ze získaných a vypočítaných dat je viditelné, že koupě majetku formou Share deal je při důkladné přípravě zisková a realizovatelná. Po zdanění zisku se investor dostane k financím v řádech stovek miliónů. Projekt i přes značná rizika je realizovatelný a to se ziskem 27% oproti plánovaným 20%.

Seznam citované literatury:

- [1] Veřejný rejstřík a Sběrka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky. [online]. Copyright © 2012 [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=406332>
- [2] Zákony pro lidi - Sběrka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3>
- [3] Územně analytické podklady. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [online]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/clanek/47/psp>
- [4] Pražské stavební předpisy. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [online]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/clanek/92/prazske-stavebni-predpisy-druhe-kolo-projednani>
- [5] NOVÁČKOVÁ, Petra. Obecná informace o kapacitě sítí k diplomové práci. In: [online]. Dostupné z: <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/KtbxLrjNbHGxSvSBHLgHfGKCqWzJrnmTcL>
- [6] SEDLÁČEK, Martin. Obecná informace o kapacitě sítě. In: [online]. Dostupné z: <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxvzLrPGjGQsqhmxKdwjDqtDDGc>
- [7] MUDRUŇKA, Karel. Obecná informace o kapacitě sítě a stávající trafostanice. In: [online]. Dostupné z: <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgxvzMBhDpghPBxQMTMdFJVpRJCXz>
- [8] Prodej nemovitosti versus prodej podílu | E15.cz. E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 08.12.2018]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/prodej-nemovitosti-versus-prodej-podilu-980051>
- [9] Co je to Nabývací titul k nemovitosti | Realitní slovník :: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty :: Banky.cz [online]. Copyright © 2018 Top [cit. 09.12.2018]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/nabyvaci-titul-k-nemovitosti/>
- [10] Vnitřní výnosové procento (IRR - Internal Rate of Return) - ManagementMania.com. [online]. Copyright © 2011 [cit. 10.12.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/vnitri-vynosove-procento>
- [11] Čistá současná hodnota (NPV - Net Present Value) - ManagementMania.com. [online]. Copyright © 2011 [cit. 10.12.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota>
- [12] ČÚS 003 – Odložená daň - Publikace | Fučík & Partners. Úvod | Fučík & Partners [online]. Copyright © 2018 Fučík [cit. 11.12.2018]. Dostupné z: <http://www.fucik.cz/publikace/cus-003-odlozena-dan/>
- [13] Peněžní tok (Cash flow) - ManagementMania.com. [online]. Copyright © 2011 [cit. 11.12.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/penezni-tok>
- [14] VÁŇA, Aleš. Vzorové smlouvy, Praha, 2018. Advokacie Praha. In: [online]. Dostupné z: <https://mail.google.com/mail/u/0/#search/valkova/FMfcgxvzLrQPkbFwpcHDlfbXnGPwIDWR>

[15] Zákon o omezení plateb v hotovosti - Část I. - Zákon o omezení plateb v hotovosti. business.center.cz [online]. Copyright © 1998 [cit. 12.12.2018]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/omezeniplateb/cast1.aspx>

[16] Nastavení smluvní pokuty v obchodních vztazích | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 13.12.2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nastaveni-smluvni-pokuty-v-obchodnich-vztazich-102728.html>

[17] Nový Občanský zákoník - Odstoupení od smlouvy - Podnikatel.cz. Podnikatel.cz - průvodce vašim podnikáním [online]. Copyright © 2007 [cit. 13.12.2018]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4585319/>

[18] Vzory právních dokumentů a smluv | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 13.12.2018]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/legislativa-pravo/vzory-pravnich-dokumentu-a-smluv.html>

Seznam dalších použitých zdrojů:

- Co je to Metropolitní plán?. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [online]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/clanek/1516/co-je-to-metropolitni-plan>
- Nahlížení do katastru nemovitostí | Nahlížení do katastru nemovitostí. Nahlížení do katastru nemovitostí | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz>
- Geoportal Praha. Geoportal Praha [online]. Dostupné z: <http://www.geoportalpraha.cz>
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [online]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz>
- Veřejný rejstřík a Sbírka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky. [online]. Copyright © 2012 [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: [https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-\\$firma?nazev=vršovická+51](https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-$firma?nazev=vršovická+51)
- STUDIE | STAVEBNÍ POVOLENÍ
PRAHA, INŽENÝRING/PROJEKCE/REALIZACE, DŘEVOSTAVBY, PENB, EKIS. Služby |
STAVEBNÍ POVOLENÍ
PRAHA, INŽENÝRING/PROJEKCE/REALIZACE, DŘEVOSTAVBY, PENB, EKIS [online].
Dostupné z: <http://www.hartstav.wbs.cz/STUDIE.html>
- Hygienické limity hluku - znáte je? | akusticka-pena.cz. Akustická pěna, akustická izolace | akusticka-pena.cz [online]. Copyright © 2009 [cit. 01.01.2019]. Dostupné z: <https://www.akusticka-pena.cz/novinky/hygienicke-limity-hluku/#>
- 400 Bad Request. *Business & IT - scientific reviewed journal* [online]. Dostupné z: <http://bit.fsv.cvut.cz/archive.html#issue-0217>
- Památky a památková péče - Národní památkový ústav. [online]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/pamatky-a-pamatkova-pece>

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Vytyčení zájmového území z KN Zdroj: www.cuzk.cz	11
Obrázek 2 Letecký pohled na areál Zdroj: Google mapy	11
Obrázek 3 Metropolitní plán hl. m. Prahy Zdroj: www.geoportalpraha.cz	13
Obrázek 4 a 5 Informace z georeportu Zdroj: www.iprpraha.cz	14
Obrázek 6 Funkční využití plochy z ÚP Zdroj: www.geoportalpraha.cz	15
Obrázek 7 a 8 Počet podlaží v lokalitě Zdroj: www.iprpraha.cz	17
Obrázek 9 Schéma územní studie Zdroj: servis.praha-mesto.cz	18
Obrázek 10 Schéma využití města Zdroj: uap.iprpraha.cz	19
Obrázek 11 a 12 Skica a model objemové studie Zdroj: www.ecc-city.cz	20
Obrázek 13 a 14 Letecký pohled a pohled z výškové dominanty Zdroj: Vlastní	21
Obrázek 15 a 16 Pohledy z perspektivy a ulice Vršovická Zdroj: Vlastní	21
Obrázek 17 a 18 Odstupové vzdálenosti Zdroj: www.iprpraha.cz	22
Obrázek 19 a 20 Základní počty stání Zdroj: www.iprpraha.cz	23
Obrázek 21 Typ garážového podlaží Zdroj: www.iprpraha.cz	24
Obrázek 22 Posouzení proslunění Zdroj: www.fce.vutbr.cz	24
Obrázek 23 Půdorys průzkumu kontaminace Zdroj: V Invest CZ a.s.	25
Obrázek 24 Schéma areálu Zdroj: V Invest CZ a.s.	26
Obrázek 25 Kontaminace stavebních materiálů kovy a CN Zdroj: V Invest CZ a.s.	27
Obrázek 26 Mapa kontaminace podložních zemin Zdroj: V Invest CZ a.s.	28
Obrázek 27 Mapa kontaminace stavebních materiálů C10-C40 Zdroj: V Invest CZ a.s.	28
Obrázek 28 Cenová nabídka Zdroj: Ptáček a.s.	30
Obrázek 29 Mapa památkového ochranného pásma Zdroj: www.geoportalpraha.cz	32
Obrázek 30 a 31 Schéma a legenda dopravní infrastruktury Zdroj: www.georeport.cz	35
Obrázek 32 a 33 Hluková mapa - den Zdroj: www.georeport.cz	36
Obrázek 34 Zasklení balkónu Zdroj: www.lumon.com	37
Obrázek 35 a 36 Hluková mapa - noc Zdroj: www.georeport.cz	39
Obrázek 37 a 38 Vizualizace 4Blok Zdroj: www.4blok.cz	39
Obrázek 39 Aktiva společnosti Vršovická 51 a.s. Zdroj: www.justice.cz	45
Obrázek 40 Pasiva společnosti Vršovická 51 a.s. Zdroj: www.justice.cz	45
Obrázek 41 a 42 Příloha účetní uzávěrky Zdroj: www.justice.cz	46 a 47
Obrázek 43 Vlastnická struktura společnosti Zdroje: Vlastní a www.justice.cz	50
Obrázek 44 Výpis historie společnosti Zdroj: www.justice.cz	52
Obrázek 45 Graf cash-flow Zdroj: Vlastní	60

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Regulační koeficienty k ÚP Zdroj: www.iprpraha.cz	16
Tabulka 2 Vzorky na laboratorní analýzu Zdroj: V Invest CZ a.s.	27
Tabulka 3 Analýza podzemní vody Zdroj: V Invest CZ a.s.	29
Tabulka 4 Cena za demolici Zdroj: Ptáček a.s.	31
Tabulka 5 Cena asanačních prací Zdroj: Ptáček a.s.	31
Tabulka 6 Položky pod čarou CN Zdroj: Ptáček a.s.	32
Tabulka 7 Třídy zvukové izolace oken Zdroj: stavba.tzb-info.cz	37
Tabulka 8 Třídy zvukové izolace obvodových pláštů Zdroj: stavba.tzb-info.cz	37
Tabulka 9 Rizika Zdroj: Vlastní	53
Tabulka 10 Hlavní údaje Zdroj: Vlastní	57
Tabulka 11 Kapacity projektu Zdroj: Vlastní	57
Tabulka 12 Harmonogram Zdroj: Vlastní	57
Tabulka 13 Příjmy Zdroj: Vlastní	58
Tabulka 14 Náklady projektu Zdroj: Vlastní	59
Tabulka 15 Kapitál/Úvěr Zdroj: Vlastní	60
Tabulka 16 Ekonomická predikce Zdroj: www.mfcr.cz	61