

Hodnocení investičního záměru obce Pitín pomocí CBA jako podklad pro získání dotace

Bc. Gabriela Maňasová

Diplomová práce
2025



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Bc. Gabriela Maňasová
Osobní číslo:	M23168
Studijní program:	N0412A050011 Finance
Specializace:	Finanční kontrola
Forma studia:	Kombinovaná
Téma práce:	Hodnocení investičního záměru obce Pitín pomocí CBA jako podklad pro získání dotace

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Provedte literární rešerši týkající se problematiky hospodaření obcí a techniky CBA.
- Vymezte pojmy z oblasti dotací.

II. Praktická část

- Analyzujte současnou finanční situaci obce.
- Provedte cost-benefit analýzu připravovaného investičního záměru.
- Navrhněte zpracování žádosti o dotaci.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BUREŠOVÁ, Kateřina. *Základní principy zadávání veřejných zakázek*. Praha: Wolters Kluwer, 2023. ISBN 978-80-7676-560-3.
GRUBER, Jonathan. *Public finance and public policy*. Sixth edition. New York: Worth publishers, 2019. ISBN 9781319105259.
KALOUDA, František. *Finanční a cost-benefit analýza podniku*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-778-8.
PARMENTER, David. *Key performance indicators: developing, implementing, and using winning KPIs*. Fourth edition. Hoboken, N. J.: John Wiley, 2020. ISBN 978-1-119-62077-8.
PAVELKOVÁ, Drahomíra; KNÁPKOVÁ, Adriana; REMEŠ, Daniel a ŠTEKER, Karel. *Finanční analýza: Komplexní průvodce s příklady. 3. kompletně aktualizované vydání*. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0563-2.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Milana Otrusinová, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání diplomové práce: **10. února 2025**
Termín odevzdání diplomové práce: **25. dubna 2025**

L.S.

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 10. února 2025

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění bez ohledu na výsledek obhajoby;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- jedno vyhotovení diplomové práce v listinné podobě bude ponecháno Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně k uložení;
- na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- podle § 60 odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá; neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji, že

- jsem na diplomové práci pracoval(a) samostatně a použitou literaturu jsem řádně citoval(a); v případě publikace výsledků budu uveden(a) jako spoluautor;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou obsahově totožné.

Ve Zlíně, dne

.....
podpis autora

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce bylo zpracovat cost-benefit analýzu, která je součástí žádosti o dotaci. Analyzovaný záměr se týkal výstavby dvou bytových domů a jednoho domu vymezeného pro sociální bydlení. Nejprve byla provedena finanční analýza obce, aby se zjistilo, zda je pro danou obec z finančního hlediska bezpečné realizovat tak rozsáhlou investici. Výsledkem finanční analýzy bylo, že obec Pitín hospodaří se svými svěřenými prostředky účelně a hospodárně. Finanční zdraví obce je na velmi dobré úrovni a realizaci investice by nemělo dojít k jejímu ohrožení. Analýzou CBA bylo zjištěno, že plánovaný záměr není ekonomicky výhodný. Hodnoty kritériálních ukazatelů byly na tak nízké úrovni, že ani veřejný zájem nebyl dostatečným opodstatněním pro jeho realizaci. Následně byla navržena alternativní řešení pro zlepšení ekonomického výstupu projektu. Nejlepší alternativou navrženou pro obec Pitín se jeví vyloučení sociálního bydlení z projektu, přičemž výstavba této části by mohla být pokryta z jiného dotačního programu, čímž by zůstal zachován původní koncept investice. Poznatky získané z analýz byly použity při zpracování návrhu žádosti o dotaci.

Klíčová slova: cost-benefit analýza, finanční analýza, veřejný zájem, vícezdrojové financování, municipální jednotka, dotace

ABSTRACT

This thesis presents a cost-benefit analysis (CBA) prepared for a grant application. The project involves constructing two apartment buildings and one for social housing. First, a financial analysis of the municipality of Pitín was conducted to assess the investment's feasibility. The results confirmed that the municipality manages its finances effectively and is in good financial health, meaning the project would not pose a risk. However, the CBA showed that the project is not economically beneficial. The performance indicators were too low to justify it, even considering public interest. Therefore, alternative solutions were proposed to improve its economic outcome. The most suitable option was to exclude the social housing component and finance it separately through another funding program. This would preserve the original project concept while increasing economic viability. The conclusions of both analyses were used in the preparation of the final grant application.

Keywords: cost-benefit analysis, financial analysis, public interest, multi-source financing, municipal unit, grant

„Jestli najdeš v životě cestu bez překážek, určitě nikam nevede.“

Arthur Charles Clarke

Cesta celým studiem, jehož výstupem je právě tato diplomová práce, byla plná překážek. Důležité ale bylo se nevzdávat, mít u sebe někoho, kdo Vás povzbudí, abyste došli k cíli. Proto moje poděkování patří v první řadě té malé hrstce lidí, kteří při mně stáli po celou dobu studia. Děkuji!

Na této diplomové práci má velkou zásluhu paní Ing. Milana Otrusinová, PhD., která, jakožto vedoucí této práce, mi udávala ten správný směr, poskytovala hodnotné rady, vstřícně a včas komunikovala, a hlavně mě podpořila, když jsem to nejvíce potřebovala. Proto bych tímto ráda poděkovala právě paní Ing. Milaně Otrusinové, PhD. za její odborné vedení nejen z hlediska znalostí, ale i z té lidské stránky.

Poslední poděkování patří panu Bc. Michalu Vrbovi, starostovi obce Pitín, který mi věnoval jeho drahocenný čas při poskytování informací nezbytných pro zpracování této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	13
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	14
I TEORETICKÁ ČÁST.....	15
1 VEŘEJNÝ SEKTOR	16
1.1 VEŘEJNÁ SPRÁVA	16
1.2 VEŘEJNÉ STATKY	17
1.2.1 Charakteristika veřejných statků	17
1.2.2 Černý pasažér	18
1.3 VEŘEJNÉ FINANCE	18
1.3.1 Veřejné příjmy	19
1.3.2 Veřejné výdaje	19
1.3.3 Státní rozpočet ČR pro rok 2025.....	20
2 HOSPODAŘENÍ OBCE.....	21
2.1 ROZPOČET OBCE.....	21
2.1.1 Příjmy obce	22
2.1.2 Výdaje obce.....	22
2.2 ROZPOČTOVÁ SKLADBA	23
3 FINANČNÍ ANALÝZA	25
3.1 ZDROJE.....	25
3.2 ABSOLUTNÍ UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY	25
3.3 POMĚROVÉ UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY	26
3.3.1 Ukazatele rentability	26
3.3.2 Ukazatele likvidity	27
3.3.3 Ukazatele zadluženosti.....	28
3.3.4 Ukazatele aktivity.....	28
3.4 UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY MUNICIPALNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY	29
4 COST-BENEFIT ANALÝZA	30
4.1 ZÁKLADNÍ POJMY METODY CBA	31
4.2 POSTUP METODY CBA	31
4.3 KRITERIÁLNÍ UKAZATELE CBA.....	32
4.3.1 Čistá současná hodnota	32
4.3.2 Vnitřní výnosové procento	33
4.3.3 Doba návratnosti	33
4.3.4 Benefit-cost ratio	34
5 ALTERNATIVNÍ METODY HODNOCENÍ PROJEKTŮ	35
5.1 MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA (MKA)	35
5.2 ANALÝZA NÁKLADŮ A UŽITKŮ (CUA).....	35

5.3	ANALÝZA EFEKTIVNOSTI NÁKLADŮ (CEA).....	35
5.4	ANALÝZA MINIMALIZACE NÁKLADŮ (CMA).....	36
5.5	SROVNÁVACÍ ANALÝZA (DETR).....	36
6	FINANCOVÁNÍ A CHARAKTERISTIKA VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK	37
6.1	DOTACE.....	37
6.1.1	Základní pojmy.....	37
6.1.2	Postup k získání dotace	38
6.2	VEŘEJNÉ ZAKÁZKY.....	38
II	PRAKTICKÁ ČÁST	39
7	FINANČNÍ ANALÝZA OBCE	40
7.1	OBEC PITÍN.....	40
7.1.1	Organizační struktura obce.....	40
7.1.2	Příspěvkové organizace zřízené obcí	41
7.2	SWOT ANALÝZA.....	42
7.3	ANALÝZA MAJETKOVÉ A FINANČNÍ STRUKTURY	43
7.4	ANALÝZA NÁKLADŮ A VÝNOSŮ.....	47
7.5	ANALÝZA PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ.....	52
7.5.1	Příjmy obce Pitín	52
7.5.2	Výdaje obce Pitín	54
7.6	STRUKTUROVANÝ SOUBOR UKAZATELŮ FINANČNÍ ANALÝZY	55
7.6.1	Pravidlo rozpočtové odpovědnosti	56
7.6.2	Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům.....	56
7.6.3	Běžná likvidita.....	57
7.6.4	Doplňující/informativní ukazatele.....	58
7.6.5	Benchmarking	59
7.7	ZÁVĚR FINANČNÍ ANALÝZY	60
8	COST-BENEFIT ANALÝZA.....	62
8.1	DEFINICE A POPIS PROJEKTU	62
8.1.1	Technické řešení.....	62
8.1.2	Společenské hledisko	63
8.1.3	Ekonomické hledisko	65
8.1.4	Enviromentální hledisko.....	65
8.2	FINANČNÍ PLÁN	67
8.2.1	Provozní příjmy a výdaje	67
8.2.2	Zdroje financování	67
8.2.3	Přehled peněžních toků	68
8.3	VYMEZENÍ BENEFICIENTŮ	70
8.4	STAV PŘI REALIZACI A NULOVÉ VARIANTY	72
8.4.1	Nulová varianta	72

8.4.2	Investiční varianta	73
8.5	ROZDĚLENÍ EFEKTŮ NA KVANTITATIVNÍ A NEKVANTITATIVNÍ	74
8.6	PŘEVOD KVANTITATIVNÍCH EFEKTŮ NA HOTOVOSTNÍ TOKY	74
8.7	STANOVENÍ DISKONTNÍ SAZBY	76
8.8	VÝPOČET KRITERIÁLNÍCH UKAZATELŮ	77
8.8.1	Čistá současná hodnota	78
8.8.2	Vnitřní výnosové procento	79
8.8.3	Doba návratnosti	80
8.8.4	Benefit-cost ratio	80
8.9	ROZHODNUTÍ O REALIZACI PROJEKTU	81
9	ALTERNATIVNÍ ŘEŠENÍ	82
9.1	PRODLOUŽENÍ DOBY ŽIVOTNOSTI	82
9.2	VYLOUČENÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ	83
9.2.1	Kriteriální ukazatele bez socioekonomického efektu	83
9.2.2	Kriteriální ukazatele včetně socioekonomického efektu	84
10	ŽÁDOST O DOTACI	86
10.1	ČASOVÁ ANALÝZA	86
10.2	NÁVRH ŽÁDOSTI O DOTACI	88
10.2.1	Identifikační údaje	88
10.2.2	Informace o projektu	88
10.2.3	Informace o lokalitě	88
10.2.4	Popis projektu	89
10.2.5	Termíny	89
10.2.6	Rozpočtové údaje	89
10.2.7	Parametry podpory	89
10.2.8	Prohlášení a přílohy	89
10.3	ANALÝZA RIZIK	90
10.3.1	Identifikace rizik	90
10.3.2	Opatření proti výskytu rizik	92
	ZÁVĚR	94
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	96
	SEZNAM GRAFŮ	100
	SEZNAM OBRÁZKŮ	101
	SEZNAM TABULEK	102
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	104
	SEZNAM PŘÍLOH	106

ÚVOD

Analýza nákladů a přínosů je jedním z klíčových nástrojů při hodnocení veřejných projektů. Jelikož se jedná o neziskový sektor, je třeba zohlednit i jiné než čistě ekonomické ukazatele, například sociální nebo enviromentální dopady, a to jak ve finančním, tak i nefinančním vyjádření. Díky analýze nákladů a přínosů (cost-benefit analýze) se veřejné instituce mohou rozhodnout pro realizaci projektu, který sice není ekonomicky výhodný, ale maximalizuje užitek pro společnost.

Předmětem analyzovaného projektu je výstavba dostupného nájemního bydlení pro mladé rodiny a výstavba bytů pro seniory s pečovatelskou službou. Bydlení představuje jeden ze základních předpokladů důstojné kvality života. V posledních letech se však dostupnost bydlení, zejména pro mladé rodiny, stává stále závažnějším problémem. Příčinou jsou neustále rostoucí ceny nemovitostí i nákladů na bydlení. Zvýšení podílu obecních bytů by mohlo dlouhodobě přispět k utlumení růstu cen nájemného, a tím ke zvýšení dostupnosti bydlení. Tento nedostatek je reflektován i ze strany státu, který se snaží dostupnost bydlení podporovat prostřednictvím různých dotačních programů – například Ministerstvo pro místní rozvoj vyčlenilo na podporu dostupného nájemního bydlení 10 miliard Kč. Zpracování návrhu žádosti o dotaci představuje hlavní cíl této diplomové práce.

Teoretická část se nejprve věnuje charakteristice veřejného sektoru, kam spadá obec jakožto žadatel o dotaci, ale i samotné finanční prostředky, které jsou součástí veřejných financí. Dále je stručně přiblížen princip hospodaření obcí a struktura jejich rozpočtu. Důležitou součástí je teoretický popis postupu finanční analýzy a analýzy nákladů a přínosů, které tvoří většinu část praktické části práce. Menší prostor je v teoretické části věnován alternativním metodám hodnocení projektů, neboť analýza CBA není vhodná ve všech situacích. Poslední kapitola teoretické části se věnuje problematice dotací, přičemž návrh žádosti o dotaci představuje výstup této práce.

V praktické části bude nejprve představena samotná obec a následně bude provedena podrobná finanční analýza. Zjištěné poznatky budou dále využity při zpracování analýzy nákladů a přínosů. Závěr diplomové práce bude tvořit návrh žádosti o podporu, kde budou zhodnoceny veškeré informace a data získána z analýz. Žádost bude využita po získání stavebního povolení na daný záměr.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této diplomové práce je zpracování návrhu žádosti o dotaci pro obec Pitín k investičnímu záměru výstavby bytových domů. K naplnění cíle povedou jednotlivé dílčí cíle, nejprve provedení finanční analýzy a následně cost-benefit analýza. Obě analýzy slouží k získání dat potřebných pro zpracování návrhu žádosti o dotaci.

V diplomové práci bude nejprve zpracována teoretická část pomocí literární rešerše převážně českých zdrojů. Použity budou i zahraniční a internetové zdroje. Její výstup bude východiskem pro část praktickou. V praktické části bude výstupu dosaženo pomocí několika metod.

Finanční analýza bude tvořit podstatnou část praktické části práce. V rámci finanční analýzy dojde k podrobnému prozkoumání účetních výkazů obce, tedy rozvahy a výkazu zisku a ztrát. Vzhledem k povaze subjektu bude prozkoumáno i plnění rozpočtu podle odvětví. Výsledkem finanční analýzy budou finanční ukazatele (rentabilita, aktivita, likvidita, zadluženost), které vykreslí finanční zdraví obce.

Cost-benefit analýza bude aplikována na investiční záměr výstavby bytových domů za účelem zjištění, zda je realizace daného investičního záměru vhodná či nikoliv. Ve veřejném sektoru nestačí analýza pouze z ekonomického hlediska, ale musí být kalkulováno i s veřejným zájmem, proto je vhodné použití metody CBA, která zahrnuje i socioekonomické náklady a přínosy.

Pro zpracování návrhu žádosti bude provedena časová analýza projektu, aby bylo určeno, kdy musí být žádost podána.

Riziková analýza bude zpracována v závěru práce za účelem identifikování některých rizik, které s sebou může projekt nést. Pro některá rizika byla přijata opatření, aby se zmínil jejich pravděpodobnost výskytu nebo dopad.

V této diplomové práci bude dále použita metoda dedukce, neboť samotný investiční záměr stále nemá svoji finální podobu. Některá data tak bude potřeba odvodit z již získaných poznatků např. technikou nestandardizovaného rozhovoru.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 VEŘEJNÝ SEKTOR

Veřejný sektor tvoří významnou část národního hospodářství. Zabezpečuje veřejné statky, které jsou financovány veřejnými financemi, je řízen veřejnou správou a podléhá veřejné kontrole. Veřejný sektor většinou zahrnuje odvětví školství, zdravotnictví, justici, obranu a bezpečnost, vědu a výzkum, dopravní infrastrukturu, sociální služby, kulturu, ochranu životního prostředí apod. (Lajtkepová, 2021, str. 9)

Existence veřejného sektoru bývá zapříčiněna tzv. tržními selháními. V tržním systému si rozhodují jednotlivé subjekty samostatně a dobrovolně o přerozdělení jejich finančních prostředků, příp. o produkci statků či služeb. Cílem každého subjektu je aplikace principu maxima¹ při vynakládání svých finančních prostředků. V tržním systému existuje rivalita mezi všemi subjekty, které na trh vstupují, což má za příčinu mnoho vládních selhání jako např. asymetrické informace, klamavá reklama apod. Tato tržní selhání ovlivňují cenu statků a služeb na trhu, a právě tehdy je potřeba, aby zasáhl veřejný sektor a zmírnil důsledky tržních selhání. (Peková, 2019, str. 15)

1.1 Veřejná správa

Veřejná správa je systém, který je tvořen státní správou a veřejnou samosprávou. Státní správa je vykonávána státem, a to buď přímo (tzv. ústřední správa) nebo zprostředkovaně (tzv. územní správa). Samospráva je výkon nestátních subjektů, které mají oprávnění k výkonu svých záležitostí, a na které byl tento výkon delegován. Samosprávu lze rozdělit podle zájmů určitého území – např. osob zde žijících, pak hovoříme o územní samosprávě nebo podle společných zájmů osob – např. profesní komory. (Provazníková, 2015, str. 11)

V České republice je veřejná správa upravena zejména Ústavou České republiky. Hospodaření se státním majetkem kontroluje Nejvyšší kontrolní úřad, který byl zřízen Ústavou jako nezávislý orgán. Ústava dále zřizuje i Českou národní banku jako nezávislou finanční instituci. Činnost a kontrola veřejné správy musí být upravena zákonem, aby se předešlo zneužití její moci. Ústava ČR rozděluje moc na legislativní, která definuje obecně právní normy, dále moc výkonná, která představuje politické vedení veřejné správy a moc soudní, která se stará o použití a vymáhání práva. (Nahodil a kol., 2014, str. 38)

Výkon veřejné moci je podmíněn veřejným zájmem. Všechny subjekty veřejné správy mají vymezený okruh úkolů, které se nazývají působnost. K výkonu veřejné správy

¹ To znamená, že při vložení minimálních vstupů je dosaženo maximálních výstupů.

potřebuje daný orgán taky pravomoc, což je označení pro svěřené právní prostředky. Veřejnou správu vykonává stát prostřednictvím svých orgánů a organizací², na které byl výkon veřejné správy delegován, tyto subjekty lze označit za vykonavatele. Vykonavateli veřejné správy jsou:

1. Ústřední orgány státní správy – ministerstva, Úřad vlády ČR, Národní bezpečnostní úřad, Český statistický úřad aj.
2. Územní orgány veřejné správy – orgány obcí a krajů, tzn. rady, zastupitelstva, finanční výbor, kontrolní výbor apod.
3. Územní orgány veřejné samosprávy – finanční úřad, celní úřad, úřad práce, hygienická stanice, policejní správa apod.
4. Orgány zájmové samosprávy – Česká lékařská komora, Česká advokátní komora, Komora auditorů České republiky apod. (Řezníčková, 2019, str. 12)

1.2 Veřejné statky

Produkci veřejných statků zajišťuje veřejná správa. Jedná se o komodity, které slouží k uspokojení potřeb celé společnosti. Veřejná správa tyto statky poskytuje, neboť trh není schopen zajistit jejich dostatečné množství. Veřejné statky jsou charakteristické tím, že neexistuje rivalita ve spotřebě a žádný spotřebitel nemůže být ze spotřeby vyloučen – těmito znaky se liší od ekonomických statků. (Hamerníková, 2010, str. 58)

1.2.1 Charakteristika veřejných statků

Rivalita ve spotřebě znamená, že více spotřebitelů nemůže spotřebovávat statek najednou. Obecně se má za to, že zvýšení spotřeby jednoho spotřebitele má za následek snížení užitku druhého spotřebitele. Rivalita ve spotřebě nastává až se spotřebou nad určenou kapacitu. V případě, kdy dochází k přetížení spotřeby daného statku, snižuje se kvalitativní standard, případně užitek ze spotřeby, všech spotřebitelů. Příkladem může být přeplněná hromadná doprava. Při spotřebě takového statku nelze přesně určit podíl, který má konkrétní spotřebitel na celkové spotřebě. Podíl na celkové spotřebě lze určit v případě, že daný veřejný statek bude zpoplatněný, což znamená vyloučení ze spotřeby konkrétního spotřebitele cenou za spotřebu statku. V praxi se často setkáváme se smíšenými statky, kdy je naplněna pouze

² Organizace vykonávají veřejnou správu samostatně a vlastním jménem.

jedna z charakteristik veřejných statků³. Příkladem statku, kdy neexistuje rivalita ve spotřebě, ale je možné vyloučit spotřebitele ze spotřeby, může být zpoplatněný úsek dálnice. (Nahodil a kol., 2014, str. 17)

1.2.2 Černý pasažér

Vyloučení ze spotřeby prostřednictvím zpoplatnění statku se v praxi občas potýká s problémem neochoty spotřebitele za daný statek zaplatit i v případě, že jej spotřebovává. Takový spotřebitel se nazývá „černý pasažér“.

Hamerníková (2010, str. 54) tento jev vysvětluje na pseudopoptávce dvou spotřebitelů po plně nedělitelném statku. Každý spotřebitel poptává stejné množství statku, ale cena je dána součtem jejich poptávky, je tedy výrazně vyšší než cena, kterou byli spotřebitelé ochotni zaplatit samostatně.

Vymáhání platby by bylo neefektivní, neboť by k tomu musely být vynaloženy náklady neúměrné k výši platby. Příkladem může být veřejný park, kde zavedení vstupného by znamenalo park ohradit, postavit zázemí pro prodavače vstupenek (příp. koupě brány, turniketu nebo obdobného zařízení zamezující vstup), zaplatit jeho mzdu a mzdu kontrolora, který by kontroloval černé pasažéry užívající statek bez poplatku. Má se za to, že tento postup by vzhledem k vysokým nákladům nebyl efektivní. Podíl černých pasažérů na všech spotřebitelích zřejmě není tak vysoký, jinak bychom nemohli hovořit o efektivní poptávce po veřejném statku. (Peková, 2019, str. 44; Gruber, 2019, str. 188)

„Nelze-li donutit spotřebitele těchto statků projevit preference prostřednictvím cen, pak nelze provést vyloučení ze spotřeby v případě spotřebitele, který není ochoten zaplatit za tento statek.“ (Hamerníková, 2010, str. 54)

1.3 Veřejné finance

Veřejnými financemi jsou označovány finanční vztahy a operace, které probíhají mezi veřejnou správou a ostatními subjekty (domácnostmi, firmami apod.). Prostřednictvím veřejných financí jsou zabezpečovány veřejné statky, dále slouží k profinancování transferů mezi jednotlivými orgány veřejné správy a usilují o usměrnění chování některých ekonomických subjektů pomocí daní, dotací nebo pokut. (Hamerníková, 2010, str. 11)

³ Jsou-li naplněny obě podmínky, hovoříme o tzv. čistých veřejných statcích (př. veřejné osvětlení).

Veřejné finance fungují na několika principech, jak uvádí Buchta (2016, str. 19), které však nelze chápat jako striktní kritéria, neboť i orgány veřejné správy mohou využívat návratné cizí zdroje (např. úvěr). Těmi principy jsou:

1. **Princip nenávratnosti** – platba daně nenárokuje plátcí vrácení těchto prostředků v jakékoliv podobě – např. platbou nevzniká nárok na konkrétní spotřebu veřejného statku.
2. **Princip neekvivalentnosti** – mezi příjmy a výdaji neexistuje přímá vazba. Platba je neúčelná.
3. **Princip nedobrovolnosti** – finanční vztahy jsou upraveny právní normou, která nařizuje povinné platby (dle poplatníka a předmětu daně) v určitých intervalech, v určité výši, a za porušení či neprovedení platby hrozí pokuty.

1.3.1 Veřejné příjmy

Veřejné příjmy slouží jako zdroj krytí veřejných výdajů. Podílí se na přerozdělování hrubého domácího produktu. Vzhledem k tomu, že rozpočet vyspělých ekonomik by měl být vyrovnaný, můžeme v této souvislosti hovořit o veřejných příjmech jako o rozpočtovém omezení. Veřejné příjmy jsou závazně tříděny rozpočtovou skladbou, která respektuje hledisko časové a druhové. Z ekonomického hlediska jsou veřejné příjmy rozdělovány na tzv. návratné a nenávratné příjmy. Nenávratnými veřejnými příjmy jsou typicky daně nebo dotace. Návratné příjmy bývají čerpány na určitou dobu od subjektu, kterému jsou následně tyto prostředky vráceny. Příkladem může být příjem z emise státních dluhopisů nebo čerpání krátkodobého bankovního úvěru. (Peková, 2019, str. 313)

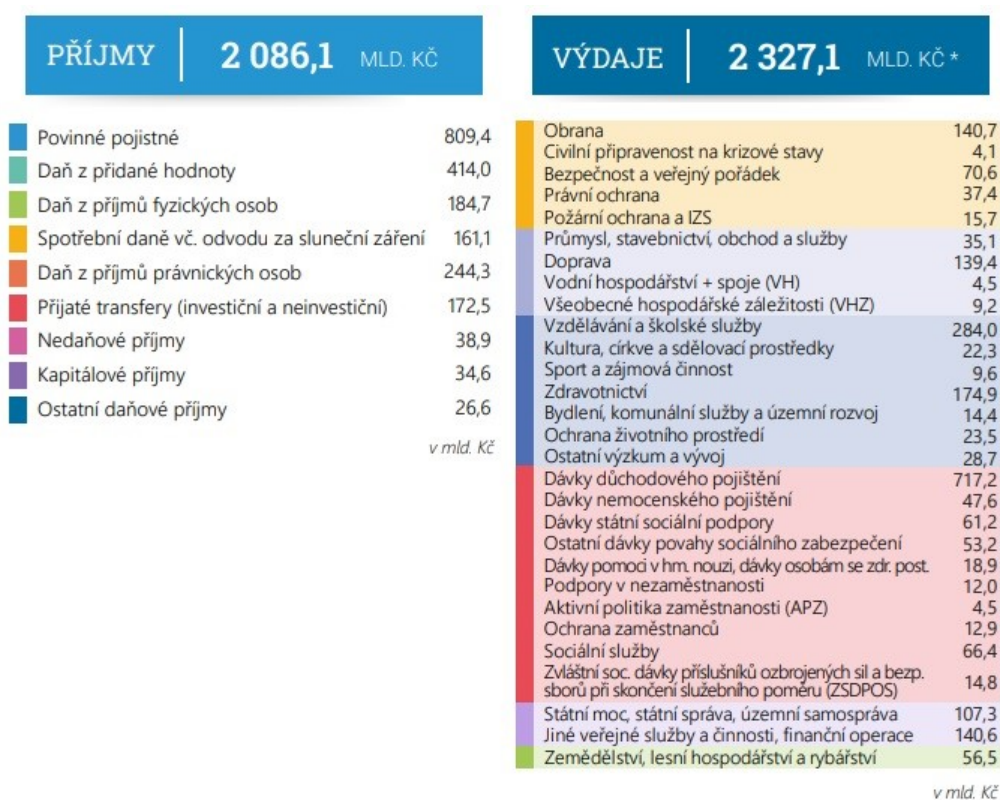
1.3.2 Veřejné výdaje

Veřejným výdajem se rozumí aktivity veřejných financí, které jsou výstupem ze státního rozpočtu. Úkolem veřejných financí je krytí cílů veřejné správy. Veřejné výdaje lze rozdělit několika způsoby. Nejčastěji se využívá ekonomické hledisko, které výdaje člení na běžné a kapitálové, obě skupiny se dále podrobněji třídí dle druhu. Běžnými výdaji financují organizace veřejné správy provoz vlastní činnosti, tedy energie, platy zaměstnanců, výdaje na opravy zařízení, nákup kancelářských potřeb, ostatní služby (např. internetové připojení) apod. Kapitálové výdaje jsou výdaje na investice. Oproti běžným výdajům nejsou kapitálové výdaje každoročně zhruba ve stejné výši, mají spíše nahodilou povahu. Kapitálové výdaje slouží na pořízení takového statku, který bude v budoucnu přinášet užitek veřejnosti. Orgány

veřejné správy by měly dokázat stanovit optimální poměr mezi běžnými a kapitálovými výdaji. Příliš vysoké běžné výdaje zastavují modernizaci a technologický posun daných organizací z důvodu nedostatečných inovací. Vzdání se okamžité spotřeby (snížení běžných výdajů) ve prospěch efektivních investic, tak může v budoucnu přinést užitek v podobě ušetřených výdajů na časté opravy apod. (Maatyová, 2015, str. 48)

1.3.3 Státní rozpočet ČR pro rok 2025

Státní rozpočet České republiky je trvale v deficitu, výdaje převyšují příjmy. Jinak tomu nebude pravděpodobně ani v roce 2025, kdy Poslanecká sněmovna schválila deficit ve výši 241 mld. Kč. Jednotlivé položky a oblasti financování příjmů a výdajů státního rozpočtu zobrazuje Obrázek 1. Největší položkou na straně příjmů státního rozpočtu je povinné pojistné na sociální zabezpečení, daň z přidané hodnoty, daň z příjmů právnických osob a daň z příjmů fyzických osob. Na straně výdajů největších hodnot dosahují dávky důchodového pojištění, oblast vzdělávání a školské služby, zdravotnictví, obrana a doprava. (Ministerstvo financí ČR, ©2025)



Obrázek 1: Státní rozpočet ČR 2025

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, ©2024)

2 HOSPODAŘENÍ OBCE

„Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ (Česko, 2000)

Podle Otrusinové a Kubičkové (2011, str. 8) by hospodaření neziskových organizací mělo být založeno na principu 3E, který lze dále rozšířit, vzhledem k podstatě existence organizací v neziskovém sektoru, z 3E na 6E. Význam jednotlivých „E“ lze vyložit následovně:

- Economy (hospodárnost) – při vynaložení minimálních vstupů lze dosáhnout maximálních výstupů.
- Effectivness (účelnost) – provádět jen ty věci, které mají být opravdu provedeny.
- Efficiency (efektivita) – účinnost, která udává míru dosahovaných výsledků.
- Equity (spravedlnost) – snaha zamezení diskriminace a nepoctivosti.
- Environment (prostředí) – chovat se zodpovědně k pracovnímu i životnímu prostředí.
- Ethics (etika) – morální chování je klíčové pro správné fungování celé společnosti. Pozitivní etická atmosféra podporuje angažovanost v práci, efektivní řešení problémů a harmonické pracovní prostředí.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že hospodaření obcí by se mělo držet zásad, kterými jsou: dělat správné věci, levně, tím správným způsobem i ve vztahu k okolí, pracovnímu prostředí a s důrazem na morální chování.

2.1 Rozpočet obce

Základním finančním nástrojem územních samosprávných celků a svazků obcí je jejich roční rozpočet a střednědobý výhled rozpočtu. V rozpočtu je uplatňováno jednotné třídění příjmů, výdajů a financujících položek rozpočtu. Rozpočtovou skladbu stanovuje Ministerstvo financí vyhláškou. Zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů definuje střednědobý výhled rozpočtu jako nástroj územního samosprávného celku, který slouží pro

střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodářství, je východiskem pro sestavení rozpočtu obce. Doba, na kterou se sestavuje střednědobý výhled rozpočtu, je zpravidla 2-5 let následujících po roce, na který je sestaven roční rozpočet. Rozpočet je finanční plán, který udává financování činnosti územního samosprávného celku. Rozpočet je sestavován jako vyrovnaný, rozpočtovým obdobím je kalendářní rok. V některých případech může být schválen i jako přebytkový⁴ nebo schodkový⁵. (Česko, 2000)

2.1.1 Příjmy obce

Podle zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů jsou příjmy obce tvořeny zejména příjmy z vlastního majetku a majetkových práv, příjmy z výsledků vlastní činnosti, příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, pokud je obec zřizovatelem této právnické osoby, příjmy z místních poplatků, výnosy daní, dotace ze státního rozpočtu, dotace z rozpočtu kraje, pokuty, přijaté peněžní daty a příspěvky.

Provazníková (2015, str. 75) dělí příjmy územních rozpočtů do čtyř hlavních skupin, přičemž první tři kategorie jsou považovány za příjmy nenávratné:

1. **Daňové příjmy** – územním samosprávným celkům jsou tyto příjmy přerozdělovány na základě Zákona č. 243/2000 Sb. Zákon o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům.
2. **Nedaňové příjmy** – místní poplatky, pokuty, příjmy z vlastního majetku, příjmy z vlastní činnosti nebo z činnosti právnických osob zřízené obcí apod.
3. **Transfery a dotace** – dotace (peněžní prostředky poskytnuté na konkrétní účel) ze státního rozpočtu a z rozpočtu kraje.
4. **Návratné příjmy** – představují úvěry, půjčky, příjmy z emisí cenných papírů nebo bezúročné finanční výpomoci poskytnuté ze státního rozpočtu na stanovený účel, přičemž jejich příjemce je povinen ve stanovené lhůtě tyto prostředky vrátit.

2.1.2 Výdaje obce

Zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů uvádí nejčastější výdaje z rozpočtu obce závazky, které vyplývají z plnění zákonných povinností, výdaje na financování vlastní

⁴ Například za situace, že příjmy daného roku budou využity až v letech následujících.

⁵ Rozpočet obce má k dispozici příjmy z minulého období, kterými může pokrýt schodek rozpočtu.

činnosti, výdaje na údržbu vlastního majetku a jeho rozvoj, výdaje na výkon státní správy, závazky z uzavřených smluv, závazky ze spolupráce s jinými subjekty, úroky z úvěrů a půjček, výdaje na emise dluhopisů a úhradu z jejich výnosů, výdaje na podporu veřejně prospěšných subjektů pro obec, dary a příspěvky na sociální účely.

2.2 Rozpočtová skladba

Rozpočtovou skladbu dříve upravovala vyhláška Ministerstva financí o rozpočtové skladbě (Vyhláška č. 323/2002 Sb.), která byla k 31.12.2021 zrušena a s účinností od 01.01.2022 byla přijata nová vyhláška Ministerstva financí – Vyhláška č. 412/2021 Sb. Vyhláška o rozpočtové skladbě. Tato vyhláška prošla novelizací⁶ a platné znění je aktuálně účinné k 01.01.2025.

Rozpočtová skladba slouží k třídění příjmů a výdajů do jednotek třídění, jejichž názvy, označení a náplně stanovují přílohy vyhlášky. Podle vyhlášky obsahuje rozpočtová skladba tato třídění:

1. **Odpovědnostní** – rozděluje příjmy a výdaje do kapitol státního rozpočtu, výčet kapitol uvádí příloha č. 1 vyhlášky o rozpočtové skladbě.
2. **Druhové** – v druhovém třídění je zohledněn právní důvod platby. Nejmenší jednotkou třídění je rozpočtová položka, následuje podseskupení položek, seskupení položek a nejvyšší jednotku třídění tvoří rozpočtové třídy. Příloha č. 2 vyhlášky o rozpočtové skladbě definuje tyto třídy:
 - a. Daňové příjmy
 - b. Nedaňové příjmy
 - c. Kapitálové příjmy
 - d. Přijaté transfery
 - e. Běžné výdaje
 - f. Kapitálové výdaje
 - g. Financování

⁶ Vyhláškou č. 385/2024 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 412/2021 Sb., o rozpočtové skladbě, ve znění pozdějších předpisů

3. **Odvětvové** – odvětví je chápáno jako druh činnosti, ze které plynou příjmy nebo na kterou jsou výdaje vynaloženy. Položky jsou rozdělovány do rozpočtových paragrafů, jakožto nejmenší jednotku třídění. Paragrafy se seskupují do pododdílů, pododdíly do oddílů a oddíly do skupin, kterými jsou:
- a. Zemědělství
 - b. Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství
 - c. Služby pro fyzické osoby
 - d. Sociální věci a politika zaměstnanosti
 - e. Bezpečnost státu a právní ochrana
 - f. Všeobecná veřejná správa a služby
4. **Konsolidační** – uplatňuje se při převodu příjmů nebo výdajů v rámci rozpočtové soustavy podle stupně konsolidace.
5. **Podkladové** – použije se při změně rozpočtu. V případě příjmů je podkladem skutečnost, která dovoluje výdaj nad schválený rozpočet. Poklad pro stranu výdajů znamená oprávnění k provedení výdaje.
6. **Prostorové** – rozděluje příjmy a výdaje podle původu na zahraničí a tuzemsko.
7. **Nástrojové** – členění na nástroje, kterými jsou fondy, programy a projekty EU, mezinárodní smlouvy o finančních mechanismech.
8. **Doplňkové** – třídění výdajů na dílčí průřezové ukazatele podle přílohy zákona o státním rozpočtu České republiky.
9. **Programové** – použije se při třídění výdajů z hlediska programů. Nejnížší jednotkou třídění jsou akce, ty se dále seskupují do podmnožin subtitulů, z nichž jsou tvořeny subtituly seskupující se do titulů a tituly do programů.
10. **Účelové** – využívá se pouze u výdajů. Výdaje se třídí podle kapitol, ze kterých byly prostředky poskytnuty, dále podle roku a pořadí vzniku účelu.
11. **Strukturní** – rozdělení podle strukturovaných celků z hlediska věcné podstaty.
12. **Transferové** – příjmy a výdaje se třídí podle toho, z které kapitoly jsou transfery poskytovány.

3 FINANČNÍ ANALÝZA

Finanční analýzu definují Knápková et al. (2017, str. 17) jako nástroj, který slouží ke komplexnímu zhodnocení finanční situace podniku. Pomáhá odhalit celou řadu významných skutečností, které jsou důležité pro další rozvoj podniku. Finanční analýzu lze využít i k rozhodování o investičních záměrech, k volbě optimální kapitálové struktury nebo při rozdělení zisku apod. Finanční analýza by měla být zpracovávána podle jejího uživatele, neboť každý uživatel preferuje jiné informace. Pro vlastníky jsou důležité především ukazatele rentability, věřitele zase bude zajímat likvidita podniku, každý z uživatelů má jinou oblast, které věnuje svoji pozornost. Aby byla finanční analýza zpracována kvalitně, měly by být její vstupní informace na vysoké úrovni.

3.1 Zdroje

Základním zdrojem čerpání dat pro finanční analýzu jsou účetní výkazy podniku. Základními výkazy, které musí sestavovat všechny podniky jsou rozvaha, výkaz zisku a ztrát, příloha. Tyto výkazy by měly být veřejně dostupné v obchodním rejstříku, neboť účetní jednotky mají povinnost výkazy zveřejňovat, minimálně rozvaha je povinná pro všechny kategorie účetních jednotek. Struktura rozvahy a výkazu zisku a ztrát má právně závaznou podobu, což může značit výhodu při opakujícím se zpracování dat. Dalšími účetními výkazy, které lze použít při tvorbě finanční analýzy, ale nejsou povinné pro všechny účetní jednotky, jsou přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. V případě, že podnik zpracovává výroční zprávu, lze použít i data v ní obsažená, mnohdy obsahuje i samotnou finanční analýzu. Mimo výkazy společnosti může při zpracování finanční analýzy pomoci např. rozhovory se zaměstnanci, dotazník spokojenosti zákazníků a podobné interní doklady. (Růčková, 2021, str. 22-24)

3.2 Absolutní ukazatele finanční analýzy

Absolutní ukazatele se používají k analýze vývojových trendů. V případě srovnávání vývoje v čase se použije horizontální analýza, k určení procentnímu podílu jednotlivé položky na celku se využívá vertikální analýza. Analýzy slouží k odhalení zásadních změn jednotlivých položek, jejich značný pokles či nárůst, přičemž právě těmto položkám by měl analytik věnovat zvýšenou pozornost. (Knápková et al., 2017, str. 71)

Vertikální analýza zkoumá strukturu účetních položek v jediném období. Vyjadřuje se jako podíl jedné složky na celku, např. podíl mzdových nákladů na celkových nákladech,

podíl oběžného majetku na celkových aktivech, podíl výnosů z prodeje výrobků a služeb na celkových výnosech apod. (Otrusínová, Kubičková, 2011, str. 93)

Horizontální analýza umožňuje zobrazit vývoj jednotlivých položek ve srovnání s předcházejícím obdobím. V horizontální analýze mohou být změny vyjádřeny několika způsoby:

1. **Absolutně** – rozdíl hodnot položky ve dvou po sobě následujících obdobích

$$\text{Absolutní změna} = Ukazatel_{i+1} - Ukazatel_i,$$

kde i je označení účetního období.

2. **V procentech** – podíl absolutní změny na hodnotě minulého období

$$\text{Procentní změna} = \frac{\text{Absolutní změna}}{Ukazatel_i} \times 100$$

(Otrusínová, Kubičková, 2011, str. 92)

3.3 Poměrové ukazatele finanční analýzy

Analýza poměrových ukazatelů je oblíbeným nástrojem především díky své schopnosti získat rychlou představu o finančním zdraví podniku. Poměrové ukazatele dávají do poměru položky z účetních výkazů, jsou tak velmi flexibilní, lze vytvořit velké množství ukazatelů. V praxi se nejčastěji používají ukazatele rentability, likvidity, zadluženosti nebo aktivity. (Knápková et al., 2017, str. 87)

3.3.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability vyjadřují výkonnost podniku poměrem zisku, který představuje požadovaný výstup, s jinými veličinami, za účelem posouzení míry zhodnocení. Výsledek nám říká, kolik jednotek výstupu přinesla jedna jednotka vstupu. Výstupem bývá ve většině případů zisk. Za vstupy lze dosadit cokoliv, v praxi je to běžně například vložený kapitál. (Otrusínová, Kubičková, 2011, str. 58)

V podnikatelském sektoru se nejčastěji používají ukazatele:

1. **Rentabilita tržeb (ROS)** – ukazatel zobrazuje ziskovou marži, je důležitý pro hodnocení úspěšnosti podnikání.

$$ROS = \frac{\text{zisk (EAT, EBIT nebo EBT)}}{\text{tržby}}$$

2. **Rentabilita celkového kapitálu (ROA)** – ukazatel měří produkční sílu podniku bez vlivu zadlužení a daňového zatížení. Udává celkové využití kapitálu (vlastního i cizího), který byl do podniku vložen.

$$ROA = \frac{EBIT}{aktiva}$$

(Knápková et al., 2017, str. 100-103)

3. **Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)** – vyjadřuje výnosnost kapitálu vloženého vlastníky podniku.

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk (EAT)}}{\text{vlastní kapitál}}$$

(Marr, 2012, str. 54)

3.3.2 Ukazatele likvidity

Likvidita je vyjádřením schopnosti podniku splácet své krátkodobé závazky. Poměrové ukazatele likvidity vyjadřují podíl toho, čím je možno platit, k tomu, co je nutno platit. (Knápková et al., 2017, str. 93)

Likviditu lze podle Knápkové et al. (2017, str. 94-95) rozdělit do tří stupňů:

1. Ukazatel hotovostní likvidity – **likvidita I. stupně**, okamžitá likvidita – jedná se o nejlikvidnější zdroje, hodnota by se měla pohybovat v rozmezí 0,2-0,5. Vysoká hodnota sice značí bezpečný finanční polštář podniku, zároveň ale nevyužívá své prostředky efektivně.

$$\text{hotovostní likvidita} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

2. Ukazatel pohotovosti likvidity – **likvidita II. stupně** – na rozdíl od I. stupně obsahuje navíc i krátkodobé pohledávky. Hodnota ukazatele by měla být 1-1,5.

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{\text{kr. pohledávky} + \text{kr. fin. majetek} + \text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

3. Ukazatel běžné likvidity – **likvidita III. stupně** – udává pokrytí krátkodobých závazků oběžnými aktivy. Při výpočtu je nutno zvážit strukturu zásob a pohledávek vzhledem k jejich likvidnosti. Doporučená hodnota se pohybuje v rozmezí 1,5-2,5.

$$\text{běžná likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

3.3.3 Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadluženosti vyjadřují používání cizích zdrojů k financování svých aktivit. Použití jen vlastního kapitálu snižuje jeho rentabilitu, ale příliš vysoké zadlužení s sebou nese vysoké riziko. Úkolem je tedy najít optimum potřebného vlastního a cizího kapitálu a správnou skladbu kapitálové struktury. Základním ukazatelem je **celková zadluženost** neboli **ukazatel věřitelského rizika** – čím vyšší hodnota, tím vyšší riziko věřitelů.

$$\text{celková zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{celková aktiva}}$$

(Růčková, 2021, str. 72)

Mezi další ukazatele zadluženosti patří tzv. **koefficient samofinancování**, který se počítá jako poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům. Jedná se o doplňkový ukazatel k ukazateli věřitelského rizika, jejich součet by měl být roven 1.

$$\text{koefficient samofinancování} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{celková aktiva}}$$

(Růčková, 2021, str. 72)

Ukazatel úrokového krytí udává, kolikrát je zisk vyšší než úroky a zda je pro firmu dluhové zatížení únosné. Čím je hodnota vyšší, tím je větší schopnost podniku hradit náklady spojené s používáním cizích zdrojů. V České republice je za bezpečnou hodnotu považován osminásobek.

$$\text{úrokové krytí} = \frac{\text{zisk (EBIT)}}{\text{nákladové úroky}}$$

(Růčková, 2021, str. 73)

3.3.4 Ukazatele aktivity

Otrusínová a Kubíčková (2011, str. 107-108) uvádí, že ukazatele aktivity udávají intenzitu využití jednotlivých forem majetku, zda je jejich využití v podniku efektivní. Ukazatele aktivity lze vyjádřit buď ve formě doby obratu (doba vázanosti peněz v aktivech) nebo rychlosti obratu (počet obrátek za časový interval). Pro výpočet doby obratu se použije zvolená položka poměrem k výnosům, nákladům nebo tržbám. Např. doba obratu pohledávek se vypočte:

$$\text{doba obratu pohledávek} = \frac{\text{krátkodobé pohledávky} \times 360}{\text{výnosy}}$$

Postup výpočtu rychlosti obratu je opačný než u doby obratu, je to tzv. převrácená hodnota, která udává, kolikrát se za období daná položka obrátila v tržbách. Oba ukazatele aktivity slouží ke stanovení optimální výše zásob v podniku. V případě vysokých hodnot oběžného majetku je jeho využití neefektivní. Naopak příliš málo oběžného majetku zvyšuje riziko ohrožení plynulosti provozu podniku. Optimální výše oběžného majetku je za bezpečného chodu podniku při nejnižších nákladech na jejich nákup, skladování, evidenci, atd. (Otrusínová a Kubíčková, 2011, str. 108)

$$\text{rychlost obratu pohledávek} = \frac{\text{výnosy}}{\text{krátkodobé pohledávky}}$$

3.4 Ukazatele finanční analýzy municipální účetní jednotky

Vzhledem ke specifickým hospodaření organizací ve veřejném sektoru, zejména princip 6E, je nutné vyčlenit některé ukazatele finanční analýzy do tzv. strukturovaného souboru ukazatelů finanční analýzy municipální firmy. Tento soubor obsahuje ukazatele:

1. **Autarkie**
2. **Rentability**
3. **Nákladové rentability**
4. **Míry pokrytí ztráty z hlavní činnosti ziskem z doplňkové činnosti**
5. **Aktivita**
6. **Financování**
7. **Likvidita**
8. **Investičního rozvoje/útlumu**
9. **Produktivita**

Každá municipální účetní jednotka si určí finanční ukazatele, které jsou pro ni relevantní, protože například v případě, kdy organizace nemá žádnou doplňkovou činnost, je pro ni ukazatel míry pokrytí ztráty z hlavní činnosti ziskem z doplňkové činnosti bezpředmětný. (Otrusínová a Kubíčková, 2011, str. 112-116)

I v případě ziskových organizací nemusí být všechny ukazatele důležité. Parmenter (2020, str. 41-43) popisuje proces výběru vhodných KPI. Tento proces se skládá z 12 kroků a je rozdělen do 3 fází. Každý subjekt by si měl tedy sám určit v souladu s jeho aktivitami, které ukazatele výkonnosti potřebuje sledovat, aby to pro něj bylo relevantní.

4 COST-BENEFIT ANALÝZA

Cost-benefit analýza (CBA, analýza nákladů a přínosů) patří mezi nákladově užitkové metody, které se používají zejména při hodnocení veřejných projektů. Fungování veřejné správy by mělo být v souladu s veřejným zájmem, je proto důležité analyzovat přínosy daného projektu. Analýza CBA může být sestavena buď v širším nebo v užším pojetí. Užší CBA zahrnuje pouze bezprostřední náklady (ty, které úzce souvisí s daným projektem např. výstavba a provoz) a bezprostřední přínosy (např. pronájem, poplatek za užívání). Oproti tomu širší CBA kalkuluje navíc i s položkami společenských nákladů a společenských přínosů. Vysvětleno na příkladu výstavby dálnice. Jestliže se v blízkosti dálnice vyskytují nemovitosti, může dojít ke snížení jejich hodnoty po výstavbě, jedná se tedy o společenský náklad. Dalším společenským nákladem může být zásah do přírody, hluk, emise. Ve společenských přínosech kalkuluje např. se zkrácením doby dojezdu do zaměstnání. (Maatyová a kol., 2015, str. 60)

„Analýza nákladů a přínosů vymezuje socioekonomické efekty plánovaného projektu. Zjednodušeně ukazuje, co komu projekt přináší a co je na jeho realizaci nutno vynaložit. Vymezuje skupinu všech účastníků, kterých se projekt dotkne ať přímo či nepřímo. V rámci analýzy jsou vyčísleny nejen veškeré finanční náklady a výnosy, ale také významné a dopředu odhadnutelné nepřímé pozitivní a negativní důsledky. Umožňuje tak zohlednit intervence, které nejsou ziskové a finančně výnosné, ale mají nefinanční, např. společenský užitek.“ (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017, str. 170)

Definici CBA uvádí Brent (2006) jako rozdíl mezi maximální současnou hodnotou všech přínosů a všemi náklady, s výhradou specifických omezení. Při zpracování cost-benefit analýzy je třeba odpovědět na 4 základní otázky:

1. Jaké náklady a přínosy je třeba zahrnout?
2. Jak se hodnotí náklady a přínosy?
3. Jakou úrokovou sazbou mají být diskontovány budoucí přínosy a náklady, aby se získala současná hodnota?
4. Jaká jsou příslušná omezení?

Mezi největší přednosti této metody patří hodnocení projektů na základě důkazů, dat a faktů, zahrnuje i socioekonomické dopady, neopírá se jen o finanční data. Takové získání dat je mnohdy velmi obtížné, některá data musí být odhadována, predikována. Čím delší

období udržitelnosti, tím méně jsou data přesná. V případě použití nepřesných dat může dojít ke zkreslení výsledků analýzy. (Stobierski, 2019)

4.1 Základní pojmy metody CBA

Marešová (2012, str. 63-64) uvádí některé základní pojmy, s kterými metoda CBA pracuje, jako výchozí pro zpracování CBA. Nejdůležitější pojmy z oblasti CBA jsou:

1. **Efekty plynoucí z investic** – dopady na zkoumané subjekty, které vzniknou s realizací investičního záměru. Podle své povahy se dělí na:
 - a. **Costs** – negativní dopady, újmy, záporné efekty. Costs zvyšují náklady související s realizací projektu.
 - b. **Benefits** – pozitivní dopady, užitky, přínosy, kladné efekty. Nové hodnoty, které vzniknou v důsledku realizace investice.
2. **Beneficient** – všechny subjekty, kterých se realizace projektu dotýká.
3. **Čistý hotovostní tok** – rozdíl příjmů a výdajů investice.
4. **Kriteriální ukazatele** – ukazatele rozhodující o přijatelnosti projektu, slouží i k porovnání projektů mezi sebou, nejčastěji používané ukazatele jsou ČSH, IRR, doba návratnosti a BCR.

4.2 Postup metody CBA

Vhodný postup metody CBA není striktně daný. Existuje několik postupů, kterými lze metoda zpracovat. Jednotlivé kroky postupu mohou být pozměněny. Jednu z možností zpracování CBA uvádí Kalouda (2019, str. 126) v následujících krocích:

1. **Definice a popis projektu** z několika hledisek (např. společenského, ekonomického, technického aj.)
2. **Tvorba finančního plánu investora** – definice finančních toků projektu.
3. **Určení beneficentů** – subjekty, které budou realizací projektu ovlivněny pozitivně i negativně.
4. **Popis stavu a dalšího vývoje zainteresovaných stran** – v případě realizace projektu, i v případě že projekt realizován nebude (tzv. nulová varianta)
5. **Určení maxima všech Costs & Benefits**

6. Rozdělení efektů projektů na kvantifikované a nekvantifikované
7. Převod kvantifikovaných efektů na hotovostní toky
8. Stanovení diskontní sazby
9. Určení hodnot účelových funkcí
10. Interpretace ukazatelů
11. Rozhodnutí o realizaci, příp. nerealizaci projektu

4.3 Kriteriační ukazatele CBA

Pro posouzení, zda je projekt výhodný či nikoliv, slouží kriteriační ukazatele. Základem pro rozhodování jsou peněžní toky, na nichž je založena většina ukazatelů ekonomické efektivnosti. Vybrané kriteriační ukazatele jsou popsány v následujících podkapitolách.

4.3.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota převádí budoucí peněžní příjmy z investice na současnou hodnotu, od kterých dále odečítá současné výdaje na projekt. V rámci porovnání projektů je přijatelnější ten, který má nejvyšší čistou současnou hodnotu. Obecně lze akceptovat každý projekt, jehož čistá současná hodnota je větší než 0. Matematické vyjádření čisté současné hodnoty je následující:

$$\text{ČSH} = \sum_{n=0}^N P_n \times \frac{1}{(1+i)^n} - K$$

ČSH = čistá současná hodnota investice,

P_n = peněžní příjmy v jednotlivých letech životnosti investice,

i = úrok (požadovaná výnosnost),

n = jednotlivé roky životnosti investice,

N = doba životnosti,

K = kapitálový výdaj.

(Marešová, 2012, str. 98)

4.3.2 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento představuje výnosnost projektu během jeho doby udržitelnosti. IRR hledá takovou úrokovou míru, při které jsou dosaženy alespoň minimální efekty investice. Výpočet je následující:

$$IRR = i_n + \frac{\check{C}SH_n}{\check{C}SH_n + \check{C}SH_v} \times (i_v - i_n)$$

IRR = vnitřní výnosové procento,

i_n = nižší zvolená úroková míra,

$\check{C}SH_n$ = čistá současná hodnota při nižší zvolené úrokové míře,

$\check{C}SH_v$ = čistá současná hodnota při vyšší zvolené úrokové míře,

i_v = vyšší zvolená úroková míra.

(Marešová, 2012, str. 100-101)

4.3.3 Doba návratnosti

Doba návratnosti investice je zcela běžným ukazatelem i v soukromém sektoru při hodnocení investic, určuje dobu, kdy se investorovi vrátí peněžní prostředky, které do projektu vložil. Obecně platí, že čím kratší doba návratnosti, tím je projekt výhodnější. Matematické vyjádření doby návratnosti je:

$$K = \sum_{i=1}^a (z_i + o_i)$$

K = kapitálový výdaj,

z_i = roční zisk z investice po zdanění v jednotlivých letech životnosti investice,

o_i = roční odpisy z investice v jednotlivých letech životnosti investice,

i = jednotlivá léta životnosti,

a = doba návratnosti.

(Marešová, 2012, str. 102)

4.3.4 Benefit-cost ratio

BCR vyjadřuje podíl diskontovaných přínosů a diskontovaných nákladů. Někdy bývá taky nazýván jako index rentability neboli ziskovosti. V případě, kdy je ukazatel rovno nule, má investice neutrální efekt. Jakákoliv kladná hodnota přináší užitek. Výpočet je následující:

$$BCR = \frac{\check{S}H}{K}$$

BCR = ziskovost,

ČSH = čistá současná hodnota,

K = kapitálové výdaje.

(Marešová, 2012, str. 103)

5 ALTERNATIVNÍ METODY HODNOCENÍ PROJEKTŮ

Cost-benefit analýza je velmi rozsáhlá, má plno výhod a nevýhod, ale pro některé investiční projekty nemusí být vhodná, přiměřená nebo dostačující. Existují dotační programy, které CBA nevyžadují, a pak je na místě volit jinou alternativní metodu ke zhodnocení investičního záměru. Některé z metod budou popsány v následujících podkapitolách.

5.1 Multikriteriální analýza (MKA)

Multikriteriální analýza se zabývá hodnocením alternativ projektů pomocí několika kritérií, podkritérií, jejich poměrných vah, v různých oblastech s různými cíli. Metoda MKA nemá přesně definovanou hranici přijatelnosti, vhodná je spíše pro porovnání variant projektů. Doporučený postup může mít následující podobu:

1. Vymezení záměru, stanovení cílů,
2. Sestavení souboru kritérií – zvolení hlavních a podpůrných hodnotících kritérií (vycházejí z cílů hodnoceného projektu), určení váhy jednotlivých kritérií (např. bodovací metodou),
3. Zhodnocení variant, srovnání,
4. Porovnání variant a výběr nejlépe ohodnocené varianty.

Výsledek multikriteriální analýzy zobrazuje pořadí variant od nejvhodnější po nejméně vhodnou. Nevýhodou je subjektivní přiřazování vah a bodů, což zabraňuje posouzení čistého přínosu investice. (SFDI, 2023)

5.2 Analýza nákladů a užitků (CUA)

Analýza nákladů a užitků porovnává přírůstky vstupů (náklady) s přírůstky výstupů (užitky). Obě veličiny nejsou vyjádřeny v peněžních podobě, ale měří se pomocí bodovací stupnice ohodnocené na základě empirických dat získaných z dotazníků a rozhovorů mezi spotřebiteli. Vybrán je ten projekt, který prostřednictvím svého cíle přináší společnosti a spotřebitelům největší užitek. (Stejskal et al., 2023, str. 227)

5.3 Analýza efektivnosti nákladů (CEA)

Analýza efektivnosti nákladů se použije na porovnání projektů, které mají stejné kvalitativní výstupy, ale liší se kvantitativně. Slouží k porovnání variant projektů z hlediska jejich efektivity a nákladů životního cyklu při dosahování stejného cíle. Za základ této analýzy se

považuje přesné vymezení cílů projektu tak, aby bylo možné sledovat efektivnost jednotlivých variant ve vztahu k cíli. Metoda slouží k hledání alternativy, která má nejnižší náklady na jednotku výstupu. Nevýhodou analýzy efektivnosti nákladů je nemožnost vyčíslení/analyzování přínosů pro společnost. (Stejskal et al., 2023, str. 227)

5.4 Analýza minimalizace nákladů (CMA)

Analýza minimalizace nákladů se používá u těch programů, které jsou vybírány podle hlediska nejmenších nákladů. Podmínkou této metody je, mít shodně ohodnocené výstupy u všech posuzovaných variant. Dalším předpokladem je určení rozsahu a objemu relevantních nákladů, ke kterým se vztahuje jednotka výstupu. (Stejskal et al., 2023, str. 226)

5.5 Srovnávací analýza (DETR)

Analýza DETR hodnotí jednotlivé dopady projektu nejprve kvalitativně a následně vyčísluje jeho konkrétní parametry. Základem je vyhodnocovací tabulka (Tabulka 1), kde jsou hlavní dopady hodnoceny v rámci základních oblastí:

1. Ekonomické
2. Enviromentální
3. Společenské
4. Veřejných prostředků

Díky nestrannému hodnocení všech aspektů projektu, problémů a výhod poskytuje analýza DETR transparentnější možnost rozhodování.

Tabulka 1: Souhrnná hodnotící tabulka analýzy DETR

Název projektu:					
Popis projektu:					
DOPADY		Kvantitativní hodnocení	Kvalitativní hodnocení	Finanční vyjádření	Souhrnné hodnocení
Ekonomické					
Enviromentální					
Společenské					
Veřejných prostředků					

(SFDI, 2023, vlastní zpracování)

6 FINANCOVÁNÍ A CHARAKTERISTIKA VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

Veřejné zakázky jsou financovány z veřejných zdrojů, proto podléhají striktním podmínkám na základě zákona č. 134/2016 Sb. Zákon o zadávání veřejných zakázek, aby se zamezilo nerovnosti, diskriminaci, netransparentnosti, a aby s finančními zdroji bylo nakládáno hospodárně a účelně.

6.1 Dotace

Jedna z nejčastějších forem financování veřejných zakázek velkého rozsahu jsou dotace. Obce ze své činnosti nevyprodukují dostatečné množství finančních prostředků, které by mohly použít na realizaci rozsáhlých investičních akcí, proto často využívají podpory právě ve formě dotací. Dotaci definuje zákon o rozpočtových pravidlech jako peněžní prostředky státního rozpočtu poskytnuté právnickým nebo fyzickým osobám na stanovený účel. Na dotaci nemá žádný subjekt právní nárok. Žádost o dotaci se podává písemně.

6.1.1 Základní pojmy

V oblasti dotací se pracuje s několika specifickými pojmy, které jsou pro tuto oblast důležité. Některými z nich můžou být například:

1. **Žadatel** – žadatelem o dotaci je subjekt, který podá žádost o podporu. Následně se stává příjemcem nebo je z dotačního procesu vyloučen.
2. **Příjemce** – příjemcem se rozumí subjekt, který získá podporu.
3. **Poskytovatel** – subjekt, který podporu poskytuje.
4. **Projekt** – soubor způsobilých a nezpůsobilých aktivit směřující k dosažení předem definovaných cílů.
5. **Způsobilé výdaje** – výdaje vynaložené na stanovený účel v rámci období a pravidly pro daný program.
6. **Nezpůsobilé výdaje** – nerelevantní výdaje, které nejsou v souladu s právními předpisy, pravidly a podmínkami programu.
7. **Program** – strategický dokument, který obsahuje cíle, priority a podmínky pro čerpání prostředků z jednotlivých fondů v programovém období. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, ©2025)

6.1.2 Postup k získání dotace

K úspěšnému získání dotace vede několik kroků. Ministerstvo pro místní rozvoj (©2025) nabádá žadatele o dotace, aby postupovali následujícím způsobem:

1. Vytvoření podrobného projektového záměru,
2. Nalezení příslušného programu a v něm konkrétní oblasti podpory pro plánovaný záměr,
3. Podání žádosti o podporu,
4. Posouzení žádosti o podporu,
5. Realizace projektu,
6. Žádost o platbu,
7. Vyhodnocení a vyúčtování,
8. Kontrola na místě,
9. Publicita projektu,
10. Udržitelnost projektu.

6.2 Veřejné zakázky

Zákon o zadávání veřejných zakázek nedefinuje samotný pojem „veřejná zakázka“. Pro definici je stanoven pojem „zadání veřejné zakázky“, neboť až v tento moment je zahájen zadávací proces. Veřejná zakázka by mohla vyjadřovat předmět plnění, podnět k vyhlášení veřejné zakázky. (Burešová, 2023, str. 2)

K porozumění oblasti veřejných zakázek je potřeba definovat některé základní pojmy:

1. **Zadavatel** – Česká republika, ČNB, státní příspěvková organizace, ÚSC nebo jeho příspěvková organizace, jiná právnická osoba založena za účelem poskytování veřejných statků.
2. **Dodavatel** – dodavatelem se rozumí osoba nebo více osob společně, které za úplatu nabízí poskytnutí dodávky, služby nebo stavebních prací.
3. **Účastník zadávacího řízení** – za účastníka se považuje dodavatel, který podá nabídku nebo žádost o účast. (Burešová, 2023, str. 4-6)

II PRAKTICKÁ ČÁST

7 FINANČNÍ ANALÝZA OBCE

Prvním dílčím cílem této diplomové práce je provedení finanční analýzy obce. V následujících kapitolách bude nejprve představena obec a následně bude provedena finanční analýza obce Pitín v rozmezí let 2021–2024.

7.1 Obec Pitín

Pitín je malá vesnice v okrese Uherské Hradiště ve Zlínské kraji, která leží v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1405⁷, kdy obec patřila světlovskému panství. Vznik obce se datuje k 01.05.1945, kdy byla osvobozena rumunskými vojenskými jednotkami během 2. sv války. K obci patří také část Pitínské paseky, které se nachází na území Moravských kopanic v obci Žitková. Počet obyvatel se pohybuje okolo hodnoty 930. V obci je mateřská a základní škola, přičemž základní škola pokrývá pouze 1. – 5. třídu. Přes obec vede železniční trať, v obci se nachází jedna železniční stanice a dvě autobusové zastávky. V obci je zřízeno několik dobrovolných spolků – např. SDH Pitín, TJ Pitín, MS Pitín-Hostětín, jednota Orel, ČČK a podobná sdružení, která se snaží obec zvelebit a přispět k jejímu fungování. Dále je v obci v provozu pošta, obchod s potravinami, hostinec, veřejná knihovna, sportklub, který se pyšní několika tenisovými kurty, fotbalovým hřištěm, koupalištěm a hřištěm na plážový volejbal. I když je obec velmi malá, najde se v ní mnoho využití napříč různými oblastmi. (Obec Pitín, ©2025)

7.1.1 Organizační struktura obce

Základním orgánem obce je zastupitelstvo, které v obci Pitín čítá 15 členů. Tito členové byli zvoleni v rámci komunálních voleb v roce 2022 občany obce Pitín. V rámci své působnosti rozhoduje zastupitelstvo o základních otázkách rozvoje obce, schvaluje rozpočet, vydává obecně závazné vyhlášky obce, zřizuje výbory, volí členy podřízených orgánů apod. Zastupitelstvo svolává a řídí starosta obce. V obci Pitín se zasedání zastupitelstva koná zpravidla 6 x za rok.

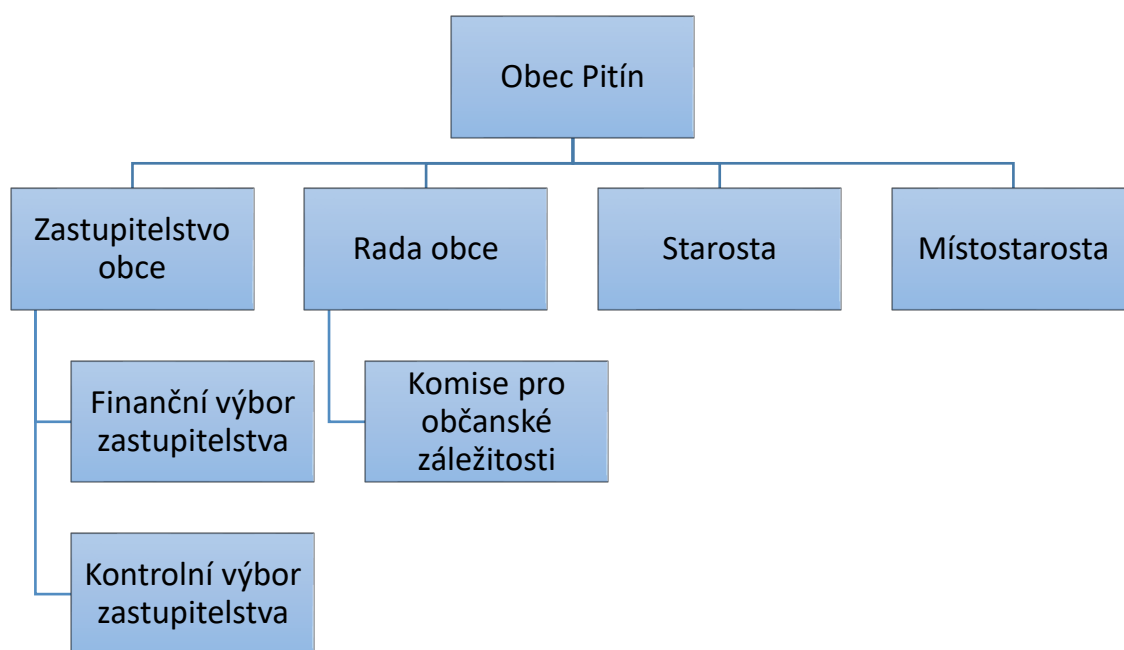
Ze zákonné povinnosti⁸ jsou v obci zřízeny výbory – finanční a kontrolní. Každý z výborů obecně plní úkoly dané zastupitelstvem. Finanční výbor se skládá z 5 členů, přičemž minimum jsou 3 členové, tento počet je vždy lichý a členem nemůže být starosta,

⁷ První písemná zmínka obce Pitín se objevila v první knize půhonů Olomúckých z let 1405-1411, tehdy obec nesla název Pytyn.

⁸ Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích § 117 odst. 2 říká: „Zastupitelstvo obce zřizuje vždy finanční a kontrolní výbor.“

místostarosta ani účetní obecního úřadu. Povinností finančního výboru je provádět kontrolu hospodaření s majetkem a finančními prostředky obce. Kontrolní výbor má rovněž 5 členů, jeho úkolem je kontrola plnění usnesení zastupitelstva a rady obce, dále kontrola dodržování právních předpisů obecním úřadem.

V obci byla zvolena Rada obce, která je tvořena starostou, místostarostou a dalšími třemi členy ze zastupitelstva obce. Rada obce připravuje návrhy pro jednání zastupitelstva obce a zabezpečuje plnění jím přijatých usnesení. Pravomoci rady obce upravuje zákon č. 128/2000 Sb. zákon o obcích. Podřízeným orgánem rady obce je v obci Pitín Komise pro občanské záležitosti, která byla zřízena jako poradní orgán v oblasti pořádání slavnostních akcí, jako je například vítání nově narozených občanů obce, oslava významných životních jubileí občanů nebo oslava výročí samotné obce, která je v obci Pitín na programu tento rok. Organizační strukturu obce zobrazuje Obrázek 2.



Obrázek 2: Organizační struktura obce Pitín

(zdroj: Obec Pitín, ©2025, vlastní zpracování)

7.1.2 Příspěvkové organizace zřízené obcí

Obec Pitín zřizuje 2 příspěvkové organizace:

1. **Základní škola a Mateřská škola Pitín, okres Uherské Hradiště** – byla založena k 01.01.2003 za účelem poskytování základního vzdělávání pod názvem „Základní škola Pitín, okres Uherské Hradiště“. Na základě rozhodnutí zastupitelstva

zřizovatele ze dne 23.06.2023 došlo ke sloučení Základní školy Pitín, okres Uherské Hradiště a Mateřské školy Pitín, okres Uherské Hradiště. Právnícká osoba Mateřská škola Pitín byla vymazána a Základní škola Pitín jakožto nástupnická organizace převzala její činnosti.

2. „Sportklub NIVA“ – organizace byla založena 01.07.2012. Předmětem hlavní činnosti je správa a provozování sportovních zařízení, v rámci vedlejší činnosti organizace pořádá sportovní a kulturní akce. (Obchodní rejstřík, ©2025)

7.2 SWOT analýza

V následující podkapitole budou zhodnoceny vnitřní a vnější faktory ovlivňující život v obci Pitín provedením tzv. SWOT analýzy. SWOT analýza se zaměřuje na zhodnocení silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb. SWOT analýzu obce Pitín zobrazuje Tabulka 2.

Tabulka 2: SWOT analýza obce Pitín

Silné stránky	Slabé stránky
- Krásná příroda, čisté ovzduší - Komunitní atmosféra, dobré mezilidské vztahy - Bohatá historie, udržování tradic - Hodně možností sportovního využití - Modernizovaná Základní a Mateřská škola - Nabídka volnočasových aktivit - Částečná nezávislost provozu obecních budov díky FVE - Modernizovaná infrastruktura - Transparentnost, komunikace zaměstnanců obecního úřadu	- Nedostatek pracovních příležitostí - Vzdálenost do větších měst - Absence zdravotnických služeb - Nedostatečně uspokojená bytová potřeba – nedostatek stavebních míst i bytů k pronájmu - Nízké využití sportovního areálu – není zcela naplněn jeho potenciál
Příležitosti	Hrozby
- Využití dotačních programů k rozvoji obce - Rozvoj turistického ruchu po opravě rodného domu arcibiskupa J. K. Matochy - Přilákání mladých rodin výstavbou bytových domů - Podpora místních dobrovolných spolků, které svojí činností přispívají k rozvoji obce	- Odchod mladých rodin v případě nenaplnění bytové potřeby - Stárnutí populace - Odstěhování občanů kvůli nedostatku pracovních příležitostí - Nedostatek finančních prostředků na financování zamýšlených investičních projektů

(zdroj: vlastní zpracování)

7.3 Analýza majetkové a finanční struktury

Tato podkapitola se zaměřuje na vertikální a horizontální analýzu aktiv a pasiv, tedy analýzu majetkové a finanční struktury obce, kterou zobrazuje Tabulka 3. Data byla použita z účetních výkazů obce.

Tabulka 3: Horizontální a vertikální analýza majetkové struktury

Název položky	2021	2022	2023	2024	22/21	23/22	24/23
Aktiva celkem	100%	100%	100%	100%	5,93%	2,49%	6,11%
Stálá aktiva	90%	90%	93%	90%	5,86%	6,02%	2,69%
Dlouhodobý nehmotný majetek	0%	0%	0%	0%	-13,89%	24,13%	-12,65%
Dlouhodobý hmotný majetek	87%	87%	90%	87%	6,09%	6,17%	2,79%
Pozemky	17%	16%	17%	16%	0,27%	6,55%	2,83%
Stavby	67%	67%	64%	66%	6,18%	-2,18%	8,80%
Samostatné hmotné movité věci	1%	1%	2%	2%	-18,85%	56,81%	-9,67%
Nedokončený dl. hmotný majetek	2%	3%	7%	3%	40,70%	62,43%	-99,85%
Dlouhodobý finanční majetek	3%	3%	3%	3%	0,00%	0,00%	0,00%
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	3%	3%	3%	3%	0,00%	0,00%	0,00%
Oběžná aktiva	10%	10%	7%	10%	6,51%	-46,01%	36,69%
Zásoby	0%	0%	0%	0%	-25,82%	-2,55%	-50,61%
Krátkodobé pohledávky	0%	0%	0%	0%	27,47%	-2,11%	15,73%
Krátkodobý finanční majetek	10%	10%	7%	10%	6,13%	-47,37%	37,21%
Základní běžný účet	10%	10%	7%	10%	5,98%	-47,96%	37,46%

(zdroj: účetní výkazy obce, vlastní zpracování)

Obec Pitín aktuálně disponuje celkovým majetkem ve výši 183 mil. Kč. Bilanční suma má rostoucí tendenci, od roku 2021 došlo k nárůstu o téměř 25,5 mil. Kč. Až z 90 % se na aktivech podílí stálá aktiva, oběžným aktivům přísluší zbylých 10 %. Tento podíl se ve sledovaných letech neměnil. Nejvýznamnější část stálých aktiv tvoří dlouhodobý hmotný majetek, a to až do výše 97 %. Dlouhodobý finanční majetek se na stálých aktivech podílí pouze necelými 3 %. Majetkovou účast v osobách s rozhodujícím vlivem má obec Pitín ve výši 100 000 Kč ve společnosti Lesy Pitín, spol. s r. o., kde je jediným společníkem. Zbývajících 4,8 mil. Kč z dlouhodobého finančního majetku patří položce ostatní dlouhodobý finanční majetek, přičemž tato položka není blíže specifikována. Nejméně významná položka je dlouhodobý nehmotný majetek, který zabírá pouze 0,1 %. V dlouhodobém hmotném majetku převažují zejména stavby, kam spadají budovy obce jako např. obecní úřad, základní škola, mateřská škola, bytový dům, kulturní dům, sportovní areál, veřejné osvětlení apod. Necelých 20 % dlouhodobého hmotného majetku zabírá

položka pozemky – jedná se především o rozsáhlé lesní pozemky a trvalé travní porosty. Ve sledovaném časovém horizontu má dlouhodobý hmotný majetek rostoucí tendenci, lze tedy uvažovat, že obec realizovala v uplynulých letech významné investice, např. proběhla rekonstrukce budovy základní školy a přilehlého dětského hřiště nebo modernizace místní komunikace a rekonstrukce v ulici Lány, včetně úpravy rozvodů elektřiny, plynovodu, vodovodu a veřejného osvětlení.

Oběžná aktiva tvoří 10 % z celkových aktiv. Jejich nejvýznamnější položkou je krátkodobý finanční majetek, který se na oběžných aktivech podílí až z 97 %. V letech 2021–2024 měla oběžná aktiva spíše kolísavý charakter. Největší pokles nastal v roce 2023, kdy došlo k úbytku finančních prostředků na běžném účtu obce, důvodem můžou být již zmíněné realizované investice. Podíly jednotlivých položek se ve sledovaných letech významně neměnily. Majetkovou strukturu obce Pitín zobrazuje Tabulka 4.

Tabulka 4: Majetková struktura obce Pitín v letech 2021–2024

Název položky	2021	2022	2023	2024
Aktiva celkem	158 153,98	168 119,40	172 420,47	183 633,09
Stálá aktiva	142 199,29	151 052,98	160 732,01	165 169,85
Dlouhodobý nehmotný majetek	224,65	197,26	260,01	230,81
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	224,65	197,26	260,01	230,81
Dlouhodobý hmotný majetek	137 054,64	145 935,73	155 533,60	160 000,64
Pozemky	26 811,20	26 884,24	28 768,05	29 605,76
Kulturní předměty	164,80	164,80	164,80	164,80
Stavby	105 176,23	112 107,29	109 716,10	120 300,35
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	2 058,49	1 732,05	4 009,88	3 656,20
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 792,91	4 710,04	12 537,47	6 273,53
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	51,00	337,30	0,00	0,00
Dlouhodobý finanční majetek	4 920,00	4 920,00	4 920,00	4 920,00
Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	100,00	100,00	100,00	100,00
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	4 820,00	4 820,00	4 820,00	4 820,00
Dlouhodobé pohledávky	0,00	0,00	18,40	18,40
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	0,00	0,00	18,40	18,40
Oběžná aktiva	15 954,69	17 066,42	11 688,46	18 463,24
Zásoby	25,34	20,14	19,64	13,04
Materiál na skladě	7,34	6,94	6,44	4,94
Výrobky	18,00	13,20	13,20	8,10
Krátkodobé pohledávky	246,28	339,53	332,52	394,60
Odběratelé	40,03	51,46	71,97	90,63
Krátkodobé poskytnuté zálohy	172,78	251,53	251,22	267,90
Jiné pohledávky z hlavní činnosti	0,00	0,00	1,28	2,80
Náklady příštích období	27,79	20,55	8,05	33,27
Dohadné účty aktivní	0,00	16,00	0,00	0,00
Krátkodobý finanční majetek	15 683,08	16 706,74	11 336,29	18 055,60
Základní běžný účet územních samosprávných celků	15 682,18	16 679,48	11 273,24	18 026,87
Ceniny	0,68	0,77	1,24	1,55
Pokladna	0,21	26,50	61,81	27,18

(zdroj: rozvaha obce Pitín, vlastní zpracování)

Majetek obce Pitín je z 99 % krytý vlastním kapitálem. Tato skutečnost se ve sledovaných letech neměnila, což zobrazuje Tabulka 5, kde byla provedena horizontální a

vertikální analýza finanční struktury. Vlastní kapitál je přibližně ze 2/3 tvořen jměním účetní jednotky a zbylá 1/3 patří výsledkům hospodaření. Pouze 1 % majetku obce je kryto cizími zdroji, a to konkrétně krátkodobými závazky, kde nejvýznamnější položkou jsou zaměstnanci, výnosy příštích období a dohadné účty pasivní. Dlouhodobé závazky obec rovněž ve svých účetních výkazech eviduje, ale pouze v nepatrné výši.

Tabulka 5: Horizontální a vertikální analýzy finanční struktury

Název položky	2021	2022	2023	2024	22/21	23/22	24/23
Pasiva celkem	100%	100%	100%	100%	5,93%	2,49%	6,11%
Vlastní kapitál	99%	99%	99%	99%	5,75%	2,59%	6,10%
Jmění účetní jednotky a upravující položky	72%	70%	65%	62%	2,76%	-4,01%	1,99%
Jmění účetní jednotky	51%	48%	45%	42%	-0,07%	-4,27%	0,00%
Transfery na pořízení dlouhodobého majetku	37%	37%	35%	34%	5,28%	-1,92%	3,60%
Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	-17%	-16%	-16%	-15%	0,00%	0,00%	0,00%
Výsledek hospodaření	28%	30%	34%	37%	12,75%	15,19%	13,07%
Výsledek hospodaření běžného účetního období	3%	4%	5%	5%	26,05%	28,80%	-1,03%
Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	0%	3%	6%	11%	100,00%	57,49%	44,67%
Výsledek hospodaření předcházejících úč. období	25%	23%	23%	21%	0,00%	0,00%	0,00%
Cizí zdroje	1%	1%	1%	1%	28,66%	-12,15%	6,63%
Krátkodobé závazky	1%	1%	1%	1%	29,24%	-12,42%	5,71%

(zdroj: účetní výkazy obce, vlastní zpracování)

Nejvýznamnější položkou celé finanční struktury je vlastní kapitál, který ve sledovaných letech měl rostoucí tendenci. Jeho hodnota se v roce 2024 zvýšila až o 25 mil. Kč oproti roku 2021. Jmění účetní jednotky zůstalo téměř beze změny. Na zvýšení vlastního kapitálu se nejvíce podílel rostoucí výsledek hospodaření. Jeho nárůst zaznamenal hodnotu více než 24 mil. Kč.

Cizí zdroje tvoří pouze 1 % z celkových pasiv, přičemž 97 % z nich patří do krátkodobých závazků. Obec ve sledovaných letech nevykazuje žádné rezervy. Dlouhodobé závazky zabírají nepatrnou část cizích zdrojů. Z krátkodobých závazků jsou nejvýznamnějšími položkami dohadné účty pasivní, výnosy příštích období, závazky k zaměstnancům a dodavatelům. Finanční strukturu obce zobrazuje Tabulka 6.

Tabulka 6: Finanční struktura obce Pitín v letech 2021–2024

Název položky	2021	2022	2023	2024
Pasiva celkem	158 153,98	168 119,40	172 420,47	183 633,09
Vlastní kapitál	157 229,50	166 823,49	171 264,91	182 395,43
Jmění účetní jednotky a upravující položky	113 666,08	116 891,49	112 388,27	114 665,22
Jmění účetní jednotky	81 395,75	81 336,43	78 007,57	78 007,57
Transfery na pořízení dlouhodobého majetku	58 910,87	62 195,61	61 021,25	63 298,20
Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	-26 790,55	-26 790,55	-26 790,55	-26 790,55
Opravy předcházejících účetních období	150,00	150,00	150,00	150,00
Výsledek hospodaření	43 563,42	49 932,01	58 876,64	67 730,21
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4 709,68	6 368,59	8 944,64	8 853,57
Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	0,00	4 709,68	11 078,26	20 022,90
Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	38 853,74	38 853,74	38 853,74	38 853,74
Cizí zdroje	924,49	1 295,91	1 155,56	1 237,66
Dlouhodobé závazky	25,45	25,45	25,45	39,17
Ostatní dlouhodobé závazky	25,45	25,45	25,45	39,17
Krátkodobé závazky	899,03	1 270,45	1 130,11	1 198,49
Dodavatelé	147,55	422,77	185,40	108,72
Krátkodobé přijaté zálohy	113,79	112,80	104,13	106,78
Zaměstnanci	191,96	222,14	215,35	258,36
Sociální zabezpečení	56,91	65,58	58,78	69,01
Zdravotní pojištění	30,47	34,10	31,17	36,07
Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	17,04	17,32	19,00	25,80
Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	0,00	9,15	1,34	10,83
Výnosy příštích období	168,53	133,76	263,72	265,02
Dohadné účty pasivní	172,78	251,53	251,22	267,90
Ostatní krátkodobé závazky	0,00	1,30	0,00	50,00

(zdroj: Rozvaha obce Pitín, vlastní zpracování)

7.4 Analýza nákladů a výnosů

V následující podkapitole bude provedena analýza nákladů a výnosů obce Pitín ve sledovaných letech 2021-2024. Data byla použita z výkazů zisků a ztrát obce. Položky

nákladů zobrazuje Tabulka 7, kde méně významné nákladové položky nebyly pro analýzu použity. Obec ve všech sledovaných letech vykazuje náklady a výnosy pouze z hlavní činnosti, znamená to tedy, že žádnou vedlejší neboli hospodářskou činnost neprovozuje.

Náklady v průběhu sledovaných let postupně rostly, pohybují se v rozsahu od 15 mil. Kč do 18 mil. Kč. Nejvíce se na celkových nákladech podílí náklady z činnosti, kam patří např. odpisy dlouhodobého majetku, mzdové náklady, opravy a udržování, ostatní služby aj. Další významnou položkou nákladů jsou náklady na transfery, což jsou finanční prostředky, které obec poskytuje zejména svým příspěvkovým organizacím. Náklady na transfery se v rámci sledovaných let pohybovaly kolem hodnoty 3 mil. Kč. Daň z příjmů má nepravidelný průběh, v roce 2022 došlo k poklesu ve výši 30 tis. Kč oproti roku 2021, ale v dalších letech daň z příjmů rostla a v roce 2024 se vyšplhala na 265 tis. Kč.

Tabulka 7: Náklady obce Pitín v letech 2021-2024

Název položky	2021	2022	2023	2024
NÁKLADY CELKEM	15 338,69	15 314,49	16 553,78	18 011,24
Náklady z činnosti	12 125,42	12 409,77	13 155,37	14 591,80
Spotřeba materiálu	280,33	273,74	341,61	427,03
Spotřeba energie	386,34	502,00	410,76	621,47
Opravy a udržování	2 553,05	1 812,51	742,51	1 716,72
Náklady na reprezentaci	42,99	107,76	79,88	121,28
Ostatní služby	1 496,63	1 525,60	2 701,18	2 553,91
Mzdové náklady	2 836,48	3 120,04	3 189,53	3 633,44
Zákonné sociální pojištění	804,77	805,52	869,02	972,91
Zákonné sociální náklady	11,89	92,76	123,09	152,34
Dary a jiná bezúplatná předání	83,11	57,63	93,12	165,29
Odpisy dlouhodobého majetku	3 066,05	3 115,84	3 483,05	3 728,92
Prodané pozemky	92,29	9,05	0,00	182,47
Náklady z drobného dlouhodobého majetku	312,00	848,25	869,98	116,88
Náklady na transfery	3 044,74	2 770,96	3 134,69	3 154,42
Náklady vybraných místních vládních institucí na transfery	3 044,74	2 770,96	3 134,69	3 154,42
Daň z příjmů	168,53	133,76	263,72	265,02

(zdroj: výkazy zisku a ztrát obce Pitín, vlastní zpracování)

Vývoj vybraných nákladových položek v letech 2021-2024 a podíl těchto jednotlivých položek na celkových nákladech zobrazuje Tabulka 8. Již bylo zmíněno, že na celkových nákladech se nejvíce podílí náklady z činnosti. Konkrétními položkami této skupiny nákladů, které jsou pro obec významné jsou například odpisy dlouhodobého majetku.

Odpisy se na celkových nákladech podílí 20 %, což je velmi významná položka. Od roku 2021 až do roku 2024 zaznamenávaly odpisy meziročně nárůst, který lze zdůvodnit realizovanými investicemi v obci. Další významnou položkou jsou mzdové náklady, které tvoří stejně jako odpisy dlouhodobé majetku v průměru 20 % celkových nákladů. Mzdové náklady ve sledovaných letech rostly nerovnoměrným tempem. V roce 2024 jsou náklady na mzdy o 30 % vyšší než v roce 2021. S růstem mzdových nákladů úzce souvisí i růst zákonného sociálního pojištění. Přírůstek v roce 2022 oproti roku 2021 je nepatrný, ovšem v roce 2023 dochází k nárůstu o 7 % a v roce 2024 o téměř 11 %. Zákonné sociální pojištění si drží stejný podíl na celkových nákladech, a to ve výši 5 %. Jedna z položek, která zaznamenala úbytek ve sledovaných letech byla opravy a udržování. Pokles v roce 2022 je téměř 41 % a v roce 2023 obec zaplatila za opravy a údržbu až o 144 % méně než v roce 2022. Následující rok se náklady na opravu zvedly o 57 %. V roce 2022 klesly i náklady na transfery, tudíž obec poskytla svým příspěvkovým organizacím méně finančních prostředků než v roce předešlém. V dalších letech měla tato položka rostoucí tendenci.

Tabulka 8: Horizontální a vertikální analýza nákladů obce Pitín v letech 2021-2024

Název položky	2021	2022	2023	2024	22/21	23/22	24/23
NÁKLADY CELKEM	100%	100%	100%	100%	-0,16%	7,49%	8,09%
Náklady z činnosti	79%	81%	79%	81%	2,29%	5,67%	9,84%
Opravy a udržování	17%	12%	4%	10%	-40,86%	-144,10%	56,75%
Ostatní služby	10%	10%	16%	14%	1,90%	43,52%	-5,77%
Mzdové náklady	18%	20%	19%	20%	9,09%	2,18%	12,22%
Zákonné sociální pojištění	5%	5%	5%	5%	0,09%	7,31%	10,68%
Odpisy dlouhodobého majetku	20%	20%	21%	21%	1,60%	10,54%	6,59%
Náklady na transfery	20%	18%	19%	18%	-9,88%	11,60%	0,63%
Daň z příjmů	1%	1%	2%	1%	-25,99%	49,28%	0,49%

(zdroj: výkazy zisku a ztrát obce, vlastní zpracování)

Po analýze nákladů je třeba zhodnotit i výnosy. Obec Pitín měla v roce 2024 celkové výnosy v hodnotě téměř 27 mil. Kč, byla to nejvyšší hodnota v rámci sledovaného období od roku 2021. Na celkových výnosech se podílí výnosy z vlastní činnosti částkou ve výši 2 mil. Kč, dále finanční výnosy ve výši pouze 540 tis. Kč, výnosy z transferů přispěly částkou 3,3 mil. Kč a nejvýznamnější položkou výnosů byly výnosy ze sdílených daní a poplatků ve výši necelých 21 mil. Kč. Výše výnosů ze sdílených daní je určena zákonem č. 243/2000 Sb. Zákon o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům. Procentní hodnotu přidělovaných finančních prostředků

ovlivňuje např. výměr katastrálního území obce, počet obyvatel nebo počet dětí a žáků navštěvujících školské zařízení zřízené obcí. Výnosy obce Pitín v letech 2021-2024 zobrazuje Tabulka 9.

Tabulka 9: Výnosy obce Pitín v letech 2021-2024

Název položky	2021	2022	2023	2024
VÝNOSY CELKEM	20 048,36	21 683,08	25 498,42	26 864,82
Výnosy z činnosti	1 431,74	1 357,12	1 512,70	2 052,89
Výnosy z prodeje služeb	1,12	20,02	3,66	35,10
Výnosy z pronájmu	776,29	754,40	729,56	755,82
Výnosy z prodaného zboží	0,00	0,00	23,58	54,25
Výnosy ze správních poplatků	10,41	7,76	9,92	14,94
Výnosy z místních poplatků	350,29	360,26	365,39	454,76
Jiné výnosy z vlastních výkonů	30,77	32,63	34,58	59,07
Výnosy z prodeje pozemků	108,74	15,94	5,00	397,26
Ostatní výnosy z činnosti	152,31	163,39	210,92	281,69
Finanční výnosy	113,06	28,80	773,46	540,87
Úroky	1,05	1,22	757,07	498,56
Výnosy z přecenění reálnou hodnotou	89,48	4,63	0,00	23,47
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	22,53	22,94	16,39	18,85
Výnosy z transferů	2 956,48	2 202,44	2 642,97	3 280,88
Výnosy vybraných místních vládních institucí z transferů	2 956,48	2 202,44	2 642,97	3 280,88
Výnosy ze sdílených daní a poplatků	15 547,09	18 094,72	20 569,28	20 990,18
Výnosy ze sdílené daně z příjmů fyzických osob	3 014,43	3 283,98	3 937,75	4 285,82
Výnosy ze sdílené daně z příjmů právnických osob	3 933,95	4 617,85	5 959,89	5 506,71
Výnosy ze sdílené daně z přidané hodnoty	7 957,47	9 531,16	10 006,55	10 047,82
Výnosy ze sdílených majetkových daní	522,98	526,65	522,90	932,01
Výnosy z ostatních sdílených daní a poplatků	118,26	135,08	142,19	217,83
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4 709,68	6 368,59	8 944,64	8 853,57

(zdroj: výkazy zisku a ztrát obce Pitín, vlastní zpracování)

Na celkových výnosech obce Pitín se výnosy z činnosti podílí v průměru 7 %. V rámci činnosti obce jsou nejvýznamnější položkou výnosy z pronájmu, kam spadá pronájem obecních bytových jednotek nebo jiných obecních prostor jako např. kulturní dům. Výnosy z pronájmu tvoří 3 % z celkových výnosů. Dvěma procenty se na celkových výnosech podílí

výnosy z místních poplatků, tzn. poplatky za obecní systém odpadového hospodářství a odkládání komunálního odpadu, poplatky ze psů apod. Z 12 % jsou výnosy tvořeny výnosy z transferů, jedná se o dotace a nenávratné finanční výpomoci z rozpočtů ústřední a územní úrovně. V roce 2022 došlo k poklesu o 35 %, v následujících letech výnosy opět rostly. Nejvýznamnější položkou výnosů jsou výnosy ze sdílených daní a poplatků, které jsou přerozdělovány z celostátního hrubého výnosu daní. Ve sledovaných letech se výnosy z daní podílí na celkových výnosech až z 80 %. Ve všech letech došlo k nárůstu těchto výnosů, nejvyšší přírůstek byl 14 % a to v roce 2022, v roce 2023 byl přírůstek o něco nižší, jeho výše byla 12 %, nejnižší přírůstek zaznamenal rok 2024 a to pouhé 2 %. Největší výnosy z daní přináší daň z přidané hodnoty, daň z příjmů právnických osob a daň z příjmů fyzických osob. Podíly na celkových výnosech a jejich změny v letech 2021-2024 zobrazuje Tabulka 10 pomocí horizontální a vertikální analýzy.

Tabulka 10: Horizontální a vertikální analýza výnosů obce Pitín v letech 2021-2024

Název položky	2021	2022	2023	2024	22/21	23/22	24/23
VÝNOSY CELKEM	100%	100%	100%	100%	7,54%	14,96%	5,09%
Výnosy z činnosti	7%	6%	6%	8%	-5,50%	10,28%	26,31%
Výnosy z pronájmu	4%	3%	3%	3%	-2,90%	-3,40%	3,47%
Výnosy z místních poplatků	2%	2%	1%	2%	2,77%	1,40%	19,65%
Ostatní výnosy z činnosti	1%	1%	1%	1%	6,78%	22,53%	25,12%
Finanční výnosy	1%	0%	3%	2%	-292,58%	96,28%	-43,00%
Úroky	0%	0%	3%	2%	14,50%	99,84%	-51,85%
Výnosy z transferů	15%	10%	10%	12%	-34,24%	16,67%	19,44%
Výnosy vybraných místních vládních institucí z transferů	15%	10%	10%	12%	-34,24%	16,67%	19,44%
Výnosy ze sdílených daní a poplatků	78%	83%	81%	78%	14,08%	12,03%	2,01%
Výnosy ze sdílené daně z příjmů fyzických osob	15%	15%	15%	16%	8,21%	16,60%	8,12%
Výnosy ze sdílené daně z příjmů právnických osob	20%	21%	23%	20%	14,81%	22,52%	-8,23%
Výnosy ze sdílené daně z přidané hodnoty	40%	44%	39%	37%	16,51%	4,75%	0,41%
Výnosy ze sdílených majetkových daní	3%	2%	2%	3%	0,70%	-0,72%	43,90%
Výnosy z ostatních sdílených daní a poplatků	1%	1%	1%	1%	12,45%	5,00%	34,72%
Výsledek hospodaření běžného účetního období	23%	29%	35%	33%	26,05%	28,80%	-1,03%

(zdroj: výkazy zisku a ztrát obce Pitín, vlastní zpracování)

7.5 Analýza příjmů a výdajů

Veřejné rozpočty by měly být sestavovány jako vyrovnané. Ve všech sledovaných letech byl v obci Pitín schválen schodek rozpočtu ve výši od 5 mil. Kč do 10 mil. Kč. Důvodem schodku byly vysoké kapitálové výdaje na investice, které se nakonec neuskutečnily a schodek tak nebyl naplněn. Výjimkou byl rok 2023, kdy proběhla rozsáhlá rekonstrukce a přístavba Základní školy. Deficit rozpočtu nebyl až v takové výši, v jaké byl schválen, ovšem jeho hodnota dosáhla více než 5 mil. Kč. V roce 2024 měla obec přebytek rozpočtu ve výši více než 6,5 mil. Kč, schodek z předcházejícího roku mohl být pokryt těmito prostředky. Rozpočet obce Pitín v letech 2021-2024 zobrazuje Tabulka 11.

Tabulka 11: Příjmy a výdaje obce Pitín v letech 2021-2024

Položka (vtis. Kč)	Prostředky	2021	2022	2023	2024
Daňové příjmy	Schválené	14 965	16 381	20 114	21 406
	Skutečné	15 906	18 474	20 943	21 453
Nedaňové příjmy	Schválené	1 200	1 337	2 242	1 936
	Skutečné	1 336	1 196	2 027	2 122
Kapitálové příjmy	Schválené	90	0	328	70
	Skutečné	91	14	333	95
Přijaté transfery	Schválené	4 432	9 864	5 444	7 524
	Skutečné	4 475	5 880	5 472	5 569
Běžné výdaje	Schválené	14 781	14 082	15 904	18 538
	Skutečné	12 550	12 814	13 387	14 549
Kapitálové výdaje	Schválené	12 902	22 178	22 156	17 398
	Skutečné	7 529	11 726	20 760	8 035
ΣPŘÍJMŮ	Schválené	20 687	27 582	28 128	30 936
	Skutečné	21 808	25 564	28 775	29 239
ΣVÝDAJŮ	Schválené	27 683	36 260	38 060	35 936
	Skutečné	20 079	24 540	34 147	22 584
PŘEBYTEK/ SCHODEK	Schválené	-6 996	-8 678	-9 932	-5 000
	Skutečné	1 729	1 024	-5 372	6 655

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.5.1 Příjmy obce Pitín

Nejvyšší příjmy do obecní pokladny plynou z daňových příjmů. Daňové příjmy obce měly ve sledovaných letech rostoucí charakter, z 15 mil. Kč se vyšplhaly až na téměř 21,5 mil. Kč. Naprostou většinu daňových příjmů tvoří příjmy ze sdílených daní, které do rozpočtu obce plynou na základě zákona č. 243/2000 Sb. Zákon o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon

o rozpočtovém určení daní). Procentní podíl obce na celostátním hrubém výnosu daně určuje § 4 odst. 2 zákona č. 243/2000 Sb. Tento složitý výpočet je možné nahradit za pomoci vyhlášky č. 250/2024 Sb. Vyhláška o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů, jejíž příloha udává procentní podíl pro všechny obce České republiky. Tabulka 12 představuje jednotlivé veličiny výpočtu procentního podílu obce Pitín a skutečný podíl na výnosu daní.

Tabulka 12: Procentní podíl na výnosu daní obce Pitín

Název obce	Počet obyvatel	Započtená výměra katastrálních území obce	Počet dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí	Koeficienty postupných přechodů	Procentní podíl obce na částech výnosu daní	Počet zaměstnanců	Procentní podíl obce na části výnosu daně
					§ 4 odst. 1 písm. b) až f) a písm. i) zákona		§ 4 odst. 1 písm. h) zákona
Pitín	923	2 306,27	135	1,07	0,006865	112	0,00202

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2024)

Pro obec Pitín to tedy znamená, že její daňové příjmy jsou tvořeny 0,006865 % z 24,16 % celostátního hrubého výnosu:

1. daně z přidané hodnoty,
2. daně z příjmů fyzických osob,
3. daně z příjmů právnických osob,
4. záloh poplatníka v paušálním režimu na daň z příjmů fyzických osob.

Dále má obec Pitín nárok na 0,00202 % z 1,5 % celostátního hrubého výnosu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti odváděné plátcem daně, s výjimkou daně z příjmů fyzických osob vybírané srážkou podle zvláštní sazby. Obci náleží výnos daně z nemovitých věcí ve výši 100 %, pokud se nemovitost nachází na území obce.

Další část daňových příjmů obce tvoří místní poplatky za psy, za užívání veřejného prostranství, za svoz a zpracování komunálního odpadu. Výše poplatků určují obecně závazné vyhlášky obce.

Nedaňové příjmy obce jsou z většiny tvořeny příjmy z vlastní činnosti. Jedná se hlavně o příjmy z pronájmu majetku (bytový dům, kulturní dům), z poskytování služeb a výkonů, a příjmy z úroků. V obci Pitín se nedaňové příjmy pohybují mezi hodnotou 1-2 mil. Kč. V roce 2022 došlo k mírnému poklesu, v následujících letech nedaňové příjmy značně rostly.

Další příjmovou položkou a zároveň nejméně významnou jsou kapitálové příjmy, kam patří příjmy z prodeje dlouhodobého majetku. Ve všech sledovaných letech došlo v obci Pitín k prodeji pozemků v zanedbatelných částkách (hodnota nepřekročila 100 tis. Kč). Největší kapitálový příjem zaznamenala obec v roce 2023, kdy se tato položka skládala nejen z příjmů z prodeje pozemků (5 tis. Kč), ale i z příjmů z prodeje ostatního hmotného dlouhodobého majetku (128 tis. Kč) a přijatých příspěvků od osob na pořízení dlouhodobého majetku (200 tis. Kč). Kapitálové příjmy obce nemají stálý průběh, jsou spíše nahodilého charakteru.

Přijaté transfery jsou poslední příjmovou položkou rozpočtu obce Pitín. Lze je rozdělit na investiční a neinvestiční transfery, a dále podle toho z které úrovně jsou získávány se dělí na transfery z ústřední nebo územní úrovně. V obci Pitín tvoří větší část přijatých transferů investiční transfery od veřejných rozpočtů ústřední úrovně. I neinvestiční transfery pochází převážně z ústřední úrovně. Jen malou část peněžních prostředků poskytuje obci Pitín kraj nebo jiné obce. Stejně jako u nedaňových a kapitálových příjmů ani přijaté transfery nemají plynulý průběh. Jejich průměrná hodnota se ve sledovaných letech pohybuje nad hranicí 5 mil. Kč (kromě roku 2021).

Celkové schválené příjmy obce Pitín se od těch skutečných příliš neodchylují. Zpravidla jsou hodnoty predikovány správně. V rámci časové řady je počítáno s navyšováním příjmů, jejich odhady mají pevný základ a své opodstatnění.

7.5.2 Výdaje obce Pitín

Výdaje obce Pitín se dělí na běžné a kapitálové. Běžnými výdaji je financován zpravidla chod obce. Kapitálové výdaje slouží k pořízení dlouhodobého majetku, který má v budoucnu přinášet užitek. Výdaje budou rozebrány podle odvětví, jak zobrazuje Tabulka 13, na které byly finanční prostředky použity. Nejvíce peněžních prostředků byly jednoznačně použity na financování služeb pro fyzické osoby. Z těchto služeb čítá největší výdajovou položku oblast vzdělávání a školské služby. Průběh byl v rámci sledovaných let kolísavý. Nejvyšší hodnotu dosáhly výdaje na vzdělávání v roce 2023 z důvodu rekonstrukce základní školy. Další důležitou službou pro obyvatele, na které bylo použito významné množství finančních prostředků, je bydlení, komunální služby a územní rozvoj. Rozdíl hodnoty výdajů mezi lety činí 2 mil. Kč. Přibližně stejné výdaje, a to v rozmezí 1-3 mil. Kč, zaznamenala oblast ochrany životního prostředí (svoz a likvidace odpadu, péče o vzhled obce a zeleň), kultura,

církve a sdělovací prostředky (převážně činnost muzeí⁹ a zájmová činnost v kultuře), a sport a zájmová činnost.

Na všeobecnou veřejnou správu bylo vynaloženo 4-6 mil. Kč ve sledovaných letech, tyto výdaje v rámci analyzovaného období postupně rostly. Tuto skupinu výdajů tvoří převážně činnost místní správy a činnost zastupitelstva obce. Další významnou skupinou výdajů je průmyslová a ostatní odvětví hospodářství, kam patří doprava a vodní hospodářství. Většina výdajů této skupiny v obci Pitín spadá do oblasti dopravy na financování silnic. Jednou z nejmenších výdajových položek je bezpečnost státu a právní ochrana. Tyto výdaje slouží pro financování zejména požární ochrany (dobrovolná část). V roce 2023 došlo k výraznému nárůstu hodnoty oproti minulým let z důvodu nákupu nového požárního vozidla pro SDH Pitín. Zcela nejmenší podíl výdajů spadá do oblasti sociálních věcí a politiky zaměstnanosti. V rámci této skupiny jsou výdaje použity na sociální pomoc osobám v hmotné nouzi a občanům sociálně nepřízpůsobivým.

Tabulka 13: Výdaje obce Pitín v letech 2021-2024 podle odvětví

Skupina/Oddíl	2021	2022	2023	2024
Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství	2 640	7 682	10 937	3 131
Služby pro fyzické osoby	12 988	12 194	15 989	12 965
Vzdělávání a školské služby	5 164	4 973	6 509	3 005
Kultura, církve a sdělovací prostředky	1 160	1 771	1 683	2 914
Sport a zájmová činnost	1 360	1 369	1 303	2 250
Zdravotnictví	5	0	0	0
Bydlení, komunální služby a územní rozvoj	3 676	1 514	3 858	1 612
Ochrana životního prostředí	1 624	2 566	2 637	3 184
Sociální věci a politika zaměstnanosti	15	10	26	31
Bezpečnost státu a právní ochrana	378	324	2 811	587
Všeobecná veřejná správa a služby	4 057	4 331	4 383	5 870

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.6 Strukturovaný soubor ukazatelů finanční analýzy

Pro každou obec jsou vhodné jiné ukazatele finanční analýzy, proto je nutné určit jejich relevantnost. V rámci usnesení vlády č. 719 ze dne 24. srpna 2022, kterým se mění usnesení vlády č. 742 o monitoringu územních samosprávných celků ze dne 23. října 2017, jsou

⁹ V roce 2025 dojde k výraznému navýšení výdajů na činnosti muzeí na hodnotu více než 20 mil. Kč. Důvodem je realizace projektu s názvem „Křehká linie svobody: Inspirační příběhy hrdinů z příhranič“, v rámci kterého, bude zrekonstruován rodný dům arcibiskupa J. K. Matochy a stane se z něj muzeum se stálou expozicí věnovanou právě arcibiskupu Matochovi.

stěžejními monitorujícími ukazateli pravidlo rozpočtové odpovědnosti, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům a běžná likvidita. Tyto ukazatele jsou každoročně vyhodnocovány a předkládány vládě. Ostatní ukazatele jsou doplňkové, mají pouze informativní charakter.

7.6.1 Pravidlo rozpočtové odpovědnosti

Pravidlo rozpočtové odpovědnosti představuje podíl dluhu a průměru příjmů za poslední 4 roky. Udává se v procentech a jeho hodnota by neměla přesáhnout 60 %. Pokud by obec překročila hranici 60 %, obec má povinnost dluh snížit v následujícím roce. Nestane-li se tak, má Ministerstvo financí možnost pozastavit obci příjmy z výnosu daní, a tyto prostředky jsou následně použity na financování dluhu. Výpočet ukazatele pravidla rozpočtové odpovědnosti v obci Pitín v letech 2021-2024 zobrazuje Tabulka 14. Obec Pitín plní pravidlo rozpočtové odpovědnosti velmi zodpovědně, ve všech sledovaných letech se hodnota tohoto ukazatele nepřiblížila ani k 1 %. Důvodem je velmi nízký dluh v letech 2023 a 2024. V letech 2022 a 2021 je dluh obce dokonce nulový. V podmínkách České republiky se jedná o běžnou situaci. Více než polovina ze všech obcí v ČR má nulovou průměrnou dluhovou zatíženost.

Tabulka 14: Pravidlo rozpočtové odpovědnosti obce Pitín v letech 2021-2024

Položka (vtis. Kč)	2021	2022	2023	2024
Dluh	0,00	0,00	25,00	39,17
Průměr příjmů v posledních 4 letech	21 152,00	22 191,00	23 776,00	26 347,00
Pravidlo rozpočtové odpovědnosti	0,00%	0,00%	0,11%	0,15%

(zdroj: Ministerstvo finanční ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.6.2 Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům

Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům vyjadřuje celkovou zadluženost nebo taky věřitelské riziko. Vzhledem k velmi nízkému, či nulovému dluhu obce lze předpokládat, že ani zadluženost nebude dosahovat vysokých hodnot. Podle Ministerstva financí by hodnota neměla překročit 25 % a ve výpočtu je nutné počítat i s položkami z výkazů příspěvkových organizací zřizované obcí. Výpočet podílu cizích zdrojů k celkovým aktivům v obci Pitín zobrazuje Tabulka 15, kde je podrobněji rozebrán ukazatel zadluženosti i u příspěvkových organizací, které obec Pitín zřizuje, neboť i ty se na výsledné hodnotě zadluženosti podílí. Z jednotlivých výpočtů v tabulce níže lze vyčíst, že nejvíce zadluženost obce zvyšuje Základní a Mateřská škola, jejíž hodnoty sice ve sledovaných letech postupně klesají, stále jsou ale ze všech subjektů nejvyšší. Naopak nejmenší celkovou zadluženost má samotná

obec. Monitorující ukazatel celkové zadluženosti, tedy obec a její PO, dosahuje ve sledovaných letech hodnot mezi 1,3-1,8 %, průběh je kolísavý. Rok 2021 bylo poslední období, kdy se do výpočtu nepočítaly příspěvkové organizace zřízené obcí. Pro monitoring byly tedy použity nižší hodnoty než v následujících obdobích. K maximální možné hodnotě, tedy 25 %, má obec ještě velkou rezervu.

Tabulka 15: Zadluženost obce Pitín v letech 2021-2024

Položka (vtis. Kč)	2021	2022	2023	2024
Cizí zdroje obce	924,49	1 295,91	1 155,56	1 237,66
Cizí zdroje "NIVA"	264,11	260,77	289,30	239,20
Cizí zdroje ZŠ a MŠ	1 673,29	1 186,75	2 668,81	1 993,36
Aktiva obce	158 153,98	168 119,40	172 420,47	183 633,09
Aktiva "NIVA"	31 063,41	30 187,43	29 205,64	28 297,65
Aktiva ZŠ a MŠ	12 464,40	11 799,69	29 959,74	29 325,54
Zadluženost obce	0,58%	0,77%	0,67%	0,67%
Zadluženost "NIVA"	0,85%	0,86%	0,99%	0,85%
Zadluženost ZŠ a MŠ	13,42%	10,06%	8,91%	6,80%
Celková Zadluženost	1,42%	1,31%	1,78%	1,44%

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.6.3 Běžná likvidita

Stejně jako u zadluženosti, tak i v běžné likviditě se počítá s hodnotami nejen obce, ale i všech příspěvkových organizací, které obec zřizuje. Tabulka 16 zobrazuje běžnou likviditu jak samotné obce, jednotlivých příspěvkových organizací, tak i běžnou likviditu ve formě vykazované pro účely monitoringu hospodaření obcí. Hodnota by neměla být nižší než 1. Nejméně likvidní v rámci obce Pitín je sportklub NIVA, průměrně se jeho likvidita pohybuje okolo hodnoty 1,5. I když je v rámci obce nejnižší, stále je bezpečná a přiměřená. O něco vyšší běžnou likviditu než sportklub NIVA, má další příspěvková organizace, kterou je Základní škola a Mateřská škola Pitín. Jestliže nedojde v krátkém časovém období k výraznému nárůstu krátkodobých závazků, nebude mít ani jedna z příspěvkových organizací problém splácet své závazky.

Běžná likvidita samotné obce (bez započtení příspěvkových organizací) je příliš vysoká, v analyzovaném období se pohybuje v rozmezí hodnot 10-18. Tímto způsobem se běžná likvidita, stejně jako podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům, za obec vykazovala naposledy v roce 2021. Vliv příspěvkových organizací měl za následek snížení běžné likvidity obce. Stále ale neexistuje téměř žádné riziko nemožnosti splácení svých

krátkodobých závazků ze strany obce. Obec je vysoce likvidní, o čemž hovoří hodnoty běžné likvidity v rozmezí 5-18.

Tabulka 16: Běžná likvidita obce Pitín v letech 2021-2024

(Položka vtis. Kč)	2021	2022	2023	2024
OA obce	15 954,69	17 066,42	11 688,46	18 463,24
OA ZŠa MŠ	1 944,49	1 474,20	3 010,35	3 016,81
OA "NIVA"	358,39	438,34	412,47	379,14
Součet	18 257,57	18 978,96	15 111,28	21 859,19
Kr. záv. Obce	899,03	1 270,45	1 130,11	1 198,49
Kr. záv. ZŠa MŠ	808,42	914,98	1 680,08	1 792,06
Kr. záv. "NIVA"	264,11	260,77	289,30	239,20
Součet	1 971,56	2 446,20	3 099,49	3 229,75
Likvidita obce	17,75	13,43	10,34	15,41
Likvidita ZŠa MŠ	2,41	1,61	1,79	1,68
Likvidita "NIVA"	1,36	1,68	1,43	1,59
Běžná likvidita	9,26	7,76	4,88	6,77

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.6.4 Doplnující/informativní ukazatele

Následující ukazatele nejsou tak důležité pro vyhodnocení financování obce jako předchozí ukazatele, které se předkládají vládě. Mají spíše informativní charakter a slouží k dokreslení situace v obci.

Ukazatel autarkie udává, zda je obec schopna pokrýt náklady na hlavní činnosti svými výnosy z hlavní činnosti, a v jaké výši, vyjadřuje její soběstačnost. Autarkii v obci Pitín zobrazuje Tabulka 17. Výnosy obce převažují náklady ve všech sledovaných letech. Obec lze považovat za soběstačnou.

Tabulka 17: Ukazatel autarkie v obci Pitín v letech 2021-2024

Položka (vtis. Kč)	2021	2022	2023	2024
Výnosy	20 048,36	21 683,08	25 498,42	26 864,82
Náklady	15 338,69	15 314,49	16 553,78	18 011,24
Autarkie	131%	142%	154%	149%

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

Ukazatele aktivity vyjadřují, zda je majetek v organizaci využíván efektivně a po jakou dobu na sebe váže finanční prostředky. Na obec Pitín budou aplikovány ukazatele aktivity, jež zobrazuje Tabulka 18. Ukazatele doby obratu jednotlivých položek udávají, jak dlouho na sebe vážou finanční prostředky. Doba obratu pohledávek by neměla překračovat

dobu splatnosti faktur – to by znamenalo, že organizace má nespolehlivé dlužníky, kteří nejsou schopni včas splácet své závazky. Doba obratu pohledávek tedy udává průměrnou splatnost pohledávek. Tato doba by neměla být delší, než je doba obratu závazků, jako tomu je u obce Pitín. Pro obec to znamená, že splácí závazky svým věřitelům rychleji než její dlužníci. V případě, kdy by obec neměla k dispozici dostatečnou finanční rezervu, mohlo by to ohrozit její likviditu. Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, obec Pitín má běžnou likviditu příliš vysokou, nevzniká tedy žádné riziko z hlediska kratší doby obratu závazků, než je doba obratu pohledávek.

Doba obratu kapitálu udává, za jak dlouho se celková aktiva obrátí v celkových výnosech. V případě obce Pitín je doba obratu kapitálu přibližně 7-8 let. To znamená, že z aktuálních ročních výnosů by obec pokryla svůj majetek až za 7 let. Převrácenou hodnotou k době obratu je obrat aktiv, který udává počet obrátek majetku za rok. V obci Pitín se majetek ročně neobráť více než 0,15 x. U ziskových firem se za kritickou hodnotu považuje 1,5 – pak je za potřebí buď zvýšit tržby nebo zvážit prodej majetku, jehož využití není efektivní. V případě obce, která nebyla zřízena za účelem realizace zisku, nemusí být hranice striktně určena. Za předpokladu, že nedojde k navýšení výnosů, se obrat aktiv v následujících letech vlivem realizovaných investic ještě výrazně sníží.

Tabulka 18: Ukazatele aktivity obce Pitín v letech 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Doba obratu pohledávek (ve dnech)	61,92	90,07	79,14	69,20
Doba obratu závazků (ve dnech)	26,69	36,86	30,93	29,57
Doba obratu kapitálu (v letech)	7,89	7,75	6,76	6,84
Obrat aktiv	0,13	0,13	0,15	0,15

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2025, vlastní zpracování)

7.6.5 Benchmarking

Při zpracování finanční analýzy podniku je vhodné použití nástroje benchmarking, který slouží k porovnání podobných firem v rámci jednoho odvětví nebo se běžně podnik srovnává právě k celému odvětví, do kterého svou činností spadá.

V rámci obce Pitín byla pro porovnání vybrána obec se stejným počtem obyvatel, a to obec Růžďka, která se nachází v okrese Vsetín. Z hlediska občanské vybavenosti jsou na tom obě obce téměř totožně. Obec Růžďka zřizuje 2 příspěvkové organizace, kterými jsou Základní škola a Mateřská škola. Zastupitelstvo obce Růžďka čítá 11 členů. Porovnání informativních ukazatelů zobrazuje Tabulka 19. Jednotlivá data byla použita z roku 2023.

Běžné výdaje na obyvatele má obec Pitín přibližně o 10 tis. Kč nižší než obec Růžďka. Znamená to, že v obci Pitín je běžný provoz obce výrazně levnější. Finanční stabilita a podíl vlastních příjmů na celkových příjmech jsou v obou obcích velmi podobné. Provozní saldo vykazuje vyšší hodnotu cca o 3,5 mil. Kč obec Pitín. Po úhradě dluhu obci Pitín zůstává stejná částka, což značí její minimální dluh. Zatímco obec Růžďka vykazuje dluhovou službu v hodnotě téměř 5 mil. Kč, obec Pitín nevykazuje žádnou částku. Dluh na jednoho obyvatele obce Růžďka je necelých 3 tis. Kč. V obci Pitín je tato hodnota 30 Kč. Sumu peněžních prostředků na bankovních účtech mají obě obce k dispozici v přibližně stejné výši. Více majetku mají k dispozici obyvatelé Pitína. Na základě výše uvedeného lze obec Pitín považovat za stabilní a z minimálního hlediska financování bezpečnou.

Tabulka 19: Porovnání ukazatelů obce Pitín a obce Růžďka

Informativní ukazatele	Růžďka	Pitín
Počet obyvatel	914	914
Běžné výdaje na obyvatele	24,25 tis. Kč	14,65 tis. Kč
Finanční stabilita	0,86	0,84
Podíl vlastních příjmů na celkových příjmech	0,78	0,81
Provozní saldo	7 372,69 tis. Kč	10 892,81 tis. Kč
Rozdíl prov. salda a uhr.splátek dl.	2 670,75 tis. Kč	10 892,81 tis. Kč
Dluhová služba celkem	4 971,23 tis. Kč	0,00 tis. Kč
Ukazatel dluhové služby (v %)	14,50%	0,00%
Dluh	2 660,27 tis. Kč	25,45 tis. Kč
Dluh na obyvatele	2,91 tis. Kč	0,03 tis. Kč
Krytí dluhu	2,77	427,96
Stav na bankovních účtech	11 898,42 tis. Kč	11 335,06 tis. Kč
Čistá aktiva na obyvatele	177,34 tis. Kč	259,97 tis. Kč

(zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2023, vlastní zpracování)

7.7 Závěr finanční analýzy

Provedením finanční analýzy bylo dostatečně prokázáno, že obec Pitín hospodaří se svými svěřenými prostředky hospodárně a účelně. Příjmy obce ve sledovaném období postupně rostly. Výdaje byly využity na oblasti, kde to bylo nejvíce potřeba. I přesto, že rozpočet obce byl schválen jako schodkový, dokázalo vedení vynaložit prostředky tak, aby schodek nebyl naplněn (až na rok 2023, kdy došlo k realizaci investic, které navýšily výdaje obce). Pravidlo rozpočtové odpovědnosti obec naplnila ve všech sledovaných letech, ani z daleka se nepřiblížila k maximální možné hodnotě 60 %. Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je taktéž velmi nízký. Zadluženost obce zvyšuje prakticky jen její příspěvková organizace

Základní škola a Mateřská škola. Likvidita obce je na vysoké úrovni, obec má k dispozici více než 11 mil. Kč na běžném účtu, což omezuje vznik rizika spojené s platební neschopností obce. Ukazatele likvidity a zadluženosti výrazně ovlivňují příspěvkové organizace zřizované obcí, její hodnoty spíše zhoršují, proto se může zdát, že jsou pro obec mírnou zátěží. Ovšem do určité míry je zadluženost zdravá a téměř nutná. Ani největší hodnoty likvidity nejsou pro organizaci nutné. Právě naopak, zbytečné zadržování peněžních prostředků, které by mohly být zhodnoceny jinak, brání v dalším rozvoji. Mimo výše uvedené je obec součástí neziskového sektoru, který má za úkol především produkci veřejných statků, což realizuje i prostřednictvím svých příspěvkových organizací. Nemůžou se tak nikdy stát přítěží, neboť pomáhají naplňovat primární účel obce. Hodnoty ukazatele autarkie jsou pro obec rovněž příznivé. Výnosy převyšují náklady o 30-50 %, díky čemuž je obec soběstačná. Mírné nedostatky vykazují ukazatele aktivity, kde doba obratu pohledávek je výrazně vyšší než doba obratu závazků. V praxi to znamená, že obec své závazky zaplatí zhruba do 30 dnů, ale za své pohledávky dostane zaplacené v průměru až za 75 dnů. Nebezpečná je tato situace, když obec nemá dostatečnou finanční rezervu, což není případ obce Pitín. Obrat aktiv je na velmi nízké úrovni v porovnání s podnikatelskou sférou, v rámci neziskové organizace však nelze hovořit o neefektivním využívání svého majetku, neboť většina majetku je obyvatelům poskytována v rámci produkce veřejných statků a neslouží ke generování zisku. Ve srovnání s velmi podobnou obcí si obec Pitín taky vedla příznivě. Obec vykazuje daleko nižší výdaje než obec, s kterou byla srovnávána, znamená to, že obec Pitín minimalizuje náklady na provoz a soustředí se především na investice a rozvoj obce. Dluh nevykazuje téměř žádný, kdyby každý z obyvatelů přispěl 30 Kč do obecní kasy, celý dluh obce by byl splacen.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že obec vykazuje stabilní a silnou finanční pozici, která je pevným základem pro další rozvoj a investice v obci Pitín. Případným finančním výzvám je obec schopna čelit s dostatečnou rezervou. Obec plánuje realizaci mnoha zajímavých projektů, které obec pozvednou na vyšší úroveň. Všechny projekty mají svá opodstatnění a obci mohou přinést jediné užitek, společenský i ekonomický. Z hlediska financování je obec dobře připravena.

Poznatky získané provedením finanční analýzy obce Pitín budou dále použity jako východisko při zpracování cost-benefit analýzy.

8 COST-BENEFIT ANALÝZA

V předchozí kapitole byla představena samotná obec, její možnosti, využití, bylo zhodnoceno její finanční zdraví a následně bude provedena cost-benefit analýza investičního záměru.

8.1 Definice a popis projektu

Předmětem investičního projektu je stavební záměr na vybudování obecních bytů určených pro specifické sociální skupiny. Byty budou nabízeny do podnájmu jako forma služby ze strany obce. Objekt A bude určen a uzpůsoben pro seniory tak, aby vyhovoval požadavkům na zařízení sociálních služeb. Objekty B a C jsou řešeny jako malometrážní bytové jednotky a budou určeny jako startovací byty pro mladé rodiny, případně pro starší soběstačné občany. V tomto smyslu se nejedná o klasickou bytovou výstavbu, ale jde o službu občanské vybavenosti a v tomto smyslu je naplněná funkční regulace plochy pro záměr dle územního plánu. Všechny objekty jsou řešeny v pasivním standartu s důrazem na minimální provozní náklady a nároky.

Celkem jsou navrženy tři budovy. Výška budov jsou dvě patra plus obytné podkroví. Budovy jsou orientované kratší boční stranou k přilehlé komunikaci pro dosažení co nejmenšího vizuálního dopadu na okolí. Výstavba navazuje na centrum obce a z tohoto hlediska je vyšší celková podlažnost opodstatněná. Parkovací kapacity jsou navrženy formou kolmého parkování podél přilehlé komunikace. Umístění budov respektuje výhledovou komunikaci dle předpokladu územního plánu. V prostoru mezi budovami, který bude zvýšen oproti přilehlé komunikaci, jsou umístěny jak soukromé zahrádky přízemních bytů, tak i společenské zázemí pro všechny byty. Na východní hranici pozemku jsou, v terénním zářezu, umístěny skladovací koje. Mezi domy a parkovacími stáními je nově navržen chodník, který je napojen na trasy v centru obce. Na jižním konci je chodník ukončen na komunikaci.

8.1.1 Technické řešení

Budovy jsou kompaktních tvarů se sedlovou střechou. Cílem je nenápadný vzhled a jednoduché stavební řešení. Severní budova A obsahuje pouze jednotky velikosti 1+kk určené pro seniory. V přízemí je jedna jednotka vynechána pro vybudování technického, skladového a provozního zázemí pro tuto budovu. Další dva bloky B a C jsou identické a obsahují bytové jednotky velikosti 2+kk a 1+kk určené pro startovní bydlení. V přízemí je

vždy umístěná společná technická místnost. Objekt A obsahuje 11 jednotek 1+kk o velikosti 32 m². Objekt B obsahuje 5 jednotek 2+kk o velikosti 51 m², a 1 jednotku 1+kk o velikosti 31 m². Objekt C je identický jako B. Celkem ve všech objektech je 23 jednotek, z toho 13 x 1+kk a 10 x 2+kk. Uvedené výměry jsou bez teras a balkonů, přičemž každá bytová jednotka má navržen balkon nebo terasu. Jedná se o dvoupatrové budovy s obytným podkrovím. Vizuálně se bude jednat o nevтіravé objemy se sedlovou střechou. Fasády budou bílé omítnuté. Pro střešní krytinu je zvolena kovová skládaná krytina s ohledem na spolehlivost a dlouhou životnost zejména detailů kolem vikýřů. Okna jsou navržena v antracitové barvě do exteriéru a bílé do interiéru. Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň a stávající budova určená k odstranění. Pro novou výstavbu jsou navrženy parkovací místa podél přilehlé komunikace. Většina stání je kolmá. Mezi budovami a stáními je umístěn nový chodník, který je protažen severozápadně ke stávající zpevněné ploše před stávajícím obchodem. Počet parkovacích míst zohledňuje záměr obsazení bytů seniory a startujícími rodinami. V tomto kontextu je pro 23 bytových jednotek navrženo 29 parkovacích stání. V rámci zpevněných ploch budou vybudována místa pro směsný odpad. Objekty budou napojeny na veřejný vodovod vedoucí na protější straně přilehlé komunikace. Podobně budou objekty napojeny i na jednotnou kanalizaci. Objekty budou napojeny na elektřinu. Objekty nebudou napojeny na plynovod. Stávající plynovod bude zachován. Předpokládá se vytápění a chlazení pomocí tepelných čerpadel země-voda. Jako primární zdroj bude sloužit soustava zemních hloubkových vrtů o předpokládaném celkovém výkonu 80 kW. Dodatečným energetickým zdrojem budou fotovoltaické panely, které budou přednostně využívány pro spotřebu domů. Objekty jsou řešeny v pasivním standartu, takže se předpokládá umělé větrání bytů s rekuperací. Pro lepší představu o umístění bytových domů v obci slouží Obrázek 3 a Obrázek 4 na straně 66.

8.1.2 Společenské hledisko

Pro obyvatele obce může mít výstavba bytových domů pozitivní i negativní efekt, v konečném důsledku bude záležet na každém jedinci, jak tuto situaci zhodnotí. Zcela jistě tato investice zasáhne do kvality života v obci, ovlivní vztahy mezi obyvateli i celkový rozvoj obce.

ZVÝŠENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Bydlení pro mladé nejen rodiny je dnes téměř nedostupné, existují sice dotační programy, které mají mladým lidem napomoci v jejich začátku, ovšem většina z nich nemá

na čem stavět základy své bytové potřeby. Už jen vidina dostupnosti moderního, nového, přístupného bydlení by zcela jistě pomohla zvýšit psychickou pohodu mladých rodin, neboť podpora v začátku je pro všechny velmi důležitá.

NOVÁ PRACOVNÍ MÍSTA

S realizací projektu by se zvýšila zaměstnanost, protože minimálně v domově s pečovatelskou službou bude potřeba personál, který bude zajišťovat nepřetržitou péči o jejich klienty. Nejen klienti, ale i majetek jako budovy, pozemek a přilehlé okolí potřebují pozornost v podobě údržby (kosení trávy, odklizení sněhu, správa budovy atd.). Vznikla by tak nabídka pracovních příležitostí na trhu práce.

SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST

Díky novému bydlení by mohlo dojít k nárůstu počtu obyvatel, což pro stávající obyvatele může přinést pozitivní i negativní efekt. Někteří obyvatelé by nové občany mohli chápat jako cizince, a tím by docházelo k určitému napětí. V opačném případě se očekává harmonické soužití prospěšné jak pro původní, tak i pro nové obyvatele.

KVALITA ŽIVOTA V OBCI

Obec, jakožto poskytovatel veřejných statků, by měla zvážit, zda při nárůstu obyvatel bude schopna zabezpečit veřejné statky, aniž by se snížil užitek spotřebitelů. S odkazem na kapitolu 1.2.1, kde bylo vysvětleno, že přetížení spotřeby snižuje její kvalitu, stojí za úvahu, jestli přírůstek obyvatel nebude právě příčinou snížení kvality života v obci. Má se za to, že kapacita základní i mateřské školy je dostačující a spotřeba této služby nebude přírůstkem obyvatel ohrožena. Právě naopak, může přinést jedině užitek, protože aktuálně není v těchto vzdělávacích zařízeních využíván celý její potenciál.

Výstavba bude probíhat v klidné části obce, kde doposud byla pouze zeleň, žádné jiné využití tento pozemek neměl. Je možné, že z klidné části obce se stane poměrně rušná ulice po přistěhování 10 rodin. Nově zde přibude téměř 30 parkovacích míst, což může zapříčinit výrazné znečištění ovzduší.

PSYCHOLOGICKÉ ASPEKTY

Jak již bylo zmíněno, určitá jistota startovacího bydlení pro mladé rodiny může přispět k psychickému zdraví, protože nemusí mít obavy, že pro své bytové potřeby nebudou mít dostatečné zázemí. Mimo to taky mnoho starších lidí, kteří na konci svého života musí opustit nejen svůj domov, ale i svou rodnou vesnici, nezvládají tento přechod zcela dobře,

především pokud se jedná o obyvatele malých vesnic. Tito obyvatelé jsou vždy velmi hrdí na to, odkud pochází, a kde se narodili, chtějí taky zemřít. Výstavbou objektu A by jim bylo tohle dopřáno. Je pravděpodobné, že i tato skutečnost se může projevit na jejich psychickém stavu a některým jedincům tak i prodloužit život, ať už o pár dnů, měsíců nebo let.

8.1.3 Ekonomické hledisko

Investice je uvažována v částce minimálně 90 mil. Kč, což znamená výnos pro dodavatele ve stejné výši. Vybraný dodavatel zajistí práci pro několik zaměstnanců. Ti svůj výdělek „spotřebují“ při nákupu statků a služeb. Prostřednictvím daní se pak finance vrátí do státního rozpočtu. Důsledkem je zvýšení produktu ekonomiky a zlepšení blahobytu tzv. beneficentů investičního záměru neboli subjektů, na které má daná investice dopad.

Přírůstek obyvatel a žáků v mateřské a základní škole obci taktéž přinese vyšší příjmy do rozpočtu obce, které mohou být použity pro další rozvoj. Příjmy obce se zvýší i po splacení úvěru, kdy nájem z bydlení poputují právě do obecního rozpočtu.

Realizace projektu nepřinese pouze příjmy, ale bude potřeba vynaložit i výdaje např. na údržbu majetku, mzdy pro sociální pracovníky nebo běžné výdaje na obyvatele (svoz komunálního odpadu, občané platí pouze část).

8.1.4 Enviromentální hledisko

Projekt by měl být z 50 % financován dotací z programu „Dostupné nájemní bydlení“ ze státního fondu pro podporu investic, což obec zavazuje k dodržování zásad DNSH (= do no significant harm, česky: významně nepoškozovat životní prostředí) jakožto podmínku k získání dotace. Znamená to, že daná investice by měla být šetrná k životnímu prostředí, a že při výstavbě by neměly být podporovány činnosti, které by významně poškozovaly některý z těchto stanovených enviromentálních cílů:

1. Zmírňování změny klimatu,
2. Adaptace na změnu klimatu,
3. Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů,
4. Oběhové hospodářství včetně předcházení vzniku odpadů a recyklace,
5. Prevence a omezování znečištění,
6. Ochrana a obnova biodiverzity a ekosystémů.



Obrázek 3: Stávající stav před výstavbou

(zdroj: studie výstavby BD Pitín, 2023)



Obrázek 4: Vizualizace stavu po výstavbě

(zdroj: studie výstavby BD Pitín, 2023)

8.2 Finanční plán

Analyzovaný projekt je prozatím ve fázi, kdy je zpracovávána projektová dokumentace. Rozpočet je tedy pouze orientační a založen na mnoha odhadech. Celková hodnota investice je odhadována na 90 mil. Kč bez DPH (údaj z prosince roku 2024). V srpnu roku 2024 se odhadovaná cena investice pohybovala na úrovni 80 mil. Kč bez DPH. Je tedy pravděpodobné, že ani 90 mil. Kč není ještě konečná cena.

8.2.1 Provozní příjmy a výdaje

Co se týká provozních výdajů, nelze je odhadnout pomocí odvození z účetních dat z nákladů na provoz stávajícího bytového domu, neboť zamýšlená výstavba bude poněkud jiného charakteru. Provozní náklady jsou zamýšleny na velmi nízké úrovni, čemuž by měla napomocť částečná soběstačnost budov řešená pomocí fotovoltaických elektráren, tepelných čerpadel apod. Na provozní výdaje bude vyčleněno 10 % z nájemného.

Provozní příjmy budou tvořeny především z pronájmu bytových jednotek. Budova A bude sloužit jako sociální bydlení, kde Ministerstvo pro místní rozvoj stanovuje maximální limit nájemného pro všechny podporované sociální byty postavené s dotací. Tato hodnota byla k 27.02.2025 89,10 Kč/m². I v obci Pitín bude nájem za sociální bydlení na téměř totožné úrovni, a to 89,00 Kč/m². Budovy B a C jsou zamýšleny jako startovací bydlení pro mladé. Výše nájemného je odvozena od průměrné výše nájmu v dané lokalitě podle realitních serverů. Cena nájemného se pohybuje přibližně na hranici 300 Kč/m². Vzhledem k charakteru výstavby nelze stanovit takovou výši nájemného. Cena nájemného se odhaduje v částce 215 Kč/m². Uvedené ceny jsou bez energií. Energie se předpokládají na minimální úrovni z důvodu řešení v pasivním standardu – vytápění pomocí tepelných čerpadel, zdrojem energie budou fotovoltaické panely. Předpokládaná výše nájemného může zaznamenat ještě určitý nárůst z důvodu posunutí termínu realizace investice, jelikož se ale nejedná o klasickou bytovou výstavbu nýbrž službu občanské vybavenosti, nebude nárůst nájmu nikterak významný.

8.2.2 Zdroje financování

Výstavba bytových domů je rozsáhlá investice, která vyžaduje velké množství finančních prostředků pro její realizaci. Většinu výdajů pokryjí prostředky ze státního fondu pro podporu investic, kde se předpokládá, že obec dosáhne na maximální možnou podporu z dotačního programu „Nájemní bydlení“, a to 40 % z celkových způsobilých výdajů.

V rámci tohoto programu je dále možnost žádat o zvýhodněný úvěr až do výše 50 % celkových způsobilých výdajů investice. Uvažuje se, že obec do této investice vloží jen 10 % z celkové hodnoty investičního záměru, i tak je tato částka značně vysoká, její hodnota se pohybuje nad hranicí 10 mil. Kč.

8.2.3 Přehled peněžních toků

Příjmy a výdaje uvedené v předchozí podkapitole shrnuje Tabulka 20 v přehledu o měsíčním cashflow. Nájemné je počítáno podle ceny za m² podlahové plochy jednotlivých bytů. Provozní náklady tvoří 10 % z nájmu navýšené o DPH. Úvěr je uvažován ve výši 50,4 mil. Kč s dobou splacení 30 let, splátky jsou anuitní a úroková sazba je stanovena na 1 % p.a. Úroková sazba je stanovena podle základní úrokové sazby EU pro ČR snižena o tři procentní body.

Tabulka 20: Výpočet měsíčního cashflow

	Objekt A	Objekt B		Objekt C	
Dispozice bytu	1+kk	1+kk	2+kk	1+kk	2+kk
Počet bytů (ks)	11	1	5	1	5
Velikost bytu (m²)	32	31	51	31	51
Nájem na m²	89 Kč	215 Kč	215 Kč	215 Kč	215 Kč
Nájem za byt	2 848 Kč	6 665 Kč	10 965 Kč	6 665 Kč	10 965 Kč
Nájem za objekt	31 328 Kč	61 490 Kč		61 490 Kč	
Měsíční příjmy z nájmu	154 308 Kč				
Provozní náklady	18 671 Kč				
Splátka úvěru	162 107 Kč				
Měsíční cashflow	- 26 470 Kč				

(zdroj: Obec Pitín, vlastní zpracování)

Měsíční cashflow v prvním roce je v záporných hodnotách, což znamená, že výdaje jsou vyšší než příjmy. Vzhledem k tomu, že splátka úvěru je konstantní po celou dobu splacení a snížení provozních nákladů se neodhaduje, je možné dosáhnout kladných hodnot pouze zvýšením příjmů z investice. Na základě pravidel dotačního programu může být nájem navýšen maximálně o inflaci. Inflační cíl ČNB je 2 %. Tabulka 21 demonstruje přehled peněžních toků po celou dobu splacení úvěru. Prvních 10 let nájem nepokryje výdaje, proto je potřeba, aby se obec připravila na dorovnání záporných hodnot. Od 11 roku životnosti investice začnou příjmy převyšovat výdaje a cashflow bude dosahovat kladných hodnot.

Tabulka 21: Přehled cashflow investičního záměru

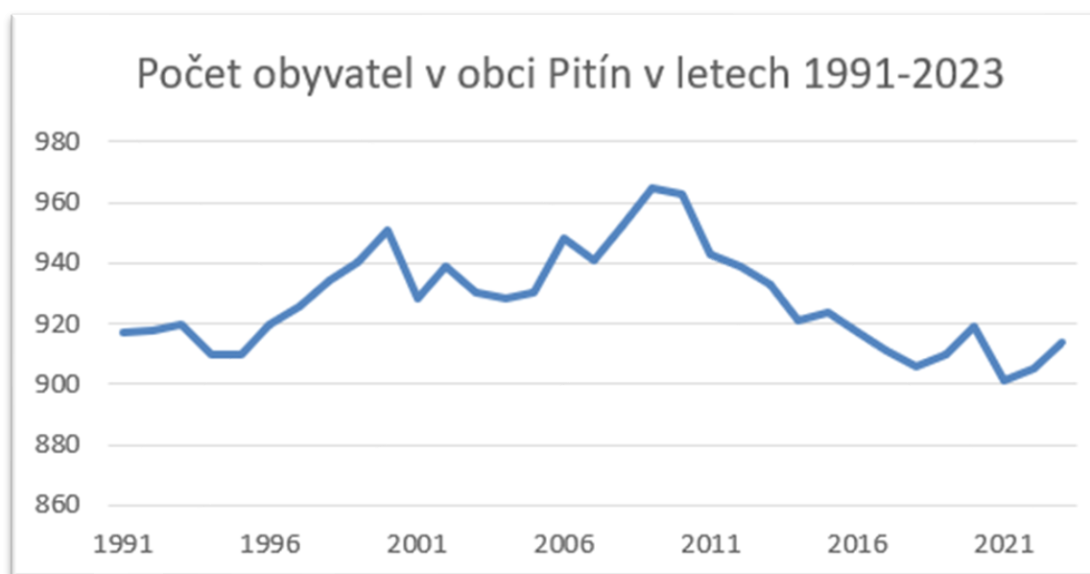
Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nájemné	154 308	157 394	160 542	163 753	167 028	170 369	173 776	177 251	180 796	184 412
Provozní náklady	- 18 671	- 19 045	- 19 426	- 19 814	- 20 210	- 20 615	- 21 027	- 21 447	- 21 876	- 22 314
Splátka SFPI úvěru	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106
Cash flow měsíčně	- 26 470	- 23 757	- 20 990	- 18 168	- 15 289	- 12 352	- 9 357	- 6 302	- 3 186	- 8
Cash flow ročně	- 317 635	- 285 082	- 251 878	- 218 010	- 183 465	- 148 229	- 112 288	- 75 628	- 38 235	- 94
Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Nájemné	188 101	191 863	195 700	199 614	203 606	207 678	211 832	216 068	220 390	224 798
Provozní náklady	- 22 760	- 23 215	- 23 680	- 24 153	- 24 636	- 25 129	- 25 632	- 26 144	- 26 667	- 27 201
Splátka SFPI úvěru	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106
Cash flow měsíčně	3 234	6 541	9 914	13 354	16 863	20 443	24 094	27 818	31 616	35 491
Cash flow ročně	38 809	78 491	118 966	160 251	202 362	245 314	289 126	333 814	379 396	425 889
Rok	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Nájemné	229 294	233 879	238 557	243 328	248 195	253 159	258 222	263 386	268 654	274 027
Provozní náklady	- 27 745	- 28 299	- 28 865	- 29 443	- 30 032	- 30 632	- 31 245	- 31 870	- 32 507	- 33 157
Splátka SFPI úvěru	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106	- 162 106
Cash flow měsíčně	39 443	43 474	47 585	51 779	56 057	60 420	64 871	69 410	74 041	78 763
Cash flow ročně	473 313	521 685	571 024	621 350	672 682	725 041	778 448	832 922	888 486	945 161

(zdroj: Obec Pitín, vlastní zpracování)

8.3 Vymezení beneficentů

Cílem tohoto investičního záměru je především zvýšení dostupnosti bydlení pro seniory a mladé rodiny, proto skupinou lidí, na které bude mít projekt největší dopad budou hlavně senioři, kteří sice mají svůj domov, ale nejsou schopni se o sebe v pozdním věku sami postarat a svůj domov musí opustit. Pro tyto případy je počítáno s 11 bytovými jednotkami. Další významnou skupinou pak jsou mladí lidé nebo rodiny, které se chtějí osamostatnit, ale nemají dostatek prostředků na pořízení vlastního bydlení. Investiční záměr vyřeší tento problém až 12 rodinám.

Počet obyvatel v obci Pitín má od roku 2010 spíše klesavou tendenci, jak zobrazuje Graf 1. Dalším důležitým cílem výstavby bytových domů je i příliv nových obyvatel a podpora demografické stability obce. Více obyvatel by mohlo zvýšit prosperitu a zisk místních podniků, čímž se dostáváme k další skupině beneficentů, kterými můžou být místní podnikatelé.

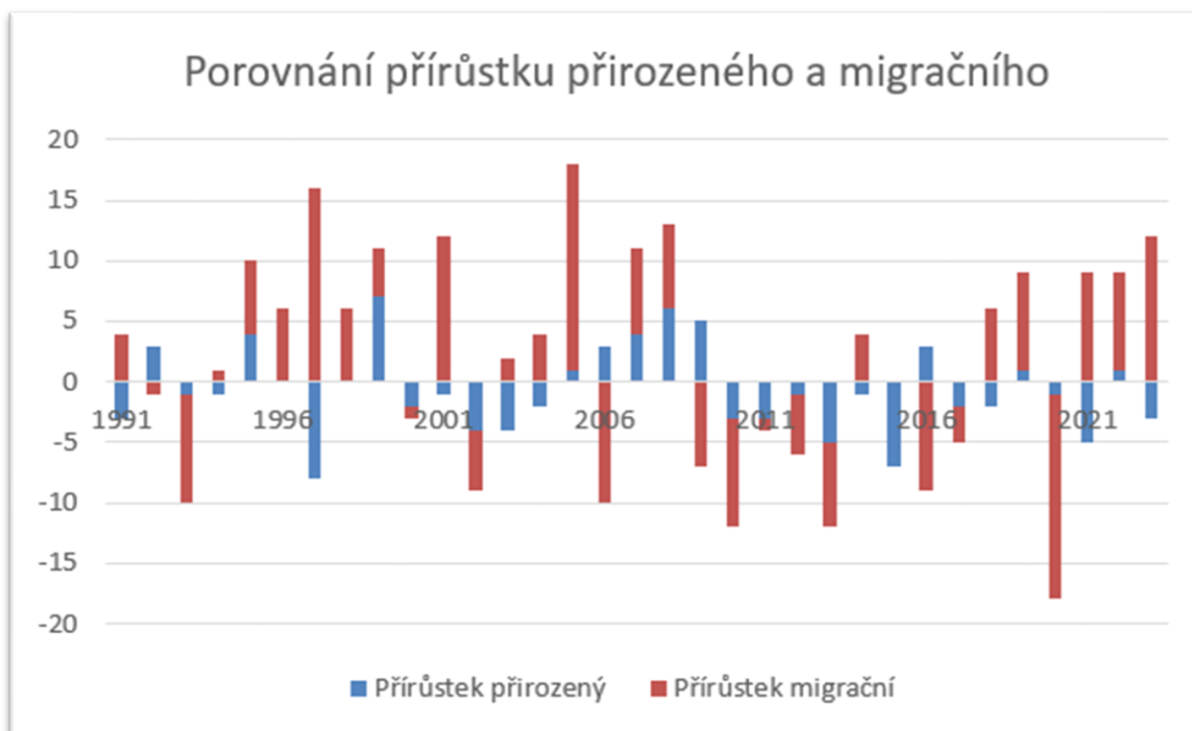


Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Pitín od roku 1991 do roku 2023

(zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Na úbytku obyvatel z obce má největší vliv migrační odliv obyvatel. Přírozený úbytek obyvatel není tak významný, což zobrazuje Graf 2. Je tedy pravděpodobné, že pokud by se zvýšila dostupnost bydlení, zvýšil by se i počet obyvatel v obci. Více obyvatel, znamená pro obec vyšší daňové výnosy a nejen daňové. Zvyšuje se tím například i počet potenciálních

zákazníků v (na tak malou obec) rozsáhlém sportovním areálu, což by mohlo podpořit jeho provoz. Další významnou skupinou beneficentů tedy bude samotná obec.



Graf 2: Porovnání přírůstku přirozeného a migračního v obci Pitín

(zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Výčet beneficentů ale zdaleka nekončí. Více mladých rodin, tedy i dětí, znamená udržení provozu mateřské i základní školy. V minulosti se často stávalo, že některé třídy nebyly naplněny a výuka musela probíhat např. pro 2. a 3. ročník zároveň, v jedné třídě, s jedním vyučujícím. Jelikož se jednalo o děti velmi nízkého věku, které ještě nebyly zcela schopné pracovat samostatně, nemuselo to mít pozitivní efekt na jejich vzdělanost. Přírůstkem obyvatel by se dal tento problém odstranit.

Investice je poměrně velkého rozsahu, jejími beneficenty tedy bude i vzdálené okolí, nejen senioři, mladé rodiny, obec, podnikatelé, nebo organizace v obci. Pozitivní dopad bude mít tato investice i na stavební firmu, která výstavbu zhotoví, s tím souvisí i její subdodavatelé např. na dodávku oken a dveří, úpravu zeleně, výrobu nábytku atd.

V rozsáhlejší kontextu bude jedním z beneficentů i stát, neboť do ekonomiky vstoupí velké množství finančních prostředků, které můžou být zdrojem dalších investic nebo jen spotřeby, což má za následek zvýšení HDP. Největší dopad bude mít tato investice na stavební sektor, kdy firma, která bude stavbu realizovat navýší své tržby. Výrazně zvýší

spotřebu materiálu (což znamená zvýšení příjmů prodejcům stavebního materiálu), zabezpečí práci pro různá odvětví, mzda zaměstnanců je dále použita na spotřebu, opět dojde k navýšení tržeb jednotlivých prodejců, s tím je spojené i zvýšení daňových příjmů prostřednictvím daně z přidané hodnoty atd. Výdaj jednoho subjektu, je příjmem druhého subjektu, čímž je zabezpečen koloběh peněz v ekonomice.

8.4 Stav při realizaci a nulové varianty

Dalším krokem při cost-benefit analýze je porovnání současného stavu se stavem po realizaci. CBA zpracovávána pro dotační programy chápe nulovou variantu taky jako stav, kdy žadateli o dotaci nebude přiznán nárok a dotaci tak nezíská. V případě, kdy by obec Pitín nedosáhla na dotaci, nemohl by být investiční záměr vůbec realizován, protože takové množství finančních prostředků, aby pokryla částku z dotací, nemá k dispozici. Pro účely této diplomové práce bude nulová varianta chápána jako současný stav v obci.

8.4.1 Nulová varianta

Nulová varianta znamená zachování současného stavu, tedy žádná výstavba by se nekonala a obec by pronajímala pouze byty, které má k dispozici dnes. Dohromady je to 12 bytových jednotek, které mají pokrýt bytovou potřebu jak seniorů (ale pouze těch, kteří jsou soběstační a dokážou se o sebe postarat, není tady žádná pečovatelská služba), tak mladých rodin. Byty jsou určeny pro příjmově vymezené osoby. V bytovém domě se nachází 12 bytových jednotek, z toho 4 byty jsou o dispozici 2+kk a 8 bytů o dispozici 1+kk, přičemž každá bytová jednotka má svůj vlastní balkon nemalých rozměrů. Tyto byty jsou momentálně poskytovány matkám samoživitelkám, lidem důchodového věku, a jen malá část (asi 2 byty) si pronajímají mladí lidé jako „startovací bydlení“. Mladé rodiny o takové bydlení nemají příliš velký zájem, protože bytový dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí před více než 15 lety a od té doby je údržba jen v rozsahu nezbytně nutném. Zařízení bytů není příliš moderní, spíše je hodně opotřeбенé. Pro sociálně slabší občany je takové bydlení zcela dostačující, bytové jednotky mají všechno, co je k běžnému životu potřeba, ale při vyšších nárocích potřeby neuspokojí. Tento bytový dům je i přesto v obci velmi žádaný. Najde se několik občanů, kteří tuto příležitost využijí a je pro ně přínosem v jejich životě. Byty slouží jako zázemí zejména pro ty, kteří se ocitnou v sociální tísní a na běžné nájemné jejich prostředky nestačí. Přestože byty jsou poněkud zastaralé, dokážou zajistit bezpečné a důstojné podmínky pro život občanů ve finanční či životní tísní.

Domov pro důchodce s pečovatelskou službou aktuálně v obci není, a pokud občané potřebují denní péči a není zajištěna ze stran rodinných příslušníků, musí svoji obec opustit a jsou umístěni v okruhu cca 20 km do domova důchodců. Nejbližší domov s pečovatelskou službou nabízí město Bojkovice, dále pak obec Nezdenice. Rodinní příslušníci většinou v obci zůstávají a musí tedy za svými příbuznými do domovů s pečovatelskou službou dojíždět. Obec Pitín aktuálně poskytuje pro důchodce službu senior taxi, která zajišťuje odvoz občanů např. k lékaři, na nákup apod. Pro občany, kteří nejsou soběstační, obec plnou péči nezajišťuje.

8.4.2 Investiční varianta

Investiční varianta spočívá ve výstavbě nových bytových jednotek. V obci by vzniklo 12 bytů jako startovací bydlení pro mladé a 11 bytů pro seniory, kde by měli zajištěnou nepřetržitou péči. V obci by se tak mohlo usadit více rodin, což by přineslo prospěch pro mateřskou školu, základní školu, místní podnikatele i organizace. Investice by snížila nutnost dojíždění za rodinnými příslušníky do přilehlých domovů s pečovatelskou službou, lidé by zůstávali ve své rodné obci. Zabezpečeno by bylo 11 seniorů, kteří by byli odkázáni na denní péči. Zároveň by došlo k navýšení pracovních příležitostí, ať už na pozici pečovatelky nebo údržbáře budov, příp. okolní zeleně.

Výstavba bytových jednotek je navržena jako moderní a energeticky úsporná s minimálním dopadem na životní prostředí. Detailní popis projektu poskytuje kapitola 8.1.

Investiční záměr s sebou nese spoustu dopadů, pozitivní i negativní. V případě vybudování dostupného bydlení se v obci zvýší počet obyvatel, očekává se zlepšení kvality života, změny v sousedských vztazích, zvýší se daňové příjmy, příjmy místních podnikatelů a firem, které se budou na výstavbě bytového domu podílet, vzniknou nová pracovní místa, zvýší se poptávka po veřejné dopravě, zvýší se i výdaje obce (svoz odpadu, údržba), předpokládá se větší podpora kulturních akcí v obci, sportovní areál bude mít předpoklad k většímu využití jeho potenciálu. Výše zmíněné dopady budou v následující podkapitole rozděleny na kvantitativní a kvalitativní.

Důležitým poznatkem je, že CBA výstavby bytových domů je zpracovávána ex ante, tedy před zahájením realizace projektu. Veškeré dopady, které budou zhodnoceny jsou založeny na odhadech a odborných posudcích. Po dokončení investičního záměru může dojít k odchylce jednotlivých výsledků.

8.5 Rozdělení efektů na kvantitativní a nekvantitativní

Efekty investice je potřeba rozdělit na kvantitativní, které lze dále převést na hotovostní toky a nekvantitativní, které není možné penězi vyčíslit. Rozdělení efektů investičního záměru zobrazuje Tabulka 22.

Tabulka 22: Rozdělení efektů investice na kvantitativní a nekvantitativní

Kvantitativní dopady	Nekvantitativní dopady
Zvýšení daňových příjmů obce	Zlepšení kvality života v obci
Zvýšení příjmů místních podnikatelů	Změna v sousedských vztazích a demografické struktuře
Zvýšení příjmů podnikatelů, kteří se budou na výstavbě podílet	Změna krajinného rázu
Vznik nových pracovních míst	Ovlivnění ekologické rovnováhy v obci
Zvýšení výdajů obce	Zlepšení psychického zdraví díky lepší dostupnosti bydlení
Větší podpora místních kulturních akcí	Prodloužení života některých obyvatel
Větší využití potenciálu sportovního areálu	
Naplnění kapacity ZŠ a MŠ	

(zdroj: Obec Pitín, vlastní zpracování)

8.6 Převod kvantitativních efektů na hotovostní toky

Výše uvedené kvantitativní efekty budou dále převedeny na hotovostní toky, aby bylo možné vyčíslit socioekonomický přínos nebo náklad investice, což zobrazuje Tabulka 23. Je důležité zdůraznit, že většinu efektů ovlivňuje nárůst obyvatel. Předpokládá se zvýšení obyvatel v obci o 11 seniorů (příp. snížení migračního úbytku), kteří budou mít své domovy v plánovaném objektu A. Do objektů B a C, které tvoří dohromady 10 bytů o dispozici 2+kk a 2 byty o dispozici 1+kk, bude uvažováno přistěhování 5 rodin (2 dospělí + 1 dítě) a 7 občanů. Dohromady se předpokládá přírůstek 33 obyvatel.

Prvním vyčíslitelným dopadem je zvýšení daňových příjmů obce. Uvažují se celkové daňové příjmy plynoucí do rozpočtu obce na základě rozpočtového určení daní vydělené počtem obyvatel. Průměrný daňový příjem na obyvatele činí 23 000 Kč. Odhadovaný přírůstek obyvatel spojený s výstavou bytových domů je 33. Daňové příjmy by se tak ročně mohly zvýšit o 759 000 Kč. Zvýšení příjmů místních podnikatelů je odvozeno od průměrných výdajů obyvatel za potraviny, které v ČR jsou v hodnotě 3 000 Kč. Výdaje 33 obyvatel za 12 měsíců pak dosáhnou hodnoty 1,188 mil. Kč, což by teoreticky mohly být příjmem místních podnikatelů. V obci jiné služby nejsou provozovány. Příjem podnikatelů,

kterí se budou přímo podílet na výstavbě bytových domů se zvýší o hodnotu investice bez DPH, tedy 90 mil. Kč, DPH ve výši 10,8 mil. Kč bude odvedeno do státního rozpočtu.

Tabulka 23: Převedení kvantitativních efektů na hotovostní toky

Kvantitativní dopady	Výpočet	Přínos/Náklad	Přímý dopad na obec
Zvýšení daňových příjmů obce	21,4 mil. Kč / 923 obyvatel = 23 tis. Kč 23 tis. * 33 obyvatel	759 000 Kč	ANO
Zvýšení příjmů místních podnikatelů	3 000 Kč * 33 obyvatel * 12 měsíců	1 188 000 Kč	NE
Zvýšení příjmů podnikatelů, kteří se budou na výstavbě podílet	Odhadovaná hodnota investice	90 000 000 Kč	NE
Odvod DPH z investice	12 % z 90 mil. Kč	10 800 000 Kč	NE
Vznik nových pracovních míst	Hrubá mzda sociální pracovnice (30 000 Kč * 12)	360 000 Kč	ANO
	Odvod SZP zaměstnanec (11,6 %) + zaměstnavatel (33,8 %)	163 440 Kč	ANO
	Daň z příjmů fyzických osob (15 %), pozn. sleva na dani nezapočítána	71 627 Kč	NE
Zvýšení výdajů obce	33 obyvatel * 15 000 Kč	495 000 Kč	ANO
Větší podpora místních kulturních akcí	11 obyvatel * 500 Kč * 12	66 000 Kč	ANO
Větší využití potenciálu sportovního areálu	11 obyvatel * 250 Kč * 12	33 000 Kč	ANO
Naplnění kapacity ZŠ a MŠ	5 dětí * 20 000 Kč	100 000 Kč	ANO
Zvýšení příjmů z místních poplatků	Odpady (33 * 500 Kč)	16 500 Kč	ANO
Roční socioekonomický přínos/náklad		111 207 Kč	

(zdroj: Obec Pitín, vlastní zpracování)

S realizací investice vzniknou nová pracovní místa. Pro účely této diplomové práce je předpokládáno zatím pouze jedna pracovní pozice, a to sociální pracovnice. Údržba budovy bude pokryta z dosavadních zdrojů obce. Odhad hrubé mzdy poskytl server www.platy.cz. Hrubá mzda sociální pracovnice je 360 000 Kč. Z toho čistá mzda je ve výši 246 613 Kč.

Odvody sociálního a zdravotního pojištění, které odvádí zaměstnanec i zaměstnavatel, činí 163 440 Kč. Daň z příjmů fyzických osob je ve výši 71 627 Kč. Odvody a daň jsou příjmem ve státní pokladně. Pro obec je položkou výdajovou čistá mzda a odvody pojištění v úhrnné výši 368 293 Kč.

Se zvýšením počtu obyvatel se předpokládá i zvýšení výdajů obce. V minulosti se výdaj na jednoho obyvatele pohyboval okolo 15 tis. Kč za rok, bude tedy uvažováno stejně. Při přistěhování 33 obyvatel se výdaje obce zvýší o 495 tis. Kč ročně.

Dalším pozitivním dopadem může být větší podpora místních kulturních akcí nebo návštěva sportovního areálu. Odhaduje se, že alespoň 1/3 přistěhovaných obyvatel se zapojí do dění v obci, a podpoří místní kulturu v částce 500 Kč/ měsíc. Dohromady by se příjmy z pořádání takových akcí mohly ročně zvýšit až o 66 tis. Kč. Útrata ve sportovním areálu je predikována na 250 Kč/měsíc, což by znamenalo navýšení příjmů této příspěvkové organizace o 33 tis. Kč za rok.

S růstem počtu dětí ve vzdělávacích zařízeních rostou i příjmy těchto organizací, neboť finance jsou přidělovány podle počtu dětí. Na jednoho žáka dostane škola přibližně 20 tis. Kč za rok, což při 5 dětech navíc zvýší příjmy obce o 100 tis. Kč ročně.

Každý občan, který má v obci trvalé bydliště, je povinen na základě obecně závazné vyhlášky platit místní poplatky. V obci Pitín jsou to poplatky za svoz a zpracování komunálního odpadu nebo třeba poplatky za psa. Následně bude počítáno pouze s poplatky za svoz odpadu, které musí platit všichni obyvatelé. S 33 novými obyvateli se příjmy z místních poplatků za svoz odpadu zvednou o 16 500 Kč za rok, neboť výše tohoto poplatku je v obci Pitín 500 Kč na obyvatele za rok.

Po zhodnocení všech uvedených dopadů dosáhne obec Pitín na přibližný roční socioekonomický přínos, již očištěný o náklady, v hodnotě 111 207 Kč.

8.7 Stanovení diskontní sazby

Stanovení diskontní sazby je důležité především u projektů, jejichž předpokládaná doba životnosti je značně dlouhá. Pomocí diskontní sazby jsou budoucí peněžní prostředky přepočítány na současnou hodnotu prostřednictvím tzv. odúročitele. Diskontní sazba pro účely analýz zpracovávaných pro získání dotací bývá zpravidla stanovena Evropskou komisí. Pokud Evropská komise diskontní sazbu nestanoví, odvozuje se od národní sazby. Základní sazba EU pro ČR byla k 1.3.2025 3,69 %. Jedná se o základní sazbu, z které může

být odvozena například i diskontní sazba. Pro co nejpřesnější odvození diskontní sazby bude potřeba krátká analýza vývoje diskontní sazby v ČR. Tento vývoj v letech 1990-2025 zobrazuje Graf 3. Od roku 2022 diskontní sazba klesala a k datu 26.3.2025 byla tato sazba stanovena ČNB na 2,75 %. Diskontní sazba aktuálně překračuje hodnotu inflace (2,4 %) a v rámci stabilizace ekonomiky se předpokládá ještě mírný pokles diskontní sazby, přičemž v blízké době by se měla hodnota stabilizovat. Inflační cíl ČNB je stanoven na 2,1 %. Na základě přechozích poznatků bude diskontní sazba stanovena na 3,0 %.



Graf 3: Vývoj diskontní sazby v ČR v letech 1990-2025

(zdroj: ČNB, 2025, vlastní zpracování)

8.8 Výpočet kritériálních ukazatelů

Cost-benefit analýza zahrnuje i výpočet několika ekonomických ukazatelů, zpravidla se jedná o čistou současnou hodnotu (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), dobu návratnosti (DDN) a benefit-cost ratio (BCR), jejich referenční hodnoty zobrazuje Tabulka 24.

Tabulka 24: Referenční hodnoty kritériálních ukazatelů

Ukazatel	Referenční hodnota
NPV	$NPV \geq 0$
IRR	$IRR > \text{diskontní sazba}$
DDN	$DDN < \text{doba životnosti}$
BCR	$BCR > 1$

(zdroj: vlastní zpracování)

8.8.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota představuje odúročenou hodnotu budoucích peněžních toků. Peněžní toky byly vypočteny na straně 69, což zobrazuje Tabulka 21: Přehled cashflow investičního záměru. Po stanovení diskontní sazby v kapitole 8.7 zbývá odúročit vypočtené cashflow a odečíst hodnotu investice od úhrnu DCF. Tabulka 25 zobrazuje výpočet diskontovaného cashflow, jehož hodnota je téměř o 4,5 mil. Kč nižší než běžné cashflow, které v sobě nezohledňuje faktor času.

Tabulka 25: Výpočet a porovnání DCF s CF

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8
CF	-317 635	-285 082	-251 878	-218 010	-183 465	-148 229	-112 288	- 75 628
DCF	-308 384	-268 717	-230 504	-193 699	-158 259	-124 139	- 91 300	- 59 702
Rok	9	10	11	12	13	14	15	16
CF	- 38 235	- 94	38 809	78 491	118 966	160 251	202 362	245 314
DCF	- 29 304	- 70	28 037	55 052	81 010	105 945	129 888	152 872
Rok	17	18	19	20	21	22	23	24
CF	289 126	333 814	379 396	425 889	473 313	521 685	571 024	621 350
DCF	174 926	196 081	216 364	235 805	254 429	272 263	289 333	305 663
Rok	25	26	27	28	29	30	SOUČET	
CF	672 682	725 041	778 448	832 922	888 486	945 161	7 671 986	
DCF	321 277	336 198	350 449	364 051	377 026	389 394	3 171 983	

(zdroj: vlastní zpracování)

Pro výpočet čisté současné hodnota je dále potřeba odečíst hodnotu investice od součtu diskontovaných peněžních toků:

$$NPV = 3\,171\,983 - 10\,080\,000 = -6\,908\,017 \text{ Kč}$$

Záporná čistá současná hodnota evokuje ekonomicky nevýhodný projekt, protože vložené prostředky jsou výrazně vyšší než hodnota, kterou by v budoucnu přinesla. Důvodem nepříznivé hodnoty jsou nízké příjmy a zároveň vysoké investiční náklady. Takové hodnocení je možné pouze z finančního hlediska. Po zakomponování ročních socioekonomických přínosů získaných na základě výpočtů v kapitole 8.6 je dosažena daleko vyšší hodnota DCF. Výpočet zobrazuje Tabulka 26.

Tabulka 26: Zakomponování socioekonomických přínosů

Rok	1	2	...	30	SOUČET
CF	-317 635	-285 082	...	945 161	-
Přínosy	111 207	113 431	...	197 486	-
CF+přínosy	-206 428	-171 651	...	1 142 648	12 183 440
DCF	-200 416	-161 798	...	470 756	5 993 783

(zdroj: vlastní zpracování)

Čistá současná hodnota, v které jsou zahrnuty i socioekonomické přínosy je následující:

$$NPV = 5\,993\,783 - 10\,080\,000 = -4\,086\,217 \text{ Kč}$$

Čistá současná hodnota investice nedosahuje kladných hodnot ani po přičtení socioekonomických přínosů. Důvodem je krytí splátek úvěru příjmy z nájmu, což má za následek záporné cashflow v prvních letech. Kdyby se prodloužila uvažovaná doba životnosti, zvýšily by se efekty z ní plynoucí. Stanovená doba životnosti 30 let je stejná jako doba splácení úvěru, což výrazně ovlivňuje ekonomickou stránku projektu.

8.8.2 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento ukazuje, jaký výnos každoročně projekt generuje po celou dobu své životnosti. Obecně je přijatelná ta hodnota, která je vyšší než diskontní sazba. Kdybychom IRR použili jako diskontní sazbu, pak $NPV = 0$.

Výpočet vnitřního výnosového procenta je založen na metodě pokus omyl. Stanoví se nižší a vyšší diskontní sazba, kterou se odúročí peněžní toky a následně dosadí do vzorce:

$$IRR = i_n + \frac{\check{C}SH_n}{\check{C}SH_n + \check{C}SH_v} \times (i_v - i_n)$$

Pro výpočet byla zvolen nižší úroková sazba stejné hodnoty jako je diskontní sazba, tedy 3 %, protože se jedná o veřejnou zakázku, kde není požadován zisk. Vyšší sazba byla uvažována na hladině 5 %.

$$IRR = 3 \% + \frac{-6\,908\,017}{-6\,908\,017 - 8\,467\,552} \times (5 \% - 3 \%)$$

$$IRR = 3,90 \%$$

Vnitřní výnosové procento přesahuje diskontní sazbu, což znamená, že projekt přináší kladný výnos. Z ekonomického hlediska je podmínka přijatelnosti naplněna.

8.8.3 Doba návratnosti

Doba návratnosti je počítána jako kumulovaný součet diskontovaných ročních peněžních toků. Z důvodu rozdílných cash flow v jednotlivých letech nelze dobu návratnosti počítat podílem hodnoty investice k příjmům. Tabulka 27 znázorňuje výpočet doby návratnosti projektu pro peněžní toky nejprve bez socioekonomických přínosů a následně i včetně těchto přínosů. Doba návratnosti by neměla přesahovat dobu životnosti projektu, ta je stanovena na 30 let, ale ani v jednom případě se peněžní toky z investice v dané lhůtě nevrátí.

Tabulka 27: Výpočet doby návratnosti

Rok	DCF	Kumulovaný součet	DCF vč. přínosů	Kumulovaný součet
1	- 308 384	- 308 384	- 200 416	- 200 416
2	- 268 717	- 577 101	- 161 798	- 362 213
...	...	...	...	...
28	364 051	2 405 563	447 016	5 063 841
29	377 026	2 782 589	459 185	5 523 027
30	389 394	3 171 983	470 756	5 993 783
31	1 179 260	4 351 243	1 259 832	7 253 615
32	1 167 811	5 519 055	1 247 601	8 501 216
33	1 156 473	6 675 528	1 235 488	9 736 704
34	1 145 245	7 820 773	1 223 493	10 960 197
35	1 134 127	8 954 900	1 211 615	12 171 812
36	1 123 116	10 078 016	1 199 851	13 371 664
37	1 112 212	11 190 227	1 188 202	14 559 866

(zdroj: vlastní zpracování)

Pokud by do cashflow z investice byly zahrnuty i socioekonomické přínosy, doba návratnosti by byla 34 let. V opačném případě je doba návratnosti 37 let. Po splacení úvěru cashflow významně roste a zrychluje se doba návratnosti. Z toho důvodu by bylo zřejmě vhodné zvážit přepočtení referenčního období, protože pro stanovenou dobu životnosti je projekt ekonomicky nepřijatelný.

8.8.4 Benefit-cost ratio

BCR vyjadřuje poměr přínosů investice k jejím nákladům. Vzhledem k hodnotám předchozích ukazatelů není možné očekávat přijatelný výsledek. Výpočet se provede dosazením do vzorce:

$$BCR = \frac{\check{C}SH}{K} = \frac{3\,171\,983}{10\,080\,000} = 0,32$$

Vypočtená hodnota 0,32 neznačí efektivitu projektu, protože obecně platí, že projekt je efektivní, je-li poměr přínosů k nákladům větší než 1. Každá vložená koruna do dané investice přinese pouze 0,32 Kč zpět.

8.9 Rozhodnutí o realizaci projektu

Na základě provedené cost-benefit analýzy lze konstatovat, že projekt za aktuálních podmínek není z ekonomického hlediska efektivní. Shrnutí výsledků ukazatelů CBA zobrazuje Tabulka 28.

Tabulka 28: Kriteriační ukazatele CBA

Ukazatel	Referenční hodnota	Hodnota bez se. přínosů	Hodnota vč. se. př.
NPV	$NPV \geq 0$	-6,9 mil. Kč	-4 mil. Kč
IRR	$IRR > \text{diskontní sazba}$	3,9 %	3,79 %
DDN	$DDN < \text{doba životnosti}$	37 let	34 let
BCR	$BCR > 1$	0,32	0,59

(zdroj: vlastní zpracování)

Hodnota NPV dosáhla záporných hodnot i po započtení socioekonomických přínosů, což znamená, že přínosy z projektu nepokryjí investici. Doba návratnosti projektu je velmi dlouhá, a to 37 let. Při zohlednění společenských přínosů se snížila na 34 let. Ukazatel BCR taky nedosáhl přijatelných hodnot. Vnitřní výnosové procento sice přesáhlo diskontní sazbu, ale i tak se jeho hodnota pohybuje na hranici ekonomické efektivity. Vzhledem k velmi negativnímu hodnocení jednotlivých ukazatelů není tento projekt ekonomicky přijatelný.

I přesto, že výsledky analýzy nepodporují realizaci projektu, stojí za zmínku jeho sociální a veřejný přínos, který může být důležitým opodstatněním pro realizaci projektu, protože v rámci veřejného sektoru je primárním cílem naplnění veřejného zájmu, nikoliv generování zisku. Z přesvědčení, že pro obec Pitín, je tato výstavba maximálně důležitá budou dále navrhнутy alternativní scénáře, které povedou k tomu, aby se investiční záměr stal přijatelný nejen ze společenské stránky, ale i z té ekonomické. Prvním možným řešením je vyloučení sociálního bydlení z projektu, neboť jeho nízké příjmy značně ovlivňují ekonomiku investice. Sociální bydlení může být podpořeno v rámci jiného dotačního programu, tím by se zachoval koncept výstavby a zlepšila by se finanční situace. Druhá alternativa již byla naznačena v kapitole 8.8.3, a to přepočtení referenčního období, které bylo stanoveno podle délky splatnosti úvěru. Prodloužením doby životnosti projektu by se zvýšil počet období s kladným cashflow, což by rovněž znamenalo příznivější výsledky analýzy.

9 ALTERNATIVNÍ ŘEŠENÍ

Současná varianta projektu je ekonomicky nevýhodná, nepřinese obci žádnou finanční výhodu a pozitivní dopady jsou pouze ze společenského hlediska. Z toho důvodu budou dále rozpracovány alternativní řešení, která by mohla přinést pozitivní efekt i na obecní rozpočet.

9.1 Prodloužení doby životnosti

Doba životnosti projektu byla původně stanovena na 30 let. Tato doba byla odvozena od doby odepisování majetku a doby splatnosti úvěru. Do doby splacení úvěru jsou splátky kryty právě příjmem z nájmu, což výrazně snižuje hodnotu cashflow. Po splacení úvěru se peněžní toky z investice výrazně navýší, ale nebylo s nimi počítáno, protože se předpokládala doba životnosti pouze do splacení úvěru. Doba životnosti bude stanovena na základě studie, kterou vydala v roce 2021 Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, kde se zabývali určením průměrné doby životnosti na základě analýzy trhu a stanovení průměrné doby životnosti stavebních materiálů. Podle této expertní studie je průměrná doba životnosti bytových domů 76 let. Z původních 30 let tak bude prodloužena doba životnosti projektu na 50 let. Následně bude demonstrováno, jak prodloužení doby životnosti ovlivní kritériální ukazatele.

Všechna ostatní kritéria zůstanou zachována, mění se pouze doba, po kterou jsou sledovány roční peněžní toky. Přepočtené kritériální ukazatele pro dobu životnosti projektu stanovenou na 50 let zobrazuje Tabulka 29.

Tabulka 29: Kritériální ukazatele po prodloužení doby životnosti projektu

Ukazatel	Referenční hodnota	Dosažená hodnota
NPV	$NPV \geq 0$	14,6 mil. Kč
IRR	$IRR > \text{diskontní sazba}$	4,81 %
DDN	$DDN < \text{doba životnosti}$	37 let
BCR	$BCR > 1$	2,45

(zdroj: vlastní zpracování)

Čistá současná hodnota je ve výši 14,6 mil. Kč, což znamená, že budoucí peněžní toky z investice mají současnou hodnotu 14,6 mil. Kč. Za přijatelnou hodnotu lze považovat cokoliv, co je větší nebo alespoň rovno nule. První kritérium je tedy splněno. Vnitřní výnosové procento dosáhlo hodnoty 4,81 % při stanovených úrokových sazeb 3 % a 5 %. Převyšuje tedy diskontní sazbu, což je podmínkou přijatelnosti, a dokonce se blíží k vyšší stanovené úrokové sazbě, která představuje výnos z jiné alternativy. IRR splňuje podmínky přijatelnosti. Doba návratnosti se nezměnila, stále je 37 let, ale změnila se doba životnosti,

která se z 30 let posunula na 50 let a tím převýšila dobu návratnosti. Kritérium splněno. Ukazatel benefit-cost ratio taktéž převyšuje referenční hodnotu, která je stanovena na 1. BCR dosáhlo hodnoty 2,45, což znamená, že každá vložená koruna přinese 2,45 Kč zpět. Všechny kritériální ukazatele splnily podmínky přijatelnosti a lze konstatovat, že z tohoto hlediska je projekt ekonomicky přijatelný.

9.2 Vyloučení sociálního bydlení

Příjmy ze sociálního bydlení významně ovlivňují cashflow projektu, neboť jejich hodnota je velmi nízká, a to z důvodu omezení, které stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj na nájem sociálního bydlení, které je podpořeno státní dotací. Z analyzovaného záměru bude následně vyloučen objekt A, tedy sociální bydlení, pro porovnání, zda je sociální bydlení opravdu důvodem neekonomické přijatelnosti původního projektu.

9.2.1 Kritériální ukazatele bez socioekonomického efektu

Z investičního záměru budou odečteny nájem ze sociálního bydlení a investiční náklady budou sníženy o 1/3. Přepočtené hodnoty cashflow pak zobrazuje Tabulka 30.

Tabulka 30: Přepočtené cashflow po vyloučení sociálního bydlení

Rok	1	2	...	29	30
Nájemné	122 980	125 440	...	214 111	218 393
Provozní náklady	- 14 881	- 15 178	...	- 25 907	- 26 426
Splátka SFPI úvěru	- 108 071	-108 071	...	-108 071	- 108 071
Čisté cash flow měsíčně:	29	2 191	...	80 133	83 897
Čisté cash flow ročně:	342	26 286	...	961 594	1 006 763
DCF	333	24 777	...	408 049	414 773

(zdroj: vlastní zpracování)

V původním záměru byly hodnoty cashflow záporné v prvních 10 letech životnosti projektu. Po vyloučení sociálního bydlení dosahuje cashflow kladných hodnot již od prvního roku, což dokazuje její udržitelnost. Tabulka 30 demonstruje i výpočet hodnoty diskontovaných peněžních toků, které jsou východiskem pro výpočet čisté současné hodnoty.

$$NPV = 7\,496\,524 - 6\,720\,000 = 776\,524 \text{ Kč}$$

Čistá současná hodnota dosahuje kladné částky čímž splňuje kritérium přijatelnosti. Hodnota, kterou investiční záměr v budoucnu přinese, je dnes 776 524 Kč. Tabulka 31

zobrazuje výpočet všech kritériálních ukazatelů. Vnitřní výnosové procento je pod úrovní diskontní sazby, což znamená, že projekt meziročně negeneruje žádný zisk. Doba návratnosti je jen o jeden rok nižší než doba životnosti projektu. Investované prostředky se vrátí za 29 let. BCR dosáhlo hodnoty 1,12. Znamená to tedy, že za každou vloženou korunu se vrátí 1,12 Kč. Na základě výše uvedeného je projekt z ekonomického hlediska na hraně přijatelnosti. Vzhledem k faktu, že se jedná o investiční záměr, který by měl být především službou občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, lze považovat ukazatele za přijatelné. Projekt sice negeneruje žádný velký zisk, což v rámci veřejných statků není podmínkou. Investice se ovšem vrátí, proto je možné záměr ohodnotit jako ekonomicky přijatelný.

Tabulka 31: Přepočtení kritériálních ukazatelů

Ukazatel	Referenční hodnota	Dosažená hodnota
NPV	$NPV \geq 0$	776 524 Kč
IRR	$IRR > \text{diskontní sazba}$	0,96 %
DDN	$DDN < \text{doba životnosti}$	29 let
BCR	$BCR > 1$	1,12

(zdroj: vlastní zpracování)

9.2.2 Kritériální ukazatele včetně socioekonomického efektu

Bez započtení efektů investice, které přinese společnosti, je záměr z ekonomického hlediska na hraně přijatelnosti. Vzhledem k tomu, že je projekt realizován obcí ve veřejném zájmu, jsou hodnoty ukazatelů pro přijetí projektu dostačující. Zahrnutí socioekonomického efektu by mohlo zlepšit ekonomickou stránku projektu, proto budou následující výpočty směřovány k zakomponování společenských dopadů do projektu. První přepočtení se týká celkového ročního socioekonomického přínosu, což zobrazuje Tabulka 32.

Tabulka 32: Přepočtení socioekonomického přínosu

Kvantitativní dopady	Výpočet	Přínos/Náklad
Zvýšení daňových příjmů obce	21,4 mil. Kč / 923 obyvatel = 23 tis. Kč 23 tis. * 22 obyvatel	506 000 Kč
Zvýšení výdajů obce	22 obyvatel * 15 000 Kč	330 000 Kč
Větší podpora místních kulturních akcí	2/3 z původních 66 000 Kč	44 000 Kč
Větší využití potenciálu sportovního areálu	2/3 z původních 33 000 Kč	22 000 Kč
Naplnění kapacity ZŠ a MŠ	5 dětí * 20 000 Kč	100 000 Kč
Zvýšení příjmů z místních poplatků	Odpady (22 * 500 Kč)	11 000 Kč
Roční socioekonomický přínos/náklad		353 000 Kč

(zdroj: vlastní zpracování)

Přepočtené socioekonomické přínosy činí 353 000 Kč za rok. V dalších letech budou stejně jako nájem navýšené o inflaci. Přínosy, které úzce souvisí s počtem obyvatel, byly sníženy o 1/3, což odpovídá počtu obyvatel v objektu A. Z nákladů byly vyloučeny mzdové výdaje sociální pracovnice a s tím i související výdaje jako daň z příjmů fyzických osob. Dosažený efekt je daleko vyšší než původní, v kterém byla zahrnuta i výstavba sociálního bydlení. Tato skutečnost je dalším důkazem, že sociální bydlení je pro daný investiční záměr spíše zatěžující.

Zvýšení cashflow díky socioekonomickým přínosům ovlivňuje veškeré kritériální ukazatele. Jejich přepočtené hodnoty zobrazuje Tabulka 33.

Tabulka 33: Kritériální ukazatele po zakomponování socioekonomických přínosů

Ukazatel	Referenční hodnota	Dosažená hodnota
NPV	$NPV \geq 0$	9,7 mil. Kč
IRR	$IRR > \text{diskontní sazba}$	4,3 %
DDN	$DDN < \text{doba životnosti}$	15 let
BCR	$BCR > 1$	2,45

(zdroj: vlastní zpracování)

Čistá současná hodnota je kladná v hodnotě 9,7 mil. Kč, což znamená nárůst o 9 mil. Kč oproti NPV bez započtení socioekonomických přínosů. IRR je nad hodnotou diskontní sazby, takže i tento ukazatel je ekonomicky přijatelný. Doba životnosti se výrazně zkrátila, a to téměř na polovinu. Investice se vrátí za 15 let. BCR ukazuje, že každá vložená koruna přinese 2,45 Kč zpět. Všechny ukazatele dosahují více než přijatelných hodnot. Z tohoto hlediska je projekt ekonomicky výhodný.

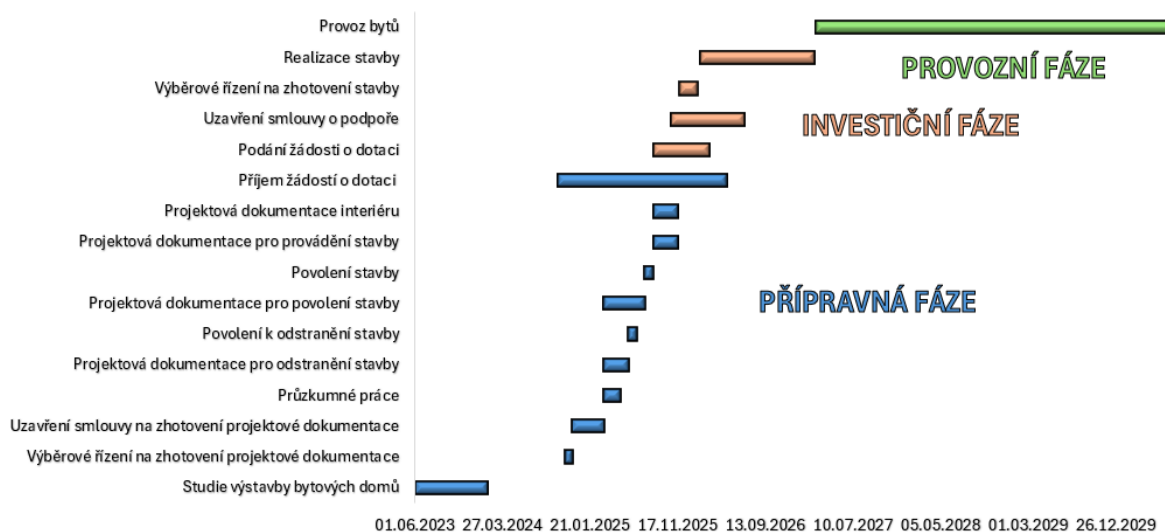
Doporučením tedy je realizace výstavby pouze objektů B a C. Sociální bydlení výrazně zatěžuje tento projekt nejen ekonomicky ale i společensky. Aby se zachoval původní koncept, je možné výstavbu objektu A zrealizovat a financovat pomocí jiného dotačního programu např. operační program IROP má aktuálně vyhlášenou výzvu přímo na Sociální bydlení.

10 ŽÁDOST O DOTACI

Projekt zpracování žádosti o dotaci bude rozdělen do 3 kroků – časová analýza projektu, žádost o dotaci a posledním krokem bude analýza rizik.

10.1 Časová analýza

Projekt je rozdělen do 3 fází: přípravná, investiční a provozní, přičemž aktuálně se nachází ve fázi přípravné. Časový horizont jednotlivých kroků ve všech fázích zobrazuje Graf 4.



Graf 4: Časová analýza investičního záměru

(zdroj: vlastní zpracování)

Prvním krokem přípravné fáze bylo zhotovení studie proveditelnosti, což trvalo od 01.06.2023 do 01.02.2024. Následovala mírná pauza v přípravě projektu, která pokračovala po vyhlášení příjmů žádostí o dotaci. 25.10.2024 bylo vyhlášeno výběrové řízení na zhotovení projektové dokumentace. Smlouva na zhotovení projektové dokumentace byla uzavřena až 07.03.2025 a od tohoto data se odvíjí další důležité kroky. Součástí smlouvy jsou termíny, zobrazuje Tabulka 34, které je nutno dodržet. Nejdůležitějším datem je získání povolení stavby, které by na základě stanoveného harmonogramu měla obec dostat nejpozději 24.08.2025. Od zmíněného datumu vzniká pro obec možnost podat žádost o dotaci, čímž začíná investiční fáze projektu. Na posouzení žádosti o dotaci si řídicí orgán vyhrazuje 60 dní, a dalších 60 dní má obec na doplnění údajů v případě zjištěných nesrovnalostí. Za předpokladu, že by byla žádost do 60 dnů schválena bez dalších připomínek, může obec uzavřít smlouvu o podpoře již 23.10.2025. Řídicí orgán prozatím nestanovil lhůtu pro podání žádosti – bude vyhlášena 30 dní před ukončením výzvy.

Stanovena je ale lhůta pro uzavření smlouvy o podpoře, a to 30.6.2026. Vzhledem k výše uvedenému se doporučuje podat žádost o dotaci nejpozději 01.03.2026, aby v případě připomínek byl prostor na doplnění a úpravu žádosti.

Tabulka 34: Časový harmonogram provádění projektové dokumentace

Krok	Lhůta	Nejzazší datum
Průzkumné práce	8 týdnů od podpisu smlouvy	02.05.2025
Projektová dokumentace pro odstranění stavby	12 týdnů od podpisu smlouvy	30.05.2025
Povolení k odstranění stavby	Správní lhůta 30 dní	29.06.2025
Projektová dokumentace pro povolení stavby	20 týdnů od podpisu smlouvy	25.07.2025
Povolení stavby	Správní lhůta 30 dní	24.08.2025
Projektová dokumentace pro provádění stavby	12 týdnů od stavebního povolení	16.11.2025
Projektová dokumentace interiéru	12 týdnů od stavebního povolení	16.11.2025

(zdroj: Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace, vlastní zpracování)

Po uzavření smlouvy o podpoře může obec vyhlásit výběrové řízení na zhotovení stavby. Trvání výběrového řízení se předpokládá na 2 měsíce, což by znamenalo, že od 01.02.2026 by mohla začít realizace stavby. Financování probíhá průběžně po nahrání zaplacených faktur do klientského portálu SFPI. Výstavba bytových domů je odhadována na 1 rok, přičemž se počítá s prodloužením o 1 měsíc z důvodu přerušení prací např. kvůli státním svátkům apod. V případě dodržení všech plánovaných termínů by poslední fáze projektu, tedy provozní fáze, mohla začít 01.03.2027. Provozní fáze potrvá minimálně dalších následujících 30 let. Shrnutí časového harmonogramu zobrazuje Tabulka 35.

Tabulka 35: Shrnutí časového harmonogramu výstavby bytových domů

Činnost	Začátek	Konec	Fáze
Studie výstavby bytových domů	01.06.2023	01.02.2024	Přípravná
Výběrové řízení na zhotovení projektové dokumentace	25.10.2024	19.11.2024	
Uzavření smlouvy na zhotovení projektové dokumentace	20.11.2024	07.03.2025	
Jednotlivé kroky popsány v tabulce 34	07.03.2025	16.11.2025	
Příjem žádostí o dotaci	01.10.2024	30.04.2026	Investiční
Podání žádosti o dotaci	24.08.2025	01.03.2026	
Uzavření smlouvy o podpoře	23.10.2025	30.06.2026	
Výběrové řízení na zhotovení stavby	22.11.2025	21.01.2026	
Realizace stavby	01.02.2026	26.02.2027	
Provoz bytů	01.03.2027	-	Provozní

(zdroj: vlastní zpracování)

10.2 Návrh žádosti o dotaci

Získané poznatky z přechozích kapitol budou součástí jednotlivých bodů osnovy žádosti. Žádost o dotaci bude zpracována do formy návrhu, neboť jednotlivé parametry se mohou do nejbližšího možného termínu podání žádosti ještě změnit. Následující podkapitoly obsahují relevantní podklady pro zpracování žádosti o dotaci, která je zpracována v příloze P I. Státní fond pro podporu investic přijímá žádosti pouze online přes clientský portál SFPI, kde obec založí žádost až po získání stavebního povolení. Pro vyplnění žádosti budou použita data, která jsou výstupem této diplomové práce.

10.2.1 Identifikační údaje

Prvním bodem žádosti jsou identifikační údaje o subjektu, který žádost vyplňuje, a to: název subjektu, IČ, DIČ, adresa, statutární zástupci, kontaktní osoby, a kompetentní osoby ve vztahu k projektu (projektant, správce objektu, finanční manažer apod.). Osoby odpovědné za přípravu a provoz záměru dále stvrzují svým podpisem, že kompetenci přijímají.

10.2.2 Informace o projektu

Informace o projektu obsahují základní informace a odpovědi na otázky:

- Na jaký problém se projekt zaměřuje?
- Jaká byla příčina vzniku problému?
- Co je cílem projektu?
- Jaká rizika s sebou projekt nese?

Do žádosti budou použita data z kapitoly 8.1, která poskytuje základní popis projektu a data z kapitoly 10.3, kde bude provedena riziková analýza.

10.2.3 Informace o lokalitě

Informace o lokalitě by měly podat především stručný přehled o místě realizace projektu – obec, katastrální území, parcelní číslo, druh parcely. Dále jsou informace doplněny o charakteristiku území, což poskytuje kapitola 7.1, demografické složení zobrazuje kapitola 8.3, a k dokreslení situace budou použity výsledky ze SWOT analýzy v kapitole 7.2.

10.2.4 Popis projektu

Popis projektu představuje podrobné řešení z několika hledisek. Do žádosti o dotaci byly použity informace z kapitoly 8.1.1 a 8.1.2, které se zabývaly technickým a společenským hlediskem.

10.2.5 Termíny

Časový harmonogram projektu byl analyzován v kapitole 10.1. Pro účely žádosti o dotaci budou relevantní data následující po datu získání stavebního povolení, neboť od tohoto okamžiku lze žádost podat. Data jsou odhadována, v žádosti bude později nutné tato data aktualizovat.

10.2.6 Rozpočtové údaje

Informace o předpokládaných příjmech a výdajích poskytuje kapitola 8.2. Rozpočet znázorňuje celkovou výši způsobilých nákladů a zdrojů financování. Obec bude ze svých vlastních zdrojů hradit pouze 10 % CZV. Předpokládaná výše poskytnuté dotace je 40 %, přičemž dotace bude čerpána v kombinaci s úvěrem z SFPI, jehož výše dosahuje 50 % CZV.

10.2.7 Parametry podpory

Dotace může být poskytnuta do výše 25 % celkových způsobilých nákladů. V případě dodržení určitých podmínek, může být dotace navýšena o 5 %, maximálně však do výše 40 %. Dotace se navyšuje o 5 %, pokud:

- V případě vzniku novostavby bude spotřeba neobnovitelné primární energie nejmeně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby neobnovitelné primární energie,
- Výstavba bude provedena v případě, kdy nejmeně 10 % bytů bude vyčleněno pro bydlení domácnosti, jejíž členové nejsou vlastníky nemovitosti určené k bydlení,
- Výstavba bude provedena v hospodářsky a sociálně ohroženém území,
- Výstavba bude provedena v památkové zóně.

Obec předpokládá maximální možnou výši poskytnuté dotace, tedy 40 %.

10.2.8 Prohlášení a přílohy

Žadatel je povinen čestným prohlášením doložit, že na stejné náklady způsobilé k podpoře nečerpal žádnou jinou veřejnou podporu.

K žádosti jsou přikládány přílohy obsahující další čestná prohlášení, např.

- Čestné prohlášení, že klient není v úpadku nebo v likvidaci,
- Čestné prohlášení klienta, že není osobou v exekuci,
- Čestné prohlášení klienta, že nemá evidovaný nedoplatek vůči finančnímu úřadu, celní správě a na pojistném veřejného zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení,
- Čestné prohlášení klienta, že není ve střetu zájmů,
- Zpráva o plnění DNSH, atd.

Přílohy k žádosti se liší podle žadatele. S přijímáním žádostí přes klientský portál SFPI navíc došlo k regulaci příloh, neboť některé oblasti jsou obsaženy přímo v elektronické žádosti – např. nepřikládá se investiční záměr, pouze jsou v portálu vyplněna požadovaná data, stejně tak je součástí elektronické žádosti většina čestných prohlášení a samostatný dokument už se nepřikládá.

Vzhledem ke skutečnosti, že analyzovaný investiční záměr ještě není ve fázi, kdy je možné žádost o dotaci podat, byl zpracován pouze návrh žádosti (Příloha P I.), jehož data budou v budoucnu upravena k aktuální situaci.

10.3 Analýza rizik

S každou činností jsou spojená určitá rizika. Aby se předešlo komplikacím, je nutné tato rizika identifikovat a přijmout opatření, která budou omezovat jejich vznik.

10.3.1 Identifikace rizik

Pro investiční záměr výstavby bytových domů v obci Pitín byla identifikována následující rizika:

- R1: Pozdní podání žádosti o dotaci,
- R2: Zamítnutí žádosti o dotaci,
- R3: Nezískání stavebního povolení,
- R4: Zvýšení nákladů na výstavbu,
- R5: Nízká poptávka po bytech,
- R6: Změna vedení obce,
- R7: Zpoždění časového harmonogramu stavby,

- R8: Nedostatek vlastních zdrojů pro financování,
- R9: Odpor veřejnosti,
- R10: Výskyt chráněných živočichů na staveništi.

K jednotlivým rizikům je potřeba určit jejich pravděpodobnost výskytu a hodnotu dopadu, kterou by měla, kdyby nastala. Stručný popis, přidělení pravděpodobností a dopadů rizik zobrazuje Tabulka 36.

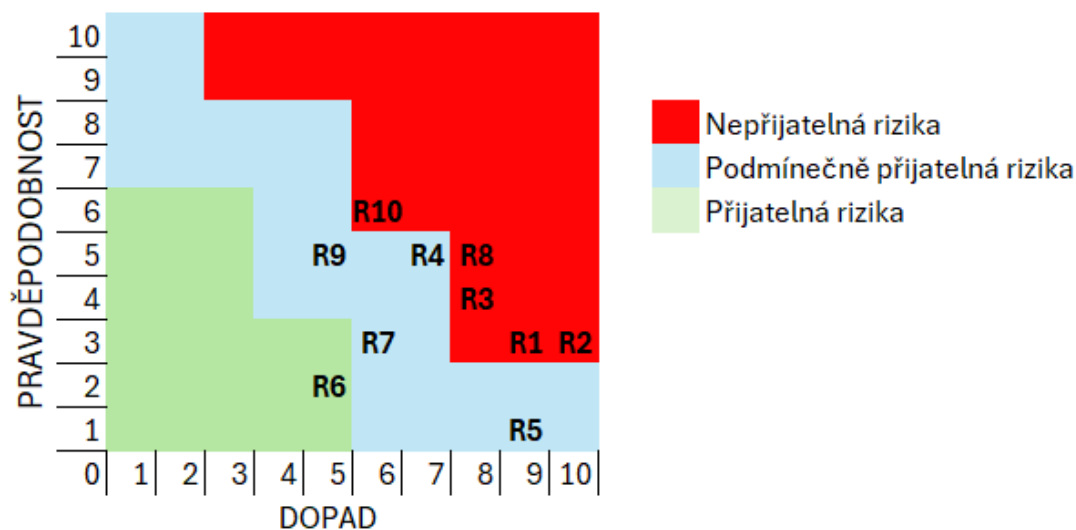
Tabulka 36: Pravděpodobnost a dopad rizik

Riziko	Popis	P	D
R1	Projektu bude zpožděn, žádost se nepodá včas, nestihne se uzavřít smlouva o podpoře.	3	9
R2	Projekt nebude finančně podpořen, dotace nebude přiznána.	3	10
R3	Zamítnutí nebo zpoždění stavebního povolení – nemožnost výstavby.	4	8
R4	Vlivem inflace, krize se zvednou ceny materiálu, práce.	5	7
R5	Nízký zájem o byty, nebudou mít využití.	1	9
R6	V případě změny vedení by mohlo dojít ke ztrátě podpory projektu. Komunální volby se plánují na podzim roku 2026.	2	5
R7	Zpoždění termínů dodavatelů, nepříznivé počasí.	3	6
R8	Obec nebude schopna zajistit financování. Dotace se vyplácí ze zaplacených faktur.	5	8
R9	Demonstrace obyvatel proti výstavbě, narušení průběhu výstavby.	5	5
R10	Nález např. čolka obecného v místě stavby by mohl zdržet výstavbu.	6	6

(zdroj: vlastní zpracování)

Pravděpodobnosti a dopady byly k jednotlivým rizikům určeny na základě subjektivního uvážení, zkušeností a odborných znalostí. Téměř všechna rizika mají vysoký dopad, pokud by nastala, značně by to ovlivnilo realizaci celého projektu.

Za pozornost stojí riziko R5: nízká poptávka po bytech, které bylo určeno jako téměř nepravděpodobné (z důvodu dlouhodobě chybějící nabídky na trhu), ale pokud by riziko nastalo, mělo by fatální následky. Taková rizika bývají označována jako tzv. černé labutě. Z příjmů z nájmu bude splácen úvěr poskytnutý z SFPI. Kdyby se nenaplnila nabídka bytů, musela by obec splácet úvěr z vlastních prostředků, s čímž v projektu není kalkulováno. Aby k rizikům nedošlo, je potřeba přijmout vhodná opatření zabraňující vzniku rizika. Rozdělení rizik na přijatelná, podmíněčně přijatelná a nepřijatelná zobrazuje Obrázek 5: Matice rizik.



Obrázek 5: Matice rizik

(zdroj: vlastní zpracování)

10.3.2 Opatření proti výskytu rizik

Pro nepřijatelná rizika musejí být vytvořena opatření, jednak preventivní, která zabraňují jejich vzniku, a pak korekční, která omezují jejich dopady. Matice rizik vyhodnotila jako nepřijatelná následující rizika:

- R1: Pozdní podání žádosti o dotaci,
- R2: Zamítnutí žádosti o dotaci,
- R3: Nezískání stavebního povolení,
- R8: Nedostatek vlastních zdrojů pro financování,
- R10: Výskyt chráněných živočichů na staveništi.

Pro výše uvedená rizika budou následně přijata opatření ke snížení pravděpodobnosti jejich výskytu. Navíc bude věnována pozornost již zmíněnému riziku R5: nízká poptávka po bytech, které bylo označeno za černou labuť a v případě výskytu by jeho dopad byl příliš vysoký. Po přijetí opatření se zmírní pravděpodobnost výskytu rizika nebo jeho dopad, riziko však zcela nezmizí, jedná se o tzv. reziduální riziko. Jednotlivá opatření a výpočet reziduálního rizika po jejich přijetí zobrazuje Tabulka 37.

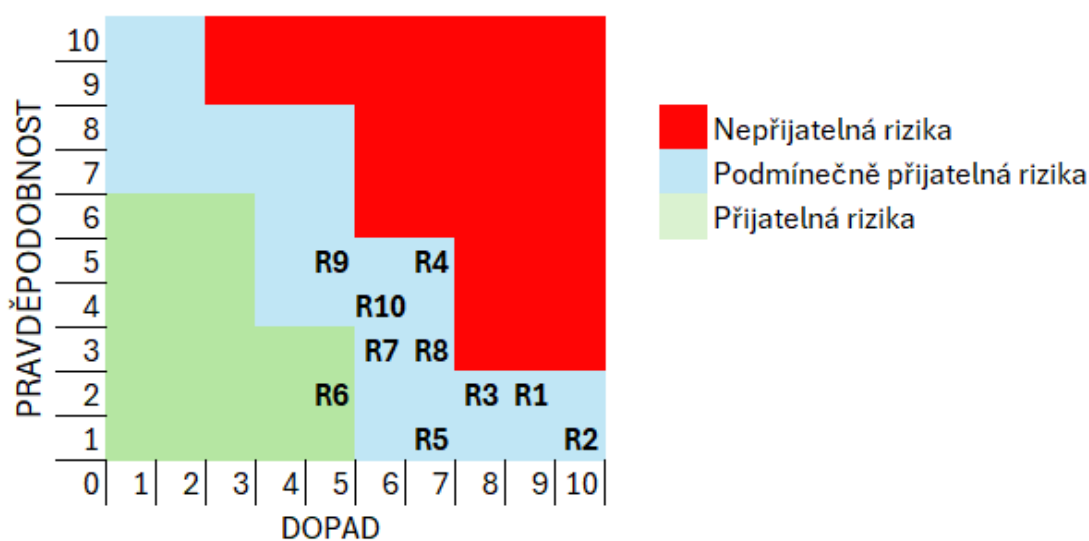
Tabulka 37: Reziduální riziko po přijetí opatření

Riziko	Opatření	P (po opatření)	D (po opatření)
R1	Stanovení vlastních limitů, pravidelná kontrola.	2	9

R2	Kvalitní příprava, konzultace s řídicím orgánem, zkušená pověřená osoba.	1	10
R3	Pečlivě zpracovaná dokumentace, komunikace s úřady.	2	8
R5	Snížení nájemného, průzkum trhu.	1	7
R8	Podrobný rozpočet, vytvoření rozpočtové rezervy, úvěrové zajištění.	3	7
R10	Biologickým průzkum před zahájením stavby, přizvání ochránců přírody ke spolupráci.	4	6

(zdroj: vlastní zpracování)

Přijetím navržených opatření dochází ke snížení pravděpodobnosti a dopadu analyzovaných rizik. Všechna rizika jsou nyní klasifikována jako podmíněčně přijatelná nebo přijatelná. Například riziko R4: zvýšení nákladů na výstavbu, bude přijatelné pouze do určité míry zvýšení nákladů. Při překročení akceptovatelné hodnoty se riziko stává nepřijatelným. Rozdělení rizik po přijetí opatření zobrazuje Obrázek 6: Matice reziduálních rizik.



Obrázek 6: Matice reziduálních rizik

(zdroj: vlastní zpracování)

ZÁVĚR

Nedostatek bytové potřeby je v České republice nezpochybnitelným problémem. Pro mnohé občany je bydlení nedostupné, ceny nájemného a nemovitostí rostou neúměrně ke mzdám, které spíše stagnují. Za předpokladu větší nabídky dostupného bydlení lze předpokládat snížení nájemného, čímž by se částečně vyřešil problém bytové potřeby na celém území ČR, proto si podobné investiční záměry zaslouží plnou podporu.

Projekty realizované veřejným sektorem bývají často hodnoceny pomocí metody CBA a jinak tomu nebylo ani v tomto případě. Cost-benefit analýza se zaměřuje na hodnocení projektů nejen z ekonomického hlediska, ale zahrnuje i další aspekty jako třeba sociální nebo enviromentální, které mají mnohdy daleko větší dopad než ekonomické ukazatele. CBA poukazuje na efekty, které nejsou běžnými finančními ukazateli, lze je ovšem převést na peníze pomocí odhadů, predikcí a dedukcí.

První část této diplomové práce se zabývala nezbytnými teoretickými východisky pro následné zpracování části praktické. Praktická neboli projektová část zahrnovala provedení finanční analýzy, následně cost-benefit analýzy a získané poznatky byly využity pro zpracování návrhu žádosti o dotaci.

Původním záměrem obce byla výstavba 3 bytových domů, z nichž jeden by sloužil jako sociální bydlení pro seniory, kteří potřebují nepřetržitou péči a zbylé 2 domy byly uvažovány jako startovací bydlení pro mladé. Při zpracování finanční analýzy bylo zjištěno, že obec je z ekonomického hlediska bezpečnou organizací, která se svými prostředky hospodaří účelně a hospodárně. Obec má pevný základ na to, aby mohla zahájit tak rozsáhlou investici. Analýza CBA ovšem odhalila, že daný investiční záměr není pro realizaci vhodný. Kriteriační ukazatele se ani nepřiblížily k referenčním hodnotám. V rámci výpočtu ukazatelů nebyly zahrnuty nekvantitativní dopady, které nebylo možné vyčíslit na peníze nebo by to bylo příliš nepřesné a výsledek by byl zkreslený. Veřejný projekt je realizován v souladu s veřejným zájmem. Z tohoto hlediska není potřeba, aby investiční záměr dosahoval zisku. Výsledky CBA ale nebyly přijatelné ani v souladu s veřejným zájmem. Z toho důvodu bylo doporučeno projekt rozdělit, vyloučit sociální bydlení, které bude financováno z jiného dotačního programu a nadále aplikovat investiční záměr pouze na bytové domy určené k dostupnému nájemnímu bydlení pro mladé. Rozdělením projektu dosáhly ekonomické ukazatele více než přijatelných hodnot, proto bylo následně kalkulováno s variantou bez sociálního bydlení.

Výstupem této diplomové práce je návrh žádosti o podporu, kterou obec po úpravách na aktuální hodnoty v den podání použije pro vyplnění elektronické žádosti na klientském portálu SFPI. Zpracovaná žádost vychází z osnovy elektronické žádosti. Pro účely této diplomové práce nebyla online žádost vyplněna z důvodu možnosti změny některých dat, čímž by se zvýšila administrativní zátěž, pokud by původní žádost musela být upravena.

Analyzovaný projekt má po provedených úpravách veškeré předpoklady pro jeho realizaci i pro schválení žádosti o podporu. Autorka je toho názoru, že pro obec Pitín bude mít tato investice pouze pozitivní dopady a podporuje jeho realizaci.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literární zdroje:

BRENT, Robert J, 2006. *Applied Cost–Benefit Analysis*. Second Edition. Massachusetts, USA: Edward Elgar Publishing, ISBN 9781843768913.

BUCHTA, Petr, 2016. *Veřejné finance*. Vydání I. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského Praha. ISBN 9788074521164.

BUREŠOVÁ, Kateřina, 2023. *Základní principy zadávání veřejných zakázek*. Právní monografie. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-560-3.

GRUBER, Jonathan, 2019. *Public finance and public policy*. Sixth edition. New York: Worth publishers. ISBN 9781319105259.

HAMERNÍKOVÁ, Bojka a MAAYTOVÁ, Alena, 2010. *Veřejné finance*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 9788073574970.

KALOUDA, František, 2019. *Finanční a cost-benefit analýza podniku*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-778-8.

KNÁPKOVÁ, Adriana; PAVELKOVÁ, Drahomíra; REMEŠ, Daniel a ŠTEKER, Karel, 2017. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompletně aktualizované vydání. Prosperita firmy. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788027105632.

LAJTKEPOVÁ, Eva, 2021. *Veřejné finance v praxi České republiky*. Vydání: první. Brno: CERM, akademické nakladatelství. ISBN 978-80-7623-064-4.

MAAYTOVÁ, Alena; OCHRANA, František a PAVEL, Jan, 2015. *Veřejné finance v teorii a praxi*. Expert. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024755618.

MAREŠOVÁ, Petra, 2012. *Měření ve znalostním managementu - aplikace metody Cost Benefit Analysis*. Recenzované monografie. Hradec Králové: Gaudeamus. ISBN 9788074352294.

MARR, Bernard, 2012. *Key performance indicators: the 75 measures every manager needs to know*. Harlow, England: Pearson. ISBN 9780273750116.

NAHODIL, František, 2014. *Veřejná správa a financování veřejného sektoru*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. ISBN 9788073805364.

OTRUSINOVÁ, Milana a KUBÍČKOVÁ, Dana, 2011. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck. ISBN 9788074003424.

PARMENTER, David, 2020. *Key performance indicators: developing, implementing, and using winning KPIs*. Fourth edition. Hoboken, N. J.: John Wiley. ISBN 978-1-119-62077-8.

PEKOVÁ, Jitka; JETMAR, Marek a TOTH, Petr, 2019. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7598-209-4.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana, 2015. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Finance. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024756080.

RŮČKOVÁ, Petra, 2021. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 7. aktualizované vydání. Finance. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-3124-2.

ŘEZNÍČKOVÁ, Kristýna, 2019. *Financování a hospodaření územních samosprávných celků*. V Olomouci: Univerzita Palackého. ISBN 9788024455488.

STEJSKAL, Jan; MIKUŠOVÁ MERIČKOVÁ, Beáta; KUBA, Ondřej a MUTHOVÁ, Nikoleta, 2023. *Veřejná ekonomie*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-680-8.

Online zdroje:

ALMA CAREER CZECHIA, S.R.O. *Zdravotnictví a sociální péče*. Online. 1997-2025. Dostupné z: <https://www.platy.cz/platy/zdravotnictvi-a-socialni-pece/socialni-pracovnik>. [cit. 2025-04-17].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Česká národní banka*. Online. 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>. [cit. 2025-04-17].

ČESKO. *Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích (obecní zřízení)*. Online. In: *Zákony pro lidi*. 2010-2025. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>. [cit. 2025-03-27].

ČESKO. *Zákon č. 134/2016 Sb. Zákon o zadávání veřejných zakázek*. Online. In: *Zákony pro lidi*. 2000. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-134>. [cit. 2025-04-05].

ČESKO. *Zákon č. 243/2000 Sb. Zákon o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení*

dani). Online. In: *Zákony pro lidi*. 2000. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-243>. [cit. 2025-03-27].

ČESKO. *Zákon č. 250/2000 Sb. Zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů*. Online. In: *Zákony pro lidi*. 2000. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-250>. [cit. 2025-03-28].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Online. ©2025. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/>. [cit. 2025-03-27].

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. Online. ©2024. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/>. [cit. 2025-03-27].

MINISTERSTVO FINANCÍ. *Vyhláška č. 412/2021 Sb. Vyhláška o rozpočtové skladbě*. Online. In: *Zákony pro lidi*. 2021. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-412>. [cit. 2025-03-28].

MINISTERSTVO FINANCÍ. *Vyhláška č. 250/2024 Sb. Vyhláška o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů*. Online. In: *Zákony pro lidi*. 2024. Dostupné z: [Vyhláška č. 250/2024 Sb. Vyhláška o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů](#). [cit. 2025-04-05].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Dotace EU - 10 kroků k získání dotace*. Online. Dotace EU. 2025. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/jak-ziskat-dotaci/10-kroku-k-ziskani-dotace#:~:text=Postup%20z%C3%ADsk%C3%A1n%C3%AD%20dotace%20z%20Evropsk%C3%BDch%20struktur%C3%A1ln%C3%ADch%20a%20investi%C4%8Dn%C3%ADch,a%C5%BE%20po%20zpracov%C3%A1n%C3%AD%20a%20p%C5%99edlo%C5%BEE%C3%AD%20%C5%BE%C3%A1dosti%20o%20podporu.,> [cit. 2025-04-05].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Dotace EU - Slovník pojmů*. Online. Dotace EU. 2025. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/ostatni/dulezite/slovník-pojmu>. [cit. 2025-04-05].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Obecná pravidla pro žadatele a příjemce*. Online. 2017, č. 1.10. Praha, 2017. Dostupné z: https://www.dotaceeu.cz/getmedia/ab644593-6889-4818-a10a-670b62a519e6/Obecna-pravidla-IROP_vydani-1-10_cistopis_1.pdf?ext=.pdf. [cit. 2025-03-28].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Státní fond podpory investic*. Online. 2022. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>. [cit. 2025-04-17].

OBEČ PITÍN. Online. ©2025. Dostupné z: <https://www.pitin.cz/>. [cit. 2025-03-27].

STÁTNÍ FOND DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY. *Rezortní metodika pro hodnocení ekonomické efektivity projektů dopravních staveb*. Online. In: Státní fond dopravní infrastruktury. 10/2017, 06/2023. Dostupné z: <https://sfdi.gov.cz/wp-content/uploads/2024/06/2023-rezortni-metodika-textova-cast.pdf>. [cit. 2025-03-28].

STOBIERSKI, Tim, 2019. How to Do a Cost-Benefit Analysis & Why It's Important. Online. Dostupné z: <https://online.hbs.edu/blog/post/cost-benefit-analysis>. [cit. 2025-03-30].

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Pitín od roku 1991 do roku 2023	70
Graf 2: Porovnání přírůstku přirozeného a migračního v obci Pitín.....	71
Graf 3: Vývoj diskontní sazby v ČR v letech 1990-2025	77
Graf 4: Časová analýza investičního záměru	86

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Státní rozpočet ČR 2025	20
Obrázek 2: Organizační struktura obce Pítín.....	41
Obrázek 3: Stávající stav před výstavbou.....	66
Obrázek 4: Vizualizace stavu po výstavbě	66
Obrázek 5: Matice rizik	92
Obrázek 6: Matice reziduálních rizik.....	93

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Souhrnná hodnotící tabulka analýzy DETR	36
Tabulka 2: SWOT analýza obce Pitín.....	42
Tabulka 3: Horizontální a vertikální analýza majetkové struktury	43
Tabulka 4: Majetková struktura obce Pitín v letech 2021–2024	45
Tabulka 5: Horizontální a vertikální analýzy finanční struktury	46
Tabulka 6: Finanční struktura obce Pitín v letech 2021–2024.....	47
Tabulka 7: Náklady obce Pitín v letech 2021-2024.....	48
Tabulka 8: Horizontální a vertikální analýza nákladů obce Pitín v letech 2021-2024	49
Tabulka 9: Výnosy obce Pitín v letech 2021-2024	50
Tabulka 10: Horizontální a vertikální analýza výnosů obce Pitín v letech 2021-2024	51
Tabulka 11: Příjmy a výdaje obce Pitín v letech 2021-2024	52
Tabulka 12: Procentní podíl na výnosu daní obce Pitín.....	53
Tabulka 13: Výdaje obce Pitín v letech 2021-2024 podle odvětví	55
Tabulka 14: Pravidlo rozpočtové odpovědnosti obce Pitín v letech 2021-2024.....	56
Tabulka 15: Zadluženost obce Pitín v letech 2021-2024.....	57
Tabulka 16: Běžná likvidita obce Pitín v letech 2021-2024	58
Tabulka 17: Ukazatel autarkie v obci Pitín v letech 2021-2024	58
Tabulka 18: Ukazatele aktivity obce Pitín v letech 2021-2024	59
Tabulka 19: Porovnání ukazatelů obce Pitín a obce Růžďka	60
Tabulka 20: Výpočet měsíčního cashlow	68
Tabulka 21: Přehled cashflow investičního záměru	69
Tabulka 22: Rozdělení efektů investice na kvantitativní a nekvantitativní	74
Tabulka 23: Převedení kvantitativních efektů na hotovostní toky.....	75
Tabulka 24: Referenční hodnoty kritériálních ukazatelů	77
Tabulka 25: Výpočet a porovnání DCF s CF.....	78
Tabulka 26: Zakomponování socioekonomických přínosů	79
Tabulka 27: Výpočet doby návratnosti	80
Tabulka 28: Kritériální ukazatele CBA	81
Tabulka 29: Kritériální ukazatele po prodloužení doby životnosti projektu	82
Tabulka 30: Přepočtené cashflow po vyloučení sociálního bydlení	83
Tabulka 31: Přepočet kritériálních ukazatelů.....	84
Tabulka 32: Přepočet socioekonomického přínosu	84
Tabulka 33: Kritériální ukazatele po zakomponování socioekonomických přínosů	85
Tabulka 34: Časový harmonogram provádění projektové dokumentace.....	87

Tabulka 35: Shrnutí časového harmonogramu výstavby bytových domů.....	87
Tabulka 36: Pravděpodobnost a dopad rizik.....	91
Tabulka 37: Reziduální riziko po přijetí opatření.....	92

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BCR	Benefit-cost ratio
BD	Bytový dům
CBA	Cost-benefit analýza
CEA	Analýza efektivnosti nákladů
CF	Cash flow
CMA	Analýza minimalizace nákladů
CUA	Analýza nákladů a užitků
CZV	Celkové způsobilé výdaje
ČČK	Český červený kříž
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSH	Čistá současná hodnota
DCF	Diskontované cash flow
DDN	Diskontovaná doba návratnosti
DETR	Department environment transport region
DIČ	Daňové identifikační číslo
DNSH	do no significant harm
DPH	Daň z přidané hodnoty
EAT	Zisk po zdanění
EBIT	Zisk před zdaněním a úroky
EBT	Zisk před zdaněním
EU	Evropská Unie
FVE	Fotovoltaická elektrárna
IČ	Identifikační číslo
IRR	Internal rate of return (vnitřní výnosové procento)

K	Kapitálový výdaj
Kč	Koruna česká
kk	kuchyňský kout
kol.	kolektiv
KPI	Key performance indicator
MKA	Multikriteriální analýza
MS	Myslivecký spolek
MŠ	Mateřská škola
NPV	Net present value
PO	příspěvková organizace
ROA	Rentabilita celkového kapitálu
ROE	Rentabilita vlastního kapitálu
ROS	Rentabilita tržeb
SDH	Sbor dobrovolných hasičů
SFDI	Státní fond dopravní infrastruktury
SFPI	Státní fond podpory investic
SZP	Sociální a zdravotní pojištění
TJ	Tělovýchovná jednota
ÚSC	Územní samosprávný celek
ZŠ	Základní škola

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Návrh žádosti o dotaci

PŘÍLOHA P I: NÁVRH ŽÁDOSTI O DOTACI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PODPORY

ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupných nájemních bytů v rámci programu Dostupné nájemní bydlení

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název žadatele	Obec Pitín
IČO	00291234
DIČ	-
Sídlo – ulice, číslo popisné, PSČ	Pitín 18, 687 71
Webové stránky	www.pitin.cz
E-mail	obec@pitin.cz
Datová schránka	bt2bk3f

Identifikace osob jednajících jménem žadatele	
Příjmení, jméno, titul	Vrba Michal, Bc.
Telefonní spojení	+420608778843
E-mail	obec@pitin.cz
Funkce	Starosta
Způsob jednání	Oprávněný zástupce žadatele

Identifikace osob kompetentních za přípravu a provoz projektu		
Pozice	Jméno, příjmení, příp. organizace	Datum a podpis převzetí kompetencí
Projektový manažer	Michal Vrba, Bc.	
Finanční manažer	Michal Vrba, Bc.	
Správa objektu	Obec Pitín	
Architekt projektu	G G ARCHICO, a.s.	

INFORMACE O PROJEKTU:

Předmětem projektu je výstavba nových bytových domů, jenž řeší nedostatek dostupného bydlení pro mladé. Stávající bytový dům nesplňuje moderní standardy a jeho stav je poněkud zastaralý. S nedostatkem dostupného bydlení se nepotýká jen obec Pitín, ale problém má celorepublikový záběr. Příčinou nedostatku dostupného bydlení jsou především rychle rostoucí ceny nemovitostí a nájemného. Cílem projektu je vybudovat 12 bytových jednotek a zajistit kvalitní bydlení pro občany. Rizika projektu včetně vyčíslení jejich pravděpodobnosti a dopadu byla určena následovně:

Riziko	Popis	P	D
R1	Projektu bude zpožděn, žádost se nepodá včas, nestihne se uzavřít smlouva o podpoře.	3	9
R2	Projekt nebude finančně podpořen, dotace nebude přiznána.	3	10

R3	Zamítnutí nebo zpoždění stavebního povolení – nemožnost výstavby.	4	8
R4	Vlivem inflace, krize se zvednou ceny materiálu, práce.	5	7
R5	Nízký zájem o byty, nebudou mít využití.	1	9
R6	V případě změny vedení by mohlo dojít ke ztrátě podpory projektu. Komunální volby se plánují na podzim roku 2026.	2	5
R7	Zpoždění termínů dodavatelů, nepříznivé počasí.	3	6
R8	Obec nebude schopna zajistit financování. Dotace se vyplácí ze zaplacených faktur.	5	8
R9	Demonstrace obyvatel proti výstavbě, narušení průběhu výstavby.	5	5
R10	Nález např. čolka obecného v místě stavby by mohl zdržet výstavbu.	6	6

INFORMACE O LOKALITĚ:

Výstavba bytových domů je situována v obci Pitín, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj, parc. č. 65/1, katastrální území Pitín (721158). K obci patří také část Pitínské paseky, které se nachází na území Moravských kopanic v obci Žitková. Počet obyvatel se pohybuje okolo hodnoty 930, přičemž hodnota má klesavou tendenci. Přes obec vede železniční trať, v obci se nachází jedna železniční stanice a dvě autobusové zastávky. Obec k záměru přistupuje z důvodu nedostatku dostupného bydlení v dané lokalitě, což má za následek emigraci mladých rodin z obce.

POPIS PROJEKTU:

- *Technické řešení*

Budovy jsou kompaktních tvarů se sedlovou střechou. Cílem je nenápadný vzhled a jednoduché stavební řešení. Bloky B a C jsou identické a obsahují bytové jednotky velikosti 2+kk a 1+kk určené pro startovní bydlení. V přízemí je vždy umístěná společná technická místnost. Objekt B obsahuje 5 jednotek 2+kk o velikosti 51 m², a 1 jednotku 1+kk o velikosti 31 m². Objekt C je identický jako B. Uvedené výměry jsou bez teras a balkonů, přičemž každá bytová jednotka má navržen balkon nebo terasu. Jedná se o dvoupatrové budovy s obytným podkrovím. Vizuálně se bude jednat o nevťíravé objemy se sedlovou střechou. Fasády budou bíle omítnuté. Pro střešní krytinu je zvolena kovová skládaná krytina s ohledem na spolehlivost a dlouhou životnost zejména detailů kolem vikýřů. Okna jsou navržena v antracitové barvě do exteriéru a bílé do interiéru. Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň a stávající budova určená k odstranění. Pro novou výstavbu jsou navrženy parkovací místa podél přilehlé komunikace. Většina stání je kolmá. Mezi budovami a stánkami je umístěn nový chodník, který je protažen severozápadně ke stávající zpevněné ploše před stávajícím obchodem. Počet parkovacích míst zohledňuje záměr obsazení bytů seniory a startujícími rodinami. Je navrženo 29 parkovacích stání. V rámci zpevněných ploch budou vybudována místa pro směsný odpad. Objekty budou napojeny na veřejný vodovod vedoucí na protější straně přilehlé komunikace. Podobně budou objekty napojeny i na jednotnou kanalizaci. Objekty budou napojeny na elektřinu. Objekty nebudou napojeny na plynovod. Stávající plynovod bude zachován. Předpokládá se vytápění a chlazení pomocí tepelných čerpadel země-voda. Jako primární zdroj bude sloužit soustava zemních hloubkových vrtů o předpokládaném celkovém výkonu 80 kW. Dodatečným energetickým zdrojem budou fotovoltaické panely, které budou přednostně využívány pro spotřebu domů. Objekty jsou řešeny v pasivním standartu, takže se předpokládá umělé větrání bytů s rekuperací.

- **Společenské hledisko**

Pro obyvatele obce může mít výstavba bytových domů pozitivní i negativní efekt, v konečném důsledku bude záležet na každém jedinci, jak tuto situaci zhodnotí. Zcela jistě tato investice zasáhne do kvality života v obci, ovlivní vztahy mezi obyvateli i celkový rozvoj obce.

ZVÝŠENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Bydlení pro mladé nejen rodiny je dnes téměř nedostupné, existují sice dotační programy, které mají mladým lidem napomoci v jejich začátku, ovšem většina z nich nemá na čem stavět základy své bytové potřeby. Už jen vidina dostupnosti moderního, nového, přístupného bydlení by zcela jistě pomohla zvýšit psychickou pohodu mladých rodin, neboť podpora v začátku je pro všechny velmi důležitá.

SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST

Díky novému bydlení by mohlo dojít k nárůstu počtu obyvatel, což pro stávající obyvatele může přinést pozitivní i negativní efekt. Někteří obyvatelé by nové občany mohli chápat jako cizince, a tím by docházelo k určitému napětí. V opačném případě se očekává harmonické soužití prospěšné jak pro původní, tak i pro nové obyvatele.

PSYCHOLOGICKÉ ASPEKTY

Jak již bylo zmíněno, určitá jistota startovacího bydlení pro mladé rodiny může přispět k psychickému zdraví, protože nemusí mít obavy, že pro své bytové potřeby nebudou mít dostatečné zázemí.

- **Enviromentální hledisko**

Projekt obec zavazuje k dodržování zásad DNSH (= do no significant harm, česky: významně nepoškozovat životní prostředí) jakožto podmínku k získání dotace. Znamená to, že daná investice by měla být šetrná k životnímu prostředí, a že při výstavbě by neměly být podporovány činnosti, které by významně poškozovaly některý z těchto stanovených enviromentálních cílů:

1. Zmírňování změny klimatu,
2. Adaptace na změnu klimatu,
3. Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů,
4. Oběhové hospodářství včetně předcházení vzniku odpadů a recyklace,
5. Prevence a omezování znečištění,
6. Ochrana a obnova biodiverzity a ekosystémů.

TERMÍNY:

Důležité termíny	
Uzavření smlouvy o podpoře:	23.10.2025
Vyhlášení výběrového řízení na zhotovení stavby:	01.12.2025
Uzavření smlouvy na realizaci stavby:	01.02.2026
Dokončení stavby:	01.02.2027

ROZPOČTOVÉ ÚDAJE:

Finanční plán	
Celkové způsobilé výdaje:	67 200 000 Kč
Dotace 40 %	26 880 000 Kč
Úvěr z SFPI 50 %	33 600 000 Kč
Vlastní zdroje 10 %	6 720 000 Kč

PARAMETRY PODPORY:

Předmět podpory je žádán v maximální možné výši, tedy 40 % celkových způsobilých výdajů. Podmínky pro navýšení podpory o 5 % za každý splněný bod budou splněny. Spotřeba neobnovitelné primární energie bude nejméně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby neobnovitelné primární energie. Nejméně 10 % bytů bude vyčleněno pro bydlení domácnosti, jejíž členové nejsou vlastníky nemovitosti určené k bydlení. Výstavba bude provedena v hospodářsky a sociálně ohroženém území. Výstavba bude provedena v památkové zóně.

PROHLÁŠENÍ A PŘÍLOHY:

Na stejné náklady nebylo a není čerpáno žádné jiné veřejné podpory.