

Optimalizace financování investiční akce ve společnosti vlastníků jednotek

Zdenka Polcerová

Bakalářská práce
2006



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2005/2006

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Zdenka POLCEROVÁ**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Finanční řízení podniku**

Téma práce: **Optimalizace financování investiční akce ve
společnosti vlastníků jednotek**

Zásady pro vypracování:

1. Provedte literární průzkum v oblasti financování investičních akcí ve společnosti vlastníků jednotek.
2. Provedte analýzu možnosti financování investičních akcí ve společnosti vlastníků jednotek.
3. Zhodnoťte výsledky analýzy a navrhněte optimální variantu řešení daného problému.

Rozsah práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] NEPLECHOVÁ, M. Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc: ANAG, 2004. ISBN 80-7263-232-9.

[2] PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-499-4.

[3] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. Finanční matematika pro každého. 3.vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. ISBN 80-247-9015-7.

[4] Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2005-10-06]. Dostupný z WWW: http://www.sfrb.cz/program_panel.htm.

[5] Zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Vítková**
EXT

Datum zadání bakalářské práce: **7. října 2005**

Termín odevzdání bakalářské práce: **9. prosince 2005**

Ve Zlíně dne 4. listopadu 2005


Ing. Alena Dofková

v zast. děkan


L.S.


Ing. Eva Heczková, Ph.D.

v zast. ředitel ústavu

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Bakalářský studijní program Ekonomika a management,
studijní obor: Finanční řízení podniku
realizovaný na Vyšší odborné škole ekonomické, Zlín

OPTIMALIZACE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍ AKCE VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Bakalářská práce

Vypracoval: Zdenka Polcerová
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Vítková

Zlín 2006

ABSTRAKT

Ve své bakalářské práci poskytuji přehled o formách financování investičních akcí ve společenství vlastníků jednotek. Pro společenství je základní způsob financování oprav ukládání měsíčních záloh na opravy. Dále mohou využít ke zhodnocení části peněz ze záloh na opravy termínovaného vkladu a stavebního spoření. V případě potřeby si mohou u banky zažádat o poskytnutí úvěru. Mým hlavním cílem je, na základě získaných informací, najít optimální způsob financování konkrétní investiční akce ve společenství.

Ráda bych poděkovala vedení firmy Správa domů Zlín za umožnění vykonávat zde praxi, hlavně paní Ing. Blance Vítkové, vedoucí mé bakalářské práce, za to, že mi věnovala svůj čas a ochotu. Ráda bych také poděkovala i ostatním zaměstnancům společnosti za vytvoření podmínek a poskytnutí potřebných informací.

Ve Zlíně, 6. 12. 2005

.....

podpis

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci „Optimalizace financování investiční akce ve společenství vlastníků jednotek“ vypracovala samostatně pod vedením Ing. Blanky Vítkové.

K práci jsem použila literatury a pramenů uvedených v seznamu.

Ve Zlíně, 6. 12. 2005

.....

podpis

Souhlasíme – nesouhlasíme^{*)} s tím, aby bakalářská práce byla k dispozici v knihovně pro potřeby studentů bakalářských studijních programů realizovaných na Vyšší odborné škole ekonomické, Zlín.

Ve Zlíně, 6. 12. 2005

.....

Otakar Kavala, pověřený vlastník
SVJ domu Tř. T. Bati 956

^{*)} nevyhovující škrtněte

OBSAH

ÚVOD	10
I. TEORETICKÁ ČÁST	11
1 SITUACE BYTOVÝCH DOMŮ V ČR	12
2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	13
2.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	13
2.1.1 Orgány společenství.....	13
2.2 VEDENÍ ÚČETNICTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	13
2.3 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A FINANČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....	14
3 FORMY FINANCOVÁNÍ OPRAV A INVESTIČNÍCH AKCÍ BYTOVÝCH DOMŮ	15
3.1 ZÁLOHY NA OPRAVY.....	15
3.2 TERMÍNOVANÉ VKLADY	15
3.2.1 Výpočet budoucí hodnoty kapitálu.....	16
3.2.2 Nominální a reálná úroková sazba.....	16
3.3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	17
3.3.1 Účastník stavebního spoření	17
3.3.2 Cílová částka.....	17
3.3.3 Státní podpora	18
3.3.4 Výpočet spoření	18
3.4 ÚVĚR.....	19
3.4.1 Rozdělení úvěrů	19
3.4.2 Umořování úvěru	19
3.4.3 Umořovací plán.....	20
3.4.4 Výpočet úvěru.....	20
3.5 PROGRAM PANEL.....	22
3.5.1 Státní úroková dotace.....	22
3.5.2 Bankovní záruka za úvěr.....	23
3.5.3 Odborně technická pomoc	24
3.5.4 Formuláře k žádosti	24
3.6 FOND ROZVOJE BYDLENÍ	24
3.6.1 Podmínky úvěru.....	24
3.6.2 Výběrové řízení.....	25

3.6.3	Žádost.....	25
3.6.4	Smlouva o úvěru	25
3.6.5	Záruky za poskytnutý úvěr	26
3.6.6	Režim čerpání prostředků fondu.....	26
II.	ANALYTICKÁ ČÁST	27
4	CHARAKTERISTIKA FIRMY	28
4.1	HISTORIE SPRÁVY DOMŮ ZLÍN	28
4.2	PŘEDMĚT ČINNOSTI	28
4.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA PODNIKU	29
5	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU TR. T. BATI, 956 VE ZLÍNĚ	30
6	ANALÝZA FOREM FINANCOVÁNÍ	32
6.1	ANALÝZA ZÁLOH.....	32
6.2	ANALÝZA TERMÍNOVANÉHO VKLADU	33
6.2.1	Výběr vhodného termínovaného vkladu.....	33
6.2.2	Reálná úroková míra	34
6.2.3	Zdanění výnosů z termínovaných vkladů	34
6.2.4	Shrnutí.....	35
6.3	ANALÝZA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	35
6.3.1	Výběr vhodného stavebního spoření.....	35
6.3.2	Výpočet výše vkladu.....	36
6.3.3	Reálná úroková míra	38
6.3.4	Zdanění výnosů ze stavebního spoření	38
6.3.5	Shrnutí.....	39
6.4	ANALÝZA ÚVĚRU Z BANKY.....	39
6.4.1	Srovnání bank	39
6.4.2	Výpočet výše anuity.....	42
6.4.3	Umořovací plán.....	43
6.4.4	Shrnutí.....	45
6.5	ANALÝZA PROGRAMU PANEL.....	45
6.6	ANALÝZA ÚVĚRU Z FONDU ROZVOJE BYDLENÍ.....	46
6.6.1	Možnosti úvěru	46
6.6.2	Výpočet výše anuity.....	46
6.6.3	Umořovací plán.....	46
6.6.4	Shrnutí.....	48

7	PROBLEMATIKA ZÚČTOVÁNÍ VYBRANÝCH FINANČNÍCH ZDROJŮ SPOLEČENSTVÍ.....	49
7.1	PŘIJETÍ ZÁLOHY	49
7.2	ÚVĚR Z MĚSTA.....	49
	ZÁVĚR	51
	RESÜMEE.....	53
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	55
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	58
	SEZNAM OBRÁZKŮ	59
	SEZNAM TABULEK.....	60
	SEZNAM GRAFŮ	61
	SEZNAM PŘÍLOH.....	62

ÚVOD

Jeden z kroků privatizace státního bytového fondu byl jeho převod do vlastnictví obcí a to na základě zákona číslo 172/1991 Sb. Podle tohoto zákona přešly do majetku obcí bytové domy s pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek. Některým obcím ale tímto začaly vznikat značné problémy a to především po finanční stránce. V té době, ale i dnes, regulované nájemné zdaleka nepokrývá náklady spojené s provozem a údržbou domů. Navíc se začínají objevovat i první příznaky fyzického opotřebení a tím i potřeba větších finančně náročných oprav, na které obce nemají peníze. Proto se obecní i městské úřady rozhodly prodávat bytový fond nájemníkům, kteří v těchto domech bydlí.

K prodeji dochází různými způsoby, ale ustálený nejvíc propracovaný je nyní prodej na základě zákona číslo 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Na základě tohoto zákona vznikají společenství vlastníků jednotek domů, které musí řešit problém s financováním údržby a oprav domů. Společenství tedy hledají jak ve vlastních, tak v cizích zdrojích. Právě tímto problémem se budu zabývat ve své bakalářské práci.

Mým hlavním cílem je najít a doporučit nejvhodnější způsob financování konkrétní investiční akce ve společenství vlastníků jednotek. Ze začátku se podívám na společenství jako takové a poté poskytnu přehled o možných formách financování. Na základě zjištěných poznatků pak stanovím optimální způsob financování.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 SITUACE BYTOVÝCH DOMŮ V ČR

Jedním z hlavních problémů stávajícího bytového fondu je jeho špatný technický stav, především u starších vícepodlažních bytových domů. Zanedbanost podstatné části staršího bytového fondu je důsledkem výrazně podhodnocené údržby v minulých desetiletích, dané dlouhodobým nedostatkem finančních prostředků. V důsledku odkládání potřebných oprav je řada konstrukčních částí obytných budov ve stavu, který vykazuje vážné závady projevující se snižováním užitných vlastností, zvýšenými provozními náklady a stále častěji i sníženou provozní bezpečností.

Překvapivě je kritičtější situace u mladších domů kolaudovaných po roce 1966. U těchto domů je nutná v podstatě celková rekonstrukce. Starší cihlové domy kolaudované před rokem 1960 mají potřebu rekonstruovat pouze některé klimaticky zatěžované části jako jsou okna, balkony, střechy popřípadě rozvody vody, plynu a elektřiny.

Panelová výstavba byla prováděna prakticky v letech 1958 až 1994, přičemž nejvíce bytů bylo postaveno v letech 1966 až 1975. Celkem je v těchto objektech cca 1 165 000 bytů, což je 31 % veškerého bytového fondu v České republice. Byty v panelových domech pak tvoří 54 %ní podíl všech bytů v bytových domech. Panelové domy stavěl v dřívějších desetiletích stát v tak zvané komplexní bytové výstavbě, která zahrnovala výstavbu komunálních bytů, družstevních i podnikových bytů a individuální bytovou výstavbu. V zásadě s výjimkou individuální bytové výstavby se ve všech formách komplexní bytové výstavby stavěly nové domy převážně panelovou technologií. Základním rysem této formy tak zvaného zprůmyslněného stavebnictví bylo kladení většího důrazu na rychlost výstavby než na její kvalitu. Problémy spočívají především s technickým stavem objektů, jehož příčinou jsou vady ve výstavbě a zanedbaná údržba. [24]

2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

2.1 Charakteristika společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Společenství se zapisuje do rejstříku společenství jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku.

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. [9]

2.1.1 Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek
- b) výbor společenství nebo vlastník jednotky, kterého shromáždění pověřilo výkonem funkce výboru
- c) další orgány podle stanov společenství

Ad a) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství.

Ad b) Výbor je výkonným orgánem společenství. Musí mít alespoň 3 členy.

2.2 Vedení účetnictví ve společenství vlastníků jednotek

Vedení účetnictví vychází ze:

- zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky číslo 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání,

- opatření MF č.j. 283/76 102/2000, kterým se stanoví účtová osnova, postupy účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek pro nevýdělečné organizace,
- sdělení MF č.j. 281/55 462/2002 k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek,
- zákona číslo 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- schválených stanov SVJ zpracovaných podle vzoru vydaného nařízením vlády číslo 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, popřípadě směrnice společenství. [6]

2.3 Společenství vlastníků jednotek a finanční rozhodování

Před realizací investičních akcí se společenství nalézá před důležitým finančním rozhodováním. Toto rozhodování patří k velmi důležitým procesům a jejich podstatu můžeme shrnout do tří investičních preferencí:

- každý investor preferuje více peněz než méně,
- každý investor preferuje méně rizika než více,
- každý investor preferuje stejné množství peněz dnes spíše než zítra.

Poslední z uvedených možností je spojena s problematikou časové hodnoty peněz. Toto je finanční metoda, která slouží k porovnání dvou či více peněžních částek z různých časových období. Významnými pojmy jsou tedy úroková míra a úrok.

Zapůjčí-li jeden subjekt druhému peněžní prostředky, bude žádat odměnu jako náhradu za dočasnou ztrátu kapitálu a za nejistotu, že kapitál nebude splacen v dané termínu a výši. Této odměně se říká úrok. Věřitel tedy získává úrok za to, že dočasně poskytl své peníze. Naopak z hlediska dlužníka je úrok cena, kterou platí za získání úvěru. [3, s. 25]

3 FORMY FINANCOVÁNÍ OPRAV A INVESTIČNÍCH AKCÍ BYTOVÝCH DOMŮ

Pro společenství je základní způsob financování oprav ukládání měsíčních záloh na opravy. Pokud si společenství střádá na investiční akci delší dobu, má možnost zvolit si uložení části prostředků na termínovaný vklad nebo využít stavebního spoření.

Investiční akci, kterou není společenství schopno pokrýt ze svých zdrojů, musí řešit využitím cizích zdroj – formou úvěru.

3.1 Zálohy na opravy

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

K tomuto účelu vlastníci jednotek skládají předem určené finanční částky jako zálohu, která podléhá vyúčtování. Výši této zálohy určí společenství dopředu tak, aby tyto zálohy pokryly předpokládané náklady na správu společných částí domu jak pro běžné účetní období, tak i do budoucna, například na pokrytí neočekávaných událostí. Finanční prostředky přijaté na zabezpečení finančního krytí správy domu představují v účetnictví společenství přijatou zálohu.

3.2 Termínované vklady

Pojem termínovaný vklad znamená vklad na dobu určitou, přesně vymezenou. Z hlediska délky trvání vkladového vztahu můžeme rozdělit vklady na:

- krátkodobé – od několika dnů do jednoho roku,
- střednědobé – zpravidla od jednoho do čtyř let,
- dlouhodobé – od pěti let a déle.

Podle způsobu úročení můžeme rozlišit vklady s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání vkladového vztahu a vklady s pohyblivou úrokovou sazbou, to jest sazbou, která se mění v závislosti na obecném vývoji úrokových sazeb.

Další hledisko, které může termínované vklady od sebe lišit, je možnost a způsob ukládání úložek během trvání platnosti smlouvy. Existují typy vkladů u nichž je tato možnost vyloučena. Naproti tomu se vyskytují termínované účty, na které je možno buď pravidelně nebo nepravidelně ukládat další částky.

Ve většině případů lze z termínovaných vkladů vybírat před koncem termínu, ale tyto „předčasné“ výběry jsou vždy nějakým způsobem penalizovány. Penalizaci je možno u některých druhů vkladů snížit výpovědí podanou s určitým předstihem. [5, s. 162-167]

3.2.1 Výpočet budoucí hodnoty kapitálu

Stavy kapitálu na konci jednotlivých let tvoří geometrickou posloupnost s kvocientem rovným faktoru $1 + i$. Faktor $(1 + i)$ se nazývá úrokovací faktor (úročitel). Udává, na kolik vzroste jednotlivý vklad za rok při úrokové sazbě i .

$$K_n = K_o \cdot (1 + i)^n \quad (1)$$

kde: K_n je budoucí hodnota kapitálu (zúročený kapitál),

K_o je současná (počáteční hodnota) kapitálu,

n je doba splatnosti (úroková doba),

i je roční úroková sazba. [3, s.48, 49]

3.2.2 Nominální a reálná úroková sazba

Nominální úroková sazba je taková sazba, v jejichž hodnotě jsme nezohledňovali inflaci. Inflace, která ovlivňuje hodnotu peněz, nepochybně znehodnocuje i úroky. Zahrne-li se do hodnoty úrokové sazby inflace, pak se jedná o reálnou úrokovou míru.

K výpočtu reálné úrokové míry použijeme Fischerovu rovnici:

$$i = i_r + i_i + i_r \cdot i_i \quad (2)$$

Součin $i_r \cdot i_i$ je pro nízké hodnoty míry inflace a reálné úrokové míry relativně velmi malý, často se zanedbává a vztah mezi nominální a reálnou úrokovou mírou se uvádí jako:

$$i_r = i - i_i \quad (3)$$

kde: i_r je reálná úroková míra, vyjádřená jako desetinné místo,

- i je nominální úroková míra,
- i_i míra inflace. [3, s. 77, 78]

3.3 Stavební spoření

Charakteristickým rysem tohoto produktu je spojení dvou fází, a to fáze spoření a fáze poskytnutí a splácení úvěru. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, která má k tomu zvláštní licenci na základě zákona o stavebním spoření – stavební spořitelna.

Mezi hlavní cíle stavebního spoření můžeme zařadit:

- výhodné a bezpečné uložení peněžních prostředků,
- získání úrokově zvýhodněného úvěru na financování bytových potřeb. [3, s.105]

3.3.1 Účastník stavebního spoření

Účastníci mohou stavební spoření využívat k získání poměrně výhodného úvěru, mohou je však zvolit i ti, jejichž cílem je pouze výhodné uložení peněz, neboť úrok poskytovaný stavební spořitelnou spolu se státní podporou tvoří výhodné zhodnocení úspor.

Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a s rodným číslem přiděleným orgánem České republiky. Z toho vyplývá, že to tedy může být i osoba nezletilá a smlouvu o stavebním spoření v takovém případě podepisuje zákonný zástupce. Výnosy ze stavebního spoření fyzických osob jsou osvobozeny od daně z příjmů.
- právnická osoba se sídlem na území České republiky a s identifikačním číslem, přiděleným orgánem České republiky. Právnické osoby nemají nárok na státní podporu a jejich výnosy ze stavebního spoření jsou zdaňovány podle platných předpisů. [1, s.105-106]

3.3.2 Cílová částka

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na tak zvanou cílovou částku. Tato částka zahrnuje:

- vklady ze stavebního spoření včetně připsaných úroků z nich,

- státní podporu a úroky z ní,
- hodnotu poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, pokud účastník bude tento úvěr požadovat. Je to rozdíl mezi cílovou částkou a uspořenou částkou se státní podporou.

Účastník stavebního spoření si vybírá cílovou částku s ohledem na následující hlediska:

- snaha o získání prostředků v požadované výši – účastník zřejmě nebude klást důraz na výši limitu státní podpory,
- snaha o maximální výši státní podpory,
- finanční okolnosti účastníka. [1, s.105-106]

3.3.3 Státní podpora

Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu formou záloh účastníkům, kteří splní zákonné podmínky. Výše státní podpory činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Zákonem číslo 423/2003 Sb. byla upravena pravidla o stavebním spoření s platností od 1. 1. 2004. Došlo například ke snížení státní podpory z původních 25 % na současných 15 %. Smlouvy, které byly uzavřeny dříve, se řídí podmínkami, které platily do roku 2003. Také se prodloužila doba spoření z 5 let na současných 6 let.

3.3.4 Výpočet spoření

Vzorec pro výpočet polhútního spoření:

$$S_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (4)$$

- kde:
- S_x naspořená částka,
 - m počet úložek v jednom úrokovém období,
 - x je výše úložky, která je ukládána vždy na konci úrokového období,
 - i roční úroková sazba,
 - n počet úrokových období (let), ve kterých se spoří. [3, s.104]

Neznáme-li částku, kterou je třeba spořit na konci období, použijeme předcházející vzorec, ze kterého vyjádříme x :

$$x = \frac{S_x}{m \left(1 + \frac{m-1}{2m} \cdot i \right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}} \quad (5)$$

3.4 Úvěr

Jedna z možností, jak získat potřebné prostředky k opravě či rekonstrukci bytových domů, je obrátit se na bankovní ústavy, které poskytují různé úvěry pro společenství vlastníků jednotek.

3.4.1 Rozdělení úvěrů

Podle doby splatnosti je možno rozčlenit úvěry na:

- krátkodobé, kdy doba splatnosti je do jednoho roku,
- střednědobé, kdy doba splatnosti je od jednoho do čtyř let,
- dlouhodobé, kdy doba splatnosti je delší než čtyři roky.

3.4.2 Umořování úvěru

Základní postupy umořování úvěru můžeme shrnout následujícím způsobem:

- úvěr je splatný najednou včetně úroků za určitou dobu. Tento problém splácení úvěru jednorázově včetně úroků je problém výpočtu splatné částky z poskytnuté částky na základě dohodnuté úrokové sazby a doby splatnosti. Jednorázové splácení se obvykle užívá pouze při krátké době splatnosti.
- úvěr je sjednán na neurčitou dobu. Musí být splacen najednou po výpovědi při zachování výpovědní lhůty. Úroky se platí ve lhůtách jejich splatnosti. Splácení úroků v pravidelných intervalech z celkové zapůjčené částky, přičemž zapůjčená částka je splacena na závěr.
- umořování úvěru se provádí od začátku pravidelnými platbami. Podle charakteru těchto plateb rozlišujeme následující dvě alternativy:
 - a) tyto platby mohou být stále stejné. Mluvíme o konstantní anuitě.

- b) jejich výše není stejná. V tomto případě je většinou stejná částka, která snižuje úvěr – úmor. Mluvíme o konstantním úmoru.

3.4.3 Umořovací plán

Přehled výše splátek úvěru včetně úroků z hlediska jejich časového rozložení sestavují banky pro své zákazníky do tak zvaných umořovacích plánů.

Umořovací plán slouží:

- k výpočtu a přehledu o výši jednotlivých plateb (úrok, úmor, anuita) v průběhu splácení úvěru,
- k odlišení úmoru a úroku za účelem řádného zaúčtování (úmory se platí ze zisku a úroky se zahrnují do nákladů),
- ke zjištění stavu dosud nesplaceného úvěru z hlediska výpočtu úrokové platby například při prodlení splácení.

Umořovací plán zahrnuje pro každé období, pro které se sestavuje a v němž je úvěr splácen:

- výši anuity (splátky),
- výši úroku z úvěru,
- výši úmoru (částky, o kterou je v každém období snížen úvěr),
- zůstatek úvěru (po odečtení úmoru).

Každá splátka se tedy skládá z úmoru úvěru a z úroku z úvěru. Hodnoty úroku v době splácení úvěru klesají, což plyne ze snižující se hodnoty úvěru, když předpokládáme, že úmory jsou kladné. [3, s.131-132]

3.4.4 Výpočet úvěru

Výpočet výše úvěru:

$$D_0 = a \cdot \frac{1 - v^n}{i} \quad (6)$$

kde: D_0 je počáteční hodnota úvěru,
a je anuita (pravidelná, stále stejná platba),

i je roční úroková sazba,

v je diskontní faktor,

kde:
$$v = \frac{1}{(1+i)} = (1+i)^{-1} \quad (7)$$

n je doba splatnosti úvěru v letech.

Anuitu a vyjádříme následovně:

$$a = D \cdot \frac{i}{1-v^n} \quad (8)$$

Měsíční anuitu vypočítáme podle vzorce (8). Uvažujeme zde ale o měsíčním úrokovém období:

kde: D je výše úvěru,

i je měsíční úroková sazba,

v je diskontní faktor,

n je doba splatnosti v měsících. [3, s.134]

Umořovací plán:

Tab. 1. Umořovací plán

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0				$a \cdot a_n^i$
1	a	$a \cdot (1-v^n)$	$a \cdot v^n$	$a \cdot a_{n-1}^i$
2	a	$a \cdot (1-v^{n-1})$	$a \cdot v^{n-1}$	$a \cdot a_{n-2}^i$
r	a	$a \cdot (1-v^{n-(r-1)})$	$a \cdot v^{n-(r-1)}$	$a \cdot a_{n-r}^i$
$r+1$	a	$a \cdot (1-v^{n-r})$	$a \cdot v^{n-r}$	$a \cdot a_{n-(r+1)}^i$
$n-1$	a	$a \cdot (1-v^2)$	$a \cdot v^2$	$a \cdot a_1^i$
n	a	$a \cdot (1-v)$	$a \cdot v$	-
	$n \cdot a$	$n \cdot a - a \cdot a_n^i$	$a \cdot a_n^i = D_0$	

Zdroj: [3, s. 136]

3.5 Program PANEL

Panelový dům má možnost, v případě pokud se rozhodně pro celkovou rekonstrukci, využít podpory z programu PANEL, který nabízí Státní fond rozvoje bydlení.

Program Panel obsahuje tři základní nástroje podpory:

- státní úroková dotace,
- bankovní záruka za úvěr,
- odborně technická pomoc.

3.5.1 Státní úroková dotace

Podmínky a rozsah poskytování státní úrokové dotace jsou upraveny nařízením vlády číslo 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. [25]

Příjemcem podpory je:

- fyzická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu a má trvalý pobyt na území České republiky. Nesmí ovšem provádět opravu, modernizaci nebo regeneraci tohoto panelového domu v rámci své podnikatelské činnosti.
- právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu a má sídlo na území České republiky, může získat podporu, neprovádí-li opravu, modernizaci nebo regeneraci tohoto panelového domu v rámci své podnikatelské činnosti. Stejně tak může získat tuto podporu i společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů.

Podmínky pro poskytnutí státní úrokové dotace:

- předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností,

- úvěr, ke kterému je požadována podpora nemusí být zajišťován zástavou k nemovitosti,
- žádost o poskytnutí podpory je podána do 6 měsíců od uzavření smlouvy o úvěru a je doložena kladným stanoviskem poradenského a informačního střediska a prohlášením žadatele o podporu, že k datu podání žádosti nemá splatné závazky ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně nebo České správě sociálního zabezpečení,
- dodavatelem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu jsou fyzické nebo právnické osoby, které mají zaveden a certifikován systém řízení jakosti,
- odborné řízení realizace opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu bude prováděno fyzickou osobou, která získala oprávnění k výkonu určitých činností ve výstavbě,
- stavební povolení nabylo právní moci. [25]

Výše podpory

Podpora se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 4 procentní body.

Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 4 800 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, a to i když je poskytnutý úvěr vyšší.

Podporu lze udělit pouze k té části úvěru, který nepřevyšuje rozpočtové náklady na opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu uvedené v nařízení vlády.

Podpora je vyplácena od data nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory, a to postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data uzavření smlouvy o poskytnutí podpory.

3.5.2 Bankovní záruka za úvěr

Uchazečům o úvěr, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků, lze na základě písemné žádosti udělit zvýhodněnou bankovní záruku za splácení úvěrů poskytnutých na stavební úpravu nebo stavební změnu spočívající v opravě, modernizaci nebo regeneraci bytového domu postaveného panelovou technologií.

Záruku lze poskytnout až do výše 70 % nesplacené jistiny úvěru otevřeného úvěrující bankou nebo stavební spořitelnou.

O poskytnutí záruky, její výši a délce ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. a následně schvaluje SFRB.

3.5.3 Odborně technická pomoc

Ministerstvem průmyslu a obchodu byly pověřeny k poskytování stanovisek k žádostem o poskytnutí podpory a k provádění informační a konzultační činnosti právnické osoby. Právnické osoby za tímto účelem zřizují poradenská a informační střediska.

3.5.4 Formuláře k žádosti

Formuláře k žádosti o podporu jsou pro zájemce k dispozici:

- na internetové stránce Státního fondu rozvoje bydlení: <http://www.sfrb.cz>,
- na všech pobočkách ČMZRB, a. s. a na její internetové stránce <http://www.cmzrb.cz>,
- u bank a stavebních spořitelen, s nimiž ČMZRB, a. s. uzavřela smlouvy o spolupráci,
- na poradenských a informačních střediscích.[25]

3.6 Fond rozvoje bydlení

Město Zlín v zájmu zlepšení úrovně bydlení, životního prostředí a vzhledu města vytvořilo „Fond rozvoje bydlení města Zlína“, který slouží k odstraňování zanedbanosti, zlepšení stavu a rozšíření dosavadního bytového fondu v majetku města Zlína a jako dlouhodobý zdroj k poskytování úvěrů na zvelebení obytných budov a bytů na území města. [7]

3.6.1 Podmínky úvěru

Úvěry z fondu rozvoje bydlení jsou poskytovány při úroku 3 % p.a. na dobu maximálně 5 let. Úvěry můžeme rozdělit na:

- 50 % z částky – jedná se o 50 % z částky předběžného rozpočtu,
- účelové – znamená, že město poskytne určitou částku na určitý druh opravy.

3.6.2 Výběrové řízení

Podmínkou k získání úvěru je účast ve výběrovém řízení, do kterého se žadatel přihlásí po zveřejnění podmínek ve stanoveném termínu. Žádosti se podávají na speciálním formuláři, který si mohou žadatelé vyzvednout v informačním středisku Magistrátu města Zlína. Výběr žadatelů pak doporučuje Správní rada Fondu rozvoje bydlení ke schválení Radě města Zlína a ta následně Zastupitelstvu města Zlína.

3.6.3 Žádost

K tomu, by byla žádost kompletní se k ní musí ještě přiložit následující přílohy:

- čestné prohlášení,
- výpis z obchodního rejstříku,
- výpis z katastru nemovitostí,
- předběžnou kalkulaci.

3.6.4 Smlouva o úvěru

S žadateli, kteří budou vybráni výběrovým řízením, uzavře město Zlín smlouvu o úvěru.

Smlouva musí obsahovat například tyto údaje:

- a) smluvní strany,
- b) celkovou výši úvěru,
- c) úrokovou sazbu,
- d) termín(y) čerpání maximálně do 6 měsíců od uzavření smlouvy,
- e) způsob čerpání,
- f) lhůtu splatnosti,
- g) splátkový kalendář (datum a výše splátek),
- h) způsob splácení a tak dále.

3.6.5 Záruky za poskytnutý úvěr

Způsob zajištění úvěru je v kompetenci správní rady Fondu rozvoje bydlení po projednání s právním odborem Magistrátu města Zlína. Jedná se buď o zástavní právo nebo ručitelské prohlášení vlastníků či spoluvlastníků nemovitosti.

3.6.6 Režim čerpání prostředků fondu

Půjčka se čerpá prostřednictvím účtu zřízeného u Komerční banky, a.s., pobočka Zlín.

II. ANALYTICKÁ ČÁST

4 CHARAKTERISTIKA FIRMY

4.1 Historie Správy domů Zlín

Zastupitelstvo města Zlína se dne 9. září 1996 na svém zasedání usneslo zřídit Bytový podnik Zlín příspěvkovou organizaci a Teplo Zlín a. s., které vznikly z původního Podniku bytového hospodářství Zlín státního podniku.

Dne 12. 12. 2001 je založena nová obchodní společnost Správa domů Zlín, spol. s r.o., která vznikla z Bytového podniku Zlín. Základní kapitál je 200 000,- Kč. Důvodem k přechodu z příspěvkové organizace na obchodní společnost bylo zejména:

- úspora na dani z příjmů právnických osob,
- DPH,
- účetní a ekonomická průhlednost,
- hmotná zainteresovanost.

4.2 Předmět činnosti

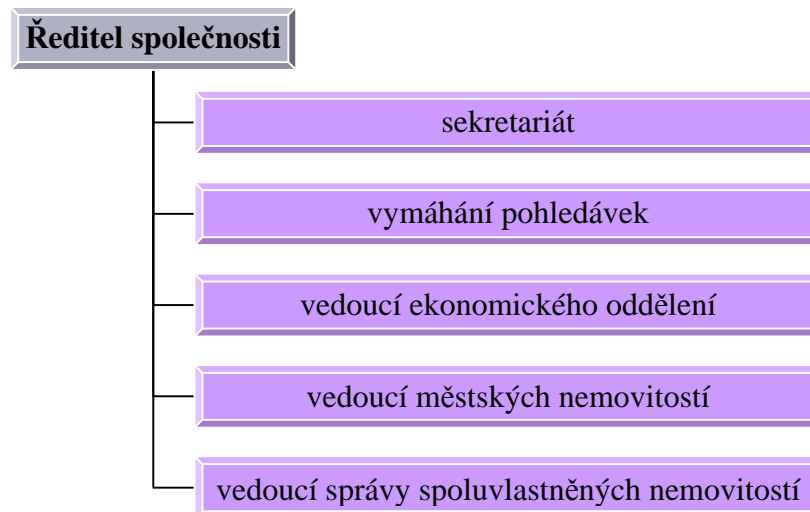
Správa domů Zlín je obchodní společností se stoprocentní účastí města Zlína, která se zabývá správou domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Zlína. Společnost svou činnost vykonává na základě mandátní smlouvy uzavřené s městem Zlín. Vzájemně sjednané podmínky vycházejí z principu neziskovosti spravovaného nemovitého majetku s tím, že veškerá činnost společnosti a náklady na opravy a provoz svěřených domů jsou v konečném důsledku hrazeny tržbami z nájemného. Město ze svého rozpočtu přispívá pouze tam, kde jsou vkládány nutné investiční prostředky.[9]

Dále společnost spravuje domy, ve kterých se nachází z části prodané jednotky tedy ve vlastnictví fyzických osob a z části neprodané jednotky tedy ve vlastnictví města Zlína. Tady se jedná o domy s jednotkami ve spoluvlastnictví fyzických osob a města Zlína.

Samostatnou kapitolu tvoří domy, ve kterých jsou všechny jednotky prodané. Jedná se o domy s jednotkami ve spoluvlastnictví fyzických osob nebo domy ve spoluvlastnictví. Tomuto tématu se budu blíže věnovat ve své práci.

4.3 Organizační struktura podniku

Ředitel společnosti je pan Ing. Bohumil Příkryl. Pod něj spadá sekretariát – paní Danuše Eichlerová. Ta má na starosti i vedení personální agendy. Další oddělení vymáhání pohledávek má na starosti pohledávky za byty a nebytové prostory u městských bytů. Vedoucí ekonomického oddělení je paní Hana Červená. Vedoucím oddělení městských nemovitostí je pan Ing. Václav Čech, pod kterého spadají domy s jednotkami stoprocentně vlastněnými městem Zlín a vedoucí správy spoluvlastněných nemovitostí je paní Dagmar Belhová. Toto oddělení obstarává správu domů ve vlastnictví a spoluvlastnictví fyzických osob.



Obr. 1. Organizační struktura podniku

5 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU TR. T. BATI, 956 VE ZLÍNĚ

Jednotlivé bytové jednotky byly prodány v roce 1998 fyzickým osobám, původním nájemníkům na základě zákona číslo 72/1994 Sb.. Novelizací číslo 103/2000 Sb. tohoto zákona vznikla těmto vlastníkům povinnost založit společenství vlastníků jednotek, což vlastníci za pomoci správce Správa domů Zlín, spol. s r. o. učinili a v rejstříku společenství u Krajského soudu v Brně jsou zapsáni jako právnická osoba Společenství vlastníků jednotek domu Tr. T. Bati, 956 ve Zlíně, dále jen „společenství“. Společenství tvoří dům se šesti bytovými jednotkami.



*Obr. 2. Společenství vlastníků jednotek
domu Tr. T. Bati, 956 ve Zlíně*

Toto společenství se rozhodlo opravit na jaře roku 2006 balkony, které se nachází ve špatném technickém stavu. Oslovili několik firem s žádostí o sestavení návrhu rozpočtu. Podkladem pro zpracování ceny bylo zjištění skutečného stavu balkonů a požadavků zadavatele. Na základě návrhů se na shromáždění vlastníků jednotek rozhodli pro firmu VARIOS plus.



Obr. 3. Balkony

Předmětem smlouvy je: vybourání stávajících dlažeb, klempířských prvků, izolací a betonového zábradlí. Poté bude provedena montáž nového betonového zábradlí (monolitu), izolace proti vodě, klempířské prvky se nahradí keramickými tvarovkami. Provedou se také opravy podhledů s nátěrem. V průběhu opravy balkonů se provede výměna všech parapetních desek.

Tab. 2. Rozpočet nákladů

Rozpočet	
předmět	částka
oprava 1 balkonu	46 137,00Kč
oprava 6 balkonů	276 822,00Kč
5 % DPH	13 841,00Kč
celkem	290 663,00Kč
parapetní desky	68 030,00Kč
5 % DPH	3 401,00Kč
celkem	71 431,00Kč
Cena stavebních prací za celé dílo	362 094,00Kč

Zdroj: rozpočet firmy VARIOS plus

Na základě tohoto rozpočtu nyní provedu analýzu forem financování a doporučím nejvhodnější způsob řešení daného problému.

6 ANALÝZA FOREM FINANCOVÁNÍ

6.1 Analýza záloh

Vlastníci jednotek odsouhlasili dle zákona číslo 72/1994 Sb., v platném znění výši záloh na opravy společných částí domu. Vzhledem k tomu, že jednotliví vlastníci bytových jednotek mají různý spoluvlastnický podíl na společných částech domu, přispívají dle tohoto podílu různou výší záloh na opravy. Správce na základě rozhodnutí shromáždění uvede v evidenčním listu jednotlivých vlastníků měsíční předpis záloh. Z těchto záloh se čerpá především na opravy, dále na pojištění domu, úhradu poplatků za vedení běžného účtu a na revizi plynu, elektřiny a hromosvodu.

Měsíčně se platí také zálohy na služby spojené s bydlením. Sem patří zálohy na dodávku tepelné energie, studená voda (vodné, stočné), elektřina společných prostor (schodiště, sklepy) a elektřina společné televizní antény.

Správa domů Zlín si za obstarání správy společných částí domu účtuje měsíční smluvní odměnu za správu.

Tab. 3. Přehled měsíčních plateb

Přehled měsíčních plateb za celé společenství	
předmět	částka
záloha na opravy	4 800,00 Kč
záloha na služby	16 229,00 Kč
odměna za správu	738,00 Kč
celkem	21 767,00 Kč

Zdroj: Správa domů Zlín

Na konci března roku 2006, kdy má dojít k realizace akce, která má rozpočet 362 094,- Kč, bude stav záloh na opravy činit **197 376,89 Kč**. Společenství je tedy schopné si polovinu nákladů: **181 047,- Kč** hradit ze svých záloh na opravy. Přitom je zde rezerva 16 329,- Kč na zaplacení drobných oprav, pojistného (1 843,- Kč) a poplatků za běžný účet. Společenství se dále rozhodlo, že počínaje dubnem, bude muset navýšit měsíční příspěvek do záloh na opravy o 1 000,- Kč. Čili celkem bude měsíční příspěvek do záloh na opravy činit **5 800,- Kč**.

Vzhledem k výši záloh na opravy chybí tedy společenství k realizaci investiční akce 50 % finančních prostředků, tedy **181 047,- Kč**.

6.2 Analýza termínovaného vkladu

Společenství si může nechat část svých peněz ze záloh na opravy zhodnotit v bance na některém termínovaném vkladu.

6.2.1 Výběr vhodného termínovaného vkladu

Vybrala jsem některé banky pro srovnání výše úrokových sazeb.

Tab. 4. Srovnání termínovaných vkladů u jednotlivých bank

Srovnání termínovaných vkladů u jednotlivých bank								
Banka	Výše vkladu	měsíce		roky				
		3	6	1	2	3	4	5
eBanka	od 150 000,- Kč do 499 999,- Kč	0,90%	1,00%	1,25%	1,65%	-	-	-
ČSOB	od 150 000,- Kč do 499 999,- Kč	0,30%	0,50%	0,60%	0,90%	1,00%	-	-
GE Money Bank	do 249 999,- Kč	0,30%	0,50%	0,70%	-	-	-	-
Komerční banka	od 50 000,- Kč do 250 000,- Kč	0,75%	0,89%	1,15%	1,59%	1,80%	1,94%	1,86%
Reiffeisenbank	od 100 000,- Kč do 199 999,- Kč	0,60%	0,70%	1,30%	-	-	-	-
Česká spořitelna	od 100 000,- Kč do 250. 000,- Kč	0,30%	0,50%	0,70%	0,90%	1,10%	1,20%	-
Volksbank	od 30 000,- Kč do 499. 999,- Kč	0,65%	0,78%	0,10%	1,25%	1,50%	-	1,85%
Živnostenská banka	od 100 000,- Kč do 249 999,- Kč	0,45%	0,65%	0,85%	-	-	-	-

Zdroj: komerční banky – listopad 2005

Pokud si společenství uloží částku ve výši 181 047,- Kč na termínovaný vklad na 5 let například u Komerční banky, která nabízí nejvýhodnější zúročení vkladu, při fixní úrokové sazbě 1,86 % p.a., potom za 5 let dosáhne částky:

Úrok 1,86 % p.a.:

$$K_n = 181047 \cdot (1 + 0,0186)^5 \cong \mathbf{198\ 522,48\ Kč}$$

Společenství si přispívá měsíčně dále částkou ve výši 5 800,- Kč do záloh na opravy a tak stav záloh za 5 let bude činit 364 329,- Kč. Nesmíme ale zapomenout, že z těchto záloh se trhá nejen pojistné a poplatky za běžný účet, ale jsou z nich i hrazeny nezbytné opravy domu.

6.2.2 Reálná úroková míra

V příkladu bylo počítáno s nominální úrokovou mírou 1,86 %, která nezohledňuje inflaci. Pokud bychom očistili tuto míru o inflaci, dostaneme reálnou úrokovou míru. K výpočtu reálné úrokové míry použijeme vzorec (3). Inflace v říjnu roku 2005 při meziročním srovnání činila 2,60 % [12].

Výpočet reálné úrokové míry:

$$i_r = 0,0186 - 0,026 = -0,0074 = -0,74 \%$$

Vzhledem k výši inflace klesá celková výnosnost kapitálu vloženého na termínovaný vklad. V praxi to tedy znamená, že máme sice kapitál za rok zvýšený o 1,86 %, ale za zboží a služby dáme o 2,60 % více peněz než dříve.

6.2.3 Zdanění výnosů z termínovaných vkladů

Výnosy z termínovaného vkladu podléhají dani z příjmů právnických osob. Banky v tomto případě daň nestrhávají a společenství je povinno tuto daň uplatnit.

Dle zákona číslo 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 20 odstavce 7 si mohou poplatníci, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání, snížit základ daně až o 30 %, maximálně však o 1 000 000,- Kč. U společenství vlastníků jednotek pouze tehdy, použijí-li takto získané prostředky v následujícím zdaňovacím období ke krytí nákladů spojených se správou domu. V případě, že 30 % snížení činí méně než 300 000,- Kč, lze odečíst částku ve výši 300 000,- Kč, maximálně však do výše základu daně. [10]

V našem případě to tedy znamená, že pokud použije společenství, v roce následujícím po skončení termínovaného vkladu, výnos z tohoto vkladu 19 432,12 Kč na opravu balkonů, může si základ daně snížit o částku 300 000,- Kč a tím pádem nebude výnos z vkladu zdaněn.

6.2.4 Shrnutí

Protože se míra inflace pohybuje kolem 2,60 %, dochází ke snížení výnosnosti kapitálu uloženého na termínovaném vkladu.

Společenství je schopné za 5 let dosáhnout ze záloh na opravy a ze zhodnocených peněz z termínovaného vkladu celkem částky: 562 851,48 Kč. Nesmíme ale zapomenout, že ze záloh na opravy se strhává nejen pojistné a poplatky za běžný účet, ale jsou z nich i hrazeny nezbytné opravy domu, proto tato částka vyjadřuje maximum, kterého lze za 5 let dosáhnout.

V případě, kdyby společenství opravu balkonů odložilo o 5 let bylo by schopné si na ni nastřádat. Otázkou ale zůstává, zda by částka 362 094,- Kč na opravu stačila, protože odkládáním opravy také dochází každým rokem ke zdražování materiálu a prací a tím se zvyšují i náklady.

6.3 Analýza stavebního spoření

6.3.1 Výběr vhodného stavebního spoření

Bankovních institucí, které nabízí ve své nabídce produktů i stavební spoření je hodně. Některé stavební spořitelny nabízejí také zvýhodnění v případě nečerpání úvěru. Pro náš případ jsem vybrala dle mého názoru největší poskytovatele stavebních spoření v ČR.

Tab. 5. Přehled produktů stavebních spořitelen

Přehled produktů stavebních spořitelen				
Spořitelna	Název produktu	Úroková sazba z vkladů	Za vedení účtu ročně	Poplatek za zřízení
Wüstenrot	Optimální finanční 2,1%	2.10 %	250,-	1.00 %
Wüstenrot	Optimální kreditní 2,1%	2.10 %	250,-	1.00 %
Wüstenrot	Optimální normální 2,1%	2.10 %	250,-	1.00 %
Wüstenrot	Optimální speciální 2,1%	2.10 %	250,-	1.00 %
ČMSS	Perspektiv - dlouhodobá	2.00 %	290,-	1.00%
ČMSS	Invest - standardní	2.00 %	290,-	1.00 %
ČMSS	Invest - rychlá	2.00 %	290,-	1.00 %
HYPO	NADSTANDARD spoření - A	2.00 %	360,-	1.20 %
HYPO	NADSTANDARD spoření - B	2.00 %	360,-	1.80 %
HYPO	Smart	2.00 %	360,-	0.90 %
Modrá pyramida	Kredit - rychlá 5%	2.00 %	300,-	1.00 %
Modrá pyramida	Kredit - standardní 5%	2.00 %	300,-	1.00 %
Modrá pyramida	Kredit - standardní 4%	2.00 %	300,-	1.00 %
Modrá pyramida	Kredit - pomalá 5%	2.00 %	300,-	1.00 %
Modrá pyramida	Kredit - pomalá 4%	2.00 %	300,-	1.00 %
Modrá pyramida	Kredit - pomalá 3%	2.00 %	300,-	1.00 %
Raiffeisen	Global	2.00 %	280,-	1.00 %
SS ČS	standardní	2.00 %	235,-	1.00 %
SS ČS	rychlá	2.00 %	235,-	1.00 %
HYPO	NADSTANDARD úvěr - A	1.00 %	360,-	1.80 %
HYPO	NADSTANDARD úvěr - B	1.00 %	360,-	1.20 %
Wüstenrot	Optimální finanční 1,0%	1.00 %	250,-	1.00 %
Wüstenrot	Optimální kreditní 1,0%	1.00%	250,-	1.00%
Wüstenrot	Optimální normální 1,0%	1.00%	250,-	1.00%
Wüstenrot	Optimální speciální 1,0%	1.00%	250,-	1.00%

Zdroj: [11]

Na základě tohoto průzkumu jsem zvolila, pokud nebudeme přihlížet k nejružnějším poplatkům, stavební spořitelnu Wüstenrot, která dle mého názoru poskytuje velmi výhodnou úrokovou sazbu z vkladů 2,10 % p.a.. Společenství si ale ve skutečnosti může zvolit kteroukoliv jinou spořitelnu.

6.3.2 Výpočet výše vkladu

Protože si společenství potřebuje naspořit částku ve výši 181 047,- Kč, budeme nyní hledat optimální výši měsíčního vkladu na spoření tak, abychom této částky po určité době dosáhli. Přičemž požadujeme, aby spoření netrvalo déle než 5 let. Společenství jako právnická osoba nemá bohužel nárok na státní podporu.

Měsíční vklad na spoření při úrokové sazbě 2,10 % p.a. vypočítáme podle vzorce (5):

$$x = \frac{181047}{12 \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^5 - 1}{0,021}} \cong \mathbf{2\ 866,-\ Kč}$$

Při této výši měsíčního vkladu na spoření po dobu 5-ti let zůstane společenství na zálohách na opravy měsíčně ještě 2 934,- Kč, které by měly stačit na drobné opravy domu, pojištění a zaplacení poplatků za běžný účet.

Stav spoření na konci jednotlivých let vypočítáme podle vzorce (4):

$$S_1 = 12 \cdot 2866 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^1 - 1}{0,0021} \cong \mathbf{34\ 723,02\ Kč}$$

$$S_2 = 12 \cdot 2866 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^2 - 1}{0,021} \cong \mathbf{70\ 175,23\ Kč}$$

$$S_3 = 12 \cdot 2866 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^3 - 1}{0,021} \cong \mathbf{106\ 371,93\ Kč}$$

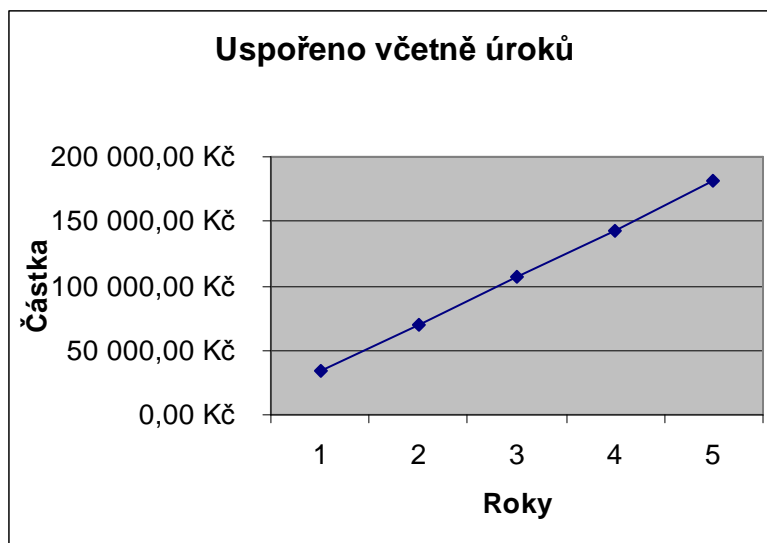
$$S_4 = 12 \cdot 2866 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^4 - 1}{0,021} \cong \mathbf{143\ 328,77\ Kč}$$

$$S_5 = 12 \cdot 2866 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,021\right) \cdot \frac{(1 + 0,021)^5 - 1}{0,021} \cong \mathbf{181\ 061,69\ Kč}$$

Tab. 6. Stavební spoření bez státní podpory

Stavební spoření bez státní podpory			
Rok	Měsíční vklad	Roční vklad	Uspořeno včetně úroků
1	2 866,00 Kč	34 392,00 Kč	34 723,02 Kč
2	2 866,00 Kč	34 392,00 Kč	70 175,23 Kč
3	2 866,00 Kč	34 392,00 Kč	106 371,93 Kč
4	2 866,00 Kč	34 392,00 Kč	143 328,77 Kč
5	2 866,00 Kč	34 392,00 Kč	181 061,69 Kč
Σ	X	171 960,00 Kč	

Zdroj: výpočet spoření



Graf 1. Stavební spoření bez státní podpory.

Zdroj: Tab.6. Stavební spoření bez státní podpory

6.3.3 Reálná úroková míra

I zde jsem počítali s nominální úrokovou mírou 2,10 %, která nezohledňuje vliv inflace. Proto použijeme vzorec (3), ze kterého vypočítáme reálnou úrokovou míru. Inflace v říjnu roku 2005 při meziročním srovnání činila 2,60 % [12].

Výpočet reálné úrokové míry:

$$i_r = 0,021 - 0,026 = - 0,005 = - 0,50 \%$$

I v tomto případě, vzhledem k výši inflace, klesá celková výnosnost kapitálu. Vložíme-li kapitál na spoření při nominální úrokové míře 2,10 % a míře inflace 2,60 % máme za rok reálně o 0,50 % méně.

6.3.4 Zdanění výnosů ze stavebního spoření

Výnosy ze stavebního spoření podléhají dani z příjmů právnických osob. Podání daňového přiznání společenství záleží na koncepci spořitelny. Některé vyplácejí spoření už očištěné o daň, v tomto případě si může společenství zažádat o vrácení daně, jiné daň v rámci spoření nezapočítávají a společenství je povinno tuto daň uplatnit. V tomto případě bude společenství postupovat stejně jako u termínovaného vkladu.

6.3.5 Shrnutí

Společenství jako právnická osoba nemá bohužel nárok u stavebního spoření na státní podporu a tím přichází o velmi výhodné zúročení vkladu a navíc díky inflaci, která se nyní pohybuje kolem 2,60 %, klesá celková výnosnost kapitálu.

Jedna z možností, jak dosáhnout větší výnosnosti u stavebního spoření je, že si jednotliví vlastníci založí stavební spoření jako fyzická osoba s nárokem na státní podporu. Vlastníci pak mohou finanční prostředky, popřípadě jejich část použít po odsouhlasení shromážděním jako mimořádnou zálohu na opravy.

Vzhledem k tomu, že společenství potřebuje provést opravu balkonů co nejdříve, nemůže čekat až dosáhne spořením cílové částky 362 094,- Kč, která nebude v důsledku zdražování materiálů a prací za pět let stačit.

6.4 Analýza úvěru z banky

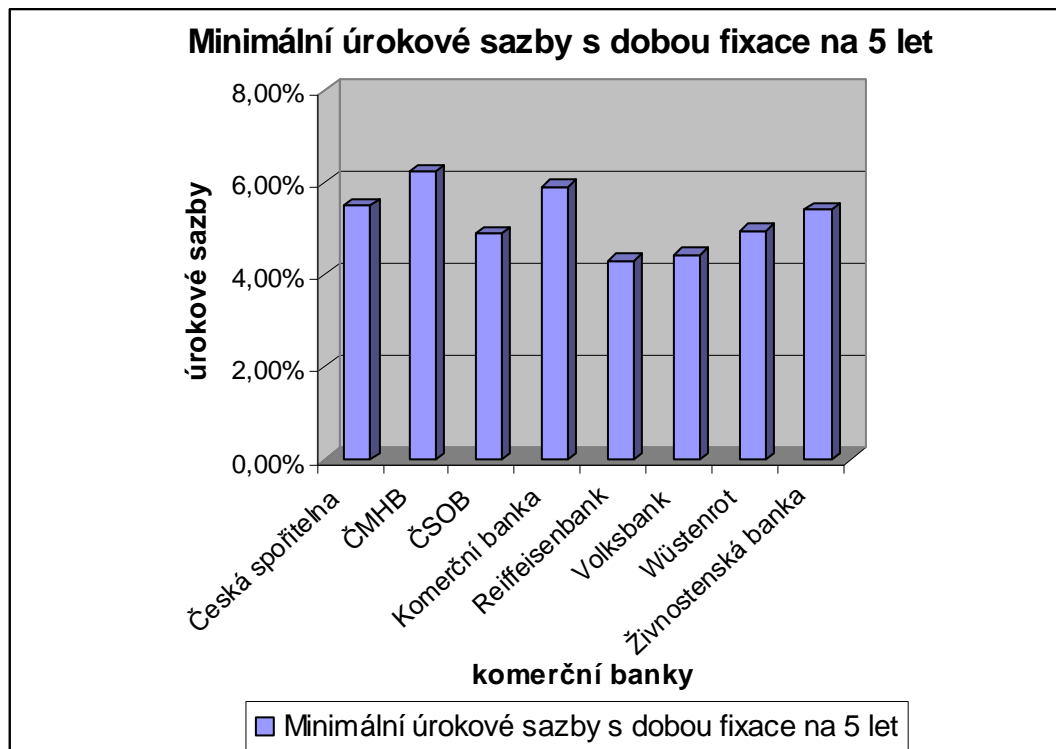
6.4.1 Srovnání bank

Jeden z prvních kroků je zjistit, které banky poskytují úvěry pro společenství. Ne všechny banky poskytují totiž úvěry pro společenství, jako například HVB Bank. Při osobních návštěvách komerčních bank jsem zjistila minimální úrokové sazby z úvěru. Pro přehlednost jsem své poznatky shrnula do tabulky:

Tab. 7. Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let

Banky	Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let
Česká spořitelna	5,50 %
ČMHB	6,23 %
ČSOB	4,90 %
Komerční banka	5,90 %
Reiffeisenbank	4,30 %
Volksbank	4,43 %
Wüstenrot	4,95 %
Živnostenská banka	5,40 %

Zdroj: komerční banky – listopad 2005



Graf 2. Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let

Zdroj: Tab.7. Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let

Minimální úrokové sazby z úvěru se mohou mezi komerčními bankami značně odlišovat. Je to dáno především volbou produktu. Některé banky nabízejí například hypoteční nebo investiční úvěr. Záleží na dohodě mezi bankou a společností a také na výši úvěru.

Společnost se může rozhodnout pro kteroukoliv z výše uvedených bank. Já jsem vybrala například tyto banky: ČSOB, Reiffeisenbank a Wüstenrot. Ve skutečnosti si může ale společnost vybrat jiné banky. Z těchto bank podle určitých kritérií vyberu jednu, z mého hlediska nejoptimálnější.

Při žádosti o úvěr je vhodné se soustředit zejména na:

- nabízenou výši úrokových sazeb,
- dobu fixace,
- maximální dobu splatnosti úvěru,

- způsob zajištění,
- způsob čerpání,
- možnost využití podpory z programu PANEL ,
- poplatky za vyřízení žádosti a poplatky za vedení úvěrového účtu.

Československá obchodní banka, a.s.

poskytuje úvěr pro společenství

- minimální úroková sazba s dobou fixace na 5 let je 4,90 %,
- maximální doba splatnosti je 15 let (výjimečně 20 let),
- pokud nepřekročí celková zadluženost na 1 bytovou jednotku 70 000,- Kč se zajištění nepožaduje,
- čerpání jednorázové nebo postupné,
- možnost kombinace úvěru s produkty ČMZRБ v rámci programu Panel.

Reiffeisenbank, a.s.

poskytuje úvěr pro společenství

- minimální úroková sazba s dobou fixace na 5 let je 4,30 %,
- maximální doba splatnosti je 15 let,
- úvěr do 5 milionů Kč a 5-ti let splatnosti je vždy bez zajištění,
- minimální výše každého dílčího čerpání je 100 000,- Kč.

Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

poskytuje úvěr pro společenství

- minimální úroková sazba s dobou fixace na 5 let je 4,95 %,
- maximální doba splatnosti až 20 let,
- zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti,
- možnost kombinace úvěru s produkty ČMZRБ v rámci programu Panel.

Tab. 8. Srovnání poplatků

Srovnání			
poplatek za	Československá obchodní banka, a.s.	Reiffeisenbank, a.s.	Wüstenrot hypoteční banka
posouzení žádosti o úvěr	smluvně, max. 50 000,- Kč	min. 2 000,- Kč	0,80 % z objemu požadovaného úvěru
zpracování úvěru	max. 1,00 % z výše úvěru	min. 1,00 % z poskytnuté výše, min. 5 000,- Kč	min. 4 000,- Kč, max. 25 000,- Kč
správu úvěrového účtu	není uvedeno	200,- Kč/měsíc	150,- Kč/měsíc
čerpání úvěru	není uvedeno	není uvedeno	200,- Kč při každém čerpání
změnu podmínek úvěrové smlouvy	max. 1,00 % z aktuálního zůstatku úvěru	min. 0,30 % z aktuální výše, min. 5 000,- Kč	1 500,- Kč
upomínku	300,- Kč	není uvedeno	100,- Kč
poradenství	700,- Kč/ hodina + 19 % DPH	není uvedeno	200,- Kč za každou započatou 1/2 hodinu

Zdroj: komerční banky – listopad 2005

6.4.2 Výpočet výše anuity

Pro výpočet měsíční anuitní platby úvěru jsem zvolila dobu splácení 5 let proto, aby bylo společenství schopno vzhledem k výši anuity úvěr splácet a ještě mu zůstávala rezerva na zálohách na opravy.

Při výpočtu měsíční anuity jsem stanovila úvěr ve výši 181 047,- Kč, protože je to přesně ta částka, kterou společenství potřebuje k tomu, aby mohlo dojít k realizaci akce. Výši anuity vypočítáme podle vzorce (8).

Úrok 0,4083 % p.m. (ČSOB):

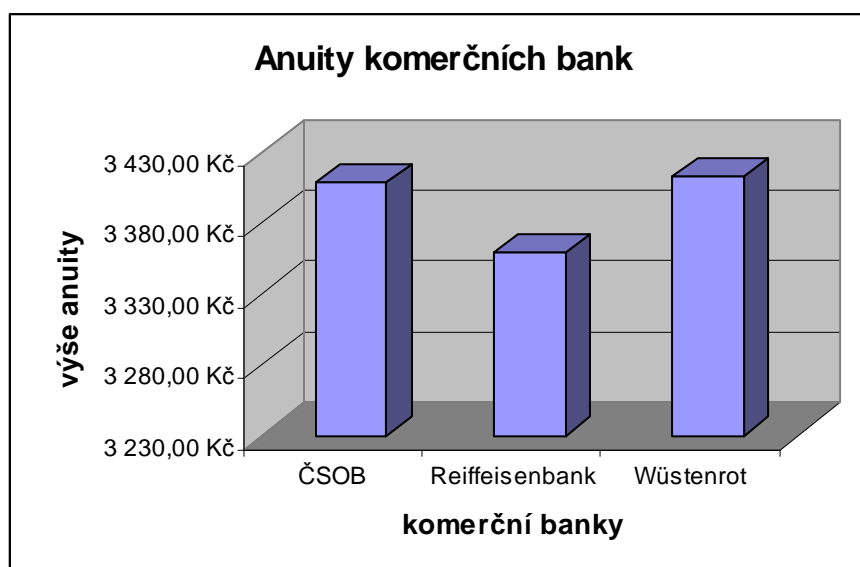
$$a = 181047 \cdot \frac{0,004083}{1 - (1 + 0,004083)^{-60}} \cong 3\,408,26 \text{ Kč}$$

Úrok 0,3583 % p.m.(Reiffeisenbank):

$$a = 181047 \cdot \frac{0,003583}{1 - (1 + 0,003583)^{-60}} \cong 3\,358,79 \text{ Kč}$$

Úrok 0,4125 % p.m. (Wüstenrot):

$$a = 181047 \cdot \frac{0,004125}{1 - (1 + 0,004125)^{-60}} \cong 3\,412,43 \text{ Kč}$$



Graf 3. Anuity komerčních bank

Zdroj: výpočet anuity

Pokud nebudeme přihlížet k nejrůznějším poplatkům, které nám mohou výši úvěru ještě zvýšit, je nejvýhodnější úvěr od Reiffeisenbank. Úvěr od Reiffeisenbank bych také volila proto, protože podle výše uvedeného výpočtu, kde měsíční anuita činí 3 358,79 Kč, bude společenství na základě navýšení záloh na opravy schopno úvěr z těchto záloh měsíčně splácet a ještě mu zůstane měsíčně na zálohách na opravy celkem 2 444,21 Kč.

6.4.3 Umořovací plán

Pro představu jsem sestavila 5-ti letý umořovací plán pro úvěr 181 047,- Kč, při měsíční anuitě 3 358,79 Kč.

Tab. 9. Umořovací plán

Umořovací plán				
Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	X	X	X	181 047,00 Kč
1	3 358,79 Kč	648,69 Kč	2 710,10 Kč	178 336,90 Kč
2	3 358,79 Kč	638,98 Kč	2 719,81 Kč	175 617,09 Kč
3	3 358,79 Kč	629,24 Kč	2 729,55 Kč	172 887,54 Kč
4	3 358,79 Kč	619,46 Kč	2 739,33 Kč	170 148,21 Kč
5	3 358,79 Kč	609,64 Kč	2 749,15 Kč	167 399,06 Kč
6	3 358,79 Kč	599,79 Kč	2 759,00 Kč	164 640,06 Kč
7	3 358,79 Kč	589,90 Kč	2 768,89 Kč	161 871,17 Kč
8	3 358,79 Kč	579,98 Kč	2 778,81 Kč	159 092,36 Kč
9	3 358,79 Kč	570,03 Kč	2 788,76 Kč	156 303,60 Kč
10	3 358,79 Kč	560,03 Kč	2 798,76 Kč	153 504,84 Kč
11	3 358,79 Kč	550,01 Kč	2 808,78 Kč	150 696,06 Kč
12	3 358,79 Kč	539,94 Kč	2 818,85 Kč	147 877,21 Kč
Σ 1 rok	40 305,48 Kč	7 135,69 Kč	33 169,79 Kč	147 877,21 Kč
13	3 358,79 Kč	529,84 Kč	2 828,95 Kč	145 048,26 Kč
14	3 358,79 Kč	519,71 Kč	2 839,08 Kč	142 209,18 Kč
15	3 358,79 Kč	509,53 Kč	2 849,26 Kč	139 359,92 Kč
16	3 358,79 Kč	499,33 Kč	2 859,46 Kč	136 500,46 Kč
17	3 358,79 Kč	489,08 Kč	2 869,71 Kč	133 630,75 Kč
18	3 358,79 Kč	478,80 Kč	2 879,99 Kč	130 750,76 Kč
19	3 358,79 Kč	468,48 Kč	2 890,31 Kč	127 860,45 Kč
20	3 358,79 Kč	458,12 Kč	2 900,67 Kč	124 959,78 Kč
21	3 358,79 Kč	447,73 Kč	2 911,06 Kč	122 048,72 Kč
22	3 358,79 Kč	437,30 Kč	2 921,49 Kč	119 127,23 Kč
23	3 358,79 Kč	426,83 Kč	2 931,96 Kč	116 195,27 Kč
24	3 358,79 Kč	416,33 Kč	2 942,46 Kč	113 252,81 Kč
Σ 2 rok	40 305,48 Kč	5 681,08 Kč	34 624,40 Kč	113 252,81 Kč
25	3 358,79 Kč	405,78 Kč	2 953,01 Kč	110 299,80 Kč
26	3 358,79 Kč	395,20 Kč	2 963,59 Kč	107 336,21 Kč
27	3 358,79 Kč	384,58 Kč	2 974,21 Kč	104 362,00 Kč
28	3 358,79 Kč	373,93 Kč	2 984,86 Kč	101 377,14 Kč
29	3 358,79 Kč	363,23 Kč	2 995,56 Kč	98 381,58 Kč
30	3 358,79 Kč	352,50 Kč	3 006,29 Kč	95 375,29 Kč
31	3 358,79 Kč	341,73 Kč	3 017,06 Kč	92 358,23 Kč
32	3 358,79 Kč	330,92 Kč	3 027,87 Kč	89 330,36 Kč
33	3 358,79 Kč	320,07 Kč	3 038,72 Kč	86 291,64 Kč
34	3 358,79 Kč	309,18 Kč	3 049,61 Kč	83 242,03 Kč
35	3 358,79 Kč	298,25 Kč	3 060,54 Kč	80 181,49 Kč
36	3 358,79 Kč	287,29 Kč	3 071,50 Kč	77 109,99 Kč
Σ 3 rok	40 305,48 Kč	4 162,66 Kč	36 142,82 Kč	77 109,99 Kč

Umořovací plán				
Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
37	3 358,79 Kč	276,28 Kč	3 082,51 Kč	74 027,48 Kč
38	3 358,79 Kč	265,24 Kč	3 093,55 Kč	70 933,93 Kč
39	3 358,79 Kč	254,16 Kč	3 104,63 Kč	67 829,30 Kč
40	3 358,79 Kč	243,03 Kč	3 115,76 Kč	64 713,54 Kč
41	3 358,79 Kč	231,87 Kč	3 126,92 Kč	61 586,62 Kč
42	3 358,79 Kč	220,66 Kč	3 138,13 Kč	58 448,49 Kč
43	3 358,79 Kč	209,42 Kč	3 149,37 Kč	55 299,12 Kč
44	3 358,79 Kč	198,14 Kč	3 160,65 Kč	52 138,47 Kč
45	3 358,79 Kč	186,81 Kč	3 171,98 Kč	48 966,49 Kč
46	3 358,79 Kč	175,45 Kč	3 183,34 Kč	45 783,15 Kč
47	3 358,79 Kč	164,04 Kč	3 194,75 Kč	42 588,40 Kč
48	3 358,79 Kč	152,59 Kč	3 206,20 Kč	39 382,20 Kč
Σ 4 rok	40 305,48 Kč	2 577,69 Kč	37 727,79 Kč	39 382,20 Kč
49	3 358,79 Kč	141,11 Kč	3 217,68 Kč	36 164,52 Kč
50	3 358,79 Kč	129,58 Kč	3 229,21 Kč	32 935,31 Kč
51	3 358,79 Kč	118,08 Kč	3 240,71 Kč	29 694,60 Kč
52	3 358,79 Kč	106,39 Kč	3 252,40 Kč	26 442,20 Kč
53	3 358,79 Kč	94,74 Kč	3 264,05 Kč	23 178,15 Kč
54	3 358,79 Kč	83,05 Kč	3 275,74 Kč	19 902,41 Kč
55	3 358,79 Kč	71,31 Kč	3 287,48 Kč	16 614,93 Kč
56	3 358,79 Kč	59,53 Kč	3 299,26 Kč	13 315,67 Kč
57	3 358,79 Kč	47,71 Kč	3 311,08 Kč	10 004,59 Kč
58	3 358,79 Kč	35,85 Kč	3 322,94 Kč	6 681,65 Kč
59	3 358,79 Kč	23,94 Kč	3 334,85 Kč	3 346,80 Kč
60	3 358,79 Kč	11,99 Kč	3 346,80 Kč	-
Σ 5 rok	40 305,48 Kč	923,28 Kč	39 382,20 Kč	-

Zdroj: výpočet anuity

6.4.4 Shrnutí

Pokud nebudeme přihlížet k poplatkům vyplývajícím z poskytnutí úvěru, jeví se úvěr z Reiffeisenbank nejvýhodněji. Úvěr jako takový je však značně rizikový, neboť měsíční splátka z úvěru ve výši 181 047,-Kč činí 3 358,79 Kč, což je při splátkách po dobu 5-ti let zatěžující. Jakékoliv zpoždění splátky je totiž ihned penalizováno.

6.5 Analýza programu PANEL

Společenství bohužel v tomto případě nemůže využít podpory z programu PANEL, protože se nejedná o panelový dům a nejde o celkovou regeneraci domu, ale jen o opravu balkonů.

6.6 Analýza úvěru z Fondu rozvoje bydlení

Podmínkou k získání úvěru z FRB je účast ve výběrovém řízení, do kterého se musí společenství přihlásit.

6.6.1 Možnosti úvěru

Úvěr z FRB je poskytován na dobu maximálně 5-ti let a je úročen 3 % p.a.. FRB poskytuje buď to účelový úvěr, v našem případě to tedy znamená, že nám na opravu balkonů může půjčit maximálně 30 000,- Kč na 1 byt (celkem 180 000,- Kč na 6 bytů) nebo úvěr, který kryje 50 % z částky předběžného rozpočtu nákladů na opravu. V našem případě je to tedy částka 181 047,- Kč.

Pro výpočet výše měsíční anuity jsem zvolila úvěr, který nám kryje 50 % z částky předběžného rozpočtu. Přidělení úvěru z FRB dle požadavku společenství ovšem není stoprocentně jisté. Poskytnutí úvěru a jeho výše závisí na počtu žadatelů a finančních možnostech města Zlín.

6.6.2 Výpočet výše anuity

Výpočet výše měsíční anuity pro úvěr ve výši 181 047,- Kč:

Úrok 0,25 % p.m.:

$$a = 181047 \cdot \frac{0,0025}{1 - (1 + 0,0025)^{-60}} \cong \mathbf{3\ 253,18\ Kč}$$

Při této výši měsíční anuity bude společenství na základě navýšení záloh na opravy schopno úvěr z těchto záloh bez problémů měsíčně splácet. Na zálohách na opravy mu měsíčně ještě zůstane 2 546,82 Kč.

6.6.3 Umořovací plán

Pro představu a porovnání s úvěrem z banky, jsem sestavila umořovací plán, kde výše úvěru je 181 047,- Kč a výše měsíční anuity je 3 253,18 Kč.

Tab. 10. Umořovací plán

Umořovací plán				
Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	X	X	X	181 047,00 Kč
1	3 253,18 Kč	452,62 Kč	2 800,56 Kč	178 246,44 Kč
2	3 253,18 Kč	445,62 Kč	2 807,56 Kč	175 438,88 Kč
3	3 253,18 Kč	438,60 Kč	2 814,58 Kč	172 624,30 Kč
4	3 253,18 Kč	431,56 Kč	2 821,62 Kč	169 802,68 Kč
5	3 253,18 Kč	424,51 Kč	2 828,67 Kč	166 974,01 Kč
6	3 253,18 Kč	417,44 Kč	2 835,74 Kč	164 138,27 Kč
7	3 253,18 Kč	410,35 Kč	2 842,83 Kč	161 295,44 Kč
8	3 253,18 Kč	403,24 Kč	2 849,94 Kč	158 445,50 Kč
9	3 253,18 Kč	396,11 Kč	2 857,07 Kč	155 588,43 Kč
10	3 253,18 Kč	388,97 Kč	2 864,21 Kč	152 724,22 Kč
11	3 253,18 Kč	381,81 Kč	2 871,37 Kč	149 852,85 Kč
12	3 253,18 Kč	374,63 Kč	2 878,55 Kč	146 974,30 Kč
Σ 1 rok	39 038,16 Kč	4 965,46 Kč	34 072,70 Kč	146 974,30 Kč
13	3 253,18 Kč	367,44 Kč	2 885,74 Kč	144 088,56 Kč
14	3 253,18 Kč	360,22 Kč	2 892,96 Kč	141 195,60 Kč
15	3 253,18 Kč	352,99 Kč	2 900,19 Kč	138 295,41 Kč
16	3 253,18 Kč	345,74 Kč	2 907,44 Kč	135 387,97 Kč
17	3 253,18 Kč	338,47 Kč	2 914,71 Kč	132 473,26 Kč
18	3 253,18 Kč	331,18 Kč	2 922,00 Kč	129 551,26 Kč
19	3 253,18 Kč	323,88 Kč	2 929,30 Kč	126 621,96 Kč
20	3 253,18 Kč	316,56 Kč	2 936,62 Kč	123 685,34 Kč
21	3 253,18 Kč	309,21 Kč	2 943,97 Kč	120 741,37 Kč
22	3 253,18 Kč	301,85 Kč	2 951,33 Kč	117 790,04 Kč
23	3 253,18 Kč	294,48 Kč	2 958,70 Kč	114 831,34 Kč
24	3 253,18 Kč	287,08 Kč	2 966,10 Kč	111 865,24 Kč
Σ 2 rok	39 038,16 Kč	3 929,10 Kč	35 109,06 Kč	111 865,24 Kč
25	3 253,18 Kč	279,66 Kč	2 973,52 Kč	108 891,72 Kč
26	3 253,18 Kč	272,23 Kč	2 980,95 Kč	105 910,77 Kč
27	3 253,18 Kč	264,78 Kč	2 988,40 Kč	102 922,37 Kč
28	3 253,18 Kč	257,31 Kč	2 995,87 Kč	99 926,50 Kč
29	3 253,18 Kč	249,82 Kč	3 003,36 Kč	96 923,14 Kč
30	3 253,18 Kč	242,31 Kč	3 010,87 Kč	93 912,27 Kč
31	3 253,18 Kč	234,78 Kč	3 018,40 Kč	90 893,87 Kč
32	3 253,18 Kč	227,23 Kč	3 025,95 Kč	87 867,92 Kč
33	3 253,18 Kč	219,67 Kč	3 033,51 Kč	84 834,41 Kč
34	3 253,18 Kč	212,09 Kč	3 041,09 Kč	81 793,32 Kč
35	3 253,18 Kč	204,48 Kč	3 048,70 Kč	78 744,62 Kč
36	3 253,18 Kč	196,86 Kč	3 056,32 Kč	75 688,30 Kč
Σ 3 rok	39 038,16 Kč	2 861,22 Kč	36 176,94 Kč	75 688,30 Kč

Umořovací plán				
Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
37	3 358,79 Kč	276,28 Kč	3 082,51 Kč	74 027,48 Kč
38	3 358,79 Kč	265,24 Kč	3 093,55 Kč	70 933,93 Kč
39	3 358,79 Kč	254,16 Kč	3 104,63 Kč	67 829,30 Kč
40	3 358,79 Kč	243,03 Kč	3 115,76 Kč	64 713,54 Kč
41	3 358,79 Kč	231,87 Kč	3 126,92 Kč	61 586,62 Kč
42	3 358,79 Kč	220,66 Kč	3 138,13 Kč	58 448,49 Kč
43	3 358,79 Kč	209,42 Kč	3 149,37 Kč	55 299,12 Kč
44	3 358,79 Kč	198,14 Kč	3 160,65 Kč	52 138,47 Kč
45	3 358,79 Kč	186,81 Kč	3 171,98 Kč	48 966,49 Kč
46	3 358,79 Kč	175,45 Kč	3 183,34 Kč	45 783,15 Kč
47	3 358,79 Kč	164,04 Kč	3 194,75 Kč	42 588,40 Kč
48	3 358,79 Kč	152,59 Kč	3 206,20 Kč	39 382,20 Kč
Σ 4 rok	40 305,48 Kč	2 577,69 Kč	37 727,79 Kč	39 382,20 Kč
49	3 358,79 Kč	141,11 Kč	3 217,68 Kč	36 164,52 Kč
50	3 358,79 Kč	129,58 Kč	3 229,21 Kč	32 935,31 Kč
51	3 358,79 Kč	118,08 Kč	3 240,71 Kč	29 694,60 Kč
52	3 358,79 Kč	106,39 Kč	3 252,40 Kč	26 442,20 Kč
53	3 358,79 Kč	94,74 Kč	3 264,05 Kč	23 178,15 Kč
54	3 358,79 Kč	83,05 Kč	3 275,74 Kč	19 902,41 Kč
55	3 358,79 Kč	71,31 Kč	3 287,48 Kč	16 614,93 Kč
56	3 358,79 Kč	59,53 Kč	3 299,26 Kč	13 315,67 Kč
57	3 358,79 Kč	47,71 Kč	3 311,08 Kč	10 004,59 Kč
58	3 358,79 Kč	35,85 Kč	3 322,94 Kč	6 681,65 Kč
59	3 358,79 Kč	23,94 Kč	3 334,85 Kč	3 346,80 Kč
60	3 358,79 Kč	11,99 Kč	3 346,80 Kč	-
Σ 5 rok	40 305,48 Kč	923,28 Kč	39 382,20 Kč	-

Zdroj: výpočet anuity

6.6.4 Shrnutí

Úvěr z města musí být také po dobu 5-ti let pravidelně měsíčně splácen a představuje tedy pro společenství stejné riziko, jako úvěr z banky. Výše měsíční splátky při úvěru 181 047,- Kč činí 3 253,18 Kč. Na základě porovnání úvěru z banky a z FRB, jasně vyplývá, že nejvýhodnější je úvěr z FRB.

7 PROBLEMATIKA ZÚČTOVÁNÍ VYBRANÝCH FINANČNÍCH ZDROJŮ SPOLEČENSTVÍ

Dle zjištěných poznatků uvádím účtování pouze vybraného způsobu financování investiční akce.

7.1 Přijetí zálohy

1. Měsíční předpis zálohy na opravy:

4 800,- Kč 311 - odběratelé / 324 - přijaté zálohy - opravy

2. Měsíční předpis zálohy na služby:

16 229,- Kč 311 - odběratelé / 324 - přijaté zálohy - služby

3. Měsíční předpis odměny za správu:

738,- Kč 311 - odběratelé / 649 - jiné ostatní výnosy - správa

4. Úhrada vlastníků – výpis z běžného účtu:

21 767,- Kč 221 - bankovní účet / 311 - odběratelé

5. Správa fakturuje společenství částku za správu domu:

738,- Kč 549 - jiné ostatní náklady - odměna správy / 321 - dodavatelé

6. Úhrada faktury:

738,- Kč 321 - dodavatelé / 221 - bankovní účet

7.2 Úvěr z města

1. Zúčtování faktury

362 094,- Kč 378 - jiné pohledávky - opravy / 321 - dodavatelé

2. Úhrada 50 % faktury ze záloh na opravy

181 047,- Kč 321 - dodavatelé / 221 - bankovní účet

3. Poskytnutí úvěru z města

181 047,- Kč 221 - bankovní účet pro čerpání úvěru / 951 – dlouhodobé bankovní úvěry

4. Čerpání úvěru

181 047,- Kč 321 - dodavatelé / 221 - bankovní účet pro čerpání úvěru

5. Splácení úvěru

a) Jistina

2 800,56 Kč 951 - dlouhodobé bankovní úvěry / 221 - bankovní účet

b) Úrok

452, 62 Kč 378 - jiné pohledávky - opravy / 221 - bankovní účet

6. Zúčtování k 31.12. při uzávěrcce roku

a) Zúčtování nákladů na opravy 362 094,- Kč

549 - jiné ostatní náklady - náklady čerpání opravy / 378 - jiné pohledávky - opravy

b) Zúčtování záloh na opravy 362 094,- Kč

324 - přijaté zálohy - opravy / 649 - jiné ostatní výnosy - výnos zálohy oprav

Specifika uvedeného účtování vychází z metodiky používané Správou domů Zlín dle Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek domu.

ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem poskytla přehled o formách financování investičních akcí ve společenství vlastníků jednotek. Nejprve jsem zhodnotila stav bytových domů v České republice a pak jsem se blíže zaměřila na společenství vlastníků jednotek a jeho specifika. Následně jsem přistoupila k rozboru forem financování a to nejen ze záloh na opravy, ale také i z jiných zdrojů. Konkrétně jsem uvažovala o použití termínovaného vkladu, stavebního spoření a úvěru.

Z hlediska využití termínovaného vkladu jako zhodnocení částí peněz ze záloh na opravy jsem vytvořila přehled bank nabízejících výhodné uložení peněz. Na základě zjištěných skutečností jsem vybrala Komerční banku, která nabízí nejvýhodnější zhodnocení vkladu. Termínovaný vklad představuje pro společenství relativně bezpečné uložení peněz, ale vzhledem k vyšší míře inflace dochází ke snížení výnosnosti kapitálu. Pokud by společenství počkalo s opravou balkonu 5 let je schopné, si ze záloh na opravy a ze zhodnocených peněz z termínovaného vkladu nastřádat i více prostředků než je nyní na opravu potřeba. Vzhledem k tomu, že oprava balkonů se musí provést co nejdříve a k tomu, že dochází neustále ke zdražování materiálu a prací, nedoporučuji opravu odkládat.

V případě stavebního spoření jsem na základě získaných informací vybrala stavební spořitelnu Wüstenrot, která poskytuje nejvýhodnější zhodnocení vkladu. U tohoto produktu nevzniká bohužel nárok na státní podporu a tím je společenství ochuzeno o velmi výhodné zúročení vkladu a navíc díky inflaci, klesá celková výnosnost vloženého kapitálu. Jedna z možností, jak dosáhnout větší výnosnosti u stavebního spoření je, že si jednotliví vlastníci založí stavební spoření jako fyzická osoba s nárokem na státní podporu. Vlastníci pak mohou finanční prostředky, popřípadě jejich část použít po odsouhlasení shromážděním jako mimořádnou zálohu na opravy. Vzhledem k tomu, že společenství potřebuje provést opravu balkonů co nejdříve, nemůže čekat až dosáhne spořením cílové částky, která nebude v důsledku zdražování materiálů a prací za pět let stačit.

Za účelem využití úvěru z banky jako cizího zdroje financování jsem rozebrala nabídku komerčních bank nabízejících úvěry pro společenství vlastníků jednotek. Přitom jsem počítala s fixní úrokovou mírou na období 5-ti let. V rámci užšího výběru jsem porovnála nabídku tří bank: Československé obchodní banky, Reiffeisenbank a hypoteční banky

Wüstenrot. Jako nejvhodnější jsem pro financování investiční akce za pomoci úvěru z banky a záloh na opravy, pokud nebudeme přihlížet k nejrůznějším poplatkům, které nám mohou výši úvěru ještě zvýšit, stanovila Reiffeisenbank.

Úvěr z FRB má přesně dané podmínky za kterých je poskytován. Výběrového řízení se účastní celá řada žadatelů. Město se ale v rámci podpory bydlení snaží podporovat opravy domů a tak je velmi pravděpodobné, že nám úvěr z FRB bude přidělen. Na základě porovnání měsíčních splátek úvěru z FRB a z banky jasně vyplývá, že nejvýhodnější je úvěr z FRB.

Úvěr sice představuje pro společenství větší riziko, ale vzhledem k tomu, že nedoporučuji opravu balkonů odkládat, považuji kombinaci financování ze záloh na opravy a z úvěru z FRB za optimální.

RESÜMEE

In meiner Bachelor- Arbeit bot ich einen Überblick um die Formen der Finanzierung von den Investitionsaktionen in der Gemeinschaft von den Einheitsbesitzern. Zuerst bewertete ich den Stand der Wohnungshäuser in der Tschechische Republik, und dann konzentrierte ich mich näher auf die Gemeinschaft der Einheitsbesitzer und ihre Besonderheiten. In folgendem Text trat ich zur Analyse der Finanzierungsformen zu und das nicht nur aus den Reparaturenanzahlungen sondern auch aus den anderen Ressourcen. Konkret dachte ich über die Anwendung der Termineinlage des Bausparens und des Kredites nach.

Unter dem Gesichtspunkt der Anwendung von den Termineinlagen als die Geldteilauswertung aus den Reparaturenanzahlungen legte ich einen Überblick der Banken vor, die vorteilhafte Anlegung anbieten. Auf dem Grund den feststellbaren Tatsachen wählte ich die Kommerzbank, die vorteilhafteste Anlegung anbietet. Die Termineinlage stellt für eine Gesellschaft eine relativ sicherlich Geldeinlage vor, aber es kommt hinsichtlich höherer Inflationsrate, zur Senkung der Kapitalrentabilität. Wenn die Gemeinschaft mit der Balkonreparatur 5 Jahren warten würde, ist sie fähig, sich auch mehr Zahlungsmittel für die Reparatur aus den Reparaturenanzahlungen und aus der Termineinlage des ausgewerteten Geld zusammensparen, als es heute für Reparatur nötig ist. Mit Rücksicht darauf, dass es immer zur Material – und Arbeitverteuerung kommt, empfehle ich nicht, die Reparatur aufzuschieben.

Im Fall des Bausparens habe ich auf dem Grund erworbener Auskünfte die Bausparkasse Wüstenrot ausgewählt, die die vorteilhafteste Einlageauswertung bietet. Bei diesem Produkt entsteht leider kein Anspruch für die Staatsunterstützung und damit ist die Gemeinschaft um sehr vorteilhafte Einlageverzinsung arm gemacht und überdies dank der Inflation, sinkt die Gesamtrentabilität des eingelegten Kapitals.

Eine der Möglichkeiten, wie höhere Rentabilität beim Bausparen zu erreichen, ist dass sich einzelne Besitzer das Bausparen als eine natürliche Person mit dem Anspruch für die Staatsunterstützung eröffnen.

Die Besitzer können dann die Zahlungsmittel, bzw. ihr Teil, als außerordentliche nach der Genehmigung der Versammlung Reparaturenanzahlungen benützen. Im Rücksicht darauf, dass die Gemeinschaft die Balkonreparatur am frühestens durchzuführen brauchen, kann sie nicht bis zur Erreichung mit dem Sparen des Zielbetrags warten, der in Folge der Material – und Arbeitverteuerung in fünf Jahren nicht reichen wird.

Zum Zweck der Verwertung des Bankkredits als der fremden Finanzierungsressource analysierte ich ein Angebot der Kommerzbanken, die Krediten für die Gemeinschaften der Einzelbesitzer anbieten. Dabei rechnete ich mit dem fixen Zinsfuß für den 5 Jahren dauernde Zeitabschnitt. Im Rahmen des engen Auswahl verglich ich das Angebot von 3 Banken: Der tschechischen Geschäftsbank, der Reiffeisenbank und der Hypothekenbank Wüstenrot. Ich setzte als die vorteilhafteste für der Finanzierung von der Investitionsaktien bei der Hilfe des Bankkredites und der Reparaturanzahlungen, wenn wir nicht zu den die uns noch die Höhe des Kredites noch erhöhen können verschiedenen Angaben, zusehen werden, die Reiffeisenbank fest.

Der Kredit von FRB hat direkt gegebene Maßnahmen bei denen er kreditiert wird. Des Wahlverfahrens nimmt man ganze Reihe von den Bewerbern teil. Die Stadt bemüht sich aber im Rahmen der Wohnensunterstützung die Hausreparaturen zu unterstützen und so ist es vermutlich, dass uns der Kredit zugeteilt wird. Auf dem Grund des Vergleiches von den Monatsraten des aus FRB Kredites und aus der Bank geht es klar hervor, dass der Kredit aus FRB vorteilhafteste ist.

Der Kredit stellt zwar für die Gemeinschaft eine höhere Risiko vor, aber im Rücksicht darauf, dass ich nicht die Balkonreparatur aufzuschieben empfehle, halte ich die Kombination der Finanzierung aus den Reparaturanzahlungen und aus dem FRB Kredit als optimal.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc: ANAG, 2004. ISBN 80-7263-232-9.
- [2] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. Praha: Linde Praha, 2004. ISBN 80-7201-499-4.
- [3] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 3.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2001. ISBN 80-247-9015-7.
- [4] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2005. Kapitola 2, Stavební spoření, s. 20-38. ISBN 80-247-1097-8.
- [5] ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví I. učebnice*, 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1997. Kapitola 5.3, Termínované vklady, s. 162-167. ISBN 80-7169-464-9
- [6] KLAINOVÁ, N. Společenství vlastníků jednotek v roce 2005. *Účetnictví*. 2005, č.3, BILANCE. 12x ročně. s. 20-26. ISSN 0139-5661.
- [7] *Obecně závazná vyhláška o Fondu rozvoje bydlení města Zlína*, č. 8/2000, ve znění její novelizace.
- [8] *Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek domu ve Správě domů Zlín*, spol. s r. o.
- [9] *Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony*, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů*, ve znění pozdějších předpisů.
- [11] *AliaWEB finance* [online]. [cit.2005-11-20]. Dostupný z WWW: <http://stavebni-sporeni.fin.cz/stspor/StSp.asp?RR=on&MV=3253&RV=&CU=2&A=S3>
- [12] *Česká národní banka* [online]. [cit.2005-11-20]. Dostupný z WWW: http://www.cnb.cz/www.cnb.cz/cz/pro_media/ohlasy_v_tisku/2005/45_2005/051109c.html
- [13] *Česká spořitelna* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW: http://www.csas.cz/banka/application?pageid=documentpage_wide&docid=31

- [00/Urokov%C3%A9_sazby/STANDARD_CONTENT_OT01_007052.htm&portal=internet&lang=cs&navid=nav00025_Uvery_podnikatele&type=cms&tree=banka](http://www.csas.cz/banka/application?pageid=documentpage_wide&docid=3100/Urokov%C3%A9_sazby/komercni_klientela_kontokorentni_a_terminovane_uvery_659.htm&portal=internet&lang=cs&type=cms&tree=banka)>
- [14] *Česká spořitelna* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW: http://www.csas.cz/banka/application?pageid=documentpage_wide&docid=3100/Urokov%C3%A9_sazby/komercni_klientela_kontokorentni_a_terminovane_uvery_659.htm&portal=internet&lang=cs&type=cms&tree=banka>
- [15] *Československá obchodní banka* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW: http://www.csob.cz/ps/sazebnikP.asp?prmKod=PS7&segment=segment_sme&tblTyp=3007>
- [16] *Československá obchodní banka* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW: <http://www.csob.cz/ft/uroky.asp?prmKod=FT4.4&prmDDotaz=1&kodSekce=550>>
- [17] *eBanka* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW: http://www.ebanka.cz/index_FF_1.htm >
- [18] *GE Money Bank* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/002/001/011/001?id=IX>>
- [19] *Hypoteční banka* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW: http://www.hypotecnibanka.cz/index.php?path=produkty-a-sluzby/urokov%C3%A9_sazby>
- [20] *Jak to dělají* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW: http://www.jaktodelaji.cz/podstr/firmy/aktualne_csob.php>
- [21] *Komerční banka* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW: http://www.kb.cz/cs/inf/interest_rates_index.shtml>
- [22] *Město Zlín* [online]. [cit.2005-11-10]. Dostupný z WWW: <http://www.mestozlin.cz/page/24088/>>
- [23] *Reiffeisenbank* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW: <http://www.reiffeisenbank.cz/>>
- [24] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit.2005-10-06]. Dostupný z WWW: http://www.sfrb.cz/uvod_panel.htm.>

- [25] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit.2005-11-07]. Dostupný z WWW:
<http://www.sfrb.cz/program_panel.htm>
- [26] *Volksbank* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW:
<http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/poplatky_a_sazby/urokove_sazby/cz-poplatky_a_sazby-urokove_sazby-korunove_vklady.html>
- [27] *Wüstenrot hypoteční banka* [online]. [cit.2005-11-15]. Dostupný z WWW:
<<http://www.wuestenrot.cz/whb/?akce=sazebnik/>>
- [28] *Živnostenská banka* [online]. [cit.2005-11-26]. Dostupný z WWW:
<<http://www1.zivnobanka.cz/zbapp/termRates/termrates.jsp?lang=cs>>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

a.s.	akciová společnost
ČMHB	Českomoravská hypoteční banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČSOB	Československá obchodní banka
FRB	Fond rozvoje bydlení
MF	Ministerstvo financí
§	paragraf
p.a.	per annum
p.m.	per mensem
Sb.	sbírka
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
spol.s	společnost s ručením omezeným
r.o.	
SVJ	společenství vlastníků jednotek
Tř.	třída

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Organizační struktura podniku	29
Obr. 2. Společenství vlastníků jednotek domu Tř. T. Bati, 956 ve Zlíně	30
Obr. 3. Balkony	31

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Umořovací plán	21
Tab. 2. Rozpočet nákladů	31
Tab. 3. Přehled měsíčních plateb	32
Tab. 4. Srovnání termínovaných vkladů u jednotlivých bank	33
Tab. 5. Přehled produktů stavebních spořitelen.....	36
Tab. 6. Stavební spoření bez státní podpory	37
Tab. 7. Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let	39
Tab. 8. Srovnání poplatků.....	42
Tab. 9. Umořovací plán	44
Tab. 10. Umořovací plán	47

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1. Stavební spoření bez státní podpory.....	38
Graf 2. Minimální úrokové sazby s dobou fixace na 5 let.....	40
Graf 3. Anuity komerčních bank	43

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Žádost o dotaci z programu PANEL
- P II Žádost – přihláška do výběrového řízení na poskytnutí úvěru z FRB
- P III Usnesení Krajského obchodního soudu v Brně o zápisu Společenství vlastníků jednotek domu Tř. T. Bati, 956 ve Zlíně do obchodního rejstříku
- P IV Rozpočet stavby
- P V Zůstatek záloh na opravy k 30. 9. 2005
- P VI Účetní osnova