

# **Návrh optimálního způsobu financování investičního záměru obce**

Bc. Petra Čamková

---

Diplomová práce  
2024



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2023/2024

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Petra Čamková  
Osobní číslo: M22156  
Studijní program: N0412A050011 Finance  
Specializace: Finanční kontrola  
Forma studia: Kombinovaná  
Téma práce: Návrh způsobu financování investičního záměru obce

## Zásady pro vypracování

### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Zpracujte kritickou literární rešerši zaměřenou na oblast finančního hospodaření a investičního rozhodování obce.

#### II. Praktická část

- Charakterizujte vybranou obec a představte investiční záměr obce.
- Analyzujte finanční hospodaření vybrané obce za použití metod a nástrojů finanční analýzy.
- Navrhněte způsob financování investičního záměru obce a analyzujte jeho dopad do finančního hospodaření obce.

### Závěr

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

**Seznam doporučené literatury:**

- ALEXANDER, Jack. *Financial planning & analysis and performance management*. New Jersey: Wiley, 2018. ISBN 978-1-119-49148-4.
- GRUBER, Jonathan. *Public finance and public policy*. 6th ed. New York: Worth Publishers, 2019. ISBN 978-1-319-10525-9.
- KNÁPKOVÁ, Adriana; PAVELKOVÁ, Drahomíra; REMEŠ, Daniel a ŠTEKER, Karel. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompl. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0563-2.
- PROVAZNIČKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5608-0.
- STRNADOVÁ, Zuzana. *Co by měl vědět příjemce dotace*. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-247-3076-9.

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

Datum zadání diplomové práce: 5. února 2024  
Termín odevzdání diplomové práce: 19. dubna 2024

L.S.

---

prof. Ing. David Tuček, Ph.D.  
děkan

---

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 5. února 2024

## PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

### Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že 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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že 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,

1. že jsem na diplomové práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: .....

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce pojednává o investičním záměru vybrané obce a optimálním způsobu jeho financování. Práce je členěna na dvě části – teoretickou část a praktickou část. Teoretická část je sestavena na základě literární rešerše. Praktická část je zaměřena na analýzu hospodaření vybrané obce za pětileté období 2018-2022. Analýza hospodaření obce je provedena na základě ukazatelů finanční analýzy, jež jsou specifické pro subjekty veřejného sektoru. Součástí praktické části je také projektová část, ve které jsou analyzovány tři hlavní způsoby financování investičního záměru obce – vlastní zdroje, bankovní úvěr a dotace. Výsledkem projektové části je zvolení neoptimálnějšího způsobu financování a dále zhodnocení daného investičního záměru společně s vybraným způsobem financování z hlediska časové, rizikové a Cost-Benefit Analýzy. Samotným závěrem diplomové práce je krátké shrnutí důležitých poznatků, návrhy a doporučení, které by obec měla při realizaci daného investičního záměru brát v potaz.

Klíčová slova: investiční záměr, obec, finanční analýza, způsoby financování, dotace

## **ABSTRACT**

The diploma thesis deals with the investment plan of the selected municipality and the optimal way of its financing. The thesis is divided into two parts – a theoretical part and practical part. The theoretical part is based on a literature research. The practical part is focused on the analysis of the selected municipality's management for five-year period 2018-2022. The analysis of the municipality's investment plan are analysed – own resources, bank loan and subsidies. The result of the project part is the selection of the most optimal financing method and the evaluation of the investment project together with the selected financing method in terms of time, risk and Cost-Benefit Analysis. The thesis itself concludes with a short summary of important findings, suggestions and recommendations that the municipality should take into account when implementing the investment project.

Keywords: investment plan, municipality, financial analysis, financing methods, subsidies

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. Milaně Otrusínové, PhD., za její trpělivost, cenné rady, odborné vedení a také čas, který mi při psaní mé diplomové práce věnovala.

Další poděkování patří paní místostarostce vybrané obce, a to za její ochotu a poskytnutí podkladů a informací ke zpracování analytické i projektové části diplomové práce.

Na závěr bych ráda poděkovala také mým blízkým, kteří mě po celou dobu studia plně podporovali a věřili mi.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>CÍLE A METODY PRÁCE</b> .....	<b>12</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>14</b>
<b>1 VEŘEJNÁ SPRÁVA</b> .....	<b>15</b>
1.1 STÁTNÍ SPRÁVA .....	15
1.2 SAMOSPRÁVA.....	15
1.2.1 Zájmová samospráva.....	16
1.2.2 Územní samospráva .....	16
<b>2 PODSTATA A SPECIFIKACE OBCÍ</b> .....	<b>17</b>
2.1 DEFINICE, ZNAKY A FUNKCE OBCE .....	17
2.2 ČLENĚNÍ OBCÍ .....	17
2.2.1 Dle počtu obyvatel .....	17
2.2.2 Dle činnosti obecních úřadů.....	18
2.3 ORGÁNY OBCE .....	18
2.4 MAJETEK OBCE .....	19
<b>3 FINANČNÍ HOSPODAŘENÍ OBCE</b> .....	<b>20</b>
3.1 ROZPOČTOVÝ VÝHLED .....	20
3.2 ROZPOČET OBCE.....	20
3.2.1 Vymezení a funkce rozpočtu obce .....	20
3.2.2 Struktura rozpočtu obce .....	21
3.2.3 Metody sestavování územních rozpočtů .....	24
3.2.4 Rozpočtový proces .....	25
3.3 ZÁVĚREČNÝ ÚČET .....	26
<b>4 FINANČNÍ ANALÝZA OBCÍ</b> .....	<b>27</b>
4.1 ZDROJE DAT PRO FINANČNÍ ANALÝZU .....	27
4.2 METODY A UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY .....	28
4.2.1 Analýza absolutních ukazatelů.....	28
4.2.2 Analýza rozdílových ukazatelů .....	29
4.2.3 Analýza poměrových ukazatelů .....	29
4.3 ROZPOČTOVÁ ODPOVĚDNOST .....	32
4.3.1 Pravidlo dluhové brzdy .....	32
4.3.2 Číselné fiskální pravidlo .....	33
4.4 MONITORING HOSPODAŘENÍ OBCÍ .....	34
<b>5 INVESTICE A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ</b> .....	<b>36</b>
5.1 INVESTICE .....	36
5.2 INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....	37

5.3	INVESTIČNÍ PROJEKT .....	37
5.3.1	Fáze investičního projektu .....	37
5.4	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ INVESTIC .....	38
5.4.1	Vlastní zdroje financování .....	38
5.4.2	Cizí zdroje financování .....	38
5.5	HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC .....	41
5.5.1	Statické metody .....	41
5.5.2	Dynamické metody .....	41
<b>6</b>	<b>SHRNUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>44</b>
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>PŘEDSTAVENÍ VYBRANÉ OBCE .....</b>	<b>47</b>
7.1	SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA .....	47
7.1.1	Obyvatelstvo .....	47
7.1.2	Vybavenost obce .....	48
7.1.3	Dopravní infrastruktura .....	51
7.2	ORGÁNY OBCE .....	51
<b>8</b>	<b>ANALÝZA FINANČNÍHO HOSPODAŘENÍ OBCE.....</b>	<b>52</b>
8.1	ANALÝZA ROZPOČTU .....	52
8.1.1	Analýza příjmů.....	52
8.1.2	Analýza výdajů.....	54
8.2	ANALÝZA MAJETKOVÉ A FINANČNÍ STRUKTURY OBCE .....	56
8.3	ANALÝZA NÁKLADŮ A VÝNOSŮ .....	59
8.4	UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY .....	62
8.4.1	Ukazatele autarkie .....	62
8.4.2	Ukazatel provozního přebytku a index provozního přebytku .....	63
8.4.3	Ukazatele likvidity .....	64
8.4.4	Ukazatele financování .....	65
8.5	ROZPOČTOVÁ ODPOVĚDNOST .....	66
8.6	DLUHOVÁ SLUŽBA A UKAZATEL DLUHOVÉ SLUŽBY .....	68
<b>9</b>	<b>INVESTIČNÍ ZÁMĚR OBCE .....</b>	<b>69</b>
9.1	KRÁTKÉ PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU OBCE .....	69
9.1.1	Cíl a cílová skupina .....	69
9.1.2	Stávající stav nemovitosti .....	70
9.1.3	Odhadovaný rozpočet.....	72
9.1.4	Stručná analýza nájemního trhu .....	74
<b>10</b>	<b>NÁVRH OPTIMÁLNÍHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU OBCE .....</b>	<b>76</b>
10.1	VLASTNÍ ZDROJE .....	76
10.2	BANKOVNÍ ÚVĚR .....	77



10.2.1	Municipální investiční úvěr u Komerční banky, a.s. ....	77
10.2.2	Investiční úvěr pro municipality u Československé obchodní banky, a.s. ....	79
10.2.3	Výběr vhodnější alternativy .....	79
10.3	DOTACE .....	81
10.3.1	Dotační program „Nájemní bydlení“ .....	81
10.3.2	Dotační program „Projektová příprava“ .....	83
10.3.3	Kombinace dotací.....	84
10.4	VÝBĚR OPTIMÁLNÍHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ.....	85
<b>11</b>	<b>VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU OBCE .....</b>	<b>87</b>
11.1	ČASOVÁ ANALÝZA .....	87
11.2	RIZIKOVÁ ANALÝZA .....	89
11.3	COST-BENEFIT ANALÝZA.....	90
11.3.1	Vymezení struktury beneficentů .....	90
11.3.2	Rozdíly mezi nulovou a investiční variantou.....	91
11.3.3	Kvantifikace relevantních přínosů a újem.....	91
11.3.4	Stanovení diskontní sazby .....	95
11.3.5	Výpočet kriteriálních ukazatelů .....	95
11.3.6	Rozhodnutí o přijatelnosti investičního záměru.....	96
<b>12</b>	<b>SHRNUTÍ, NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>97</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>101</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>103</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>107</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>108</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>110</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>111</b>

## ÚVOD

Obce jakožto územní samosprávné celky jsou jedním z hlavních subjektů veřejného sektoru. Již z této krátké věty vyplývá, že jejich hlavním cílem, pro který jsou zřízeny je působení ve veřejném zájmu, tedy převážně pro své obyvatele. Z toho důvodu bude tato diplomová práce zaměřena na investiční záměr jedné z obcí České republiky, kdy již nyní je zcela známo, že obec tímto krokem bude myslet hlavně na své obyvatele.

Diplomová práce nesoucí název Návrh způsobu financování investičního záměru obce bude rozdělena do dvou částí.

V teoretické části bude na úvod představena samotná veřejná správa, kde obce jako takové zcela patří. Tato kapitola bude úvodní kapitolou diplomové práce a bude zde kladen důraz na rozdělení veřejné správy na státní správu a samosprávu.

Druhá kapitola teoretické části bude obsahovat důležité poznatky o obcích samotných. Bude zde definována obec a její členění, orgány obce a také její majetek, jakožto jeden z předpokladů jejich existence.

Další dvě kapitoly budou zaměřeny na finanční hospodaření obce a také finanční analýzu, jež bude zhodnocovat zmíněné finanční hospodaření. V kapitole zaměřené na finanční hospodaření bude představen rozpočtový výhled, rozpočet a také závěrečný účet společně s jejich typickými znaky, strukturou a metodami sestavování.

Na základě výše uvedeného bude možné sestavit finanční analýzu, která bude teoreticky popsána z hlediska jejich zdrojů, metod a ukazatelů. Budou zde představeny absolutní i poměrové ukazatele finanční analýzy, jež jsou specifické pro veřejný sektor. V rámci dvou podkapitol bude také představena rozpočtová odpovědnost a monitoring hospodaření obcí, jež jsou v kompetenci Ministerstva financí.

Poslední kapitola teoretické části bude zpracována na téma investic. V této kapitole budou definovány investice, investiční rozhodování a investiční projekt společně s jeho jednotlivými fázemi. Dále budou uvedeny možnosti financování takových investic – tedy vlastní a cizí zdroje financování. Na závěr dané kapitoly bude popsáno hodnocení investic, a to z hlediska efektivnosti.

Šestá kapitola bude celá věnována samotnému shrnutí důležitých poznatků vyplývajících z teoretické části diplomové práce.

Druhá část diplomové práce bude praktická část. Zde budou teoretické poznatky použity v praxi. Na úvod této části bude v další kapitole představena obec, a to z hlediska obyvatelstva, vybavenosti, dopravní infrastruktury a také orgánů obce.

Poté bude provedena analýza finančního hospodaření obce. Ta bude spočívat v analýze rozpočtu, majetkové a finanční struktury, nákladech a výnosech. Zde bude aplikována tzv. horizontální a vertikální analýza. Následně budou vypočítány veškeré ukazatelé finanční analýzy, které budou představeny v teoretické části a jsou specifické pro veřejný sektor. Díky těmto krokům bude možné vyhodnotit, jak se dané obci daří z hlediska financí.

V rámci analytické části bude také tzv. projektová část, která se bude zaměřovat speciálně na investiční záměr obce. Tento záměr zde bude představen společně s jeho cíli, stávajícím stavem, odhadovaným rozpočtem apod.

Následně bude provedena analýza všech možných způsobů financování daného investičního záměru. Na základě provedených analýz bude možné stanovit ten nejoptimálnější způsob financování.

Na závěr analytické části bude investiční záměr vyhodnocen z hlediska času, rizika a také zmíněné efektivnosti. Bude zde tedy sestavena časová analýza, riziková analýza a Cost-Benefit analýza.

Poslední kapitola diplomové práce bude shrnovat veškeré poznatky a také podávat návrhy a doporučení vybrané obci, které by měla akceptovat při realizaci daného investičního záměru.

## CÍLE A METODY PRÁCE

Hlavním cílem diplomové práce je návrh optimálního způsobu financování investičního záměru vybrané obce. Na základě analýz třech způsobu financování – vlastní zdroje, bankovní úvěr a dotace, je v závěru práce vybrán ten neoptimálnější z nich společně s dalšími návrhy a doporučeními pro vybranou obec a její investiční záměr. Údaje a informace, které jsou nezbytné k vypracování jednotlivých analýz, jsou čerpány z podkladů poskytnutých samotnou obcí, z veřejně přístupných zdrojů a od pracovníků bankovních institucí. Všechny jsou řádně v diplomové práci citovány.

Hlavního cíle je dosaženo za pomoci dílčích cílů, nimiž jsou:

- zpracování literární rešerše z literárních zdrojů zaměřených na problematiku obcí, jejich hospodaření a finanční analýzu, investice a jejich vyhodnocení;
- představení vybrané obce a sestavení její socioekonomické analýzy;
- zpracování absolutních ukazatelů v podobě horizontální a vertikální analýzy rozpočtu, rozvahy a výkazu zisku a ztráty;
- vypočítání vybraných ukazatelů finanční analýzy specifických pro veřejný sektor;
- vyhodnocení finančního hospodaření obce;
- představení investičního záměru obce společně s jeho cíli a odhadovaným rozpočtem;
- zpracování analýz jednotlivých způsobů financování a výběr toho neoptimálnějšího z nich;
- zhodnocení investičního záměru z hlediska času, rizika a efektivnosti;
- shrnutí výsledků všech provedených analýz a formulace závěrečných návrhů a doporučení.

Pro naplnění všech výše uvedených cílů jsou využity následující metody. V teoretické části je využita metoda literární rešerše, ve které jsou využity nejen domácí, ale také zahraniční literární zdroje zabývající se danou problematikou. Díky této metodě je poskytnut teoretický základ, jež je využit jako východisko pro praktickou část diplomové práce.

První metodou, jež je využita v praktické části, je metoda sběru dat, a to v podobě rozpočtů, účetních výkazů obce a dalších potřebných informací. Na základě těchto poznatků je

provedena samotná analýza hospodaření obce. Ta je zastoupena absolutními ukazateli v podobě horizontální a vertikální analýzy rozpočtu, rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Také sem patří další ukazatele jako je například ukazatel autarkie, provozního přebytku, věřitelského rizika apod. Metoda analýzy je dále využita v rámci výběru způsobu financování investičního záměru, a to celkem u třech způsobů – vlastních zdrojů, dotací a bankovního úvěru. Všechny tyto výsledky jsou prezentovány v tabulkách nebo grafickém znázornění a jsou patřičně komentovány. Další využitou metodou je metoda komparace, a to právě u výběru optimálního způsobu financování investičního záměru. Zde jsou porovnávány dva bankovní úvěry od dvou bankovních institucí a na závěr všechny možné způsoby financování.

Na závěr práce je využita metoda syntézy. Pomocí této metody jsou spojeny všechny důležité poznatky získané předešlými analytickými metodami. Díky tomu jsou poté formulovány návrhy a doporučení pro vybranou obec.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 VEŘEJNÁ SPRÁVA

Veřejná správa jako taková je pojem, jež vznikl v dávné historii. Jeho kořeny lze nalézt v římském právu a mnoho autorů tento pojem vykládá jinak.

Káňa a Kalousková (2019, s. 9-10) veřejnou správu definují jako správu lidské společnosti, která je zorganizovaná v samotný stát a v jeho čele je státní řízení. Autoři také uvádí, že v rámci veřejné správy je zaměřeno na správu věci, záležitostí, financí, objektů a v neposlední řadě samozřejmě území.

Lochmannová (2017, s. 14) naopak při vymezení pojmu veřejné správy klade důraz na to, že se jedná nejen o správní činnost, ale také úřady, které mají za úkol realizovat veřejnou politiku a působí ve veřejném zájmu na třech úrovních: ústřední, regionální a místní.

Důležitým poznatkem také je, že veřejná správa se dále člení na státní správu zastoupenou státem a samosprávu, kde je možné zařadit kraje či obce, jež jsou hlavním předmětem této diplomové práce.

### 1.1 Státní správa

V případě státní správy lze mluvit o veřejné správě, jež je uskutečňována státem. Káňa a Kalousková (2019, s. 15) výše zmíněné tvrzení potvrzují tím, že dle nich v každé společnosti, která je zorganizovaná ve stát, je právě státní správa nezastupitelnou součástí veřejné správy jako takové.

Lochmannová (2017, s. 28) uvedenou definici Káni a Kalouskové doplňuje tím, že je nutné státní správu vnímat jako soustavu orgánů státní správy, které její výkon uskutečňují. Zde se jedná o ústřední orgány státní správy, regionální instituce například v podobě České inspekce životního prostředí, krajské instituce zastoupené například Krajskými správami ředitelství Policie ČR a v neposlední řadě místní instituce, kde lze například zmínit úřady práce či Policii ČR.

### 1.2 Samospráva

V opačném případě, kdy výkon veřejné správy je vykonáván jinou institucí než státem, lze mluvit o samosprávě. Samospráva jako taková je relativně samostatná, jak z jejího názvu vyplývá, a také je nezávislá na státu. Její samostatnost je definována jako relativní (nikoliv absolutní), jelikož právě stát vytváří podmínky pro fungování samosprávy. (Lochmannová, 2017, s. 30)

Na základě uvedeného lze konstatovat, že stát může existovat a fungovat bez samosprávy, avšak samospráva nemůže existovat ani fungovat bez státu.

Káňa a Kalousková (2019, s. 48) představují samosprávu na základě těchto třech charakteristik:

- má své volené představitele a právní subjektivitu;
- hospodaří se svým majetkem dle předem schváleného rozpočtu;
- spravuje své vlastní záležitosti i záležitosti veřejného zájmu.

Samosprávu, jež má moc výkonnou a normotvornou, tzn. že může vytvářet vlastní právní předpisy v podobě obecních vyhlášek či vnitřních předpisů, je možno členit na zájmovou a územní.

### **1.2.1 Zájmová samospráva**

Zájmová samospráva je obecně představována sdružením občanů, kteří mají stejné zájmy, záliby, cíle či stejnou profesi. Zájmová samospráva má vlastní činnosti a stanovy, nimiž se řídí. Je evidována na Ministerstvu vnitra ČR a je zodpovědná sama za sebe a hlavně ke svým členům. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 48)

Lochmannová (2017, s. 30) opět výše uvedené informace zmíněných autorů doplňuje a uvádí, že zájmová samospráva není ústavně zakotvena, čímž se zásadně liší od samosprávy územní.

### **1.2.2 Územní samospráva**

Na rozdíl od zájmové samosprávy je územní samospráva ukotvena v tom nejdůležitějším zákoně, a to v zákoně č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, přesněji v hlavě VII.

Lochmannová (2017, s. 31) se ve své knize zmiňuje, že územní samospráva je prostorově ohraničený funkční celek, který má právo hospodařit a nakládat se svým majetkem. Také uvádí, že může zcela samostatně rozhodovat o svých záležitostech.

Káňa a Kalousková (2019, s. 47) Lochmannovou doplňují s tím, že v případě tohoto typu samosprávy stát v demokratickém řízení přenechává moc územní samosprávě a tuto samosprávu podrobněji člení na vyšší a nižší územní samosprávné celky. Jedná se právě o kraje a obce.



## 2 PODSTATA A SPECIFIKACE OBCÍ

### 2.1 Definice, znaky a funkce obce

Pojem obec je využíván v několika různých významech. Nejčastěji jsou obce chápány jako seskupení osob v určitou jednotku, jež spojuje společný znak. (Malast, 2016, s. 75)

Káňa a Kalousková (2019, s. 49) ale obec definují jako samostatný právní subjekt, který je základním správním celkem, jež reprezentuje veřejný zájem a zájem občanů. Taktéž uvádí, že je nositelem veřejné moci.

Lochmannová (2014, s. 31) naopak obec definuje pomocí **čtyř základů (znaků)**:

- 1) **územní základ** – území tvoří jedno či více katastrálních území;
- 2) **personální základ** – v podobě obyvatel obce, které je tvořeno osobami s trvalým bydlištěm v dané obci, resp. s osobami, jimž bylo přiděleno čestné občanství;
- 3) **právní základ** – čímž potvrzuje výše uvedenou definici Káni a Kalouskové, jelikož hovoří o tom, že má obec právní subjektivitu;
- 4) **ekonomický základ** – obec má ve svém vlastnictví majetek a hospodaří dle vlastního rozpočtu, jež je předem schválen.

Obec také vykonává dvě **funkce** – samosprávné a státní. V rámci samosprávné funkce spravuje sama sebe a také záležitosti obce, občanů, a to pomocí zvolených orgánů. Funkce státní je funkcí přenesenou, kdy obec vykonává státní správu v předem daném rozsahu.

### 2.2 Členění obcí

Obec je spíše pojmem obecným, nikoliv všezahrnujícím. Je možné tedy rozlišit několik typů obcí na základě dvou členění – dle počtu obyvatel a dle činnosti obecních úřadů.

#### 2.2.1 Dle počtu obyvatel

V první řadě lze obce členit dle počtu obyvatel, a to na vesnici, městys či město. Toto členění je také v literatuře častější a v reálném životě více využívané.

Snad nejznámějším pojmem je **vesnice**, kterou lze definovat jako obec s malým počtem obyvatel. Tento malý počet obyvatel ale nesmí být dle teoretického hlediska menší než pět set. Dalším typem obce je historický titul zvaný **městys**. Městys lze definovat jako obec, která velikostně není vesnicí, ale ani městem. Nachází se v rozmezí těchto dvou typů.

Naopak ale **město** je dle Lochmannové (2014, s. 31) obec, která má alespoň 3 000 obyvatel a předseda Poslanecké sněmovny jej stanoví městem na základě vyjádření vlády. Je však důležité zmínit, že města lze dále členit na města okresní, statutární, krajská a nebo hlavní město.

### 2.2.2 Dle činnosti obecních úřadů

Obce je také důležité členit na základě jejich činnosti. Obce mohou svoji činnost, resp. správu, vykonávat v základním rozsahu, přenesené či rozšířené působnosti.

Prvním typem je **obec s výkonem správy v základním rozsahu**, která má jednoduchou organizační strukturu, nezřizuje odbory, má malý počet obyvatel a obvykle jedno katastrální území. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 51)

Naopak **obec s výkonem správy v přenesené působnosti**, je dle výše uvedených autorů charakteristická tím, že na ni samotný stát přenesl určité pravomoci zaměřené na územní samosprávu. Zde existují buď to městské úřady obcí s rozšířenou působností nebo pověřené obecní úřady obcí II. stupně. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 51)

Třetím typem je **obec s výkonem správy v rozšířené působnosti**, pod čímž je možné si představit, že obec nevykonává správu pouze na vlastním území, ale také působí i v dalších okolních obcích. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 51)

## 2.3 Orgány obce

Mezi základní orgány obce patří zastupitelstvo, starosta, rada obce a úřad obce.

**Zastupitelstvo** je základním demokratickým orgánem obce. Je složeno ze zastupitelů, jež jsou voleni občany na 4 roky. Obecně se počet členů zastupitelů odvíjí od počtu obyvatelů obce. Jednou ročně se koná veřejné zasedání zastupitelstva, které rozhoduje o všech důležitých otázkách obce, přijímá usnesení, stanovuje všeobecné a zásadní směry rozvoje obce, schvaluje rozpočet a další. Káňa a Kalousková (2019, s. 52) ve své knize také zdůrazňují, že právě členové zastupitelstva ze svých řad volí obecní radu a starostu, resp. primátora, jedná-li se o město.

V čele obce poté stojí **starosta**, který je často definován tak, že obec reprezentuje navenek. Lochmannová (2014, s. 32) ve své knize ale uvádí, že starosta má nespočet úkolů, které musí plnit. Mezi tyto úkoly patří například řízení a kontrola pracovníků obecního úřadu, příprava, svolání a řízení schůzí zastupitelstva a rady obce a další.

**Rada obce** je podřízena zastupitelstvu, kterému musí předkládat zprávy o své činnosti. Její počet je lichý a může tvořit maximálně třetinu počtu členů zastupitelstva. V častých případech se počet členů rady obce pohybuje mezi 5 až 11 členy. Pokud je ale počet členů nižší než 15, pak se rada obce nevolá. Jednání rady obce jsou neveřejná, na rozdíl od samotného zastupitelstva. (Lochmannová, 2014, s. 32)

Posledním orgánem obce je **úřad obce**, který je územně vymezenou jednotkou, kde působí úředníci, jež jsou zodpovědní za řízení a výkon úkolů obce v souladu s předpisy. Úřad obce má ve své kompetenci mnoho oblastí, jako je například vedení matrik, vydávání občanských průkazů a jiných dokladů, výstavbu a údržbu místních komunikací, evidenci obyvatel a další oblasti veřejného zájmu. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 53)

## 2.4 Majetek obce

Jedním ze základních předpokladů existence územní samosprávy je vlastnictví majetku. Obec vždy vlastní majetek movitý i nemovitý. Káňa a Kalousková (2019, s. 54) uvádí, že tento majetek slouží ke třem **hlavním účelům**, a to k:

- veřejně prospěšným účelům, kde lze mluvit například o školách, nemocnicích, divadlech a dalším;
- výkonu samosprávy, pod čímž si lze představit například obecní úřad, který k daném účelu slouží asi nejvíce;
- a dalším činnostem v obci, které jsou zastoupeny určitými oblastmi podnikání.

Majetek lze z ekonomického hlediska obecně členit na aktiva a pasiva, jež jsou dále členěna na základě jejich dlouhodobosti, movitosti či zdrojů, ze kterých byly pořízeny. Základní představitelé majetku, které lze v obci naleznout, jsou například půda, lesy, budovy (požární zbrojnice, škola, kulturní domy). Nelze také zapomenout na nemovitosti, tj. pozemky (zemědělské, lesní či stavební), které jsou obcí oceňovány na základě tzv. cenových map, jež zveřejňuje Ministerstvo financí v cenovém věstníku. Dále zde patří dopravní prostředky, peněžní prostředky, cenné papíry a majetková práva v podobě pohledávek. (Káňa a Kalousková, 2019, s. 55)

Hlavní zásadou však je, že majetek obce musí být využíván efektivně, hospodárně a účelně. Tyto tři charakteristiky obecně vyplývají z principu 3E, jež je specifický pro nevýdělečnou sféru. (Otrusínová a Kubičková, 2015, s. 8)

### 3 FINANČNÍ HOSPODAŘENÍ OBCE

Finanční hospodaření územních samosprávných celků (pro účely diplomové práce dále jen „obcí“) je velmi důležitou problematikou, na níž mají vliv nejen ekonomické změny, ale také změny politické či společenské. Taktéž je důležité uvést, že rozpočty obcí jsou nejvíce početnou skupinou veřejných rozpočtů a významně se tedy podílí na veřejných příjmech a výdajích. Právě z toho důvodu je této problematice věnována celá kapitola.

#### 3.1 Rozpočtový výhled

Rozpočtový výhled je nástroj, který slouží pro střednědobé finanční plánování. Obce mají od roku 2001 povinnost rozpočtový výhled sestavovat společně s ročním rozpočtem. Provasníková (2015, s. 66) ve své knize uvádí, že tento nástroj má využívat i ta nejmenší obec a dle zákona je možné si zvolit jeho míru podrobnosti členění. Musí být ale sestaveny alespoň ve čtyřech základních ukazatelích. Těmito ukazateli jsou celkové příjmy, celkové výdaje, celkové pohledávky a celkové závazky.

Otrusinová a Kubíčková (2015, s. 13) poté dodávají, že se rozpočtový výhled sestavuje na základě uzavřených smluv a také přijatých závazků, a to na dobu 2 až 5 let, jež následují po roce, na který se roční rozpočet sestavuje.

S výše uvedeným se shoduje Provasníková (2015, s. 67) a říká, že sestavení rozpočtového výhledu umožní obcím více uvažovat o své finanční situaci, tzn. o finančních zdrojích a potřebách, v delším časovém horizontu.

#### 3.2 Rozpočet obce

Dle ustanovení zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, je základním nástrojem finančního hospodaření územních samospráv (tedy i obcí) roční rozpočet. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 13)

##### 3.2.1 Vymezení a funkce rozpočtu obce

Rozpočet je finančním plánem, na jehož základě je řízeno financování veškerých činností obcí. Zpravidla je sestavován na dobu jednoho roku, tzv. **rozpočtový rok**. Rozpočtový rok je shodný s kalendářním rokem, tzn. od 1. 1. do 31. 12. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 13)

Ve výše zmíněném zákoně také stojí, že samotný rozpočet vychází z rozpočtového výhledu. S tímto ale nesouhlasí Provažníková (2015, s. 67) a uvádí, že rozpočet není striktně vázán údaji, které je možné najít v obci schváleném rozpočtovém výhledu. Je však důležité, aby tyto odlišnosti měly určitou podstatu a důvod.

Rozpočet je sestavován nejčastěji jako **vyrovnaný**. V tomto případě jsou příjmy a výdaje obce za daný rozpočtový rok ve stejné výši. Pokud příjmy přesahují vynaložené výdaje, lze mluvit o rozpočtu **přebytkovém**. Otrusinová a Kubičková (2015, s. 13) uvádí, že k tomuto dochází v situacích, kdy jsou příjmy určeny až pro následující období nebo jsou z těchto peněžních prostředků spláceny jistiny úvěrů z předešlých let. Naopak **schodkový** rozpočet je typ rozpočtu, kdy jsou výdaje větší než příjmy. Tento typ rozpočtu lze schválit pouze v situaci, že bude možné vzniklý schodek uhradit. K úhradě se využívají peněžní prostředky z minulých let nebo půjčky, úvěry, návratné finanční výpomoci apod. (Otrusinová a Kubičková, 2015, s. 13) Gruber (2019, s. 93) ale upozorňuje, že v častých případech je tento rozpočet také nazýván jako deficitní, což není dle autora správně. Autor uvádí, že deficit vlády je tok, zatímco schodek je pouze částka, o kterou každoročně výdaje převyšují příjmy, jak bylo již zmíněno.

Institut pro veřejnou správu Praha (2018, s. 9) uvádí také tři **základní funkce rozpočtu**:

- 1) **alokační** – pomocí peněžních prostředků v rozpočtu jsou financovány potřeby obce a také zajišťovány veřejné statky;
- 2) **redistribuční** – v rámci této funkce lze přerozdělit peněžní prostředky z rozpočtu regionu do rozpočtu obcí, čímž je dosaženo alespoň částečně rovnocenného ekonomického a sociálního rozvoje v obcích;
- 3) **stabilizační** – díky těmto peněžním prostředkům je možné ovlivnit kvalitu života obyvatel na daném území.

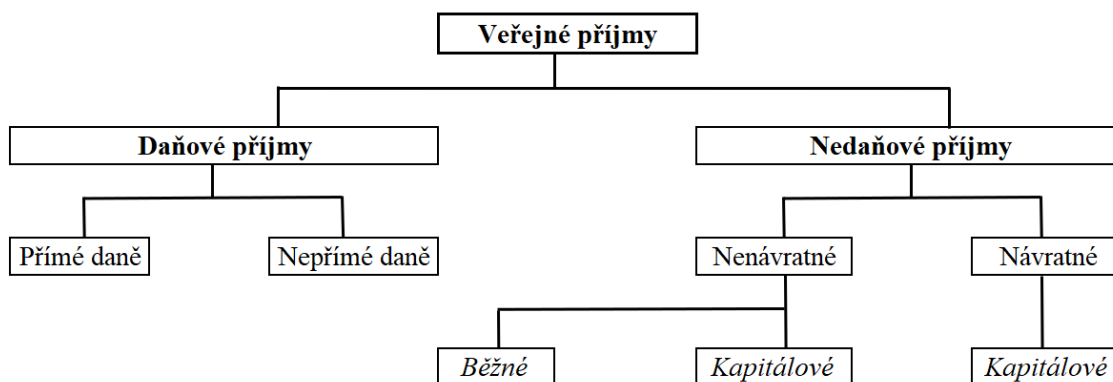
### 3.2.2 Struktura rozpočtu obce

Typickým obsahem rozpočtu obce jsou veřejné příjmy a výdaje. Otrusinová a Kubičková (2015, s. 13) ale dodávají, že zde patří také ostatní peněžní operace, u kterých se předpokládá, že budou součástí daného rozpočtového roku. Mezi takové peněžní operace patří tvorba a použití peněžních fondů, avšak vyjma těch, jež probíhají mimo rozpočet. Typickým příkladem této operace jsou operace, které se týkají prostředků cizích nebo sdružených.

## Veřejné příjmy obce

Veřejné příjmy obce jsou příjmy, které obec získává z různých zdrojů, a to například v podobě daní, poplatků, výnosů z majetku a jiných možných alternativ. Tyto peněžní prostředky jsou následně užívány na náklady související s veřejnými statky nebo službami. Typickými veřejnými službami je například zdravotnictví, školství, veřejná doprava, odvoz komunálního odpadu a další.

Veřejné příjmy lze také členit na daňové a nedaňové příjmy. Toto členění je ale možné dále členit, a to buď na přímé nebo nepřímé daně v rámci daňových příjmů nebo na nenávratné či návratné příjmy u příjmů nedaňových, jak je znázorněno na níže přiloženém schématu.



Obrázek 1 Členění veřejných příjmů obce (vlastní zpracování dle Vančurové a Láchové, 2022)

Tou nejvíce podstatnou složkou veřejných příjmů jsou **příjmy daňové**. Z ekonomického hlediska lze mezi daňové příjmy řadit příjmy, jež splňují stanovené charakteristiky daně. (Maaytová a kol., 2015, s. 108) Nejvíce zastoupenou daní, z níž mají obce vysoké příjmy, je beze všeho daň z přidané hodnoty, kterou lze také definovat jako největšího zástupce daní nepřímých. Nelze ale opomenout daně přímé, a to v podobě daní z příjmu fyzických či právnických osob nebo daní z nemovitých věcí.

Druhou skupinou jsou **nedaňové příjmy**, které nejsou tolik obsáhlé, ale stále jsou pro obce velmi důležitým zdrojem finančních prostředků. Dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů zde lze řadit především příjmy z vlastního majetku a majetkových práv, přijaté peněžité dary, poplatky, dotace, prostředky získané správní činností ostatních orgánů státní správy (např. pokuty, penále, sankce) a jiné příjmy, jež dle zvláštních zákonů patří do příjmů obce. (Česko, 2000)

## Veřejné výdaje obce

Veřejné výdaje obce jsou veškeré výdaje, které obec vynakládá ve prospěch svých obyvatel a také pro zajištění správy a rozvoje daného území. Veřejné výdaje obce dle Provazníkové (2015, s. 194) lze členit dle několika hledisek, a to dle:

- ekonomického hlediska – běžné a kapitálové výdaje;
- rozpočtové skladby – druhové, odvětvové, konsolidační a další třídění výdajů;
- rozpočtového plánování – plánované (resp. plánovatelné) a neplánované výdaje;
- infrastruktury – ekonomické a sociální výdaje.

V rámci *ekonomického hlediska* se výdaje člení na běžné a kapitálové. Pod běžnými výdaji si lze představit takové výdaje, které se opakují a financují se z nich běžné potřeby v rámci rozpočtového roku. Spadají sem tedy například platy zaměstnanců, energie, nákup služeb a materiálu apod. Naopak kapitálové výdaje jsou vynakládány zejména na financování investičních potřeb, které přesahují období jednoho rozpočtového roku. Typickým příkladem je nákup pozemku či nemovitosti. (Provazníková, 2015, s. 195)

Autorka ale dále uvádí, že podrobněji lze výdaje v České republice členit pomocí rozpočtové skladby. **Rozpočtová skladba** stanovuje jednotný postup dle klasifikačního předpisu vyhlášky Ministerstva financí č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě. Dále umožňuje sledování příjmů, výdajů, salda hospodaření a financování v soustavě veřejných rozpočtů. V rámci rozpočtové skladby je uvedeno 5 hledisek třídění příjmů a výdajů. Základním z nich je **druhové členění**, kde jsou první čtyři třídy věnovány příjmům a 5., 6. a 7. třída výdajům. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 11)

Naopak srozumitelnějším a Ministerstvem financí využívaným členěním je **členění odvětvové**, které výdaje rozděluje do 6 skupin, a to:

1. Zemědělství, lesní hospodářství – obhospodařování obecních lesů a půd;
2. Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství – údržba silnic, čištění odpadních vod;
3. Služby pro obyvatelstvo – základní a mateřské školy, kultura, zdravotnictví;
4. Sociální věci a politika zaměstnanosti – některé sociální dávky, sociální zařízení;
5. Bezpečnost státu a právní ochrana – obecní policie, požární ochrana;
6. Všeobecná veřejná správa a služby – zastupitelstvo. (Provazníková, 2015, s. 196)

Další členění jsou např. konsolidační, zdrojové a transferové. V rámci **konsolidačního členění** se příjmy a výdaje třídí dle stupňů konsolidace pomocí 9 záznamových jednotek. Z hlediska **zdrojového členění** lze mluvit o podkladovém, prostorovém a nástrojovém třídění. Naopak u **transferového členění** jsou příjmy a výdaje členěny z hlediska účelu transferů na účelové znaky. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 12)

### 3.2.3 Metody sestavování územních rozpočtů

Již v předešlých kapitolách bylo zmíněno, že rozpočet má předem zákonem stanovenou strukturu – příjmy a výdaje, avšak jejich členění je nespočet. Nyní je tedy nutné zdůraznit, že i počet metod sestavování územních rozpočtů není málo. Neexistuje ale žádná ideální metoda, která by sestavila dobrý rozpočet. V praxi se spíše objevují situace, kdy je využívána kombinace níže uvedených metod.

Institut pro veřejnou správu Praha (2018, s. 24) definuje ty nejznámější z nich:

- přírůstková (indexová) metoda;
- metoda fixně stanoveného rozpočtu;
- metoda nulového základu.

S výše uvedenými metodami se zcela také shoduje Provazníková (2015, s. 55) a doplňuje, že tyto metody postupně vznikaly z důvodu tzv. rozpočtového omezení, které vyjadřuje, že snaha obcí získat dostatek finančních prostředků je často v konfliktu se záměry, na které mají být získané finanční prostředky vynaloženy.

#### **Přírůstková (indexová) metoda**

Nejvíce používanou metodou je metoda přírůstková. Tato metoda spočívá v tom, že příjmy a výdaje uplynulého roku jsou upraveny pomocí koeficientu inflace. Základem pro tuto metodu je stanovení odhadu a meziročních změn. Výhodou této metody je beze všeho rychlost a také jednoduchost sestavení. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 24) Naopak Provazníková (2015, s. 53) ve své knize ale upozorňuje na nedostatky této metody. Jedná se právě o to, že tato metoda nebere v úvahu, zda je služba spravedlivě rozložena mezi spotřebitele, zda je v zájmu obyvatel či efektivní. Také může vést k tzv. táhlé chybě, která byla učiněna v minulém roce a nyní bude zopakována. Nelze také zapomenout na tu skutečnost, že osoby, jež rozpočet sestavují, nejsou vedeni k hledání úspor – naopak tvoří vysoké rezervy z důvodu nadhodnocení jednotlivých položek rozpočtu.



### Metoda fixně stanoveného rozpočtu

Druhou a také velmi využívanou metodou je metoda fixně stanoveného rozpočtu, která vychází z pevně stanovených částek, jež je možné zvyšovat pomocí míry inflace. Provaníková (2015, s. 53) říká, že je tato metoda velmi oblíbená u ústřední vlády při řízení ministerstev a vlastních odborů. Na úrovni obcí je tato metoda využívána v situaci, kdy obec zajišťuje poskytování veřejných statků a služeb pomocí dalších organizací. Vybraná organizace si fixní částku následně rozdělí mezi jednotlivé nákladové položky.

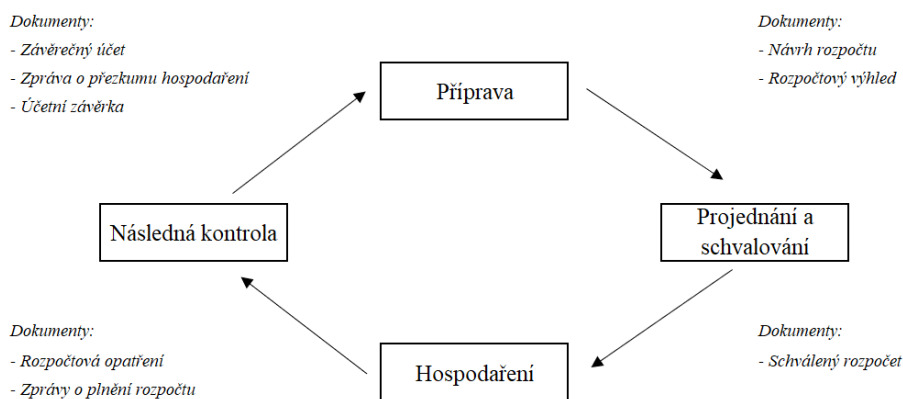
### Metoda nulového základu

Metoda nulového základu je metoda, která zkoumá každou činnost, s tím že tyto činnosti jsou seřazeny dle důležitosti, a to všechno bez ohledu na disponibilní zdroje. V následujícím kroku jsou porovnávány se zdroji k jejich použití a na základě tohoto se poté vybírají pouze ty činnosti, které lze uskutečnit s ohledem na finanční možnosti obce. Na rozdíl od metody přírůstkové je zde vyvíjen tlak na hledání úspor, avšak časová náročnost je zde opravdu vysoká. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 24)

### 3.2.4 Rozpočtový proces

Pod rozpočtovým procesem je možné si představit činnosti orgánů obce seřazené od samotného začátku až po zdárný konec. Tyto činnosti jsou rozřazeny do čtyř jednotlivých etap – příprava, projednání a schvalování, hospodaření, následná kontrola. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 18)

Etapy rozpočtového procesu lze vidět na níže přiloženém schématu, jež byl převzat od Sedmihradské (2015, s. 37).



Obrázek 2 Rozpočtový proces (vlastní zpracování dle Sedmihradské, 2015)

Institut pro veřejnou správu Praha (2018, s. 18) ve své příručce tvrdí, že samotný rozpočtový proces trvá 1,5 – 2 roky. S tímto názorem se shoduje Provazníková (2015, s. 63), ale naopak Sedmihradská (2018, s. 37) značně nesouhlasí a ve své knize zdůrazňuje, že rozpočtový proces zasahuje do několika let, a že v každý okamžik probíhá několik etap souběžně.

### 3.3 Závěrečný účet

Posledním a také velmi důležitým dokumentem, který má obec povinnost sestavovat, je závěrečný účet. Závěrečný účet obsahuje veškeré informace o ročním hospodaření obce za uplynulý rozpočtový rok. Povinností obcí je zde zařadit důležité údaje o:

- plnění rozpočtu příjmů a výdajů dle rozpočtové skladby;
- finančních operacích, a to včetně tvorby a použití peněžních fondů;
- hospodaření s majetkem. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 21)

*„Součástí závěrečného účtu je také vyúčtování vztahů ke státnímu rozpočtu, rozpočtu krajů, obcí, státním fondům, Národnímu fondu.“* (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 21)

Dále je nutné neopomenout tzv. zprávu o přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok, jež musí být doložena právě v rámci závěrečného účtu.

Konečnou fází projednání závěrečného účtu je uzavření vyjádřením, které může mít dvě podoby – souhlas s celoročním hospodařením bez výhrad nebo souhlas s výhradami. Pokud bude vyjádření obsahovat výhrady, pro obec to následně znamená, že musí přijmou opatření, jež jsou potřebné k nápravě zjištěných nedostatků, a vyvodit závěry s osobami, jež obci škodu způsobily. (Institut pro veřejnou správu Praha, 2018, s. 21)

## 4 FINANČNÍ ANALÝZA OBCÍ

Finanční analýza obecně je jednou ze složek finančního řízení a v dnešní době je velmi oblíbená nejen u soukromých subjektů, ale také u subjektů veřejných. Informace, které finanční analýza poskytuje jsou často nezastupitelné a důležité pro správné vyhodnocení finančního zdraví subjektu. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 85)

Knápková a kol. (2017, s. 17) uvádí, že finanční analýza slouží k celkovému hodnocení finanční situace podniku. Pro účely této diplomové práce však bude finanční analýza aplikována na subjekt veřejný, tedy obec.

Zajímavým způsobem popisuje finanční analýzu Alexander (2018, s. 3), kde ve své knize znázorňuje přístrojovou desku v kokpitu raketoplánu. Autor se nad tímto obrázkem zamýšlí tak, že pilot může získat vysoce kvalitní a vizuální zprávu o poloze a výšce raketoplánu, ale také radar, který je v raketoplánu zakomponován, mu umožní rozpoznat a identifikovat potenciální hrozby dlouho před samotným kontaktem.

### 4.1 Zdroje dat pro finanční analýzu

Základním zdrojem finanční analýzy jsou **účetní výkazy**. Zde patří rozvaha, výkaz zisku a ztráty přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha.

**Rozvaha** nebo-li bilance je nejznámější výkaz, jež dává přehled o výši a struktuře majetku a o způsobu financování daného majetku. (Knápková a kol., 2017, s. 21) Růčková (2021, s. 24) ve své knize upozorňuje, že rozvaha neposkytuje pouze výše uvedené informace. Dle autorky totiž rozvaha také poskytuje informace o finanční situaci obce. To znamená, že je zde možné nalézt informace o výsledku hospodaření (zisku či ztrátě) nebo například o schopnosti obce dostát svým závazkům.

Dalším výkazem je **výkaz zisku a ztráty**, kde je možné nalézt informace týkající se nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za určité období. (Růčková, 2021, s. 33) Otrusinová a Kubíčková (2015, s. 67) dále ve své knize vysvětlují, že i když jsou obce neziskovými organizacemi, je nutné aby výkaz zisku a ztráty sestavovaly, a to z důvodu výkaznictví České republiky a konsolidačních celků jako takových. Typickým rysem tohoto výkazu u obcí je, že se zde nachází čtyři sloupce – hlavní a hospodářská činnost v rámci běžného a minulého období. V případě obcí je možné výsledek hospodaření vykázat pouze v rámci hospodářské činnosti. Takovou činností může být například pronájem obecních prostorů. Důležité je ale podotknout, že ve výkazu zisků a ztrát není možné vidět skutečný tok peněz.

V takovém případě lze totiž mluvit o **přehledu o peněžních tocích**, který znázorňuje přírůstky a úbytky peněžních prostředků za určité období.

Dalším novějším výkazem je **přehled o změnách vlastního kapitálu**. Zde se nachází informace o zvýšení a snížení stavu této položky rozvahy. Opět je tento výkaz rozdělen na běžné a minulé období. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 68)

Posledním, avšak pro finanční analýzu velmi důležitým výkazem účetní závěrky, je její **příloha**. Jedná se o tzv. doplňkový výkaz, který poskytuje další informace, které není možné zakomponovat do výše uvedených výkazů. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 68)

## 4.2 Metody a ukazatele finanční analýzy

Ve finanční analýze je nutné také stanovit metody, které budou v rámci analýzy využity a definovat ukazatele, které jsou pro tyto metody specifické.

Mezi metody finanční analýzy patří:

- analýza absolutních ukazatelů;
- analýza rozdílových ukazatelů;
- analýza poměrových ukazatelů.

### 4.2.1 Analýza absolutních ukazatelů

Analýza absolutních ukazatelů obsahuje horizontální a vertikální analýzu.

**Horizontální analýza** (tzv. trendová) znázorňuje vývoj položek (resp. absolutních ukazatelů) výkazů v čase. To znamená, že jednotlivé položky rozvahy či výkazu zisku a ztráty jsou porovnány s předcházejícím obdobím. Tyto změny je možné vyjádřit dvěma způsoby:

#### a) *absolutně*

$$ukazatel_{i+1} - ukazatel_i$$

#### b) *v procentech*

$$Změna v \% = \frac{ukazatel_{i+1} - ukazatel_i}{ukazatel_i} * 100$$

U obou výše uvedených rovnic platí, že „i“ je období, zpravidla se jedná o rok. (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 92)

Naopak **vertikální analýza** (tzv. strukturální) je analýza, jež znázorňuje podíl jedné položky vůči zvolené základně. Typickým příkladem jsou celková aktiva, pasiva či náklady a výnosy. (Knápková a kol., 2017, s. 71)

#### 4.2.2 Analýza rozdílových ukazatelů

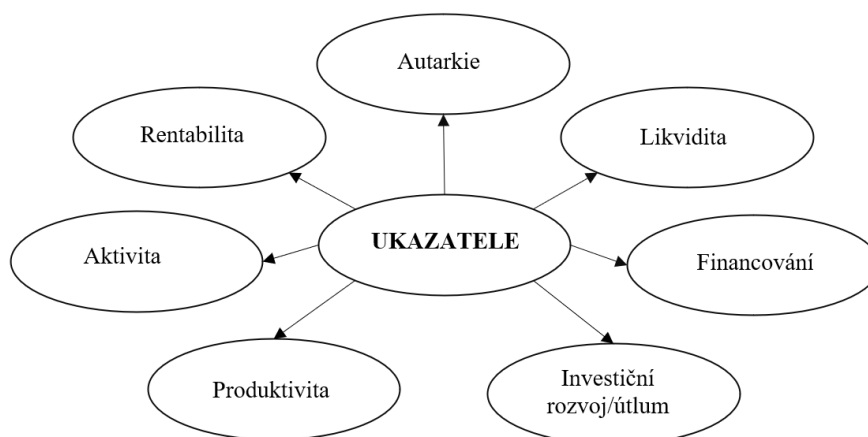
Dalšími ukazateli jsou ukazatele rozdílové. Ani na ty nelze zapomenout v rámci finanční analýzy. Jsou ale spíše typické pro soukromý sektor, nikoliv veřejný. Největším zástupcem těchto ukazatelů je ale beze všeho čistý pracovní kapitál. Dále zde patří čisté pohotové prostředky a čistý peněžní majetek. Jak již bylo ale výše zmíněno, pro účely této diplomové práce jsou rozdílové ukazatele spíše bezvýznamné.

#### 4.2.3 Analýza poměrových ukazatelů

Poměrové ukazatele jsou jedním ze základních metodických nástrojů finanční analýzy. Typicky se řadí do těchto skupin: ukazatele zadluženosti, likvidity, rentability a aktivity. (Knápková a kol., 2017, s. 87)

Opět je ale nutné brát v potaz, že vybraným subjektem diplomové práce je obec, tudíž je nutné přihlídnout ke specifickým veřejného sektoru jako takového.

Na níže přiloženém obrázku je možné vidět myšlenkovou mapu dle Otrusinové a Kubičkové (2015, s. 112) znázorňující soubor ukazatelů finanční analýzy, který je specifický pro municipální firmy. Z tohoto znázornění budou vybrány jen některé ukazatele specifické pro problematiku diplomové práce.



Obrázek 3 Soubor ukazatelů finanční analýzy municipální firmy (vlastní zpracování dle Otrusinové a Kubičkové, 2015, s. 112)

### Ukazatel autarkie

Ukazatel autarkie taktéž zvaný jako ukazatel soběstačnosti je jedním z typických ukazatelů specifických pro veřejný sektor. „*Jedná se o ukazatel znázorňující soběstačnost z hlediska pokrytí nákladů hlavní činnosti z dosažených výnosů.*“ (Otrusinová a Kubíčková, 2015, s. 112) Z níže přiloženého vzorce je tedy zřejmé, že by ukazatel autarkie měl dosahovat hodnoty vyšší než 1. Právě v tuhle chvíli lze totiž mluvit o situaci, že výnosy z hlavní činnosti jsou vyšší než náklady.

$$\text{Autarkie} = \frac{\text{výnosy z hlavní činnosti}}{\text{náklady z hlavní činnosti}} * 100 \quad (\%)$$

### Provozní přebytek

Dalším ukazatelem, který autoři při analýze veřejného subjektu zmiňují, je provozní přebytek. Tento ukazatel hodnotí saldo běžného rozpočtu. Tento ukazatel je sice rozdílovým ukazatelem, jelikož se počítá jako rozdíl mezi běžnými příjmy a výdaji, ale v případě, že bude jeho hodnota dána do podílu s běžnými příjmy, je možné vyjádřit tzv. **index provozního přebytku**. Optimálně by tento ukazatel měl činit okolo 25 % a neměl být určité pod hodnotou 10 %. (Pavlík, 2014, s. 57)

### Ukazatele likvidity

Likvidita obecně značí, jak je subjekt schopen dostat svým krátkodobým závazkům. Otrusinová a Kubíčková (2015, s. 116) ve své knize také zmiňují, že ukazatele likvidity jsou v případě veřejného sektoru shodné s ukazateli likvidity v rámci sektoru soukromého. Taktéž platí stejné podmínky pro jejich interpretaci.

Existují tedy tři stupně likvidity, jež jsou obecně sledovány, a to běžná likvidita, pohotová likvidita a likvidita hotovostní. (Knápková a kol., 2017, s. 93-95)

Pro **běžnou likviditu** platí vztah:

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

Její hodnota by se měla pohybovat v rozmezí 1,5 – 2,5. V případě nižší likvidity lze hovořit o značně rizikové situaci. Naopak vysoká běžná likvidita svědčí o drahém financování. (Knápková a kol., 2017, s. 93)

**Pohotovou likviditu** lze vypočítat:

$$\text{Pohotov\acute{a} likvidita} = \frac{\text{ob\acute{e}\v{z}n\acute{a} aktiva} - \text{z\acute{a}soby}}{\text{kr\acute{a}tkodob\acute{e} z\acute{a}vazky}}$$

Růčková (2021, s. 55) tento ukazatel nazývá také jako acid test a uvádí že ukazatel znázorňuje, jak je subjekt schopen dostát svých závazků, aniž by musel prodat své zásoby. Doporučené hodnoty pohotové likvidity by se měly pohybovat v rozmezí 1 – 1,5.

Posledním ukazatel likvidity je **likvidita hotovostní**, pro kterou platí:

$$\text{Hotovostn\acute{i} likvidita} = \frac{\text{kr\acute{a}tkodob\acute{y} finan\c{c}n\acute{i} majetek} + \text{pen\acute{e}\v{z}n\acute{i} prost\text{r}edky}}{\text{kr\acute{a}tkodob\acute{e} z\acute{a}vazky}}$$

Ukazatel hotovostní likvidity znázorňuje okamžitou schopnost dostání svých závazků, a proto je v čitateli možné vidět nejvíce likvidní položky rozvahy. Jeho doporučená hodnota by měla být v rozmezí 0,2 – 0,5. (Knápková a kol., 2017, s. 95)

### **Ukazatele financování**

V rámci financování uvádí Kraftová (2002, s. 126) i Otrusinová a Kubíčková (2015, s. 115) několik ukazatelů typických pro municipální firmy. Jedná se o tyto ukazatele:

**Ukazatel finanční samostatnosti** znázorňuje míru zastoupení vlastního kapitálu na celkových pasivech subjektu.

$$\text{Ukazatel finan\c{c}n\acute{i} samostatnosti} = \frac{\text{vlastn\acute{i} kapit\acute{a}l}}{\text{celkov\acute{a} pasiva}}$$

**Ukazatel věřitelského rizika** je naopak ukazatel vyjadřující zastoupení cizího kapitálu na celkových pasivech.

$$\text{Ukazatel v\acute{e}\text{r}itelsk\acute{e}ho rizika} = \frac{\text{ciz\acute{i} kapit\acute{a}l}}{\text{celkov\acute{a} pasiva}}$$

**Míra zadluženosti vlastního kapitálu** jakožto ukazatel, který udává informaci o tom, jak subjekt financuje svůj majetek.

$$\text{M\acute{i}ra zadlu\text{z}enosti vlastn\acute{i}ho kapit\acute{a}lu} = \frac{\text{ciz\acute{i} kapit\acute{a}l}}{\text{vlastn\acute{i} kapit\acute{a}l}}$$

**Míra oddlužování** je poslední ukazatel z ukazatelů financování, jež vyjadřuje podíl cizích zdrojů, který je možné uhradit z peněžního toku za dané období.

$$\text{M\acute{i}ra oddlu\text{z}ov\acute{a}n\acute{i}} = \frac{\text{cash flow}}{\text{ciz\acute{i} kapit\acute{a}l}}$$

### 4.3 Rozpočtová odpovědnost

Zákon č. 23/2017 Sb. o pravidlech rozpočtové odpovědnosti upravuje mimo jiné pravidla rozpočtové odpovědnosti pro veřejný sektor. Dle §3 výše uvedeného zákona se totiž zákon vztahuje na **veřejné instituce**, a to:

- územní samosprávné celky (ÚSC);
- dobrovolné svazky obcí (DSO);
- regionální rady regionů soudržnosti;
- příspěvkové organizace zřizované ÚSC nebo DSO
- právnické osoby založené ÚSC nebo DSO. (Česko, 2017)

Podmínkou ale je, že musí být dle Registru ekonomických subjektů Českého statistického úřadu (ČSÚ) součástí vládních institucí.

Zákon č. 23/2017 Sb. o pravidlech rozpočtové odpovědnosti poté **stanovuje pro ÚSC** tzv. pravidlo dluhové brzdy (§14) a číselné fiskální pravidlo (§17). (Česko, 2017)

#### 4.3.1 Pravidlo dluhové brzdy

Zákon č. 23/ 2017 Sb. o pravidlech rozpočtové odpovědnosti v §14 a dále v bodě c) stanovuje: „*Činí-li výše dluhu sektoru veřejných institucí po odečtení rezervy peněžních prostředků při financování státního dluhu nejméně 55 % nominálního hrubého domácího produktu, uplatní se od prvního dne druhého kalendářního měsíce následujícího po dni vyhlášení takto upravené výše dluhu následující opatření vedoucí k dlouhodobě udržitelnému stavu veřejných financí, tj. územní samosprávný celek schválí svůj rozpočet na následující rok jako vyrovnaný nebo přebytkový.*“

V případě schodkového rozpočtu je nutné se odkázat na zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. V tomto zákoně v §4 odst. 6 je stanoveno, že schodkový rozpočet může být schválen pouze za těchto podmínek:

- schodek bude kryt z přebytků z minulých let;
- schodek bude kryt návratnou finanční výpomocí od jiné veřejné instituce;
- schodek bude kryt smluvně zabezpečenou půjčkou, úvěrem či příjmem z prodeje komunálních dluhopisů ÚSC, a to pouze z důvodu předfinancování EU-projektů. (Česko, 2000)



### 4.3.2 Číselné fiskální pravidlo

Druhým pravidle je tzv. číselné fiskální pravidlo, které je také upraveno zákonem č. 23/2017 Sb. o pravidlech rozpočtové odpovědnosti. V §17 uvedeného zákona stojí: „*Územní samosprávný celek hospodaří v zájmu zdravých a udržitelných veřejných financí tak, aby výše jeho dluhu nepřekročila k rozvahovému dni 60 % průměru jeho příjmů za poslední 4 rozpočtové roky. V případě překročení této hranice, má územní samosprávný celek v následujícím kalendářním roce povinnost snížit jej nejméně o 5 % z rozdílu mezi výší svého dluhu a 60 % příjmů za poslední 4 rozpočtové roky.*“

Co se týče samostatného výpočtu číselného fiskálního pravidla, je nutné začít samotným součtem příjmů za poslední 4 roky. V dalším kroku se vyčíslí výše dluhu, který obec má. V poslední řadě se počítá podíl vypočtených dluhů a vypočtených příjmů. Výsledkem je tedy procento, které by v rámci finančně zdravé obce nemělo překročit více jak 60 %.

Pod pojem „**příjmy**“ je nutné si představit příjmy celkové po konsolidaci dle vyhlášky č. 5/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se tedy o „*součet daňových, nedaňových, kapitálových příjmů a přijatých dotací po vyloučení převodů uvnitř organizace*“. (Krajský úřad Jihomoravského kraje, 2017, s. 20)

Naopak pojem „**dluhy**“ Krajský úřad Jihomoravského kraje (2017, s. 20) ve svém podkladovém materiálu pro semináře vymezuje jako dluhy v nominální hodnotě, které jsou nesplaceny ke konci rozvahového roku. V rámci syntetického členění se jedná o tyto účty:

- 281, 451 – krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry;
- 282 – eskontované krátkodobé a dlouhodobé dluhopisy (resp. směnky);
- 283, 453 – krátkodobé a dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů;
- 289 – jiné krátkodobé půjčky;
- 322, 457 – krátkodobé a dlouhodobé směnky k úhradě;
- 326, 452 – krátkodobé a dlouhodobé přijaté návratné finanční výpomoci;
- 362, 456 – krátkodobé a dlouhodobé závazky z ručení.

#### 4.4 Monitoring hospodaření obcí

V listopadu roku 2008 došlo k velké změně ze strany Vlády České republiky, která projednala materiál o monitoringu hospodaření obcí. Na tomto jednání také zrušila ustanovení vlády z roku 2004, které bylo zaměřeno na regulaci zadluženosti obcí a krajů pomocí ukazatele dluhové služby. (Deník veřejné správy, 2012)

Vláda představila tzv. Soustavu informativních a monitorujících ukazatelů (SIMU). Tato soustava platí pro všechny obce a ministerstvo financí za obce a jimi zřizované příspěvkové organizace vyhodnotí výsledky z údajů k 31. 12. příslušného roku. (Ministerstvo financí, 2008)

SIMU obsahuje přesně 16 informativních a 2 monitorující ukazatele, které je možné vidět v níže přiložené tabulce.

Tabulka 1 Soustava informativních a monitorujících ukazatelů (vlastní zpracování dle Ministerstva financí, 2008)

<b>A. Informativní ukazatele</b>	
	1. Počet obyvatel
	2. Příjem celkem (po konsolidaci)
	3. Úroky
	4. Uhrazené splátky dluhopisů a půjčených prostředků
	5. Dluhová služba celkem
	6. Ukazatel dluhové služby (v %)
	7. Aktiva celkem
	8. Cizí zdroje
	9. Stav na bankovních účtech celkem
	10. Úvěry a komunální dluhopisy
	11. Přijaté návratné finanční výpomoci a ostatní dluhy
	12. Zadluženost celkem
	13. Podíl zadluženosti na cizích zdrojích (v %)
	14. Cizí zdroje na 1 obyvatele
	15. Oběžná aktiva
	16. Krátkodobé závazky
<b>B. Monitorující ukazatele</b>	
	17. Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům (v %)
	18. Celková (běžná likvidita)

Jak již bylo výše uvedeno, Ministerstvo financí každoročně provede výpočet SIMU na základě finančních a účetních výkazů předložených obcemi. Z výsledků poté učiní určitá opatření. Pokud bude mít obec ukazatel celkové likvidity v intervalu 0–1 a zároveň podíl

cizích zdrojů k celkovým aktivům vyšší než 25 %, musí Ministerstvo financí zaslat obci dopis a žádat o zdůvodnění tohoto stavu. Zastupitelstvo dané obce poté musí vznést stanovisko. Následně ministerstvo financí má povinnost po obdržení dopisů informovat vládu České republiky o výsledku samotného monitoringu hospodaření obcí za daný rok.

## 5 INVESTICE A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ

### 5.1 Investice

Investice jsou aktiva, resp. položky, které jsou subjektem získány s cílem generování příjmů či zhodnocení. Zhodnocením je myšlen nárůst hodnoty daného aktiva v čase. Pokud si subjekt kupuje či jinou formou pořizuje nějaké aktivum jako investici, předpokládá se, že nedojde k jeho spotřebě, naopak k použití v budoucnu. (Hayes, 2023)

Synek a kol. (2010, s. 272) výše uvedený odstavec shrnují do dvou slov, a to „odložená spotřeba“. I takto lze investice jako takové definovat. Jejich problematika je ale beze všeho mnohem rozsáhlejší.

Investice lze řadit do **tří základních skupin**:

- finanční investice;
- hmotné investice;
- nehmotné investice. (Synek a kol., 2010, s. 278)

Hayes (2023) ve svém článku Synka a kol. (2010, s. 278) doplňuje a představuje hlavní **typy investic**, mezi které lze řadit například akcie či dluhopisy, nemovitosti, kryptoměny, sběratelské předměty apod. Jedná se pouze o vybrané a známé typy investic, jelikož pro každý subjekt může mít investice jinou podstatu a zhodnocení.

Dle autora nelze tedy zapomenout na **akcie či dluhopisy**. Tyto cenné papíry může totiž vlastnit soukromý i veřejný subjekt. Akcie zaručuje investorovi nárok na výplatu dividend, jež jsou generovány ze samotného zisku subjektu. Čím je společnost úspěšnější, tím roste hodnota tohoto cenného papíru.

Dále Hayes (2023) zmiňuje **nemovitosti**. Nemovitosti jsou typickou investicí, které zná i lajk této problematiky. Mezi nemovitosti autor řadí pozemky, které lze zastavět, kancelářské budovy, jež může subjekt obsadit, sklady pro skladování zásob a rezidenční nemovitosti, kde mohou bydlet rodiny.

**Kryptoměna**, jakožto další typ investice, je měna založená na blockchainu. Jedná se o moderní typ investic a také novodobý druh měny, o který se zajímá čím dál více investorů obecně.

## 5.2 Investiční rozhodování

Výše představené investice jsou součástí investičního rozhodování, které Fotr a Souček (2011, s. 16) představují jako „nejvýznamnější druhy firemních rozhodnutí“. S autory ale nelze zcela souhlasit. Investiční rozhodování není totiž možné přiřazovat pouze firmám, resp. soukromým subjektům. V této situaci se jedná o tzv. **soukromé investice**. Existují ale také veřejné subjekty (v případě této diplomové práce obce), které mohou mít vlastní investiční záměr. Zde lze mluvit o tzv. **veřejných investicích**.

Valach a kol. (2010, s. 31) investiční rozhodování, na rozdíl od Fotra a Součka (2011, s. 16), definují více podrobně na základě několika specifik.

Na začátku je nutné si uvědomit, že se jedná o rozhodování se v dlouhodobém časovém horizontu, což může nést velké množství rizik a odchylek. Taktéž může být pro investora překážkou kapitálová náročnost. Lze říci, že téměř vždy lze počítat s vysokými jednorázovými vklady. Autor upozorňuje, že někdy mohou tyto vklady přesahovat dokonce samotné možnosti investora. Investiční činnost jako taková může být také náročná, co se týče nových technologií, výrobků nebo také důsledků na ekologii či infrastrukturu. (Valach a kol., 2010, s. 31)

## 5.3 Investiční projekt

Všechny výše uvedené poznatky se poté začleňují do tzv. investičního projektu. Investiční projekt je dle Barone (2022) projekt s vysokými náklady, který vyžaduje značné plánování a jeho cílem je pořízení nebo také vylepšení, rozšíření části majetku. Autor uvádí že typicky se jedná o infrastrukturní projekty – výstavba železnic, přehrad, elektráren apod.

Synek a kol. (2010, s. 276) také přichází s tím, že v rámci investičního projektu jsou konkretizovány cíle, hledány příležitosti, rizika apod.

### 5.3.1 Fáze investičního projektu

Výše uvedené potvrzuje fakt, že investiční projekt má několik fází:

- předinvestiční fázi;
- investiční fázi;
- provozní fázi
- a fázi ukončení provozu a likvidace. (Fotr a Souček, 2005, s. 16)

Základem jakéhokoliv úspěchu je plánování, uvědomění si, co vlastně je po daném záměru požadováno, co je jeho cílem. To splňuje **předinvestiční fáze** investičního projektu. Synek a kol. (2010, s. 276) člení předinvestiční fázi na tři etapy: identifikace investičních příležitostí, předběžný výběr projektů a hodnocení projektu a konečné vyjádření k němu, tj. schválení nebo zamítnutí. Po úspěšném schválení přichází na řadu **fáze investiční**, kde patří zpracování projektové dokumentace, pořízení či výstavba nemovitosti, kolaudace apod. Poté následuje **provozní fáze**, jejíž účelem je samotný záměr, kvůli kterému byl celý investiční proces zahájen. Poslední fáze je **fáze ukončení provozu a likvidace**. Tato fáze je koncem celé investice, kterou subjekt vynaložil.

## 5.4 Možnosti financování investic

Již na začátku teoretické části byla zmíněna definice pasiv, pod jejichž názvem jsou ukryty zdroje, ze kterých je možné krýt, resp. financovat, majetek subjektu. Ty se člení na vlastní a cizí zdroje financování.

### 5.4.1 Vlastní zdroje financování

Vlastní zdroje, nebo-li vlastní kapitál, jsou zdroje, které jsou samozřejmě preferovanější v rámci jakýchkoliv podnikatelských a nepodnikatelských aktivit. Subjekty se nikde neupisují a nezadlužují. Obce jako takové jsou ale vázány na své rozpočty, jak bylo zmíněno v kapitole druhé teoretické části. Z příjmů, které do rozpočtu plynou, obce ve velké míře financují hlavně opakované výdaje běžného charakteru. V menším případě se jedná o výdaje nahodilé, které spočívají právě v investičním zaměření. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že obce často na pokrytí kapitálových výdajů nemají dostatek finančních prostředků, a proto se zaměřují spíše na dotace od ostatních rozpočtů či dluhové financování. Zde se jedná už o cizí zdroje financování.

### 5.4.2 Cizí zdroje financování

Cizí zdroje financování jsou bohužel méně oblíbeným zdrojem financování, ale častějším. Hlavním zastupitelem této skupiny jsou beze všeho banky a jejich bankovní úvěry. Dále zde ale nelze opomenout již zmíněné dotace. V jistých dobách byly také velmi oblíbené tzv. kampaňky nebo-li družstevní záložny či spořitelny. Tyto instituty poskytují velmi podobné služby jako banky, tj. vedení účtu, žádosti o úvěr, inkasování úroků z vložených peněžních prostředků apod. Rozdílem mezi kampaňkou a bankou ale je, že na rozdíl od bank mohou tyto služby využívat pouze členové družstva. (Hrubošová, 2017)

### **Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry nebo dle Černohorského (2020, s. 357) také tzv. peněžní úvěry jsou bankovní obchody, v rámci kterých dochází ke skutečnému poskytnutí peněžních prostředků. Těchto úvěrů je celá řada. Nejznámějšími jsou úvěry kontokorentní, eskontní, negociační, hypoteční, spotřebitelské či revolvingové. Pro účely financování investičního záměru vybrané obce je nutné se nejvíce zaměřit na hypoteční úvěr. Možná se zdá neobvyklé, aby obce čerpaly hypoteční úvěry, ale v dnešní době je to více než normální. Dle článku od Moderní obec (2023), ve kterém je uveden rozhovor s Ing. Janou Zahrádkovou, lze uvést, že obce využívají tento typ úvěrů hlavně na výstavbu bytů nebo bytových domů. Může se jednat také o jejich rekonstrukci či modernizaci. Nelze opomenout ale také nákup, výstavbu či opravy administrativních budov, sociálních a kulturních zařízení (např. divadla, kulturní doby) apod. Paní inženýrka dále upozorňuje, že splatnost hypotečních úvěrů se pro obce liší. V rámci nemovitosti se jedná o maximálně 20 let, v jiných případech maximálně o 15 let. Co se týče zástavy, musí se stále jednat o nemovitost.

### **Dotace a návratné finanční výpomoci**

*Dotace* jsou peněžní prostředky ze státního rozpočtu nebo z jiných rozpočtů, které jsou poskytnuty fyzickým nebo právnickým osobám na předem stanovený účel. Takto definuje dotace zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech. (Česko, 2000)

*Návratné finanční výpomoci*, často označované jako NFV, jsou velmi podobné dotacím, avšak s tím rozdílem, že zde musí být poskytnuté finanční prostředky navráceny zpět do státního rozpočtu. Tyto prostředky jsou bezúročné. (Strnadová, 2019, s. 11)

U obou výše uvedených zdrojů je nutné hledět na jejich účelovost. Dotace je nenávratná pouze v případě, že jsou splněny všechny požadavky, které byly kladeny již při jejím představení.

Poskytování těchto účelově určených prostředků ze státního rozpočtu je upraveno zákonem č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech. Naopak o poskytování prostředků z územních rozpočtů pojednává zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Dotace či návratné finanční výpomoci mohou být také poskytnuty například z rozpočtu Evropské unie či z Národního fondu. (Strnadová, 2019, s. 11)

Získání dotace není jednoduchá problematika. Pro žadatele, resp. později příjemce, se jedná o složité období, které Evropská unie shrnula do deseti kroků. Tyto kroky, resp. fáze, jsou graficky znázorněny v příloze diplomové práce.

Samotná žádost o dotaci začíná *vytvořením projektového záměru*. Jednoduše se jedná o ujasnění, na co jsou peněžní prostředky získané formou dotace potřebné. Součástí této fáze je také podrobné vypracování investičního záměru a velkou pozornost je potřeba klást na rozpočet a financování projektu. V případě, že obec zpracuje projektový, resp. investiční záměr, je možné hledat *příslušný program*, který se bude na danou problematiku obce vztahovat. Například Evropská unie má na svých webových stránkách tzv. rozcestník programů na určité období, kde jsou jednotlivé programy představeny. Klíčovým krokem je poté *podání žádosti o dotaci*, který je rozhodující. Žádost je poté posuzována z hlediska toho, zda je subjekt, který o dotaci žádá, vhodným kandidátem a zda splňuje veškeré povinnosti, jež jsou v programu příslušné dotace uvedeny. V případě, že se stane subjekt úspěšným příjemcem dotace, podepisuje se smlouva, jež stanoví přesné podmínky *realizace projektu*. Typickým příkladem je publicita, vedení a úschova dokladů apod. Co se týče *platby samotného projektu*, opět je nutné podat žádost. Zde existují tři možnosti: ex-post, ex-ante a kombinovaná platba. Buď jsou subjektu vyplaceny peněžní prostředky na základě výdajů, které při realizaci projektu vynaložil, nebo dopředu, což je vždy příznivější alternativa. Také je možnost kombinovaných plateb, kde je část prostředků poskytnuta předem a zbytek doplacen po ukončení fáze realizace projektu. Zmíněné výdaje je nutné pro fázi *vyhodnocení a vyúčtování* dokumentovat. Nelze tedy opomenout, že kroky, které subjekt bude při realizaci činit, musí být řádně fotografovány nebo se musí uschovat předávací protokoly a jiné důležité dokumenty stanovené dle podepsané smlouvy. V poslední fázi přichází *kontrola*. Ta může mít podobu administrativní, kde jsou kontrolovány samotné doklady a doložené dokumenty, nebo podobu „kontroly na místě“. V tomto případě přichází kontrola fyzicky na místo realizace projektu a kontroluje například projektovou dokumentaci, stav projektu, jeho finanční stránku apod. Ze zjištěných poznatků poté sepisuje protokol, ve kterém jsou shrnuty důležité poznatky a opatření, jež musí subjekt napravit, aby mu nebyla vyčíslena sankce. Kontroly na místě mohou být plánované a nebo také bez jakéhokoliv oznámení, tzv. namátkové. Nakonec je zde také *publicita projektu*. Například u dotací z fondů Evropské unie je nutné publicitu dodržovat a její pravidla jsou uvedena v příručkách pro žadatele a příjemce dotace. Starosti příjemce ale tímto nekončí. Příjemce je povinen *udržovat projekt* i bez dotací, a to po dobu, která byla sjednána ve smlouvě. Typicky se jedná o pět let. (Evropská unie, 2023)

Je nutné podotknout, že postup může být trochu odlišný, pokud jsou dotace získány od jiného poskytovatele, ale ne nijak zásadně.



## 5.5 Hodnocení efektivnosti investic

Často je mylně uváděno, že v případě, kdy je investice u konce a peněžní prostředky byly vynaloženy, je nutné posoudit, zda byla investice efektivní nebo neefektivní. Na jednu stranu je to pravda, ale je důležité upozornit, že tyto metody se také využívají ještě před samotným začátkem investice, jelikož na základě jejich výsledku je možné určit, zda takovou investici realizovat a financovat či nikoliv.

Pro výše uvedené existuje celá škála metod, které se někdy liší zcela a v jiných případech pouze postupem výpočtu, ale závěrem je stejná informace. Z toho důvodu se obecně metody hodnocení efektivnosti investic člení na základě toho, zda přihlížejí k faktoru času či nikoliv. To znamená:

- nepřihlížejí k faktoru času – **metody statické** (např. doba návratnosti investic);
- přihlíží k faktoru času – **metody dynamické** (např. vnitřní výnosové procento).

### 5.5.1 Statické metody

U investic, u kterých nemá faktor času podstatný vliv, lze využít statické metody. Typicky se může jednat o nákup nějakého stroje, kdy doba pořízení tohoto majetku je vlastně nulová a doba životnosti krátká. Také je ale nutné brát v potaz diskontní sazby, tedy požadované míry výnosnosti. Valach a kol. (2016, s. 81) ve své knize uvádí, že čím je diskontní sazba nižší, tím je vliv faktoru času méně významný. Autoři dále zmiňují, že takových případů, kdy je krátká doba životnosti a nízká diskontní sazba, je opravdu málo. To znamená, že možnost využití statických metod je omezená, ale naopak také u spousty subjektů oblíbená, zejména pro jejich jednoduchost a rychlost.

### 5.5.2 Dynamické metody

Druhou skupinou metod jsou metody dynamické. Ty by se měly využívat všude tam, kde je doba pořízení dlouhodobého majetku a také doba jeho životnosti delší. Z čehož vyplývá, že se jedná o skoro všechny investiční projekty.

Typickými příklady dynamických metod jsou dle Synka a kol. (2010, s. 292):

1. metoda výnosnosti investic;
2. metoda doby návratnosti;
3. metoda čisté současné hodnoty;

4. metoda vnitřního výnosového procenta;
5. metody nákladové.

### **Metoda výnosnosti, resp. ziskovosti, investic**

V případě této metody se za efekt z investic považuje zisk, jak již název vypovídá. Tato metoda se počítá pomocí tohoto vzorce:

$$ROI = \frac{\text{průměrný čistý roční zisk plynoucí z investice}}{\text{náklady na investici}}$$

Pod samotným ziskem je nutné si představit zisk po zdanění. Naopak jako náklady na investici se využívají hodnoty průměrné zůstatkové hodnoty investic. (Synek a kol., 2010, s. 292).

### **Metoda doby návratnosti**

Druhou metodou je metoda doby návratnosti nebo-li doby splácení či úhrady. Jedná se o situaci, kdy se příjmy z investic vyrovnají nákladům na investici. (Synek, 2010, s. 294)

Vzorec je tedy následující:

$$\text{Doba návratnosti} = \frac{\text{náklady na investici}}{\text{roční cash flow}}$$

Výsledkem tohoto výpočtu jsou tedy roky, po jejichž uplynutí budou náklady na investici řádně splaceny. Obecně platí, že čím je doba návratnosti investic kratší, tím je samotná investice výhodnější. Taktéž je nutné brát v potaz, že doba návratnosti musí být kratší než doba životnosti investice.

### **Metoda čisté současné hodnoty**

Jednou z nejznámějších metod je právě metoda čisté současné hodnoty. Tu lze jednoduše definovat jako: „rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investičního projektu (PVCF) a kapitálovým výdajem (IN)“. (Valach a kol., 2016, s. 99)

Její výpočet je tento:

$$NPV = PVCF - IN = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - IN$$

Výsledek tohoto vzorce musí být kladný, aby bylo možné investici přijmout. V případě záporného výsledku je nutné takovou investici odmítnout, jelikož je nevýhodná.

### Metoda vnitřního výnosového procenta

Metoda vnitřního výnosového procenta pěkně navazuje na předešlou metodou, jelikož je také postavena na základě současné hodnoty. Tato metoda spočívá v nalezení diskontní míry ( $k$ ), při které bude současná hodnota z očekávaných výnosů investice nulová. (Synek a kol., 2010, s. 297)

Lze postupovat například podle tohoto vzorce:

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1-k)^t} = IN$$

Při této metodě je nutné postupovat „pokus omyl“, jelikož diskontní míra je právě ta veličina, kterou je potřebné zjistit. To znamená, že rozdíl levé a pravé strany vzorce se snižuje tak dlouho, než se obě strany nebudou rovnat.

### Nákladové metody

V rámci veřejného sektoru je možné hodnotit efektivnost investic také na základě tzv. nákladových metod. Dle Otrusinové a Kubíčkové (2015, s. 117) existují čtyři nákladové metody, které lze použít, a to: CMA, CBA, CEA a CUA. Každá z těchto metod poskytuje odlišnou konečnou informaci a zaměřuje se na něco jiného. Například metoda CMA se využívá v případě, že je stanovena určitá výše nákladů. Autorky se odkazují na příklad se zajištěním pitné vody, kde je jasně stanovená cena za jeden hektolitr a náklady je možné předpokládat.

Pro účely této diplomové práce bude potřeba znát metodu CBA, tedy **Cost-Benefit Analýzy**. Tato metoda se zaměřuje na přínosy a náklady dané investice. To znamená, že metoda napomáhá subjektům v rozhodnutí, zda takovou investici učinit či nikoliv. (Hayes, 2023) Jak z výše uvedeného vyplývá, u této metody je nutné kvantifikovat přínosy a náklady pro všechny tzv. beneficienty. Otrusinová a Kubíčková (2015, s. 119) ale dále uvádí a kladou důraz na to, že je tyto hodnoty nutné brát v potaz také z hlediska času. Přichází tedy na řadu již zmiňovaná diskontní sazba, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a efektivnost z vložené peněžní jednotky.

## 6 SHRUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

Diplomová práce pojednává nejen o obci a jejím hospodaření, ale hlavně o jejím investičním záměru, který chce v budoucnu realizovat.

V prvních částech teoretické části jsou představeny základní poznatky, které je nutno znát o obcích obecně. Obec totiž patří mezi subjekty specifické pro veřejný sektor, speciálně pod územní samosprávu. Obce mají také své znaky, které se definují pomocí čtyř znaků: územních, personálních, právních a ekonomických. Dále lze obce také členit dle jejich počtu obyvatel (např. vesnice, města, městyse apod.) nebo dle činnosti obecních úřadů (s výkonem správy v základním či přeneseném rozsahu nebo rozšířené působnosti). Obce také mají své orgány. Základním orgánem je starosta a jeho zastupitelstvo. Nelze opomenout ale také radu obce či úřad obce. Obce jako takové vlastní i majetek, který je jejich základním předpokladem existence.

Druhá kapitola teoretické části je zaměřena na finanční hospodaření obce. Ty mají povinnost sestavovat rozpočtový výhled, rozpočet obsahující jejich příjmy a výdaje a také závěrečný účet. Všechny tyto dokumenty jsou součástí rozpočtového procesu.

Na základě výše uvedených dokumentů lze poté sestavit finanční analýza, na jejíž základě je možné hodnotit, jak si daná obec vede, zda využívá své zdroje dostatečně, či je likvidní apod. Pro finanční analýzu jsou typickým zdrojem dat výkazy účetní závěrky – tj. rozvaha, výkaz zisku a ztrát, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. Dalším krokem finanční analýzy jsou metody a ukazatele finanční analýzy. Ty lze rozdělit do tří základních skupin: absolutní, poměrové a rozdílové ukazatele. Na základě absolutních ukazatelů je možné určit, která položka daného výkazu se nejvíce podílí na celkové sumě, jež si analytik zvolí, nebo také jak se daná položka v průběhu analyzovaných let vyvíjela. V rámci poměrových ukazatelů jsou pro veřejný sektor typické ukazatele, a to například ukazatele autarkie, likvidity, financování, produktivity, aktivity apod.

Ministerstvo financí samozřejmě chce mít také přehled o tom, jak si obce v rámci České republiky, stojí a jak se jim daří hospodařit. Z toho důvodu na základě zákona č. 23/2017 Sb., o pravidlech rozpočtové odpovědnosti zavedlo tzv. rozpočtovou odpovědnost. Ta se skládá z pravidla dluhové brzdy a čistého fiskálního pravidla. Dalším způsobem kontroly finančního hospodaření obcí je také tzv. Monitoring hospodaření obcí. Z toho důvodu vláda představila tzv. Soustavu informativních a monitorujících ukazatelů (SIMU), která obsahuje 18 důležitých ukazatelů, díky kterým lze obce vyhodnocovat.

Poměrná část práce je také samozřejmě zaměřena na investice a investiční rozhodování. Zde jsou definovány investice, investiční rozhodování a investiční projekt. S investicemi a investičním záměrem značně souvisí také jejich financování. Mezi ty základní patří samozřejmě vlastní zdroje či bankovní úvěr. Nelze ale opomenout dotace a finanční výpomoci, které jsou složitější problematikou, ale pro obce velmi důležitým zdrojem.

V případě takových velkých investic je nutné vyhodnotit, zda investice bude nebo také byla efektivní či nikoliv. Proto zde existují statistické a dynamické metody, které vyhodnocení umožňují. Jedná se například o dobu návratnosti investic, vnitřní výnosové procento výnosnost investic, nákladové metody (speciálně metodu Cost-Benefit Analýzy) apod.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 7 PŘEDSTAVENÍ VYBRANÉ OBCE

Vybraná obec leží v Olomouckém kraji v těsné blízkosti města Olomouce. Nachází se v CHKO Litovelské Pomoraví a její počátky sahají až do konce 13. století. Vybraná obec svým umístěním poskytuje svým obyvatelům skvělé vyžití a také nelze opomenout blízké pracovní podmínky v již zmíněné Olomouci. Více je rozebráno v následujících kapitolách.



Obrázek 4 Vybraná obec (vlastní fotografie)

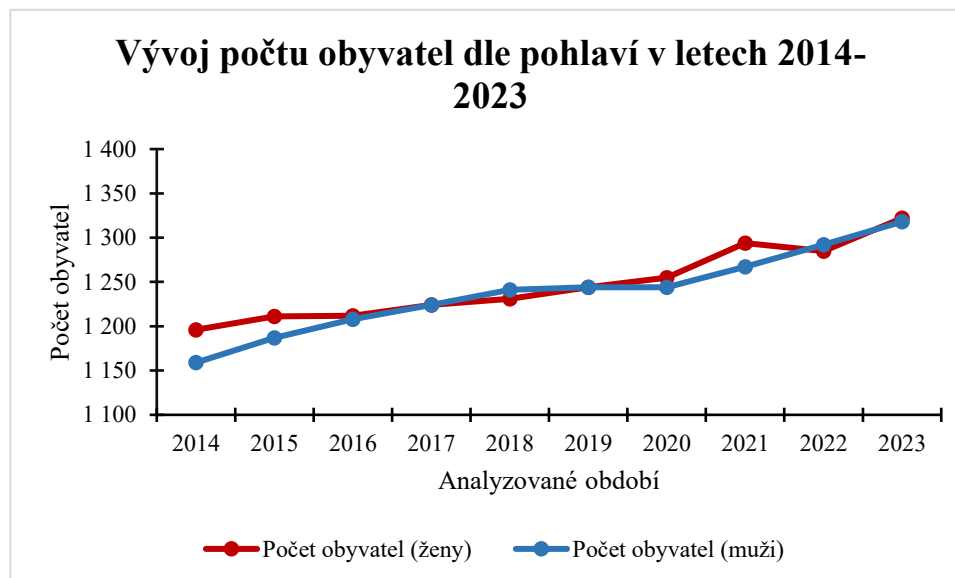
### 7.1 Socioekonomická analýza

#### 7.1.1 Obyvatelstvo

Ve vybrané obci žilo k 31. 12. 2023 přesně 2 640 obyvatel. Dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) ke konci roku 2023 v obci žilo 1 322 žen a 1 318 mužů. Lze tedy jasně vidět, že poměr pohlaví byl na konci tohoto roku v obci skoro vyrovnaný.

Výše uvedenou myšlenku taktéž potvrzuje níže přiložený graf. Tento graf přesně znázorňuje, že počet obyvatel dle pohlaví byl v průběhu analyzovaných let skoro stejný (v roce 2017 a 2019 dokonce identický). V příloze práce je možné nahlédnout na přesné hodnoty obyvatelstva a také na průměrný věk obyvatel, který je opět rozdělen na základě pohlaví. Průměrný věk mužů činí v analyzovaném období okolo 39-40 let věku. U žen je hodnota trochu vyšší, zde lze mluvit o 42 letech.

Na grafickém znázornění lze také vidět, že počet obyvatel v průběhu analyzovaných let stále roste. To nastává z důvodu velkých možností a příležitostí jak ve vybrané obci, tak v samotném okolí. Tyto možnosti a příležitosti jsou představeny níže.



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel dle pohlaví v letech 2014-2023 (vlastní zpracování dle ČSÚ, 2023)

### 7.1.2 Vybavenost obce

Jak již bylo zmíněno, vybraná obec je velmi moderní obcí, která svým obyvatelům nabízí mnohé. Z toho důvodu je možné rozdělit tuto podkapitulu na čtyři části: zdravotnictví a sociální péče, školství a vzdělávání, kultura a sport, ostatní vybavenost.

#### Zdravotnictví a sociální péče

Vybraná obec poskytuje svým občanům hned dva lékaře, praktického lékaře a také dětského lékaře. Oba tyto lékaři mají stanovené ordinační dny a hodiny, jejichž změny jsou vždy řádně a včas hlášeny obecním rozhlasem či zveřejňovány na sociálních sítích, resp. facebookové skupině, jejíž součástí je velká část obyvatel. Velkou výhodou ve vybrané obci je stomatolog, který se snaží mít mezi svými pacienty hlavně obyvatele obce. Ve vybrané obci je možné taktéž najít lékárnu, kde mohou obyvatelé koupit základní léky či léky objednat s dovozem do následujícího dne. Nelze opomenout, že Fakultní nemocnice Olomouc se od obce nachází pouhých 7,5 km, tj. cca 11 minut cesty autem.

V obci sice chybí dům pro seniory či dům s pečovatelskou službou, ale i ty jsou v krátké blízkosti obce k dispozici – např. Domov seniorů POHODA Chválkovice, Domov důchodců Hrubá voda apod.



### **Školství a vzdělávání**

Co se týče školství a vzdělávání, lze opět říci, že vybraná obec vyčnívá mezi ostatními obcemi v okolí. To vše z důvodu velké základní školy pavilonového typu, kterou navštěvuje přibližně 400 dětí nejen z obce, ale také z blízkého okolí. Nachází se zde pavilony s tělocvičnou, školní jídelnou, družinou apod. Tato škola ale není pouze klasickou školou, kterou lze vidět kdekoliv. Základní škola ve vybrané obci totiž jako jediná v Olomouckém kraji nabízí možnost Montessori výuky na prvním stupni. Tato výuka se od normální výuky liší určitými metodami a pomůckami, jež jsou při výuce použity. To stejné platí pro mateřskou školu, která je situována naproti základní škole. Zde se nachází čtyři třídy, do kterých mohou rodiče své děti umístit. Jedna z nich je opět s možností Montessori výuky. Ve vybrané obci se také nachází ještě jedna mateřská škola. Tato škola je lesní mateřskou školou, kde se děti pohybují v přírodě a učí se o zvířátkách, rostlinách apod. Všechny výše uvedené školy pořádají v průběhu školního roku nespočet akcí jak pro děti, tak rodiče. Typicky se jedná například o matematickou kavárnu, turnaje, ukázkové hodiny cvičení, jarmarky či karnevaly. (Rozvojový plán obce, 2019, s. 17)

Při zaměření se na vyšší ročníky než je 9. třída základní školy, je důležité zmínit, že ve vybrané obci jezdí MHD města Olomouce, kterou se žáci dostanou do centra města Olomouce za pouhých 15 minut. Zde již mají všelijaké možnosti studia, ať už je to obchodní akademie, vyhlášená gymnázia, polygrafická škola, zemědělská škola apod.

### **Kultura a sport**

Kultura není obci taktéž cizí, jelikož se obec jako taková snaží podporovat všechny kulturní akce, které jsou v obci pořádány. Tyto akce pořádá buďto samotná obec nebo místní spolky, které byly nedávno založeny. Taktéž nelze opomenout, že obec se snaží podporovat všechny akce a aktivity škol výše zmíněných. Mezi typické akce vybrané obce patří rocková zábava, za kterou se sjíždí milovníci rocku ze všech koutů České republiky nebo Neckyáda, jež má velkou oblibu i u televizních obrazovek. Zde si obyvatelé postaví vlastní netradiční plavidla a soutěží v různých kategoriích na řece Moravě. Dále lze zmínit masopust, setkání s punčem, setkání k památce Mistra Jana Husa, tematické výstavy, dětský den apod. (Rozvojový plán obce, 2019, s. 18)

Obec je taktéž proslulá obecně prospěšnou společností, která nabízí poznání zaměřené na vztah člověka k přírodě. Nazývá se Sluňákov a jeho historie spadá do roku 1993. Nachází se zde Dům přírody Litovelského Pomoraví, kde je možné zjistit nespočet zajímavostí nejen

o přírodě ale o člověku samotném. Prostor tohoto domu je obklopen krásnou přírodou a stezkami opět s poznávacími zajímavostmi vyrytými ve dřevě či na tabulích nacházejících se u cesty. V areálu je možné vidět taktéž ovečky, kozy a jiná zvířata.

Za přírodou a zábavou lze jít také na Olomoucké Poděbrady, které jsou obrovskou vodní plochou, kde se nejen obyvatelé vybrané obce, ale i lidé z města, chodí v letních měsících koupat. Je zde možné zakoupit občerstvení a strávit hezký den u vody nebo na vodě v podobě zapůjčení lodičky. Místo je také velmi oblíbené rybáři, kteří zde musí mít vlastní rybářský lístek a chytají krásné kousky v podobě 2,5m sumce. Tohle všechno mají obyvatelé města pouhých 3,6 kilometrů od obce. Vede zde nově vybudovaná cyklostezka nebo občané obce mohou jít procházkou přes stezku Litovelského Pomoraví či využít nejjednodušší alternativu, kterou je MHD. Jedna ze zastávek nese totiž název Poděbrady.

Ve vybrané obci mají občané k dispozici taktéž velké množství sportovního vyžití. Lze zde trávit čas s dětmi na venkovních hřištích či sportovním areálu, jež se nachází u základní školy. Tento areál je ale časově omezený, jelikož je nově zrekonstruován v rámci projektu Moderní výuka v moderním prostředí. Sport je ve vybrané obci velmi podporován, proto zde vzniklo hned několik sportovních klubů a spolků, jako je fotbalový, házenkářský či hokejový klub. Taktéž v obci působí Sokol či seniorský klub nebo společnost přátel farnosti. Při fotbalových turnajích je možné dorazit na výborné občerstvení do místní hospody zvané Sokolka. Co se týče házenkářského klubu, taktéž mají hráči možnost tréninků v areálu hospody nebo v tělocvičně základní školy. Hokejový klub naopak dojíždí do blízké Olomouce na zimní stadion. (Rozvojový plán, 2019, s. 18)

### **Ostatní vybavenost obce**

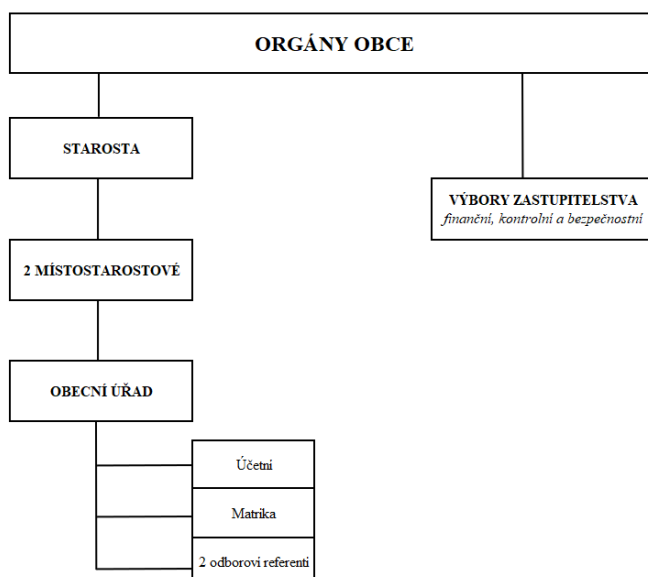
Další a dle obyvatel velmi důležitou součástí vybrané obce je maloobchod, který je obyvatelům k dispozici během týdne od půl šesté ráno až do osmi hodin večer a během víkendu od šesti hodin ráno do šesti hodin večer. V obchodě lze každý den koupit velké množství potravin, které nejsou dostupné ani v okolních supermarketech. Lze tedy tuto službu hodnotit jako velmi nadstandardní, čemuž odpovídá taktéž ta skutečnost, že se zde sjíždí obyvatelé nejen sousedních obcí. Ve vybrané obci se taktéž nachází malý rodinný pivovárek, vodácké tábořiště s bohatým programem a občerstvením, restaurace a nelze opomenout velkou firmu, jež není pro účely diplomové práce nutné jmenovat, která zaměstnává převážnou většinu obyvatel obce.

### 7.1.3 Dopravní infrastruktura

Ve vybrané obci lze nalézt hned čtyři druhy dopravy: železniční, veřejná hromadná doprava, silniční a bezmotorová doprava. Vybranou obcí prochází železniční trať 275 Olomouc-Drahanovice. Železniční spoje jsou stanoveny v hodinových či dvouhodinových intervalech. Již výše bylo zmíněno, že do vybrané obce zajíždí autobusové linky MHD Olomouc. Lze zde nalézt celkem šest autobusových zastávek, ze kterých je možné se pohodlně dostat do centra města. Tyto autobusy jezdí po hlavní komunikaci, jež je spojnici mezi sousedními obcemi a městy. Bezmotorová doprava je v obci zastoupena cyklostezkami, které v nedávné době prošly rekonstrukcí či samotnou výstavbou.

## 7.2 Orgány obce

Co se týče obce, jakožto obecního úřadu jako takového, jedná se o obec s výkonem samostatné i přenesené působnosti. Z příložené organizační struktury obce je zřejmé, že nejvýše stojí starosta obce, který obec zastupuje navenek. Ten je také v čele samotného zastupitelstva, které se dále skládá z devíti mužů a jedné ženy. Jelikož se jedná o malý obecní úřad, je zde dále možné vidět pouze čtyři další pracovníky. Účetní, která má na starost vedení účetních dokladů, komunikaci s různými institucemi, rozpočet, pohledávky a závazky, daňové povinnosti a jiné účetní povinnosti. Další oddělení je oddělení matriky, kde jsou evidováni obyvatelé obce, vyřizovány žádosti o vydání občanských průkazů apod. Posledními zaměstnanci na obecním úřadě jsou dva odboroví referenti, jejichž náplní práce je nejen evidence pozemků, evidence písemností, pokladna a výběr poplatků, podatelna pošty, stavební archiv.



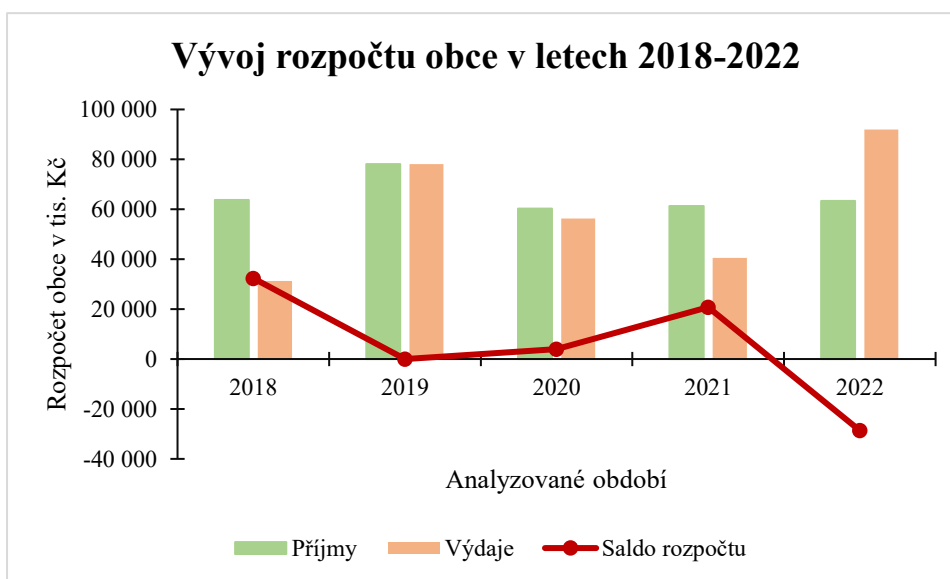
Obrázek 5 Organizační struktura vybrané obce (vlastní zpracování)

## 8 ANALÝZA FINANČNÍHO HOSPODAŘENÍ OBCE

Před samotným začátkem investičního záměru je nutné se zaměřit na hospodaření vybrané obce. Analýza finančního hospodaření bude základem pro výběr jedné z alternativ, kterou bude možné investiční záměr zainvestovat. Analyzované období je stanoveno na pět let.

### 8.1 Analýza rozpočtu

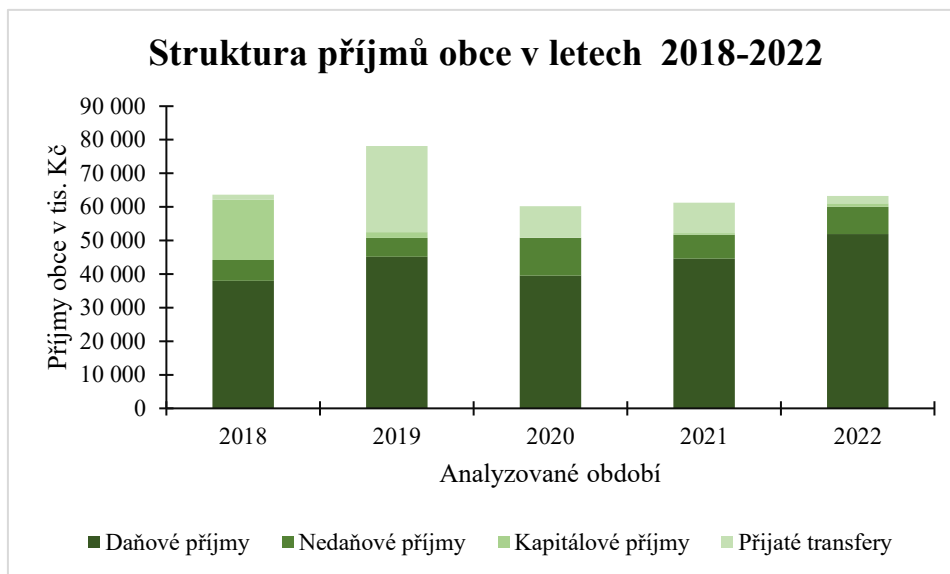
Již v teoretické části diplomové práce bylo zmíněno, že rozpočet je základním dokumentem, dle kterého obec hospodář. Na níže přiloženém grafu lze vidět, že v průběhu analyzovaných let, tj. 2018 – 2022, obec hospodařila v rámci možností uspokojivě. V roce 2019 měla obec saldo hospodaření v menší ztrátě 50 tis. Kč. Druhá a také největší ztráta nastala v roce 2022, kdy obec ke konci roku vykazovala ztrátu ve výši 28 630 tis. Kč. Příčiny této situace jsou rozebrány níže.



Obrázek 6 Vývoj rozpočtu obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024)

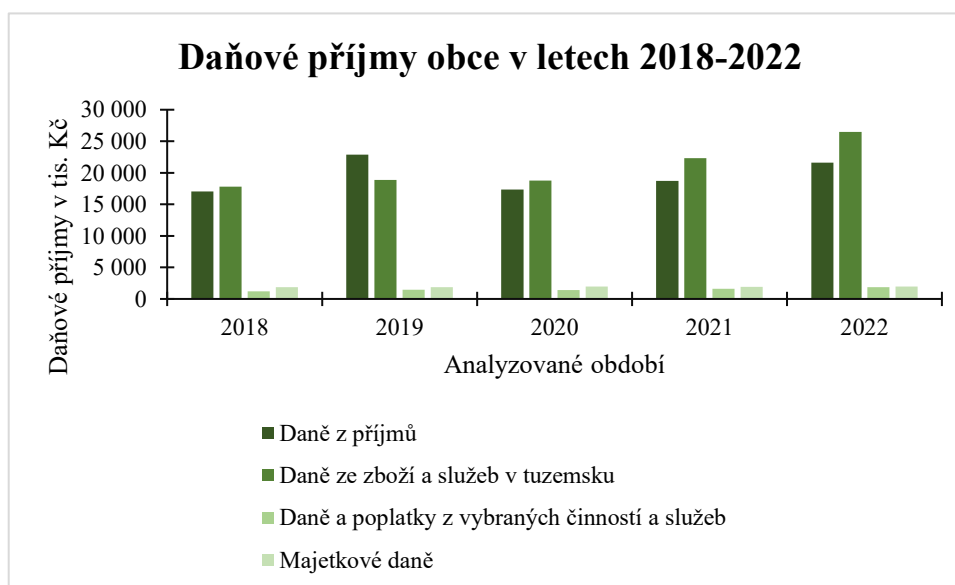
#### 8.1.1 Analýza příjmů

Příjmy jako takové byly v průběhu analyzovaného období ve velmi podobné výši, tj. přibližně okolo 60 000 tis. Kč. Nejvyšší příjmy je možné vidět v roce 2019. Ty na konci roku nakonec činily 78 097 tis. Kč. Z grafického znázornění, jež je přiloženo níže, je jasné vidět, že tato situace byla zapříčiněna vyššími přijatými transfery. Dle schváleného rozpočtu pro rok 2019 se s tímto obnosem peněžních prostředků na počátku nepočítalo. Nakonec byla ale obci přiřazena dotace ze všeobecné pokladní správy státního rozpočtu, která měla sloužit, a také sloužila, na výstavbu a zařízení školní jídelny.



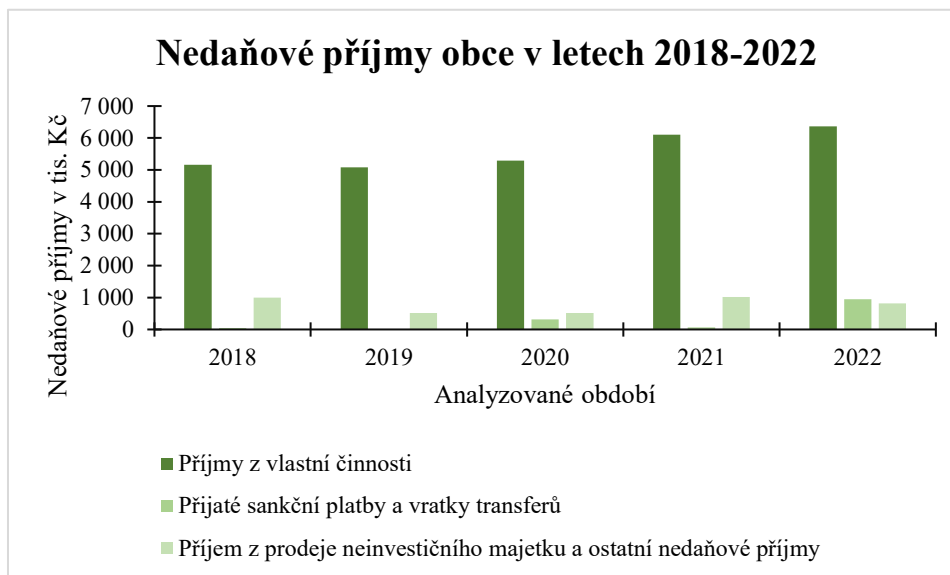
Obrázek 7 Struktura příjmů obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024)

Z grafického znázornění taktéž vyplývá, že obecně největší podíl na příjmech tvoří **příjmy daňového charakteru**. Ty jsou zastoupeny nejvíce daněmi z příjmů, a to fyzických i právnických osob, a daněmi ze zboží a služeb v tuzemsku, tedy daní z přidané hodnoty. Daňové příjmy měly v rámci analyzovaného období kolísající trend, což je zajímavé, jelikož obecně by dle literatury mohlo být očekáváno, že daňové příjmy budou mít vývojový trend spíše rostoucí, a to z důvodu nárustu mezd, resp. platů a nebo zisků. Bohužel to není pro dnešní dobu typické, jak by se mohlo zdát. Další kategorie příjmů jsou pro vybranou obec méně významné, v některých případech dokonce zanedbatelné. Všechny tyto poznatky potvrzuje níže přiložený graf.



Obrázek 8 Daňové příjmy obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024)

Další kategorií příjmů jsou **nedaňové příjmy**. Ty jsou z průměrně 84,7 % tvořeny příjmy z vlastní činnosti, kde patří příjmy z místních poplatků, nájemného a příspěvků na čističku do blízké obce.



Obrázek 9 Nedaňové příjmy obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024)

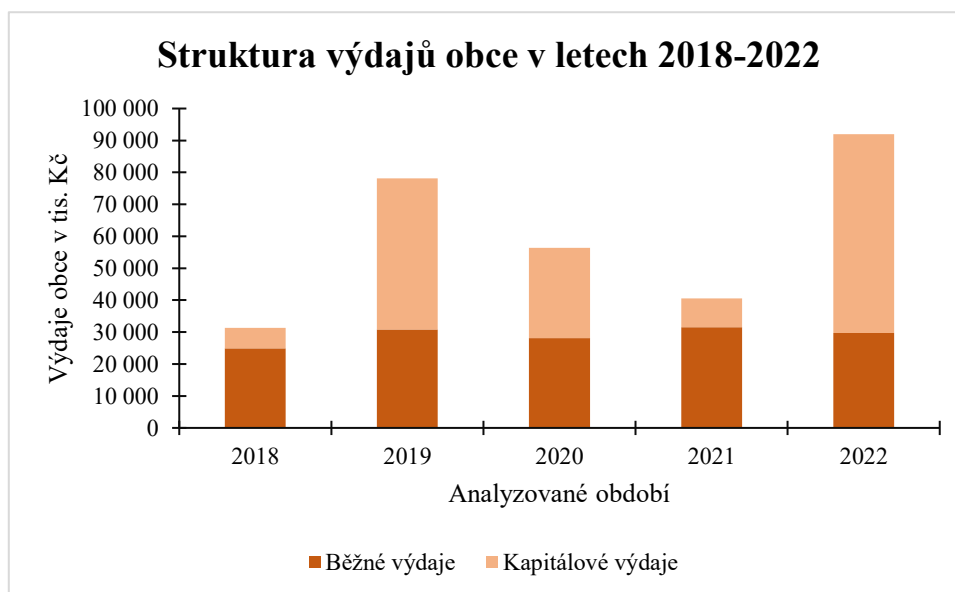
Na základě grafu, který je v práci přiložen jako obrázek č. 6, je poté jasné, že další kategorie příjmů jsou pro vybranou obec nízké, pokud se nebude pohlížet na již zmíněné výjimky v podobě vyšších transferů na výstavbu školní jídelny nebo prodej pozemku v roce 2018, který je součástí hodnoty kapitálových příjmů.

Také je důležité zmínit, že všechny přesné hodnoty uvedených kategorií příjmů jsou přiloženy v tabulkové podobě v příloze.

### 8.1.2 Analýza výdajů

Na výdajové straně rozpočtu lze vidět, že má taktéž kolísající tendenci. Vybraná obec ale v letech 2019 a 2022 měla výdaje nejvyšší, a to 78 147 tis. Kč v roce 2019 a 91 938 tis. Kč v roce 2022. Oba tyto roky byly pro obec velmi významné, jelikož se zrealizovaly důležité projekty. V roce 2019 se jednalo o již zmíněnou výstavbu školní jídelny. V roce 2022 se jednalo o tyto projekty: klimatizace ve školní jídelně (2 178 tis. Kč), přeložka sítě elektronických komunikací a přístřešky popelnic (7 678 tis. Kč), čistička odpadních vod, veřejné osvětlení, komunální služby (10 778 tis. Kč), výstavba dětského hřiště (2 000 tis. Kč), oprava komunikace vedoucí z obce směr město Olomouc (10 000 tis. Kč).

Výše zmíněné projekty jsou největšími projekty, které obec v roce 2022 zvládla zrealizovat. Nejsou však jedinými. V obci byly poté také opravovány obecní byty v podobě výměny vodoměrů a menších oprav. Byly také poskytnuty peněžní prostředky hasičům obce na svítilny a hasičské auto. Obec dále dodala do školy počítače, koupila nádrž na vodu a mnoho dalšího. Tohle všechno potvrzuje zmíněný kolísavý vývoj výdajů v průběhu analyzovaných let.



Obrázek 10 Struktura výdajů obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024)

Graf zaměřený na strukturu výdajů taktéž znázorňuje tu skutečnost, že **běžné výdaje** obce jsou v průběhu analyzovaných let průměrně stejně vysoké, a to okolo 30 000 tis. Kč. Nejvíce zastoupenými běžnými výdaji jsou výdaje na nákup služeb, kterými jsou například poštovní služby, nájemné, konzultační, poradenské a právní služby a také služby ostatní. Taktéž nelze opomenout výdaje na energie v podobě vody, paliv, elektřiny a jiné. Tyhle všechny výdaje spadají mezi neinvestiční nákupy a jsou nejvíce zastoupenou položkou samotného rozpočtu obce. Druhou nejvíce zastoupenou položkou rozpočtu obce jsou neinvestiční transfery veřejnoprávním subjektům, které samozřejmě obsahují transfery pro příspěvkové organizace. V případě vybrané obce se jedná o transfery, jež jsou poskytovány základní škole, o kterou obec jeví značný zájem. Obec ale také poskytuje transfery cizím příspěvkovým organizacím jako je například organizace Charita Olomouc, Rozvišť z. s. a jiné příspěvkové organizace v okolí obce.

Kategorií výdajů, která zapříčiňuje kolísavý vývoj výdajů celkových jsou **kapitálové výdaje**. Tyto výdaje byly představeny už na začátku této podkapitoly a větší pozornost v podobě výše výdajů byla kladena na ty největší z nich.

## 8.2 Analýza majetkové a finanční struktury obce

Dalším zdrojem pro analýzu hospodaření obce je analýza majetkové a finanční struktury, která vychází z rozvahy.

**Majetková struktura** je tedy brána jako strana aktiv, jejíž nejvíce zastoupenou položkou jsou stálá aktiva, a to v podobě dlouhodobého hmotného majetku. Ten v průměru činí okolo 80% samotných aktiv. Dlouhodobý hmotný majetek v průběhu analyzovaných let stále rostl, hlavně v rámci položky staveb, čemuž svědčí i investiční záměry, které obec uskutečňuje. Dále mezi dlouhodobý majetek obce beze všeho patří obecní hřbitov, veřejné osvětlení, chodníky apod.

Dlouhodobý nehmotný majetek má na základě horizontální analýzy snižující se hodnoty. V rámci nehmotného majetku se totiž jedná pouze o software, který obec využívá k provozu obecního úřadu. Jedná se o program pro evidenci obyvatel, katastr nemovitosti, MS Office apod. Ten se samozřejmě řádně odepisuje a lze tedy očekávat, že jeho hodnota klesá.

Co se týče dlouhodobých pohledávek, mezi lety 2020 a 2021 je zde vysoký nárůst této položky. Jmenovitě se jedná o dlouhodobé návratné finanční výpomoci, které obec poskytuje základní škole na realizaci projektů. Po dokončení těchto projektů základní škola obdrží dotace, čímž finanční výpomoci může opět navrátit vybrané obci.

V rámci oběžných aktiv, je možné vidět nulové hodnoty u položky zásob, jelikož obec nevykonává žádnou výrobní činnost. I když se ale po zaokrouhlení hodnota tváří jako nulová, naleznou se zde zanedbatelné částky, které zastupují různé zásoby pro technický úsek využívané k obhospodařování zeleně či udržování pozemních komunikací.

Z hlediska pohledávek lze konstatovat, že obec nemá zásadní problém s pohledávkami. Možná může být závažnější hodnota nárůstu mezi lety 2018 a 2019, která vzrostla o neskutečných 862,18%. Jedná se o položku dohadných účtů aktivních, kde obec na konci roku 2018 zaúčtovala dohad vztahující se k vyplacení dotace za výstavbu školní jídelny, jež byla vyplácena tzv. ex post.

I přes tuto skutečnost lze ale konstatovat, že nejvíce zastoupenou položkou oběžných aktiv je krátkodobý finanční majetek v podobě peněžních prostředků na bankovních účtech. Zde



se v průměru nacházelo okolo 70 000 tis. Kč, které byly z velké části obcí šetřeny na různé investiční záměry obce. Na první pohled je zřejmé, že obec nemá problém s peněžními prostředky. Nejlépe ale o této problematice vypoví samotní ukazatelé likvidity, kteří jsou v práci rozebrány níže.

**Finanční struktura** obce je také velmi zajímavá, ale pro obec jako takovou velmi typická. Největší položku pasiv tvoří vlastní kapitál, který je z velké části zastoupen jměním účetní jednotky. Zde se účtuje o majetku, který je obci svěřen zřizovatelem, tj. státem, k samotné správě.

Co se týče fondů účetní jednotky, opět jsou zde po zaokrouhlení vidět nulové hodnoty. Opak je pravdou. Nalezneme zde klasický fond kulturních a sociálních potřeb (FKSP), který má obec zřízen pro své zaměstnance. Jeho výše je ale zanedbatelná oproti jiným položkám.

Při zaměření se na výsledek hospodaření obce, lze vidět, že jeho hodnoty jsou v průběhu analyzovaných let kladné a stále rostoucí. V průměru vzrostl o 11,47%. Je ale důležité zmínit, že se jedná o neziskový sektor, tudíž vypovídající hodnota výsledku hospodaření není opět tolik důležitá, co se týče samotné analýzy. Zisk se bere v potaz v rámci sektoru soukromého nebo u tzv. doplňkové činnosti obce. Takovou činnost vybraná obec neprovozuje.

Na straně pasiv je možné také naleznou cizí zdroje, které v případě vybrané obce dosahují nízkých hodnot. Problematickou částí mohou být rezervy, které obec netvoří a není tedy připravena na nečekané problémy, které mohou nastat kdykoliv.

Vývoj závazků, jak krátkodobých tak dlouhodobých, je uspokojující, avšak nastávají zde razantní výkyvy. Z analýzy jde hezky vidět, jak se v průběhu analyzovaných let splácel původní úvěr, který obec měla. V roce 2022 byl již splacen a lze vidět nulovou hodnotu. Zmíněné výkyvy jsou zapříčiněny vysokými hodnotami výnosů příštích období.

Na níže přiloženém obrázku lze vidět vývoj položek rozvahy v horizontálním i vertikálním pojetí absolutní analýzy.

	ROZVAHA k 31. 12. (v tis. Kč)													
AKTIVA	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022	19/18	20/19	21/20	22/21
<b>Aktiva celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>
A. Stálá aktiva	78,78%	77,41%	81,43%	79,18%	87,28%	14,92%	5,92%	1,52%	14,92%	5,92%	1,52%	17,10%	17,10%	17,10%
A.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0,34%	0,24%	0,2%	0,16%	0,13%	-17,66%	-14,76%	-17,74%	-17,66%	-14,76%	-17,74%	-13,19%	-13,19%	-13,19%
A.II. Dlouhodobý hmotný majetek	78,05%	75,1%	79,9%	76,89%	85,5%	12,53%	7,12%	0,48%	12,53%	7,12%	0,48%	18,13%	18,13%	18,13%
A.III. Dlouhodobý finanční majetek	0,39%	0,32%	1,14%	1,76%	1,54%	-5,12%	264,05%	60,78%	-5,12%	264,05%	60,78%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
A.IV. Dlouhodobé pohledávky	0%	1,76%	0,19%	0,37%	0,10%	0,00%	-89,09%	103,61%	0,00%	-89,09%	103,61%	-70,01%	-70,01%	-70,01%
B. Oběžná aktiva	21,22%	22,59%	18,57%	20,82%	12,72%	24,48%	-17,25%	17,11%	24,48%	-17,25%	17,11%	-35,10%	-35,10%	-35,10%
B.I. Zásoby	0%	0%	0%	0%	0%	0,82%	-4,76%	-34,78%	0,82%	-4,76%	-34,78%	98,96%	98,96%	98,96%
B.II. Krátkodobé pohledávky	0,67%	5,52%	1,88%	0,32%	0,31%	862,18%	-65,77%	-82,08%	862,18%	-65,77%	-82,08%	0,65%	0,65%	0,65%
B.III. Krátkodobý finanční majetek	20,55%	17,07%	16,69%	20,5%	12,41%	-2,85%	-1,57%	28,27%	-2,85%	-1,57%	28,27%	-35,67%	-35,67%	-35,67%
<b>PASIVA celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>	<b>16,95%</b>	<b>0,69%</b>	<b>4,41%</b>
C. Vlastní kapitál	96,25%	92,19%	98,48%	98,85%	99,01%	12,01%	7,56%	4,81%	12,01%	7,56%	4,81%	6,40%	6,40%	6,40%
C.I. Jméni účetní jednotky a upravující položky	60,46%	56%	58,13%	55,81%	52,24%	8,13%	4,70%	0,25%	8,13%	4,70%	0,25%	-0,56%	-0,56%	-0,56%
C.II. Fondy účetní jednotky	0%	0%	0%	0%	0%	-62,73%	4,68%	0,00%	-62,73%	4,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C.III. Výsledek hospodaření	35,78%	36,28%	40,35%	43,04%	46,77%	18,59%	11,96%	11,39%	18,59%	11,96%	11,39%	15,43%	15,43%	15,43%
D. Cizí zdroje	3,75%	7,81%	1,52%	1,15%	0,99%	143,68%	-80,36%	-21,37%	143,68%	-80,36%	-21,37%	-8,69%	-8,69%	-8,69%
D.I. Rezervy	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
D.II. Dlouhodobé závazky	2,32%	6,63%	0,98%	0,47%	0%	234,39%	-85,05%	-50,00%	234,39%	-85,05%	-50,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%
D.III. Krátkodobé závazky	1,43%	1,19%	0,54%	0,68%	0,99%	-3,04%	-54,19%	30,77%	-3,04%	-54,19%	30,77%	54,87%	54,87%	54,87%

Obrázek 11 Vertikální a horizontální analýza majetkové a finanční struktury obce v letech 2018-2022 vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

### 8.3 Analýza nákladů a výnosů

I když se jedná o neziskový subjekt, jak bylo výše uvedeno, je nutné pro správné určení hospodaření obce rozebrat také náklady a výnosy, které obec eviduje. Důležitým poznatkem je také, že obec nevykonává hospodářskou činnost, tudíž lze analyzovat pouze náklady z hlavní činnosti.

Z hlediska nákladů lze jasně vidět, že nejvíce zastoupenou položkou jsou **náklady z činnosti**. Mezi ty patří například ostatní služby, které mají rostoucí vývoj. V průměru činí 6 667 tis. Kč. Dalšími vyššími náklady z činnosti jsou náklady na opravy a udržování, kde jsou v průběhu analyzovaných let účtovány různé opravy obecního majetku. Nelze opomenout náklady na mzdy v podobě samotných mzdových nákladů a zákonného pojištění zaměstnanců. Ty vykazují opět rostoucí vývoj. Co se týče razantního výkyvu mezi lety 2018 a 2019, tj. -23,85%, lze jasně konstatovat, že ten nastal z důvodu prodeje obecního pozemku, který činil neskutečných 11 104 tis. Kč. U ostatních položek nákladů z činnosti nebyly zaznamenány takovéto vysoké změny.

**Finanční náklady** obce jsou tvořeny pouze úroky, které obec splácí z bankovního úvěru, jež jí byl poskytnut. Na základě výkazu zisku a ztráty lze jasně konstatovat, že obec si další úvěr v průběhu analyzovaných let nebrala, jelikož její úroky klesají, a to v posledním analyzovaném roce dokonce na hodnotu 6 tis. Kč (z původních 56 tis. Kč).

Další skupinou nákladů jsou **náklady na transfery**. Ty v průběhu analyzovaných let měly kolísající vývoj. Jejich hodnota ale nikdy neklesla pod 4 500 tis. Kč. Zde obec účtuje o nákladech spojených s jejími dotacemi, příspěvky, finančními výpomocemi apod. V osnovách obce také existuje účet „Výnosy vybraných místních vládních institucí z transferů“, který naopak zachycuje výnosy související s výše uvedenými dotacemi, příspěvky apod.

V rámci výnosů lze jasně vidět, že obec funguje hlavně z **výnosů ze sdílených daní a poplatků**, jak bylo uvedeno v teoretické části diplomové práce. V případě vybrané obce se jedná speciálně o daň z přidané hodnoty a v nižší míře také o daně z příjmů fyzických a právnických osob. Tyto daně tvoří přibližně 70 % samotných výnosů obce.

V roce 2018 je opět možné vidět, že **výnosy z činnosti** byly vyšší než v letech následujících. Jedná se opět o prodej již zmíněného pozemku, na kterém měla obec nakonec zisk 3 574 tis. Kč. Dále jsou mezi výnosy z činnosti značně obsaženy výnosy z prodeje služeb, kde vybraná obec účtuje například služby spojené s nájmem, vodné, stočné, služby spojené se správou

obecního hřbitova, internet apod. Nelze ale opomenout na výnosy z pronájmu či z místních poplatků jako jsou poplatky za komunální odpad, psa a další.

V případě **finančních výnosů** je zde opět patrný výkyv mezi rokem 2018 a roky dalšími. Byl zde totiž zaúčtován výnos z přecenění reálnou hodnotou, jež bylo nutné učinit při prodeji pozemku. Ten činil 13 572 tis. Kč, což je o skoro 12 500 tis. Kč více než bylo evidováno v roce 2019.

Po odečtení celkových nákladů od celkových výnosů je možné získat hodnotu výsledku hospodaření běžného účetního období. Ten v průběhu analyzovaných let spíše klesal, avšak vždy se držel nad nulovou hodnotou, a to ne o minimum, ale o milionové částky. Průměrně činil 24 099 tis. Kč a na základě toho je možné konstatovat, že obci se i přes to, že je subjektem neziskového sektoru, daří vykazovat zisk, což lze hodnotit opravdu kladně.

Výsledky horizontální a vertikální analýzy výkazu zisku a ztráty je možné vidět na níže přiloženém obrázku.

	2018	2019	2020	2021	2022	19/18	20/19	21/20	22/21
<b>Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. (v tis. Kč)</b>									
<b>A. NÁKLADY CELKEM</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-20,52%</b>	<b>6,21%</b>	<b>5,89%</b>	<b>7,69%</b>
A.I. Náklady z činnosti	79,61%	76,28%	78,73%	83,35%	80,77%	-23,85%	9,63%	12,1%	4,36%
A.II. Finanční náklady	0,14%	0,13%	0,09%	0,05%	1,14%	-22,04%	-26,81%	-38,79%	2190,59%
A.III. Náklady na transfery	12,03%	21,21%	19,68%	14,59%	15,29%	40,15%	-1,47%	-21,48%	12,82%
A.V. Daň z příjmů	8,22%	2,37%	1,49%	2%	2,80%	-77,09%	-33,05%	42,01%	50,39%
<b>B. VÝNOSY CELKEM</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-25,07%</b>	<b>-6,19%</b>	<b>6,15%</b>	<b>22,3%</b>
B.I. Výnosy z činnosti	28,03%	13,23%	11,64%	12,7%	14,72%	-64,63%	-17,5%	15,82%	41,74%
B.II. Finanční výnosy	18,34%	1,71%	0,43%	0,77%	4,57%	-93,02%	-76,49%	89,8%	630,54%
B.IV. Výnosy z transferů	3,66%	5,8%	12,65%	7,15%	4,93%	18,9%	104,43%	-39,96%	-15,66%
B.V. Výnosy ze sdílených daní a poplatků	49,97%	79,26%	75,29%	79,38%	75,78%	18,85%	-10,88%	11,92%	16,74%
<b>C. VÝSLEDEK HOSPODÁŘENÍ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-30,68%</b>	<b>-23,71%</b>	<b>6,65%</b>	<b>50,85%</b>

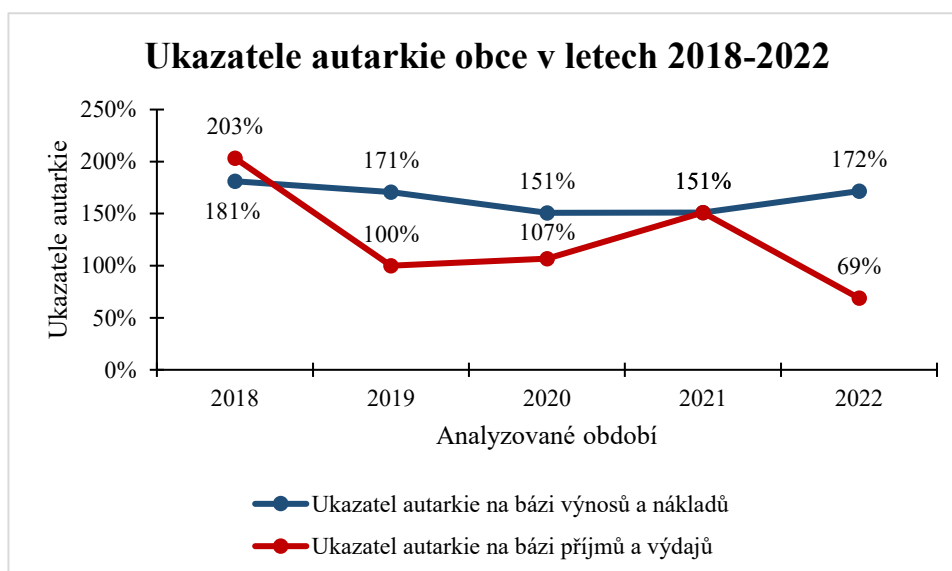
Obrázek 12 Obrázek 12 Vertikální a horizontální analýza výkazu zisku a ztráty obce letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

## 8.4 Ukazatele finanční analýzy

Dalším způsobem, jak zhodnotit finanční zdraví a hospodaření nejen obcí, je samotná finanční analýza v podobě ukazatelů, jako jsou například autarkie, likvidita, provozní přebytek a jeho index, ukazatel věřitelského rizika a další zmíněné v teoretické části diplomové práce.

### 8.4.1 Ukazatele autarkie

Ukazatel autarkie je jeden z ukazatelů, který je známý pro neziskový sektor. Již v teoretické části bylo zmíněno, že znázorňuje, jak je obec schopna pokrýt své náklady svými výnosy, resp. výdaje svými příjmy. Vybraná obec si v obou možnostech vyjádření tohoto ukazatele vede moc dobře. Podmínkou totiž je, aby ukazatel dosahoval více než 1 nebo-li 100%. Zajímavým poznatkem ale je, že ukazatel autarkie na bázi příjmů a výdajů se v roce 2022 dostal pod tuto hodnotu. Dosahoval pouhých 69%, což bylo zapříčiněno velmi vysokými výdaji v daném roce. Ty byly vynaloženy na investiční záměry uvedené v kapitole 7.1.2. Taktéž lze z níže přiloženého grafu vidět, že ukazatel autarkie na bázi příjmů a výdajů je v průběhu analyzovaných let skoro vždy nižší nežli samotný ukazatel autarkie na bázi výnosů a nákladů.



Obrázek 13 Ukazatele autarkie obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

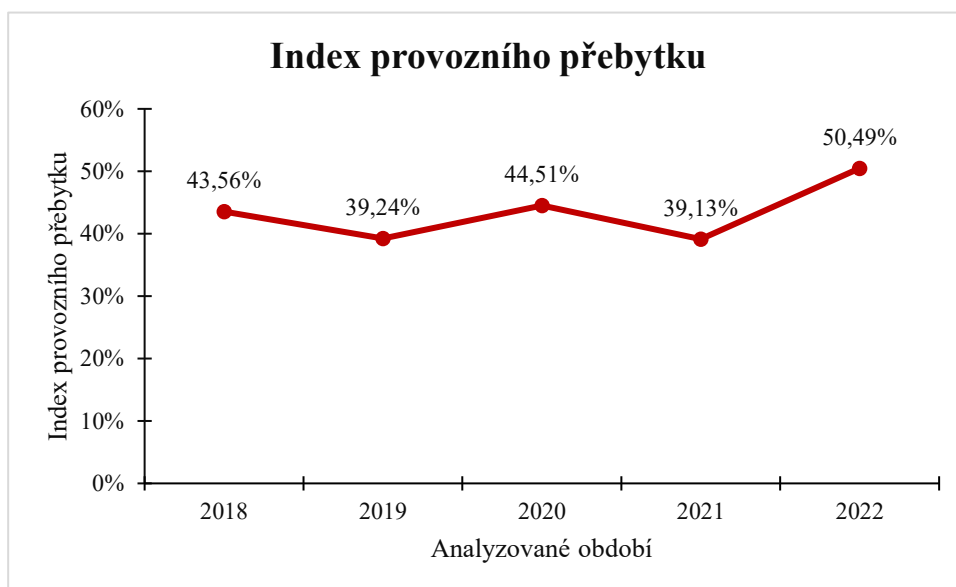
### 8.4.2 Ukazatel provozního přebytku a index provozního přebytku

Pro výpočet ukazatele provozního přebytku obce byly využity běžné příjmy. Ve všech analyzovaných letech byl provozní přebytek kladný, což je nutné zmínit z důvodu záporného salda rozpočtu ve dvou analyzovaných letech. Saldo bylo záporné z důvodu investic, které ale nevstupují do výpočtu provozního přebytku. To je také důvod, proč je možné vidět následující hodnoty ukazatele provozního přebytku v níže přiložené tabulce.

Tabulka 2 Ukazatel provozního přebytku obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

	2018	2019	2020	2021	2022
Běžné příjmy (v tis. Kč)	44 167	50 726	50 744	51 767	60 043
Běžné výdaje (v tis. Kč)	24 926	30 823	28 158	31 511	29 729
<b>Provozní přebytek (v tis. Kč)</b>	<b>19 241</b>	<b>19 903</b>	<b>22 586</b>	<b>20 256</b>	<b>30 314</b>

Ukazatel provozního přebytku lze také vyjádřit v procentech. V takovém případě se nazývá jako index provozního přebytku a jeho optimální výše by měla činit okolo 25 %. V literatuře se také uvádí, že by výše tohoto ukazatele neměla být pod 10 %, což vybraná obec splňuje. U vybrané obce lze ale vidět mnohem vyšší hodnoty. Například v roce 2022 dosahuje až dvojnásobek doporučené hodnoty, a to přesně 50,49 %. To vše nasvědčuje tomu, že obec má vysoké hodnoty běžných příjmů, které nevynakládá na běžné výdaje. Přesné hodnoty v průběhu analyzovaných let jsou znázorněny v grafu níže. Již v této části práce lze ale vidět, že obec očividně šetří své získané finanční prostředky na zatím neznámé účely.



Obrázek 14 Index provozního přebytku obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

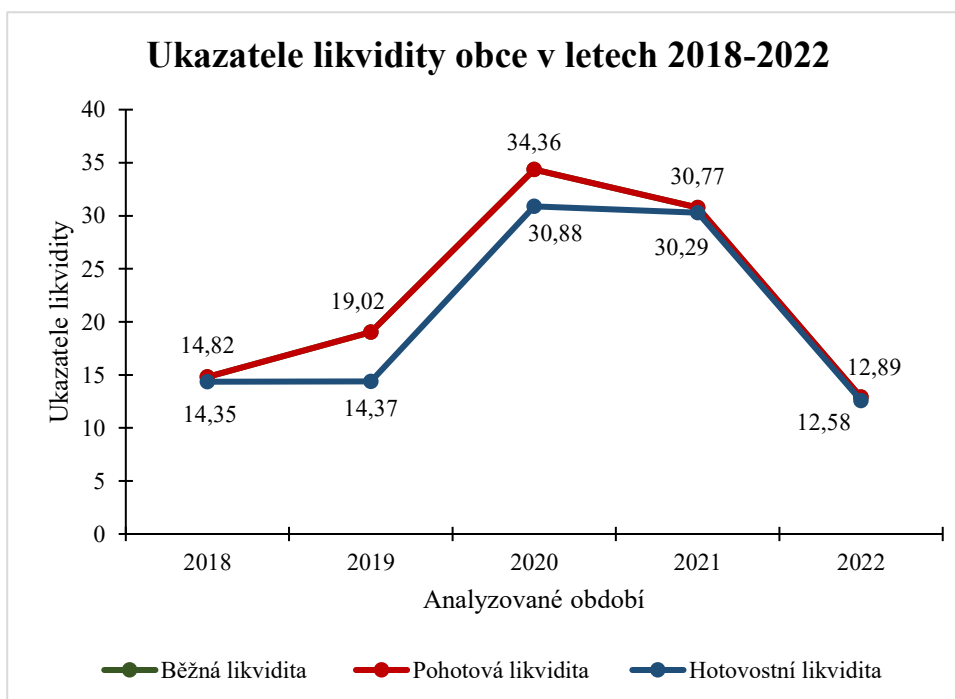
### 8.4.3 Ukazatele likvidity

Z hlediska likvidity, jakožto schopnosti dostát svých krátkodobých závazků, je obec nad doporučenými hodnotami. To vše nastává z toho důvodu, že obec vlastní vysoce likvidní majetek, jako jsou právě peněžní prostředky na bankovních účtech či v pokladně. Tyto peněžní prostředky se v průběhu analyzovaných let pohybovaly v rozmezí 55 000 - 87 000 tis. Kč. Taktéž jsou hodnoty ukazatelů vysoké z důvodu nízkých hodnot krátkodobých závazků. Tyto závazky nepřekročily v průběhu analyzovaných let výši 4 000 tis. Kč.

V případě pohotové likvidity vychází skoro stejné hodnoty jako u likvidity běžné. Proto nelze na grafu vidět křivku běžné likvidity, která je zakrytá křivkou likvidity pohotové. A to vše z důvodu zanedbatelné výše zásob obce, která byla zmiňována.

Dále je nutné upozornit na nulové hodnoty krátkodobého finančního majetku, jakožto cenné papíry určené k obchodování, krátkodobé dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku apod. Z toho důvodu je hodnota hotovostní likvidity o něco nižší.

Z výše uvedeného je tedy možné říci, že vybraná obec vlastní dostatek, ne-li nadbytek, aktiv, kterými by byla schopna okamžitě porýt své závazky. Není zde na základě těchto ukazatelů možné mluvit o riziku platební neschopnosti, ale naopak je možné mluvit o tom, že vybraná obec drží velké množství oběžných aktiv, které pro ni nepřináší možné kapitálové zhodnocení v podobě investic.

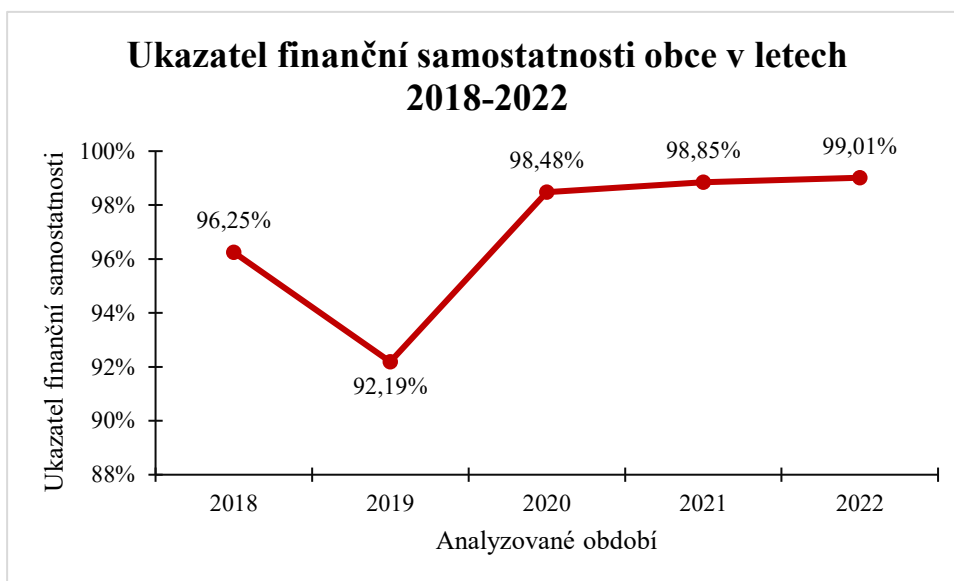


Obrázek 15 Ukazatele likvidity obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)



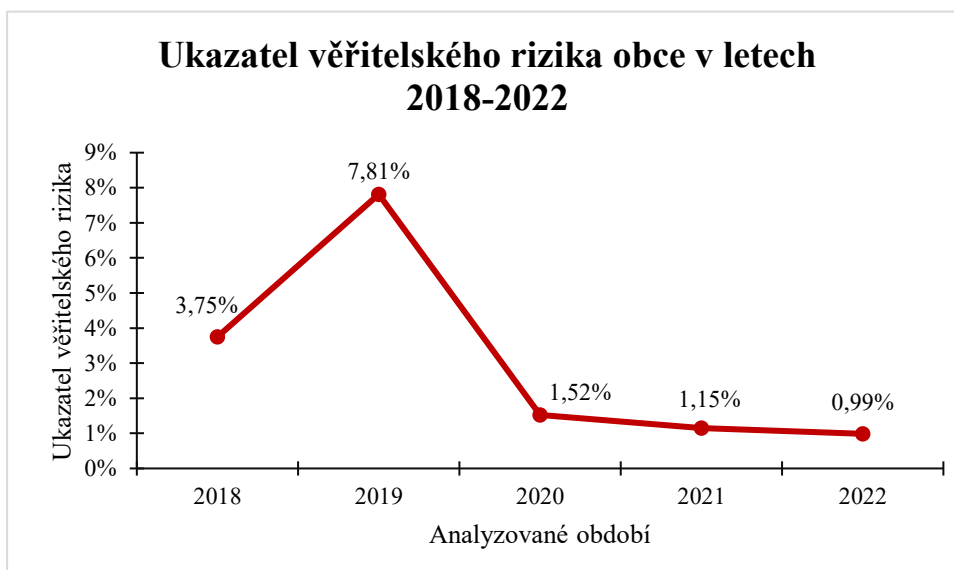
#### 8.4.4 Ukazatele financování

**Ukazatel finanční samostatnosti** dává do poměru vlastní kapitál s celkovými pasivy. Již na základě vertikální analýzy bylo možné tento vývoj zaznamenat. Vybraná obec totiž dosahuje vynikajících hodnot, co se týče tohoto ukazatele. Ve všech analyzovaných letech přesahuje neskutečných 90%. Dokonce v posledních třech letech hodnoty tohoto ukazatele rostou a v posledním roce dosahují neskutečných 99,01%.



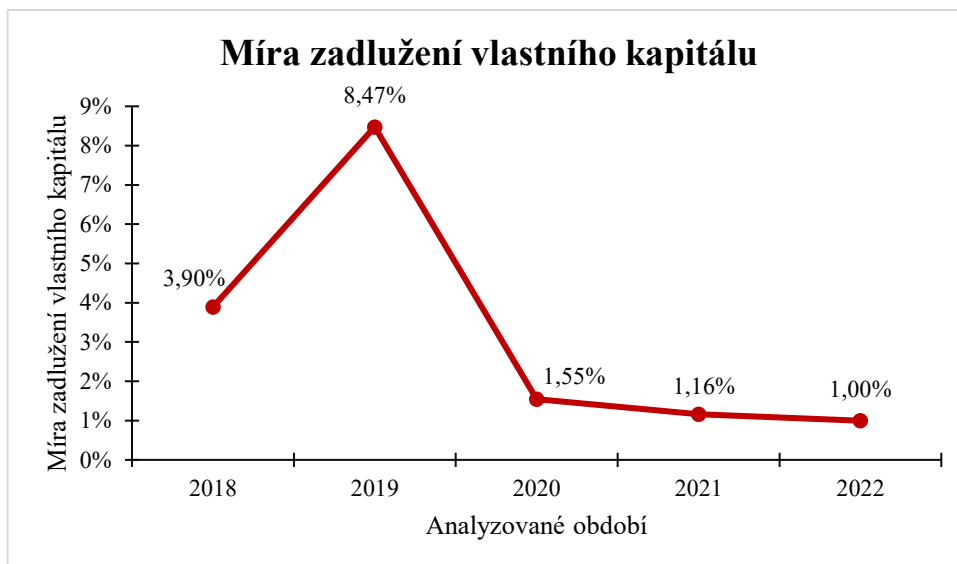
Obrázek 16 Ukazatel finanční samostatnosti obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

Opakem tohoto ukazatele je poté **ukazatel věřitelského rizika**. Největší výkyv nastal v roce 2019, kde byl evidován 243,39 % nárůst položky dlouhodobých přijatých záloh na transfery, tedy dotací, které byly ve výši 20 751 tis. Kč.



Obrázek 16 Ukazatel věřitelského rizika obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

**Míra zadlužení vlastního kapitálu** je další ukazatel financování. Na základě ní je možné určit, že obec financuje svůj majetek primárně z vlastních zdrojů. Lze ale opět vidět, že v roce 2019 je zde patrný nárůst tohoto ukazatele, a to na 8,47%. Opět se jedná o situaci, kdy obec přijala zálohu na transfery, čím se zvýšila hodnota cizích zdrojů. V následujících letech se ukazatel zase pohybuje okolo 1-1,5%.



Obrázek 17 Míra zadlužení vlastního kapitálu obce v letech 2018-2022  
(vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

## 8.5 Rozpočtová odpovědnost

Ukazatel rozpočtové odpovědnosti je ukazatel, který využívá Ministerstvo financí k samotné kontrole obcí. Vybraná obec měla v průběhu analyzovaných let klesající vývoj, který byl zapříčiněn snižováním hodnoty dlouhodobého úvěru, který obec splácela. Z níže přiložené tabulky lze vidět, že v roce 2022 obec daný úvěr zcela splatila.

To vše potvrzuje, že obec hospodář v zájmu zdravých a udržitelných veřejných financí, jak stanovuje zákon č. 23/2017 Sb. o pravidlech rozpočtové odpovědnosti. Výše dluhu obce nepřekročuje ani v jednom analyzovaném roce 60% příjmů obce, tudíž není nutné snižovat dluh o nejméně 5% z rozdílu mezi dluhy a příjmy obce.

Příjem 2018	63 680,14
Příjem 2017	41 031,32
Příjem 2016	37 121,61
Příjem 2015	43 303,78
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>46 284,21</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	8 000
<b>Dluhy celkem</b>	<b>8 000</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2018</b>	<b>17,28%</b>

Příjem 2019	78 096,84
Příjem 2018	63 680,14
Příjem 2017	41 031,32
Příjem 2016	37 121,61
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>54 982,48</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	6 000
<b>Dluhy celkem</b>	<b>6 000</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2019</b>	<b>10,91%</b>

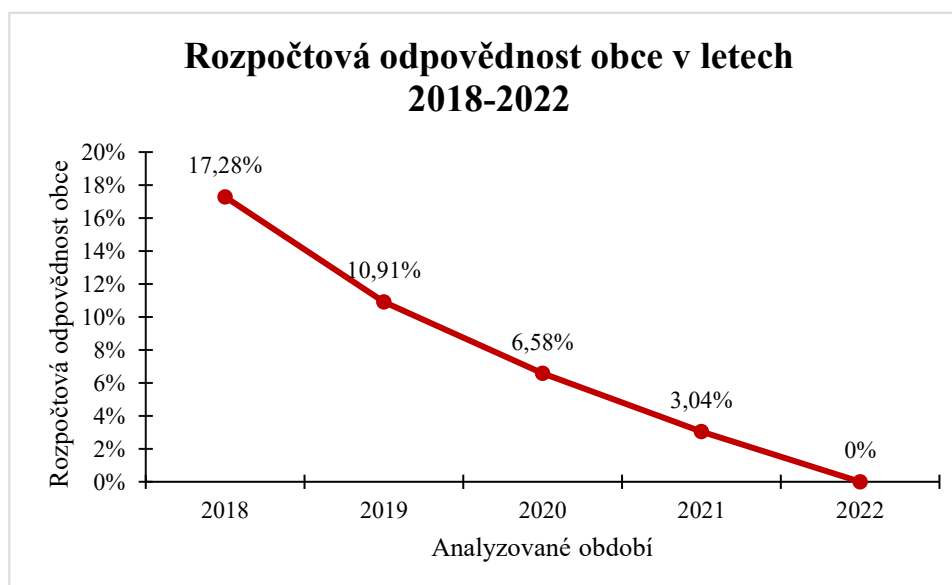
Příjem 2020	60 252,52
Příjem 2019	78 096,84
Příjem 2018	63 680,14
Příjem 2017	41 031,32
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>60 765,21</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	4 000
<b>Dluhy celkem</b>	<b>4 000</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2020</b>	<b>6,58%</b>

Příjem 2021	61 260,74
Příjem 2020	60 252,52
Příjem 2019	78 096,84
Příjem 2018	63 680,14
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>65 822,56</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	2 000
<b>Dluhy celkem</b>	<b>2 000</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2021</b>	<b>3,04%</b>

Příjem 2022	63 307,91
Příjem 2021	61 260,74
Příjem 2020	60 252,52
Příjem 2019	78 096,84
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>65 729,50</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	0
<b>Dluhy celkem</b>	<b>0</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2022</b>	<b>0%</b>

Obrázek 18 Rozpočtová odpovědnost obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

Vývoj rozpočtové odpovědnosti obce je možné také znázornit pomocí grafu, který lépe znázorňuje a také potvrzuje, že obec k 31. 12. 2022 neměla žádné dluhy, jež spadají mezi dluhy využívané při výpočtu tohoto ukazatele.



Obrázek 19 Vývoj rozpočtové odpovědnosti obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

## 8.6 Dluhová služba a ukazatel dluhové služby

Dalším ukazatelem, který Ministerstvo financí využívá k analýze hospodaření obcí, je ukazatel dluhové služby, jakožto jeden z informativních ukazatelů soustavy SIMU. Na základě ukazatele dluhové služby je možné určit míru krytí splátek úvěru a jeho úroků příjmy obce po konsolidaci za daný rok.

Tabulka 3 Dluhová služba a ukazatel dluhové služby obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

Název položky	Analyzované období				
	2018	2019	2020	2021	2022
Daňové příjmy (po konsolidaci)	37 964	45 130	39 526	44 589	51 916
Nedaňové příjmy (po konsolidaci)	6 203	5 596	11 218	7 178	8 127
Přijaté dotace	19 513,0	27 371,0	9 508,0	9 494,0	3 265,0
<b>Dluhová základna</b>	<b>63 680,0</b>	<b>78 097,0</b>	<b>60 252,0</b>	<b>61 261,0</b>	<b>63 308,0</b>
Úroky	56,12	43,75	31,48	17,26	6,64
Splátky jistin a dluhopisů	2 425	2 000	2 000	2 000	2 000
Splátky leasingu	0	0	0	0	0
<b>Dluhová služba</b>	<b>2 481,12</b>	<b>2 043,75</b>	<b>2 031,48</b>	<b>2 017,26</b>	<b>2 006,64</b>
<b>Ukazatel dluhové služby</b>	<b>3,90%</b>	<b>2,62%</b>	<b>3,37%</b>	<b>3,29%</b>	<b>3,17%</b>

Jak výše uvedená tabulka znázorňuje, ukazatel dluhové služby vyjádřený v procentech má kolísající charakter, stejně jako příjmy obce. To nastává z důvodu stejně vysokých splátek úvěru po dobu analyzovaných let. Hodnota tohoto ukazatele by neměla přesáhnout 30 %, což u vybrané obce, jak lze vidět, opravdu nehrozí. V roce 2019 výše ukazatele dluhové služby dokonce klesla pod 3 %.

## 9 INVESTIČNÍ ZÁMĚR OBCE

Cílem diplomové práce je návrh optimálního způsobu financování investičního záměru obce. Jedná se o pořízení a následnou rekonstrukci nemovitosti, ke které má obec podepsanou rezervační smlouvu ze dne 30. 11. 2023 a následně také smlouvu o převodu nemovitosti. Záměrem obce je, po několika úvahách, výstavba pěti bytových jednotek, které obci přispějí v rámci její vybavenosti a taktéž napomohou ke zlepšení nedostatku obydlí pro případné zájemce. V následující kapitole práce je představen samotný investiční záměr, jeho cíle, cílová skupina, možné způsoby financování a jiné.

### 9.1 Krátké představení investičního záměru obce

#### 9.1.1 Cíl a cílová skupina

Hlavním cílem investičního záměru je pro obec přilákání nových obyvatel. Dále obec myslí také na zkrášlení obce a podporu kapacit nájemního bydlení nejen v obci, ale také v samotné České republice. Není žádnou novinkou, že nájemní bydlení je „bohužel“ v dnešní době pro mladé lidi preferovanější formou než-li hypoteční úvěr. Vybraná obec si totiž uvědomuje, že doba, kdy lidé potřebovali spoustu majetků a vlastní bydlení, je dávno pryč. To je zapříčiněno nejen vysokými prodejními cenami nemovitostí, vysokými úrokovými sazbami u hypotečních úvěrů, ale také velkým nárustem cen energií či nekončícím příchodem lidí jiné národnosti z důvodu vážných situací v jiné zemi.

Příkladem výše uvedeného může být rozhovor se nejmenovanou poradenskou společností. Ti v rozhovoru uvádí, že v případě sjednání hypotečního úvěru na 25 let na byt o 60 m<sup>2</sup> by činila měsíční splátka 26 359 Kč. Tato částka, byť se to podle různých analýz nemusí zdát, je v průměrné mladé a hlavně začínající domácnosti jedna mzda. Naopak průměrná měsíční cena nájemného bytu o stejné výměře by vyšla na 13 928 Kč. Je důležité ale brát v potaz, o jakou oblast se jedná, jak stará, moderní a zrekonstruovaná je daná nemovitost apod. (Štuková, 2023)

Taktéž v dnešní době mladí lidé preferují spíše vynaložení svých peněžních prostředků pro různé cesty do zahraničí a rozvoj své osobnosti. Tohle je totiž trendem dnešní doby. Je nutné ale zmínit, že vše je podmíněno jejich různými preferencemi a jak se říká „co člověk, to názor“.

Na základě těchto myšlenek se obec rozhodla o zmíněný investiční záměr zahrnující výstavbu pěti bytů, díky který ona bude mít určitý příjem v rámci jejího rozpočtu.

### 9.1.2 Stávající stav nemovitosti

Nemovitost je dle katastru nemovitostí rozdělena na dvě parcely. Každá parcela má původně svého majitele, jimiž jsou fyzické osoby, obyvatelé obce. To potvrzuje níže přiložený obrázek z katastru nemovitosti.



Obrázek 20 Náhled v Katastru nemovitosti (Katastr nemovitosti, 2024)

Parcela znázorněná fialovou barvou je samotná nemovitost. Naopak modrou barvou je znázorněna tzv. ostatní plocha, jejíž součástí je zahrada a zahradní domek. Celková výměra pozemku činí 652 m<sup>2</sup> (tj. 469 m<sup>2</sup> nemovitost a 183 m<sup>2</sup> ostatní plocha). V rukou fyzických osob tato nemovitost vždy sloužila jako rodinný dům, který byl tzv. vícegenerační.

Z hlediska stáří se jedná o starší nemovitost, která bude od obce vyžadovat vyšší počáteční výdaje. Vybraná obec ale při pořízení této nemovitosti neváhala, jelikož spoléhá na značný zájem o obecní byty, které budou v samém srdci obce a jejich obyvatelé budou mít vše potřebné nadosah. Na obrázcích níže lze vidět nemovitost před samotnou rekonstrukcí.



Obrázek 22 Pořízená nemovitost obce z vedlejší cesty (vlastní fotografie)



Obrázek 21 Pořízená nemovitost obce z hlavní cesty (vlastní fotografie)

### 9.1.3 Odhadovaný rozpočet

Na základě stávajícího stavu nemovitosti lze, i jako úplný lajk, očekávat, že náklady na pořízení a hlavně na přestavbu a rekonstrukci nemovitosti budou značně vysoké.

Na základě Rezervační smlouvy ze dne 30. 11. 2023 je zřejmé, že kupní cena nemovitosti je stanovena na 5 990 tis. Kč. Taktéž je nutné aby obec zaplatila tzv. blokovací depozitum, tedy zálohu na kupní cenu, ve výši 300 tis. Kč, a to v rezervační lhůtě. Částka 300 tis. Kč ale bude na základě Smlouvy o převodu nemovitosti započtena s kupní cenou. Pořízení nemovitosti by tedy činilo 5 990 tis. Kč.

Náročnější částí jsou náklady spojené s rekonstrukcí a taktéž přestavbou nemovitosti. Pro účely diplomové práce byl kontaktován živnostník, který se v oboru stavitelství pohybuje celý svůj život, s prosbou o zkrácenou kalkulaci nákladů na výstavbu zmíněných pěti bytů. Živnostník nechce být v diplomové práci jmenován, ale v krátkosti uvádí, že nemovitost je v horším stavu, kdy je nutné vyrovnat nedokonalosti na zdivu, které je z pískovce a cihel. V tomto případě se jedná o náročnější práci a odhaduje, že zateplení takové nemovitosti může činit až 350 tis. Kč s materiálem a vynaloženou prací. Z venku byl také schopen určit, že nová plastová okna, která taktéž napomohou k ušetření energie, by mohla vyjít na přibližně 35 tis. Kč, kdy jedno plastové okno s klasickým rozměrem stojí přibližně 2,5-3 tis. Kč. Oken je na domě celkem deset.

Co se týče vnitřku nemovitosti, zde je odhadnutí nákladů podstatně horší. Zde obec plánuje vypracování projektu odborníkem, který nemovitost rozdělí na plánovaných pět bytů a navrhne jejich situování. Předpokládá se ale, že dole budou tři jednopokojové byty a nahoře dva byty dvoupokojové. Zde nebyl kontaktovaný živnostník již schopen jakýchkoliv odhadů, avšak prohlásil, že podle různých analýz průměrně činí rekonstrukce 1 m<sup>2</sup> okolo 10 tis. Kč. Dle výměru nemovitosti v katastru nemovitosti lze tedy očekávat, že určitě 4 690 tis. Kč bude na práce uvnitř nemovitosti potřeba. Zde byly zahrnuty například tyto práce:

- elektrikářské práce – např. rozvody, nové vypínače či zásuvky apod.;
- instalatérské práce – např. odpadní potrubí, vodoinstalace apod.;
- podlahářské práce – např. nová vinylová podlaha, lišty, penetrace apod.;
- zednické práce – např. omítky, obklady, výmalba apod.



Obec taktéž plánuje v každém bytě mít pro nájemce připravenou kuchyň a v koupelně sprchový kout a umyvadlo. Jedná se o dvě místnosti, které jsou nákladově nejnáročnější, avšak v dnešní době jejich vybavení je jakýmsi standardem. Co se týče kuchyně, jejich pořizovací cena je opět závislá na kvalitě a luxusu, který je do bytu požadován. Klasické kuchyně se ale pohybují v rozmezí 100-300 tis. Kč. Pro účely diplomové práce a její kalkulaci je zvolena kuchyně od značky Gorenje, která vychází na 102 794 Kč. Její fotografie je předmětem přílohy diplomové práce.

Jak již bylo uvedeno, obec chce nájemníkům poskytnout také sprchové kouty a umyvadla. Jeden sprchový kout se pohybuje okolo 8-10 tis. Kč. Samozřejmě se jedná o sprchové kouty v klasických rozměrech, nikoliv luxusní kousky, které jsou situovány do větších prostor. Taktéž klasické umyvadlo se pohybuje okolo 3-5 tis. Kč za kus.

Je ale opravdu nutné zmínit, že se jedná pouze o dohady, které ve skutečnosti mohou být zcela jiné. Je důležité si uvědomit, že jakákoliv renovace či rekonstrukce bytu nebo celého domu je cenově závislá na několika faktorech, a to kde se nemovitost nachází, jaké jsou ceny u místních dodavatelů, dispozice bytu či domu, jak moc kvalitní rekonstrukce bude, kolik se během rekonstrukce nalezne skrytých závad apod.

Na závěr lze tedy stanovit, že předběžně bude obec na svůj investiční záměr potřebovat **11 640 tis. Kč**, které jsou součtem pořizovací ceny nemovitosti a vedlejších nákladů odhadnutých na její rekonstrukci.

Tabulka 4 Rozpočet na pořízení a rekonstrukci nemovitosti (vlastní zpracování)

<b>Rozpočet na pořízení a rekonstrukci nemovitosti</b>	
<b>Nákladové položky</b>	<b>Částka</b>
Nemovitost	5 990 tis. Kč
Zateplení	350 tis. Kč
Nová okna	35 tis. Kč
Rekonstrukce vnitřku nemovitosti	4 690 tis. Kč
<i>rozvody, nové vypínače, zásuvky apod</i>	
<i>odpadní potrubí, vodoinstalace apod.</i>	
<i>nová vinylová podlaha, lišty, penetrace apod</i>	
<i>omítky, obklady, výmalba apod.</i>	
<i>ostatní práce</i>	
Nové kuchyně	510 tis. Kč
Sprchové kouty	45 tis. Kč
Umyvadla	20 tis. Kč
<b>ODHADOVANÁ CENA CELKEM</b>	<b>11 640 tis. Kč</b>

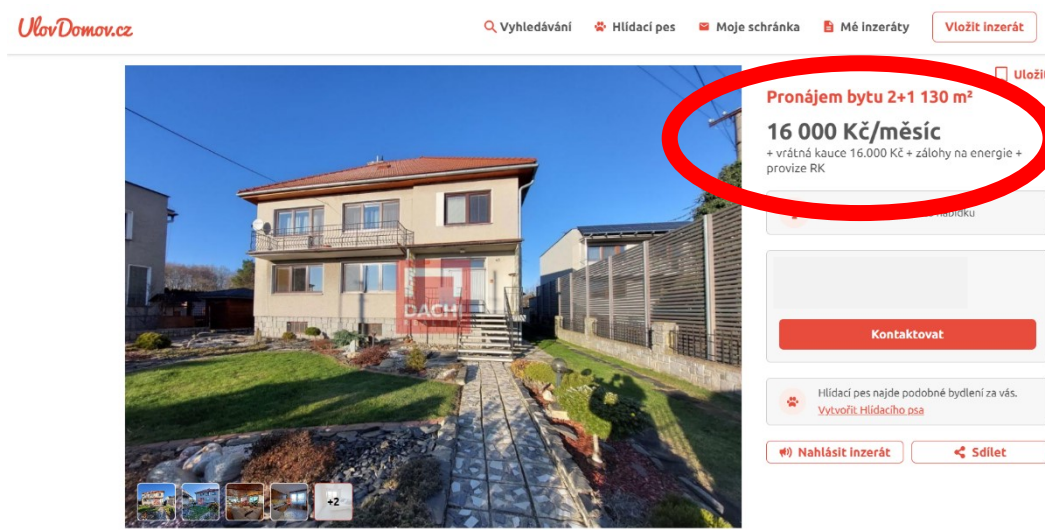
### 9.1.4 Stručná analýza nájemního trhu

Hlavním přínosem investičního záměru je, že obec bude inkasovat určitý obnos peněžních prostředků z měsíčního nájemného, a to i po skončení a zaplacení samotného investičního záměru.

Dle portálu sreality.cz činí průměrně nájemné v blízkém městě Olomouci okolo 15 tis. Kč bez energií a jiných poplatků. (sreality.cz, 2024) Nutno podotknout, že se v častých případech jedná o starší byty, nikoliv nově zrekonstruované bydlení. V obci se bude ale jednat o nové byty s novým zařízením a po kompletní rekonstrukci. Naopak se ale byty budou nacházet v obci, která je sice blízko centru města, ale bez dopravního prostředku v podobě vlastního automobilu či MHD se zde není možné dostat. Vybavenost vybrané obce cenu nájemného může naopak také zvyšovat. Vše výše uvedené potvrzuje, že stanovit nájemné v době, kdy není zahájena ani samotná rekonstrukce a nelze stanovit přesné náklady na jejich výstavbu, je složité.

Z důvodu výše uvedeného byli taktéž kontaktováni někteří obyvatelé obce, jež žijí v nájmech. Čtyři dotazovaní žijící v blízkosti nemovitosti, která je předmětem investičního záměru, odpověděli, že jejich měsíční nájemné činí 16 tis. Kč bez energií. Dalších pět dotazovaných platí 15 tis. Kč. Jeden obyvatel platí průměrnou hodnotu, a to 15,5 tis. Kč.

Pro další podložení výše nájemného je níže přiložen také aktuální inzerát nájmu bytu z dané obce. Zde je byt o dispozici 2+1 inzerován za 16 tis. Kč za měsíc.



The image shows a screenshot of a real estate listing on the website UlovDomov.cz. The listing is for a 2+1 apartment with 130 m². The monthly rent is 16,000 Kč, which includes a 16,000 Kč deposit and energy charges. The text '16 000 Kč/měsíc' is circled in red. The listing also includes a 'Kontaktovat' button and a 'Nahlásit inzerát' button.

Obrázek 23 Inzerát bytu 2+1 ve vybrané obci (zdroj: UlovDomov.cz, 2024)

Obec, resp. místostarostka obce, v rozhovoru, jež byl taktéž veden za účely této diplomové práce, uvedla, že předpokládaná výše nájemného jednoho bytu bude činit okolo 17 tis. Kč. Jedná se totiž o cenu v místě a čase obvyklou, tedy specifickou pro vybranou oblast. To znamená, že obec při nájmu pěti bytů, může získávat měsíčně příjmy ve výši 85 tis. Kč. Ročně se jedná o částku 1 020 tis. Kč. Z toho vyplývá, že odhadnuté náklady z kapitoly 9.1.3. by byla obec schopna splatit přibližně po 11 až 12 letech pronajímání. Opět je ale nutné uvést, že po dobu 12 let nezůstane nájemné ve stejné výši a předpokládá se jeho navýšení, jež bude zohledňovat například výši inflace apod.

## 10 NÁVRH OPTIMÁLNÍHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU OBCE

Cílem diplomové práce je stanovení optimálního způsobu financování investičního záměru obce. V teoretické části práce je představeno několik možností financování, jakou jsou vlastní zdroje, bankovní úvěr či dotace. V rámci této části jsou analyzovány jednotlivé možnosti financování a na závěr je vybrána ta neoptimálnější z nich.

### 10.1 Vlastní zdroje

Na základě finanční analýzy, jež byla provedena v analytické části práce, je možné vidět, že obec disponuje převážně vlastními zdroji, avšak taktéž v dané části bylo zmíněno, že jmění účetní jednotky je zastoupeno hlavně majetkem, který je obci svěřen jejím zřizovatelem. Dále má obec v rámci oběžných aktiv vysoké hodnoty nejlíkvidnějšího majetku, a to k 31. 12. 2023 celkem 44 329 tis. Kč na svém základním běžném účtu. To znamená, že by obec část svých peněžních prostředků na bankovních účtech mohla využít na rozebírání investičního záměru. Po dalším rozhovoru s místostarostkou obce, bylo však zjištěno, že se jedná o peněžní prostředky, které bude obec vynakládat na opravu a údržbu zbývajících pozemních komunikací. Tyto opravy obec zahájila v roce 2023, kde vynaložila 11 641 tis. Kč, a v další větší části bude pokračovat v dubnu 2024. Obec dále nechce, a po dokončení výše uvedených oprav pozemních komunikací ani nebude moci, vynakládat vlastní zdroje v takové výši na investiční záměr rozebírání v diplomové práci a chce najít jinou optimální alternativu financování.

Výše uvedené lze podložit očištěním ukazatele hotovostní likvidity o peněžní prostředky, které má obec odloženy na zmíněné opravy a údržby. Obec předpokládá, že v roce 2024 bude takto vynaloženo přibližně 40 000 tis. Kč. V tomto případě lze likviditu za rok 2023 počítat dvěma variantami.

Tabulka 5 Hotovostní likvidita pro rok 2023 – původní a očištěná (vlastní zpracování dle Monitor, 2024)

	původně	očištěno
Krátkodobý finanční majetek	0	0
Peněžní prostředky	44 329,00	4 329,00
Krátkodobé závazky	4 449,00	4 449,00
<b>Hotovostní likvidita pro rok 2023</b>	<b>9,96</b>	<b>0,97</b>

První varianta spočívá v tom, že je ukazatel hotovostní likvidity počítám klasicky na základě hodnot, které je možné naleznou ve výkazech vybrané obce. To znamená, že zde jsou peněžní prostředky aplikovány v plné výši, tak, jak je má obec k 31. 12. 2023 na svém bankovním účtu. V takovém případě obec dosahuje abnormálně dobrých výsledků ukazatele likvidity a lze konstatovat, že je až moc likvidní.

Naopak druhá varianta nepočítá s peněžními prostředky, které vybraná obec šetřila na určitý záměr, a to opravu a údržbu pozemních komunikací. Zde byla položka rozvahy očištěna o 40 000 tis. Kč, se kterými nelze počítat, jelikož zmíněné opravy a údržby budou zahájeny v dubnu 2024. Opět tedy nelze jejich výši stanovit tzv. na koruny přesně a jedná se o odhad, který by mohl být vynaložen. V takovém případě má ale obec k dispozici „jen“ 4 329 tis. Kč a ukazatel hotovostní likvidity okamžitě změnil svoji výši na 0,97. I tato výše ukazatele je ale nad doporučenou hodnotou 0,2-0,5, která je uváděna v literatuře. Za zmínku ale stojí, že pro veřejné subjekty je vyšší hodnota likvidity opravdu specifická a není to ojedinělé pouze u vybrané obce. Z hodnoty hotovostní likvidity lze ale také usoudit, že obec by část peněžních prostředků, které jí zůstanou po očištění, mohla dále investovat do investičního záměru, jež je předmětem diplomové práce, nebo do jiné inovace obce či zlepšení životní úrovně obyvatel.

## **10.2 Bankovní úvěr**

Další možností financování je bankovní úvěr. Bankovní úvěr je velmi typickou alternativou financování investičních záměrů nejen soukromých subjektů, ale také těch veřejných. Pro municipality, tedy i obce, nabízí takový bankovní úvěr například Komerční banka, a.s. či ČSOB neboli Československá obchodní banka. U Komerční banky, a.s. má vybraná obec sjednán svůj bankovní účet. U Československé obchodní banky, a.s. sjednán účet nemá, ale při výhodné úrokové míře by tak učinila.

### **10.2.1 Municipální investiční úvěr u Komerční banky, a.s.**

Municipální investiční úvěr je poskytovaný buď v Kč nebo v EUR a je zaměřen na pořízení majetku či předfinancování dotací pro kraje, města a obce. Na webových stránkách však nejsou dostupné potřebné informace k výpočtu umořovacího plánu a jiných nezbytností. Jsou zde poskytnuty pouze informace o splatnosti (krátkodobá či dlouhodobá), úrokové míře (pevná či pohyblivá), čerpání úvěru (jednorázové či postupné) apod.

Z výše uvedeného důvodu byl pro účely diplomové práce telefonicky kontaktován pracovník Komerční banky, a.s., který se na danou problematiku zaměřuje. (Komerční banka, a.s., 2024)

Bohužel ani ten nebyl schopen říci přesnou hodnotu úrokové míry, jež je potřebná pro zhodnocení této alternativy financování. Od pracovníka Komerční banky, a.s. bylo jen sděleno, že předpokládaná úroková míra pro vybranou obec by činila přibližně 6,4 % p.a. Několikrát během telefonátu ale uvedl, že Komerční banka, a.s. přistupuje ke každé žádosti o takový municipální investiční úvěr zcela individuálně, a to podle:

- finančního zdraví obce – finanční zdraví obce bankovní instituce posuzuje na základě provozního salda, které bylo uvedeno v analytické části diplomové práce v kapitole č. 8;
- dlouhodobosti – tj. na jak dlouho chce mít klient úvěr vyřízen
- možnosti zatížení klienta splátkami – tj. kolik je klient měsíčně schopen splácet
- současné situace na bankovním trhu – tj. inflace, výše úrokových měr apod. (Komerční banka, a.s., 2024)

Pokud by byla použita výše roční úrokové míry 6,4 %, počítalo by se s náklady ve výši 11 640 tis. Kč, jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, a obec by svůj úvěr splácela po dobu zmíněných 12 let, činila by měsíční splátka úvěru 116 013,05 Kč. Její výpočet je následující:

$$\text{Měsíční splátka} = \frac{11\,640\,000 * \frac{0,064}{12} * \left(1 + \frac{0,064}{12}\right)^{12*12}}{\left(1 - \left(1 + \frac{0,064}{12}\right)^{12*12}\right)}$$

V případě, že by obec na tuto alternativu přistoupila, znamenalo by to pro ni, že na úrocích v průběhu let splácení zaplatí 5 065 tis. Kč. Tyto peněžní prostředky, které by se zaplatily bankovní instituci, mohly být ale v průběhu let využity k další modernizaci obce. K této částce je potřeba přičíst i poplatek za vedení úvěru, který u Komerční banky, a.s. činí 300 Kč za měsíc. To znamená, že obec vynaloží ze svého rozpočtu za 12 let celkem dalších 43 tis. Kč bez jakéhokoliv smysluplného důvodu.

### 10.2.2 Investiční úvěr pro municipality u Československé obchodní banky, a.s.

Druhou bankovní institucí, jež byla pro účely diplomové práce kontaktována, je Československá obchodní banka, a. s. Tato bankovní instituce nyní nabízí akční úrokovou míru 6,9 % p.a. nejen pro podnikatele a fyzické osoby, ale také pro obce či kraje. Taktéž je schopna poskytnout bankovní úvěr ve výši 11 640 tis. Kč na dobu 12 let, jako Komerční banka, a.s., jež byla analyzována výše. Na základě fyzické komunikace s pracovníkem Československé obchodní banky, a.s. bylo zjištěno, že opět bude obec posuzována z hlediska svého finančního zdraví pomocí různých kritérií, které nemůže pracovník banky blíže rozebrat a jmenovat.

Při uvažování výše uvedené alternativy by měsíční splátka takového úvěru byla ve výši 119 083,97 Kč. Již na počátku uvažování o této alternativě bankovního úvěru bylo ale zřejmé, že výhodnější alternativou bude úvěr u Komerční banky, a.s. To vše z důvodu nižší roční úrokové sazby o 0,5 % p.a. Výpočet měsíční splátky takového úvěru byl následující:

$$\text{Měsíční splátka} = \frac{11\,640\,000 * \frac{0,069}{12} * \left(1 + \frac{0,069}{12}\right)^{12*12}}{\left(1 - \left(1 + \frac{0,069}{12}\right)^{-12*12}\right)}$$

### 10.2.3 Výběr vhodnější alternativy

V předchozích podkapitolách jsou představeny dvě možnosti financování investičního záměru obce – bankovní úvěr od Komerční banky, a.s. a bankovní úvěr od Československé obchodní banky, a.s.

Pro účely diplomové práce, a i pro následující rozhodování zastupitelů obce, jsou tyto úvěry společně s informacemi důležitými pro jejich posouzení postaveny proti sobě v níže přiložené tabulce.

Tabulka 6 Porovnání bankovních úvěrů (vlastní zpracování)

<b>Porovnání bankovních úvěrů</b>		
	<b>Komerční banka, a.s.</b>	<b>Československá obchodní banka, a.s.</b>
<b>Výše úvěru</b>	11 640 tis. Kč	11 640 tis. Kč
<b>Úroková míra</b>	6,40 % p.a.	6,90 % p.a.
<b>Doba splatnosti</b>	12 let	12 let
<b>Měsíční splátka</b>	<b>116 013,50 Kč</b>	<b>119 083,97 Kč</b>
<b>Zaplaceno na úrocích</b>	<b>5 065 tis. Kč</b>	<b>5 508 tis. Kč</b>

Z tabulky vyplývá, že výhodnější bude bankovní úvěr od Komerční banky, a.s. V případě, že by se obec nakonec rozhodla pro tuto možnost, její příjmy a výdaje by při inkasovaném nájemném ve výši 17 tis. Kč a měsíční splátce úvěru stanovené na 116 013,50 Kč společně s bankovními poplatky za jeho vedení v následujících 12 letech byly tyto:

Tabulka 7 Příjmy a výdaje bankovního úvěru od Komerční banky, a.s. (vlastní zpracování)

	Měsíc	Rok	12 let
<b>PŘÍJMY</b>			
Nájemné	85 000 Kč	1 020 000 Kč	12 240 000 Kč
<b>VÝDAJE</b>			
Splátka bankovního úvěru včetně úroků	116 014 Kč	1 392 162 Kč	16 705 944 Kč
Bankovní poplatek za vedení úvěru	300 Kč	3 600 Kč	43 200 Kč
<b>CELKOVÝ STAV</b>	<b>-31 314 Kč</b>	<b>-375 762 Kč</b>	<b>-4 509 144 Kč</b>

Obec by byla v průběhu let, kdy by musela splácet svůj úvěr, ztratná o 31 tis. Kč měsíčně (ročně o 375 tis. Kč). Musela by tedy ve svém rozpočtu uvolnit jiné prostředky.

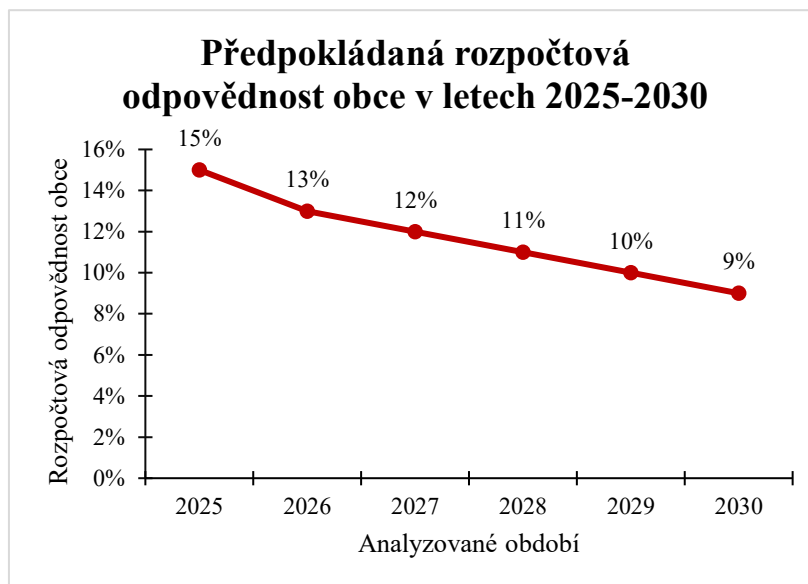
Pro účely zhodnocení této alternativy financování je vhodné se znovu zaměřit také na rozpočtovou odpovědnost. Pro výpočet rozpočtové odpovědnosti na následující období byly použity fixní příjmy 76 733 tis. Kč, jakožto poslední známá skutečná výše příjmů vybrané obce v roce 2023. Taktéž není počítáno s tím, že by se obec dále zadlužovala.

Příjem 2025	76 733	Příjem 2026	76 733
Příjem 2024	76 733	Příjem 2025	76 733
Příjem 2023	76 733	Příjem 2024	76 733
Příjem 2022	63 307,91	Příjem 2023	76 733
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>73 376,73</b>	<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>76 733</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	10 973	Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	10 263
<b>Dluhy celkem</b>	<b>10 973</b>	<b>Dluhy celkem</b>	<b>10 263</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2025</b>	<b>15%</b>	<b>Rozpočtová odpovědnost 2026</b>	<b>13%</b>
Příjem 2027	76 733	Příjem 2028	76 733
Příjem 2026	76 733	Příjem 2027	76 733
Příjem 2025	76 733	Příjem 2026	76 733
Příjem 2024	76 733	Příjem 2025	76 733
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>76 733</b>	<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>76 733</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	9 505	Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	8 698
<b>Dluhy celkem</b>	<b>9 505</b>	<b>Dluhy celkem</b>	<b>8 698</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2027</b>	<b>12%</b>	<b>Rozpočtová odpovědnost 2028</b>	<b>11%</b>
Příjem 2029	76 733	Příjem 2030	76 733
Příjem 2028	76 733	Příjem 2029	76 733
Příjem 2027	76 733	Příjem 2028	76 733
Příjem 2026	76 733	Příjem 2027	76 733
<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>76 733</b>	<b>Průměr příjmů za poslední 4 roky</b>	<b>76 733</b>
Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	7 901	Účet 451 - Dlouhodobé úvěry	6 984
<b>Dluhy celkem</b>	<b>7 901</b>	<b>Dluhy celkem</b>	<b>6 984</b>
<b>Rozpočtová odpovědnost 2029</b>	<b>10%</b>	<b>Rozpočtová odpovědnost 2030</b>	<b>9%</b>

Obrázek 24 Předpokládaná rozpočtová odpovědnost obce v letech 2025-2030 (vlastní zpracování)



Z výše uvedeného jasně vyplývá, že obec by municipální bankovní úvěr od Komerční banky, a.s. zvládla unést v celé výši, jelikož její rozpočtová odpovědnost ani v jednom z analyzovaných let nepřesahuje hranici 60 %. Naopak je možné vidět, že ukazatel by při stanovených příjmech a daném bankovním úvěru nepřekročila 15 % tohoto ukazatele.



Obrázek 25 Vývoj rozpočtové odpovědnosti obce v letech 2025-2030 (vlastní zpracování)

### 10.3 Dotace

Třetí možností, jak investiční záměr zafinancovat, jsou dotace. Jednou z největších nevýhod této alternativy financování je nejistota. Subjekt nikdy dopředu neví, zda mu bude dotace přidělena v plné výši, ve výši částečné či nikoliv. Taktéž nejsou dotace na určitý účel vypisovány celoročně.

#### 10.3.1 Dotační program „Nájemní bydlení“

V současné době je zveřejněna dotace nesoucí název „Nájemní bydlení“. Tato dotace je zaměřena přesně na investiční záměr, který vybraná obec právě řeší. Dotační program byl spuštěn Státním fondem podpory investic a do září roku 2024 probíhá příjem žádostí o tuto dotaci.

Dotace bude poskytována až do částky 111 000 tis. Kč. Je rozdělena na tři části:

- dotace;
- úvěr;
- vlastní zdroje.

Dotací je možné pokrýt až 40% celkových nákladů, jež budou při rekonstrukci vynaloženy. Naopak úvěr lze získat až do výše 50% těchto nákladů s úrokovou mírou 3% p.a. a splatností až 30 let. Splatnost v rámci tohoto úvěru není natolik zásadní, jelikož je úvěr možné splatit i předčasně bez jakýchkoliv poplatků. To je další výhoda oproti bankovnímu úvěru od bankovních institucí.

V součtu lze touto formou financování uhradit až 90 % celkových nákladů, pokud by obec splňovala veškeré podmínky, které jsou u dotace „Nájemní bydlení“ vyžadovány. Již nyní lze ale říci, že tato alternativa financování by byla pro vybranou obec výhodnější. (dotaceproobce.cz, 2024)

**Vhodným žadatelem** takové dotace je právnická osoba, která nemá závazky vůči státu, samosprávám či pojišťovněm, není v úpadku, likvidaci či exekuci. Dále není odsouzena pro trestný čin, není v obtížích apod. Taktéž musí obec prokázat, že má finanční prostředky na zbývající financování výstavby. (dotaceproobce.cz, 2024)

Mezi **podmínky dotačního programu** dále patří:

- 1) žadatel musí být vlastníkem nemovitosti po dobu následujících 20 let – tuto podmínku obec splní dnem zaplacení kupní ceny nemovitosti;
- 2) jedná se o nemovitost, kde není žádné věcné břemeno, exekuce, zajišťovací či zástavní právo apod. – tato podmínka je ze strany obce opět splněna, jelikož nic takového není na nemovitosti vázáno;
- 3) nemovitost se nenachází v záplavovém území nebo je proti povodni pojištěna;
- 4) podlahová plocha nájemního bytu nepřekročí 120 m<sup>2</sup> – jelikož je plánováno v nemovitosti o rozměru 469 m<sup>2</sup> vystavět pět bytů, teoreticky ani prakticky není možné, aby jeden nájemní byt překročil stanovenou plochu 120 m<sup>2</sup>. (dotaceproobce.cz, 2024)

Při splnění výše uvedeného je poté možné podat samotnou žádost o dotaci, která je základním krokem k jejímu získání.

K samotné žádosti je ale nutné přiložit několik dokumentů, jež slouží k dalšímu posouzení, zda je vybraná obec vhodná pro přidělení dotačních prostředků. Dokumenty, které je nutné k žádosti o dotaci doložit, jsou znázorněny v níže přiložené tabulce.

Tabulka 8 Přílohy k žádosti o dotaci (vlastní zpracování dle dotaceproobce.cz, 2024)

Co je potřeba přiložit k žádosti o dotaci?	
1.	Znalecký posudek
2.	Potvrzení orgánu Finanční správy ČR
3.	Výpis z evidence Rejstříku trestů právnických osob
4.	Projektová dokumentace výstavby
5.	Rozpočet výstavby
6.	Doplňný model kalkulace maximální výše podpory
7.	Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu
8.	Doklady o ekonomické situaci klienta
9.	Znalecký posudek o výši obvyklého nájemného v daném místě
10.	Čestné prohlášení
10.a.	<i>klienta obsahující informace o skutečném majiteli</i>
10.b.	<i>že nemá ke dni podání žádosti evidován nedoplatek</i>
10.c.	<i>že se pozemek nenachází v záplavovém území</i>
10.d.	<i>žadatele o podporu malého rozsahu</i>
10.e.	<i>že není osobou proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce</i>

Všechny výše uvedené dokumenty má obec k dispozici nebo je schopna je získat. Výjimkou je projektová dokumentace výstavby a tedy i rozpočet výstavby, který je závislý na samotném projektu. Je nutno opět uvést, že odhadovaný rozpočet v kapitole 9.1.3. byl sestaven pouze pro účely diplomové práce a není tedy možné takové odhady přiložit ke zmiňované žádosti o dotaci.

### 10.3.2 Dotační program „Projektová příprava“

Chybějící projektovou dokumentaci již obec řeší. Bylo jí doporučeno se podívat na další dotační program, jež je zaměřen právě na projektovou přípravu, a to speciálně pro obce, města, kraje a jimi zřizované či zakládané organizace.

Jedná se o dotační program Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), který v rámci třech dotačních výzev poskytne 870 000 tis. Kč na přípravu různých projektových dokumentací zaměřených na určité problematiky. Od 22. února 2024 do 31. května 2024 je možné se přihlásit do druhé výzvy, kdy minimální výše dotace je stanovena na 7 500 tis. Kč a maximální výše dotace poté na 35 000 tis. Kč. V rámci této výzvy je ale nutné, aby byla realizace projektu ukončena do 1. června 2026. Obec také splňuje jeden z účelů, na který je dotaci možné získat, a to přesně výstavbu či rekonstrukci bytových domů. (dotacnipruvodce.cz, 2024)

### 10.3.3 Kombinace dotací

V případě, že by obec získala dotační program na projektovou přípravu, bylo by možné dále postupovat v hlavním dotačním programu zaměřeným na nájemní bydlení. Jelikož se ale jedná o dotaci, která má více částí (dotace, úvěr, vlastní zdroje), je nutné tuto alternativu opravdu zhodnotit.

Pro účely diplomové práce bude počítáno s nejvyššími možnými procenty, které lze z dotace i úvěru získat. V jiném případě se mohou tyto procenta přidělených peněžních prostředků lišit individuálně dle posouzení poskytovatele daného dotačního programu. Určité výše a také formy financování jsou znázorněny v tabulce níže.

Tabulka 9 Formy financování a jejich maximální výše (vlastní zpracování)

Forma financování	Maximální výše v %	Maximální výše v Kč
Dotace	40 %	4 656 tis. Kč
Úvěr	50 %	5 820 tis. Kč
Vlastní zdroje	10 %	1 164 tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>100 %</b>	<b>11 640 tis. Kč</b>

První formou financování je *dotace*. Ta je nenávratným finančním zdrojem, tudíž by obec mohla získat 4 656 tis. Kč a nemusela je v budoucnu vracet. Tato částka by splatila 77,7 % kupní ceny nemovitosti.

Druhá z forem financování je *úvěr*. To znamená, že je opět nutné stanovit a vypočítat, jaká bude výše měsíční splátky, a o kolik obec částku úvěru přeplatí na úrocích. Při akceptování sazby 3 % p.a., částce jistoty 5 820 tis. Kč a době splatnosti snížené na 6 let, vychází měsíční splátka takového úvěru na 88 427,19 Kč. Měsíční splátka byla vypočítána následovně:

$$\text{Měsíční splátka} = \frac{5\,820\,000 * \frac{0,03}{12} * \left(1 + \frac{0,03}{12}\right)^{12*6}}{\left(1 - \left(1 + \frac{0,03}{12}\right)^{12*6}\right)}$$

V případě tohoto úvěru by obec na úrocích zaplatila 546 757,92 Kč, což je z částky druhého způsobu financování, tedy bankovního úvěru od bankovní instituce, pouhých 10,7%. Obec v případě tohoto úvěru nebude muset platit poplatky za vedení, které u úvěrů od bankovních institucí jsou povinné. Umořovací plán tohoto úvěru je přiložen v příloze. Je také nutné uvést, že doba splatnosti tohoto úvěru je také přesně o polovinu kratší, čímž se zkrátí zadluženost obce.

Z hlediska příjmů a výdajů obce lze také vidět razantní změny. Zatímco u bankovního úvěru od Komerční banky, a.s. bylo možné vidět, že za jeden kalendářní měsíc bude muset obec ze svých příjmů vynaložit 31 314 Kč, v případě zvýhodněného úvěru, jež je součástí dotačního programu „Nájemní bydlení“, je tato částka pouze 3 427,19 Kč za měsíc. Za celou dobu splácení úvěru se jedná o 246 757,68 Kč. U bankovního úvěru od Komerční banky, a.s. tato hodnota dosahovala neskutečných 4 509 144 Kč. To znamená, že obec v případě získání vybraného dotačního programu ušetří 4 262 386,32 Kč, což je částka opravdu výhodná a je z ní možné opět financovat i další rozvoj obce.

Tabulka 10 Příjmy a výdaje bankovního úvěru v rámci dotačního programu "Nájemní bydlení" (vlastní zpracování)

	Měsíc	Rok	6 let
<b>PŘÍJMY</b>			
<i>Nájemné</i>	85 000 Kč	1 020 000 Kč	6 120 000 Kč
<b>VÝDAJE</b>			
<i>Splátka bankovního úvěru včetně úroků</i>	88 427,19 Kč	1 061 126,28 Kč	6 366 757,68 Kč
<i>Bankovní poplatek za vedení úvěru</i>	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>CELKOVÝ STAV</b>	<b>-3 427,19 Kč</b>	<b>-41 126,28 Kč</b>	<b>-246 757,68 Kč</b>

Třetí forma financování celkové částky nákladů investičního záměru jsou *vlastní zdroje*. Ty byly dobrovolně zvoleny, jelikož se jedná o částku 1 164 tis. Kč, kvůli které není nutné obec dále zadlužovat. Tuto částku je obec schopna ze svých zdrojů složit, jak bylo zmíněno v předchozích kapitolách.

#### 10.4 Výběr optimálního způsobu financování

Po představení a analýze všech tří možností, které přichází u vybrané obce k úvahu, je nutné uvést, že nejvhodnějším způsobem, jak investiční záměr výstavby pěti bytů zafinancovat, je možnost kombinující dotaci, úvěr a vlastní zdroje. Na tomto způsobu bude obec nejméně ztratná a také následně v nejkratší době zisková – z důvodu nájemného, které bude obci náležet i po skončení investičního záměru.

Všechny možné způsoby financování byly řádně zanalyzovány a následně také komentovány. Financování investičního záměru pouze pomocí vlastních zdrojů bylo ihned zamítnuto, jelikož by se obec mohla dostat do nemilých situací z hlediska jejího finančního zdraví. Pro účely diplomové práce byly zvoleny dvě bankovní instituce, jejichž úrokové míry

byly podobné. Na obou těchto možnostech by obec ztratila vysoké částky peněžních prostředků v řádech milionů.

Z toho důvodu vychází nejlépe třetí způsob financování, díky kterému obec za šest let, kdy by splácela poskytnutý úvěr, byla ztratná pouze 246 757,68 Kč. Nelze ale opomenout, že k této částce musí být přičtena částka obsahující 10 % nákladů, které musí na počátku investičního záměru obec vynaložit z vlastních zdrojů, tj. 1 164 tis. Kč. Vynaložení těchto finančních prostředků je u vybrané obce možné, jelikož po očištění peněžních prostředků, které má obec na svých bankovních účtech, o investiční záměry, které má obec stanoveny na rok 2024, jí stále zůstává k dispozici okolo 4 329 tis. Kč. I po vynaložení zmíněné částky 1 164 tis. Kč obci zůstává určitá rezerva pro nepředvídatelné události.

## 11 VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU OBCE

V případě realizace jakéhokoliv investičního záměru, ať už menšího či většího, je nutné nezapomenout na jeho vyhodnocení. V častých případech jsou projekty hodnoceny po jejich skončení, avšak nezbytné je projekty hodnotit ještě před jejich počátkem.

Například na základě časové analýzy je možné stanovit předpokládaný čas realizace celého investičního záměru a jeho se poté alespoň částečně držet. Taktéž je vhodná pro držení určitých termínů jako je například termín podání žádosti o dotaci či podepsání smluv apod.

Riziková analýza naopak napomáhá naleznout před zahájením takového záměru určitá rizika, se kterými je nutné počítat či je eliminovat (buď zcela nebo částečně) ještě před zahájením samotné činnosti, která riziko nese.

Také nelze opomenout hodnocení efektivnosti investice, jakožto ekonomické hodnocení. Na jejím základě lze stanovit, zda se daná investice obci nebo jinému subjektu opravdu vyplatí či nikoliv.

### 11.1 Časová analýza

Vybraná obec má před sebou další velký projekt, který je určitě časově náročnější. Již nyní se předpokládá, že jeho realizace bude trvat až dva roky. Z toho důvodu je pro účely nejen diplomové práce sestavena časová analýza, která obsahuje veškeré činnosti, jež obec čekají v rámci investičního záměru.

Tabulka 11 Dílčí činnosti investičního záměru obce (vlastní zpracování)

Dílčí činnosti investičního záměru obce	
1.	Ucelení investičního záměru a hledání optimálního způsobu jeho financování
2.	Vypracování a podání žádosti o dotaci na projekt
3.	Čekání na vyhodnocení a uznání dotace na projekt
4.	Vypracování a podání žádosti o dotaci "Nájemní bydlení"
5.	Čekání na vyhodnocení a uznání dotace "Nájemní bydlení"
6.	Zaplacení kupní ceny nemovitosti
7.	Výběrové řízení dodavatele
8.	Zpracování potřebných podkladů a sepsání smluv
9.	Vnitřní a vnější rekonstrukce nemovitosti
10.	Kolaudace
11.	Výběr vhodných nájemníků
12.	Podepsání nájemních smluv

Časový harmonogram investičního záměru je složen celkem ze 12 činností. Lze říci, že investiční záměr teoreticky započal ke konci roku 2023, kdy obec, resp. její zastupitelé, rozhodli o koupi nemovitosti. Předpokládaný konec je stanoven na polovinu roku 2025.

Je nutné uvést, že níže přiložený Ganttův diagram byl sestaven pouze na základě předpokládané přidělené dotace a zaplacení 10 % částky z vlastních zdrojů. V případě, že by se do diagramu měl zpracovat i bankovní úvěr a jeho splátky, které jsou vypočteny na dobu šesti let, musel by Ganttův diagram být sestaven až do roku 2030-2031.

Jak potvrzuje níže přiložený diagram, první tři měsíce roku 2024 probíhaly pouze přípravné práce, a to ucelení samotného investičního záměru a hledání nejvhodnějšího způsobu financování. V březnu 2024 obec také podala žádost o dotaci na projekt, která bude vyhodnocena na přelomu května a června. V případě přidělení této dotace je poté možné přibližně v červenci podat žádost o hlavní dotační program „Nájemní bydlení“. Ta by teoreticky měla být obci přiznána v září 2024, což znamená, že by nemovitost mohla být splacena v říjnu 2024. Následně přichází na řadu výběrové řízení dodavatele, který bude mít na starost samotnou rekonstrukci. Na rekonstrukci se vymanilo přibližně půl roku práce. Poté přichází v úvahu kolaudace, výběr nájemníků a s tím spojené podepsání nájemních smluv. Předběžně se konec investičního záměru předpokládá na září 2025.

Tabulka 12 Ganttův diagram investičního záměru (vlastní zpracování)

Ganttův diagram investičního záměru																								
2024												2025												
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	■	■	■																					
2.			■																					
3.				■	■	■																		
4.							■																	
5.								■	■															
6.										■														
7.											■	■												
8.											■	■												
9.													■	■	■	■	■	■						
10.																			■					
11.																				■				
12.																					■			



## 11.2 Riziková analýza

Rekonstrukce takové nemovitosti sebou nese několik rizik, se kterými se musí počítat nebo je nejlépe eliminovat. Ty nejdůležitější z nich jsou stručně uvedeny v níže přiložené tabulce společně s jejich váhami (1 – nevýznamné; 10 – velmi významné), pravděpodobností výskytu (0,1 – nízká; 1 – vysoká) a možným řešením, resp. eliminací.

Tabulka 13 Analýza rizik investičního záměru (vlastní zpracování)

	Riziko	Váha	Výskyt	Řešení/eliminace
1.	Nedostatek finančních prostředků	10	0,3	posouzení všech možných způsobů financování a výběr toho nejvhodnějšího
2.	Nepřidělení dotace	7	0,3	řádné vypracování žádosti o dotaci a přiložení všech potřebných, kvalitně zpracovaných dokumentů
3.	Chybná projektová dokumentace	6	0,1	výběr kvalitního projektanta a časté konzultace
4.	Vyšší náklady než předpokládané	7	0,6	propracované kalkulace nákladů před zahájením projektu
5.	Výběr nekvalitního dodavatele	5	0,3	uskutečnění výběrového řízení dodavatele v co největší kvalitě, procházení recenzí, podrobné porovnání přihlášených dodavatelů
6.	Zpožděné dodávky	2	0,2	výběr vhodného dodavatele materiálu
7.	Nesplnění smluvních požadavků	8	0,2	správné stanovení smluvních podmínek, ponechání určitých rezerv

Mezi největší rizika daného záměru patří nedostatek finančních prostředků a tedy i jeho financování. Tato problematika je ale předmětem této diplomové práce, kde je cílem navrhnout ten nejvhodnější způsob financování takového investičního záměru. Všechny možné způsoby financování byly v práci podrobně analyzovány a vybrán ten nejvhodnější z nich – kombinace dotací, úvěru a vlastních zdrojů. Z tohoto rizika ale vyplývá další riziko – nepřidělení dotace. V takovém případě by bylo pro obec opravdu těžké tento záměr zafinancovat. Z toho důvodu musí obec zpracovat opravdu kvalitně všechny potřebné dokumenty uvedené v kapitole 10.3.1. Také je velmi pravděpodobné, že náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti budou vyšší než ty odhadované v diplomové práci. Další rizika mají sice menší míru pravděpodobnosti, avšak i s nimi je nutné počítat.

Na základě výše uvedeného je také přiložena mapa rizik znázorňující daná rizika dle jejich pravděpodobnosti a váhy. Obecně platí, že čím dál od nuly je dané riziko zobrazeno, tím je důležitější se na něj zaměřit, jelikož má pro obec větší váhu a je také pravděpodobnější.



Obrázek 26 Mapa rizik investičního záměru obce (vlastní zpracování)

### 11.3 Cost-Benefit Analýza

Další metodou, jak lze investiční záměr zhodnotit, je metoda CBA. Na první pohled se může zdát, že není v rámci tématu diplomové práce důležitá, avšak je další možností hodnocení, zda vybraná alternativa financování je správná či se vůbec vyplatí do takové investice peněžní prostředky vkládat. Je vhodné mít přehled o tom, jaké efekty realizace takového záměru přinese.

#### 11.3.1 Vymezení struktury beneficentů

Na počátku této metody je nutné stanovit tzv. beneficenty. To jsou subjekty, jež jsou (nebo teprve budou) ovlivněni realizací daného investičního záměru. Beneficienti mohou být ovlivněni kladným způsobem, ale také způsobem záporným.

1. **Vybraná obec** – Vybraná obec bude nejvíce ovlivněna výstavbou bytových jednotek, a to hlavně z hlediska ekonomického v podobě počáteční investice a splátek úvěru.
2. **Nájemníci** – Nájemníci budou z kladného hlediska mít nový domov, který projde kompletní rekonstrukcí. Jejich povinnost ale bude hradit nájemné, dále dodržovat noční klid, starat se o byt jako o vlastní a nenarušovat i denní klid obce.

### 11.3.2 Rozdíly mezi nulovou a investiční variantou

**Nulová varianta** je přípustná pouze v případě, že by daný investiční záměr obec nezrealizovala. To znamená, že by obec nemovitost nekupovala, a ani ji tedy nerekonstruovala na pět bytových jednotek. Tato varianta ale není ve skutečnosti možná, a to z důvodu podepsání Smlouvy o smlouvě budoucí, kde se obec zavázala k této koupi. O daném investičním závěru bylo rozhodnuto později, kdy se vybíralo z několika variant využití dané nemovitosti.

**Investiční varianta** je varianta, v níž je investiční záměr realizován. To znamená, že bude potřeba vynaložit počáteční peněžní prostředky, vyřídit dotaci a v následujících letech splácet pravidelné splátky bankovního úvěru. Díky tomu ale obec bude mít nové prostory pro nové obyvatele, kteří o žití v takovéto obci budou mít bezpochyby velký zájem. Dále se chátrající nemovitost u hlavní cesty obce zhodnotí a opraví zase na několik let. A také obec dodrží smluvní podmínky, ke kterým se zavázala před několika lety.

### 11.3.3 Kvantifikace relevantních přínosů a újem

V této podkapitole jsou definovány relevantní přínosy a újmy investičního záměru rozebíraného v diplomové práci. Je důležité ale uvést, že se jedná o přínosy a újmy pro účely diplomové práce, tudíž i hodnoty, o které jsou některé položky navýšené, jsou odhadované a nejsou určité skutečnými částkami, jež v následujících letech obec využije.

#### Počáteční investice

Již několikrát bylo v diplomové práci zmíněno, že obec bude muset v případě využití navrhovaného způsobu investičního záměru obce vynaložit ze svých úspor na počátku 1 164 000 Kč. Tato částka je 10 % z celkových nákladů, které bude muset obec vynaložit na samotnou koupi a také i rekonstrukci nemovitosti. Pro obec se tedy jedná o počáteční investici.

#### Úvěrové splátky

Při analýze možných způsobů financování investičního záměru obce bylo zjištěno, že pro obec je nejvýhodnější využití kombinace více možností, a to dotace, bankovního úvěru a vlastních zdrojů. Bankovní úvěr by byl obci poskytnut na hodnotu 5 820 000 Kč, s úrokovou mírou 3 % p.a. se splatností šesti let. Obec by měla měsíční splátky, které by v součtu za jeden kalendářní rok činily 1 061 126,28 Kč, jak vyplývá z níže přiložené tabulky.

## **Nájemné**

Hlavním přínosem, který obec očekává v následujících několika letech, je nájemné, které bude inkasovat z rekonstruované nemovitosti. Obec očekává nájemné přibližně ve výši 17 000 Kč za jednu bytovou jednotku. To znamená, že ročně může obec získat na nájemném okolo 1 020 000 Kč.

## **Růst cen nájemného**

Bohužel s vývojem dnešního trhu lze očekávat, že nájemné bude obec v průběhu analyzovaných let navyšovat. Pouze pro účely diplomové práce byla zvolena sazba navýšení o 2 % za rok. Tedy v roce 2025 se nájemné bude držet v původní výši na 17 000 Kč. Naopak v roce 2026 lze vidět nájemné zvýšené o 340 Kč. To znamená, že se nájemné pro jedny nájemníky bude činit 17 340 Kč. Opět je nutné upozornit na poznámku, jež byla uvedena na začátku této kapitoly. Jedná se pouze o navýšení pro účely diplomové práce, jelikož není možné nyní stanovit, jakými změnami projde daný trh nájmu a nemovitostí. Může se stát, že k navýšení nedojde vůbec či navýšení bude muset být mnohem vyšší než je očekáváno a dohadováno v diplomové práci.

## **Úspora na menších opravách a údržbách nemovitosti**

Jelikož už před několika lety obec podepsala smlouvu o smlouvě budoucí, jejíž předmětem byla koupě dané nemovitosti, samotné koupi by se vlastně nevyhnula. Z toho důvodu se obec zaměřila již nyní na to, jak danou nemovitost efektivně využít. Obec sice bude mít vyšší počáteční výdaje zaměřené na rekonstrukci, avšak v následujících letech, kdy bude bytové jednotky najímat, nebude zodpovědná za menší opravy a také údržby této nemovitosti. Sice jen velké procento nájemních smluv obsahuje, že za malé opravy a údržby vždy zodpovídá nájemce. Nájemník přichází v úvahu až v případě, že by šlo o větší opravy způsobené špatnými kroky při rekonstrukci, výstavbě apod.

## **Úspora na energiích**

V případě nájemného bude také pro obec přínosem, že nebude muset platit náklady na energie dané nemovitosti. Například díky zateplení nemovitosti je možné ušetřit ročně až 50 297 Kč. Jedná se totiž o investici s dlouhodobým efektem, která obci bude přinášet úspory po dobu několika let. (Deník.cz, 2023) Dále obec ušetří přibližně 150 232 Kč, a to z důvodu vytápění pomocí elektrického kotle s akumulací. Tento provoz topného systému je v nemovitosti již zabudován a překvapivě je to jedna z nejšetnějších alternativ dnešní doby. (viessmann.cz, 2024) To znamená, že přibližně 200 529 Kč obec ušetří na samotném

vytápěním. V případě, že by nemovitost nebyla využívána, nebyl by takový problém s jinými energiemi, jako se samotným teplem. Bohužel když nejsou nemovitosti obývány, je nutné je vytápět, a to z důvodu plísní, vlhkosti a jiných nepříjemných problémů. Aby ale fungovalo vytápění nemovitosti, je nutné, aby fungovala také elektřina. Průměrná domácnost spotřebuje 3 500 kWh elektrické energie. Jedna kWh v roce 2024 vychází na 3,40 Kč bez DPH (s DPH 4,11 Kč). To znamená, že při situaci, kdy v domě bude bydlet celkem pět domácností, je možné na elektrické energii ušetřit až 71 995 Kč za rok. Opět je pro účely diplomové práce pro následující roky zohledněno navýšení cen, a to ročně o přibližně 2 %. (usetreno.cz, 2024)

### **Nižší kapitálová náročnost**

Z pohledu nájemníků nelze opomenout přínos v podobě nižší kapitálové náročnosti. Ten spočívá v tom, že v dnešní době cena nájemného je o dost nižší než je hypoteční splátka. Pro znázornění byla použita online kalkulačka od MONETA Money Bank, a. s. V případě, že výše hypotečního úvěru bude 5 mil. Kč, doba splácení 25 let a s fixací na dobu 7 let s roční úrokovou sazbou 4,84 % p. a. vychází takováto měsíční splátka na 28 765 Kč. (MONETA Money Bank, a.s., 2024) To znamená, že kapitálová náročnost nájemníků, kteří by měli zájem o vlastní bydlení, ale nechtějí splácet takové vysoké částky, je v případě nájemního bytu o 11 765 Kč za měsíc nižší.

### **Možnost větších úspor a flexibility**

Největším přínosem pro nájemce jsou samozřejmě úspory. Obecně je vlastnictví nemovitosti rizikovější, a to nejen z důvodu poklesu cen nemovitostí na trhu, ale také výskytu neočekávaných finančních problémů. V případě samotného vlastnictví nemovitosti je nutné ji mít nejen pojištěnou, starat se o ni a opravovat ji, ale také například platit daň z nemovitých věcí. S vlastnictvím nemovitosti se tedy váže mimo splátek hypotečního úvěru nespočet dalších finančních nákladů, které je nutné hradit. V případě nájmu tomu tak není. Zde je nutné vynaložit počáteční nájem, kauce a bydlení si zařídit dle svého. Lze tedy očekávat, že typická čtyřčlenná rodina, kde jsou dva pracující rodiče a dvě děti, je schopna ušetřit při průměrné mzdě (43 967 Kč) přibližně 20 000 Kč. To znamená, že její roční úspory činí až 240 000 Kč.

Tabulka 14 Peněžní vyjádření přínosů a újem investičního záměru (vlastní zpracování)

Beneficiant	Přínos/újma investičního projektu	Rok												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031					
Výbraná obec	Újma - počáteční investice	-1 164 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Újma - úvěrové splátky	-176 854,38	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-1 061 126,28	-	
	Přínos - nájemné bytových jednotek	-	510 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000	
	Přínos - růst cen nájemného	-	-	20 400	20 808	21 224,16	21 648,64	22 081,61	22 523,25	22 966,79	23 410,33	23 853,87	24 297,41	24 740,95
	Přínos - úspora na menších opravách a údržbách nemovitostí	-	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
	Přínos - úspora na energiích	-	90 841,33	272 524	277 974,48	283 533,96	289 204,65	294 988,74	300 888,52	306 888,30	312 988,08	319 187,86	325 487,64	331 887,42
Nájemci	Újma - nájemné bytových jednotek	-	-510 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	-1 020 000	
	Újma - růst cen nájemného	-	-	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523,25	-22 966,79	-23 410,33	-23 853,87	-24 297,41	
	Přínos - nižší kapitálová náročnost	-	235 300	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	705 900	
	Přínos - možnost větších úspor a flexibility	-	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	
CF		-1 340 854,38	535 015,05	1 187 297,72	1 192 748,20	1 198 307,84	1 203 978,01	1 209 762,07	1 215 596,13	1 221 480,19	1 227 414,25	1 233 398,31	1 239 432,37	

### 11.3.4 Stanovení diskontní sazby

Diskontní sazba je pro účely sestavení metody CBA velmi důležitá, a to z důvodu výpočtu následujících kritériálních ukazatelů. Pro diskontování peněžních toků přínosů a újem investičního záměru, jež byly značně představeny výše, je stanovena diskontní sazba ve výši 3 %.

### 11.3.5 Výpočet kritériálních ukazatelů

Jak již bylo představeno v teoretické části, nejznámějším ukazatelem, který taktéž spadá do skupiny tzv. kritériálních ukazatelů, je čistá současná hodnota. Tento ukazatel vyjadřuje součet diskontovaných peněžních toků, od kterého se na závěr odečítají kapitálové výdaje. Investiční záměr je přijatelný pouze v případě, že ukazatel čisté současné hodnoty bude větší než 0.

$$NPV = \frac{535015,05}{(1 + 0,03)^1} + \frac{1\,187\,297,72}{(1 + 0,03)^2} + \dots + \frac{2\,276\,788052}{(1 + 0,03)^7} - 5\,990\,000$$

$$NPV = 1\,707\,744,74 \text{ Kč}$$

Dalším důležitým ukazatelem využívaným v rámci vybrané metody CBA je **vnitřní výnosové procento**, které je specifické tím, že při takovémto procentu je výše uvedený ukazatel čisté současné hodnoty roven nule. Důležité je, aby hodnota tohoto ukazatele byla vyšší než je stanovené diskontní sazba. V takovém případě je z hlediska ukazatele vnitřního výnosového procenta záměr přijatelný.

$$0 = \frac{535015,05}{(1 + IRR)^1} + \frac{1\,187\,297,72}{(1 + IRR)^2} + \dots + \frac{2\,276\,788052}{(1 + IRR)^7} - 5\,990\,000$$

$$IRR = 9,3 \%$$

Třetím kritériálním ukazatelem je **efektivnost z vložené peněžní jednotky**. Ten dává do poměru současnou hodnotu přínosů a současnou hodnotu újem investičního záměru. Hodnota tohoto ukazatele by dle teoretického hlediska měla být vyšší jak 1. Pro přehlednost je tento ukazatel znázorněn v níže přiložené tabulce.

Tabulka 15 Postup výpočtu ukazatele efektivnosti z vložené peněžní jednotky (vlastní zpracování)

Současná hodnota přínosů	19 418 420,60 Kč
Současná hodnota újem	11 720 677,10 Kč
<b>B/C</b>	<b>1,66</b>

### 11.3.6 Rozhodnutí o přijatelnosti investičního záměru

V první části analýzy byli definováni beneficianti, nulová a investiční varianta záměru a také jejich relevantní přínosy a újmy. Na základě těchto poznatků byl následně vypočítán ukazatel čisté současné hodnoty, který vyšel kladný, a to 1 707 744,74 Kč. To stejné platí u ukazatele vnitřního výnosového procenta, který převyšuje výši diskontní sazby o 6,3 %. Posledním ukazatelem v rámci metody CBA byl ukazatel efektivnosti z vložené peněžní jednotky, který taktéž vyšel pozitivně 1,66. To znamená, že všechny ukazatele potvrzují fakt, že **investiční záměr obce je přijatelný** a obec tedy může vynaložit veškerá svá úsilí na jeho realizaci.



## 12 SHRNUÍ, NÁVRHY A DOPORUČENÍ

V předešlých kapitolách diplomové práce bylo provedeno několik analýz, díky kterým lze shrnout důležité poznatky a také navrhnout a doporučit optimální způsob financování. Na základě provedené analýzy z hlediska finanční stránky obce je možné stanovit, že obec si vede dobře, v některých případech i lépe než dobře.

Na začátku analytické části byl analýze podroben rozpočet obce v letech 2018-2022. Z této analýzy vyplynulo, že obec měla ve dvou letech, které pro ni byly náročnější, záporné saldo rozpočtu. To by mohl být problém při žádosti o bankovní úvěr, jelikož všechny bankovní instituce své žadatele analyzují z hlediska jejich příjmů, výdajů a celkově finančního hospodaření a obec by mohla s touto možností financování mít menší problém. Bankovní instituce se ale k jednotlivým žadatelům vyjadřují velmi individuálně. Dle komentáře pracovníka bankovní instituce by tato informace mohla mít vliv na částku, která bude obci poskytnuta.

Z hlediska výkazů, tedy rozvahy a výkazu zisku a ztráty, zde nebyly žádné zásadní výkyvy, které by obec mohly ohrozit. Vybraná obec má sice záporné saldo rozpočtu, ale naopak vykazuje zisk. Ten je ale pro účely neziskového sektoru, ve kterém obec působí, nepodstatný. Z analýzy majetkové struktury dále vyplynulo, že obec v posledních letech disponuje vysokými zůstatky na bankovních účtech. To znamená, že je vysoce likvidní, avšak ani to není dobře, jak již bylo zmíněno. Už zde bylo tedy poukázáno na to, že obec by měla zvážit investování těchto peněžních prostředků do rozvoje obce. Z hlediska pohledávek a závazků bylo možné vidět, že obec nemá vysoké pohledávky za svými dlužníky. Naopak u závazků bylo hezky vidět, jak se snižují v průběhu analyzovaných let, kdy obec splácela svůj úvěr, který měla pro investiční účely.

Při výpočtech ukazatelů finanční analýzy nebyly opět nalezeny problematické části. Ukazatele autarkie, které byly sestaveny na bázi výnosů a nákladů či na bázi příjmů a výdajů, vyšly ve všech analyzovaných letech kladně. To znamená, že obec je schopna pokrýt své náklady svými výnosy, resp. své výdaje svými příjmy. U ukazatele provozního přebytku byly hodnoty vyšší než je doporučováno. Na základě této situace bylo možné vydedukovat, že obec nevynakládá všechny své běžné příjmy na pokrytí běžných výdajů, a to z důvodu šetření peněžních prostředků na další záměry, které byly v průběhu psaní analytické části neznámé. Jako zásadní problém by v práci mohly být velmi vysoké hodnoty ukazatele likvidity, jež byly zapříčiněny vysokými hodnotami peněžních prostředků na bankovních

účtech obce. Sice je tato situace typická pro veřejné subjekty, avšak zde nastala z výše uvedeného důvodu šetření peněžních prostředků na další záměry obce. U ukazatelů finanční samostatnosti, a tedy i věřitelského rizika, nebylo co vytknout. Opět bylo podloženo, že obec je samostatná a také schopná se o sebe postarat. Oba zmínění ukazatelé vyšli moc dobře. Ukazatel finanční samostatnosti se pohyboval nad 90 % a ukazatel věřitelského rizika měl pouze jeden výkyv, a to v roce 2019, kdy obec přijala zálohu na transfery, čímž zvýšila své cizí zdroje.

Na závěr finanční analýzy lze tedy stanovit, že obec je schopna pokrýt své výdaje, náklady i závazky, které má. Obec je finančně zdravá a nemá zásadní problémy se svým hospodařením. Také je možné, aby obec investovala v následujících letech do svého rozvoje a zvýšení kvality života svých obyvatel. K tomu také dle všeho obec směřuje, jelikož již nyní se ví o několika projektech, které starosta obce zveřejňuje pro své občany na facebookové skupině. Jedná se například o opravu dalších pozemních komunikací, chodníků, nákup nemovitostí, opravy osvětlení v dalších ulicích obce apod.

Následně byl představen investiční záměr obce – koupě nemovitosti a její následná rekonstrukce na pět bytových jednotek. Tento investiční záměr byl odhadem nejmenovaného živnostníka vyčíslen na 11 640 000 Kč.

Samotným předmětem diplomové práce je návrh způsobu financování výše uvedeného investičního záměru. V projektové části diplomové práce byly podrobeny tři možnosti financování – vlastní zdroje, bankovní úvěr a dotace. U vlastních zdrojů bylo opět poukázáno na situaci, kdy obec vlastní velké množství finančních prostředků na bankovních účtech. Z toho důvodu byly tyto finanční prostředky očištěny o tu část, pro kterou má obec již stanovený účel. Díky tomuto kroku bylo možné říci, že vlastními zdroji tento investiční záměr bohužel obec nebude schopna financovat. Dále byly zvoleny dva bankovní úvěry u dvou bankovních institucí – Komerční banky, a.s. a Československé obchodní banky, a.s. Obě tyto bankovní instituce nabízely možnost čerpání investičního úvěru ve výši 11 640 tis. Kč, splatnost 12 let a také podobné úrokové míry (Komerční banka, a.s. – 6,40 % a Československá obchodní banka, a.s. – 6,90 %). Tyto informace byly zpracovány a z nich vypočítány měsíční splátky, které by obec zatížily, společně s tím, kolik obec zaplatí za zmíněných let na úrocích. Již ze samotných sazeb bylo ale zřejmé, že výhodnější bude úvěr u Komerční banky, a.s. Zde by obec měla měsíční splátky ve výši 116 013,50 Kč a na úrocích by zaplatila 5 065 tis. Kč. Na základě takto vysokých částek bylo nutné hledat další možnost, jak daný investiční záměr optimálně zafinancovat. Poslední možností byly tedy dotace.

V projektové části byly obci navrženy dvě dotace, které jsou vhodné k předmětu jejich investičního záměru. První z nich je dotace „Nájemní bydlení“, pro jejíž žádost je nutné mít projektovou dokumentaci. Ta by obec ale vyšla na další nemalé peněžní prostředky. Z toho důvodu ji bylo navrženo, aby zažádala o dotaci „Projektová příprava“ od Ministerstva pro místní rozvoj. Na projektovou dokumentaci může touto cestou obec získat nejméně 7 500 tis. Kč. V případě přidělení této dotace je možné vrátit k žádosti o první dotaci, a to „Nájemní bydlení“. Tato dotace je specifická tím, že kombinuje všechny zmíněné možnosti financování dohromady. Dotační program je totiž rozdělen na tři části – dotace, bankovní úvěr a vlastní zdroje. Dotace, která by teoreticky mohla být obci vyplacena, je ve výši 40 % nákladů – tj. 4 656 tis. Kč. Tyto finanční prostředky by obec nemusela vracet. Bankovní úvěr může být obci přidělen až ve výši 50 % nákladů, což činí 5 820 tis. Kč, a to s 3 % p. a. úrokovou mírou a dobou splatnosti 6 let. Zde by po výpočtech činila jedna měsíční splátka 88 427,19 Kč. Posledních 10 % nákladů samotného investičního záměru (1 164 tis. Kč) by obec zaplatila ze svých vlastních zdrojů. Při analýze vlastních zdrojů bylo jasně poukázáno na to, že obec tuto částku je schopna splatit okamžitě. V projektové části bylo také poukázáno na základě stručné analýzy nájemného trhu na fakt, že obec bude pronajímat rekonstruované byty přibližně za 17 tis. Kč. Díky tomu obec získá za jeden kalendářní měsíc 85 000 Kč. Tento příjem sice nepokryje výši měsíční splátky bankovního úvěru, jež je součástí zvoleného dotačního programu, ale její ztráty budou minimální, a to 3 427,19 Kč za měsíc.

Poslední část diplomové práce je věnována vyhodnocení investičního záměru obce. Ten byl podroben časové i rizikové analýze. Investiční záměr obce je opravdu časově náročný a nese sebou určitá rizika. Případné ukončení investičního záměru se odhaduje na srpen 2025, pokud nenastane nějaký zlomový problém. Což nasvědčuje tomu, že v diplomové práci bylo také definováno celkem sedm rizik, které sebou daný záměr nese. Jedná se například o nedostatek finančních prostředků, nepřidělení dotace, chybnou projektovou dokumentaci, zpožděné dodávky apod. V rámci časové analýzy byl sestaven Ganttův diagram a naopak u rizikové analýzy byla přiložena mapa rizik. Poslední metoda, díky které byl investiční záměr zhodnocen, je Cost-Benefit Analýza. Zde byli představeni dva beneficianti – vybraná obec a nájemníci. U každého z nich bylo definováno několik přínosů a újem, které byly také finančně vyjádřeny. Následně díky peněžnímu toku, který bylo možné z přínosů a újem vyčíslit, byly sestaveny kritériální ukazatele – čistá současná hodnota, vnitřní výnosové

procento a efektivnost z vložené peněžní jednotky. Každý jeden ukazatel vyšel kladně, čímž se jasně potvrdilo, že takový investiční záměr je pro obec přijatelný.

Vše výše uvedené znamená, že obec svůj investiční záměr může začít realizovat, jelikož je pro ni přijatelný a bude pro ni v budoucnu značným přínosem. Obci je v diplomové práci jasně navrhnuo a doporučeno, že nejvhodnějším způsobem financování je kombinace všech metod, kterou jí poskytne dotační program „Nájemní bydlení“. Dále se obci doporučuje stanovení nájemného na hodnotu již zmiňovaných 17 tis. Kč, a to díky provedené analýze. V rámci tohoto návrhu se obci také doporučuje uvedení možnosti navýšení ceny nájemného v nájemních smlouvách, a to z důvodu rostoucích cen nejen nemovitostí ale také samotných nájmů. Díky tomuto by mohla obec snižovat rozdíl mezi splátkou bankovního úvěru a inkasovaného nájemného. Jak již bylo uvedeno, v diplomové práci je také celkem sedm nejdůležitějších rizik, které takový investiční záměr sebou nese. Obec by tedy měla brát v úvahu tyto rizika a seznámit se také s návrhy jejich řešení.

## ZÁVĚR

Diplomová práce byla cílena na investiční záměr vybrané obce, speciálně na jeho financování. Investiční záměr byl v diplomové práci zaměřen na koupi nemovitosti a její následnou rekonstrukci na pět bytových jednotek. Tato práce byla celkem rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou část.

V teoretické části byl kladen důraz nejen na veřejnou správu a specifikaci obcí v podobě jejich definic, znaků, funkcí, členění, orgánů a majetku, ale také z hlediska jejich finančního hospodaření. Problematice finančního hospodaření byla v práci věnována celá kapitola, kde byly představeny tři důležité dokumenty, které musí obec každoročně sestavovat, a to rozpočtový výhled, samotný rozpočet a závěrečný účet. U všech uvedených dokumentů byla provedena literární rešerše z několika zdrojů, ve které bylo poukázáno na jejich definice a základní znaky. U rozpočtu obce byla také zmíněna jeho struktura, tzn. veřejné příjmy a veřejné výdaje. Oba tyto pojmy byly rozebrány blíže. Také byly v rámci této kapitoly uvedeny nejznámější metody sestavování těchto rozpočtů a samotný rozpočtový proces.

Čtvrtá kapitola teoretické části byla věnována finanční analýze obcí. Zde byly představeny zdroje dat pro finanční analýzu, tedy výkazy, které je nutné sestavovat. Dále zde byly zmíněny jednotlivé metody a ukazatele finanční analýzy. Jednalo se například o absolutní ukazatele v podobě vertikální a horizontální analýzy, ukazatele poměrové, jakožto ukazatele autarkie, likvidity či ukazatele financování. V dané kapitole byla také představena rozpočtová odpovědnost.

V poslední kapitole teoretické části byly představeny investice a investiční rozhodování. Byl zde definován také investiční projekt a jeho jednotlivé fáze. Jelikož je hlavním předmětem diplomové práce návrh financování investičního záměru obce, byla zde uvedena také podkapitola zabývající se možnostmi financování takových investic. Jednalo se o vlastní zdroje a zdroje cizí, tedy hlavně dotace a bankovní úvěry. Závěr této kapitoly patřil také hodnocení efektivnosti investic. V práci bylo uvedeno, že se často opomíjí hodnocení investic před samotným počátkem realizace záměru. Taktéž bylo zdůvodněno, že tento krok je nezbytný, a to z důvodu uvědomění, zda daný záměr je pro obec výhodný či nikoliv. Zde byly popsány jednotlivé ukazatele, jako je čistá současná hodnota nebo vnitřní výnosové procento. Důraz byl kladen na metodu CBA, jakožto metodu zabývající se jednotlivými přínosy a újmy pro vybrané beneficienty.

Na závěr teoretické části bylo sepsáno krátké shrnutí, jež shrnovalo veškeré důležité poznatky výše uvedené.

Praktická část diplomové práce byla zaměřena na vybranou obec a její investiční záměr. Tato část práce byla započata představením vybrané obce, a to hlavně z hlediska socioekonomické analýzy. Jednalo se například o vývoj počtu obyvatel, vybavenost obce a nebo také dopravní infrastrukturu. Všechny tyto informace byly nezbytné k posouzení obce samotné.

Velká část praktické části byla věnována finanční analýze obce, na jejíž základě bylo možné určit, že obec nemá zásadní problém se svým hospodařením. Naopak ke konci roku 2023 drží vysoké hodnoty peněžních prostředků na svých bankovních účtech, jež je nutné efektivně vynaložit. V práci bylo ale také uvedeno, že pro jistou část těchto peněžních prostředků již obec investiční záměr má.

V deváté kapitole diplomové práce byl představen investiční záměr. Bylo zde uveden jeho cíl, stávající stav nemovitosti a také odhadovaný rozpočet sestavený za pomoci nejmenovaného živnostníka. Pro účely následujících kapitol byla také provedena stručná analýza nájemního trhu.

Předposlední kapitola byla zaměřena na samotné financování investičního záměru. Zde byly představeny celkem tři možné způsoby zmíněného financování a ty byly podrobeny analýzám. Taktéž v této kapitole byl vybrán ten neoptimálnější z nich, a to kombinace všech tří uvedených.

V poslední kapitole bylo možné vidět hodnocení daného investičního záměru z hlediska času, rizika a také zmíněné efektivnosti. Poměrnou část kapitoly tvořila tzv. Cost-Benefit Analýza. Výstupem celé této kapitoly bylo, že investiční záměr je pro obec výhodný a lze jej tedy v budoucnu realizovat.

Na závěr práce byly všechny poznatky shrnuty a byly zde učiněny návrhy a doporučení pro obec. Ty spočívaly nejen v tom, že nejvíce výhodným způsobem financování je kombinace vlastních zdrojů, dotací a bankovního úvěru, ale také v tom, že obec bude muset klást velký důraz na rizika, jež byly představeny v předešlé kapitole. Také bylo obci doporučeno stanovit nájemné na 17 tis. Kč a ve smlouvě se pojistit tzv. prolongací.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Literární zdroje

ALEXANDER, Jack. 2018. *Financial planning & analysis and performance management*. Wiley finance series. Hoboken, New Jersey: Wile. ISBN 978-1-119-49148-4.

ČERNOHORSKÝ, Jan a ČERNOHORSKÝ, Jan. 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Finance. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788027122158.

FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada. ISBN 9788024732930.

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

KÁŇA, Pavel a KALOUSKOVÁ, Petra. 2019. *Základy veřejné správy: vybrané kapitoly veřejné správy pro studium na středních a vyšších odborných školách*. 5. aktualizované vydání. Ostrava: Montanex, ISBN 978-80-7225-465-1.

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

KRAFTOVÁ, Ivana. 2002. *Finanční analýza municipální firmy*. C.H. Beck pro praxi. Praha: C. H. Beck. ISBN 8071797782.

LOCHMANNOVÁ, Alena. 2017. *Veřejná správa: základy veřejné správy*. Prostějov: Computer Media. ISBN 9788074022951.

MALAST, Jan. 2016. *Teoretická východiska obecní samosprávy v České republice*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni. ISBN 9788026106579.

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

OTRUSINOVÁ, Milana a KUBÍČKOVÁ, Dana. 2015. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví*. C.H. Beck pro praxi. Praha: C.H. Beck. ISBN 9788074003424.

PAVLÍK, Marek. 2014. *Jak úspěšně řídit obec a region: cíle, nástroje, trendy, zahraniční zkušenosti*. Manažer. Praha: Grada. ISBN 9788024752563.

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.

SEDMIHRADSKÁ, Lucie. 2015. *Rozpočtový proces obcí*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 9788074789670.

STRNADOVÁ, Zuzana. 2019. *Co by měl vědět příjemce dotace*. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024730769.

SYNEK, Miloslav a KISLINGEROVÁ, Eva. 2010. *Podniková ekonomika*. 5., přeprac. a dopl. vyd. Beckovy ekonomické učebnice. V Praze: C.H. Beck. ISBN 9788074003363.

VALACH, Josef. 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 9788086929712.

VANČUROVÁ, Alena a ZÍDKOVÁ Hana. 2022. *Daňový systém ČR 2022*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-362-3.

### **Elektronické (internetové) zdroje**

BARONE, Adam. 2022. *Capital Project: Definition, Examples, and How Funding Works*. Online. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/c/capital-project.asp>. [cit. 2024-04-13].

ČESKO. 2000. *Zákon č. 250/2000 Sb.* Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-250>. [cit. 2024-04-13].

ČESKO. 2014. *Vyhláška č. 5/2014 Sb.* Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-5>. [cit. 2024-04-13].

ČESKO. 2017. *Zákon č. 23/2017 Sb.* Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-23>. [cit. 2024-04-13].

ČESKO. 2018. *Zákon č. 218/2000 Sb.* Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-218>. [cit. 2024-04-13].

DENÍK VEŘEJNÉ SPRÁVY. 2012. *Monitoring hospodaření obcí*. Online. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6525250>. [cit. 2024-04-13].



- DOTACEEU.CZ. 2023. *10 kroků k získání dotace*. Online. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/jak-ziskat-dotaci/10-kroku-k-ziskani-dotace>
- DOTACE PRO OBCE. 2024. *Nájemní bydlení*. Online. Dostupné z: <https://dotaceproobce.cz/dotace/najemni-bydleni>. [cit. 2024-04-13].
- DOTAČNÍ PRŮVODCE. 2024. *MMR: Projektová příprava*. Online. Dostupné z: [https://dotacnipruvodce.cz/detail/mmr-projektova-priprava?utm\\_source=google.com&utm\\_medium=ads&utm\\_campaign=gad\\_source=1&gclid=Cj0KCQJwqdqvBhCPARIsANrmZhOnX01n60EYwXlwTkDqBRLQrTaYF3tBUiR6nWwcW1eLfaQxwDXiDAaAguEEALw\\_wcB](https://dotacnipruvodce.cz/detail/mmr-projektova-priprava?utm_source=google.com&utm_medium=ads&utm_campaign=gad_source=1&gclid=Cj0KCQJwqdqvBhCPARIsANrmZhOnX01n60EYwXlwTkDqBRLQrTaYF3tBUiR6nWwcW1eLfaQxwDXiDAaAguEEALw_wcB). [cit. 2024-04-13].
- HAYES, Adam. 2023. *Investment Basics Explained With Types to Invest in*. Online. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp>. [cit. 2024-04-13].
- HONSNEJMANOVÁ, Irena a JANDA, Jiří. 2023. *Kolik stojí vytápění domu a jak na něm ušetřit? Před zimou přinášíme cenné rady*. Online. Dostupné z: <https://www.denik.cz/energie/vytapeni-domu-20231018.html>. [cit. 2024-04-13].
- HRUBOŠOVÁ, Marcela. 2017. *Co je to kampelička?*. Online. Dostupné z: <http://www.financeproradost.cz/clanek/co-je-to-kampelicka>. [cit. 2024-04-13].
- KOMERČNÍ BANKA, A. S. 2024. *Municipální investiční úvěr*. Online. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/korporace-a-instituce/uvery-a-financovani/investicni-financovani/municipalni-investicni-uver#0-Jak-to-funguje>. [cit. 2024-04-13].
- KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE. 2017. *Rozpočtová odpovědnost*. Online. Dostupné z: <https://www.krjihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=335974&TypeID=7>. [cit. 2024-04-13].
- KUCHYNĚ GORENJE. 2024. *Kuchyně*. Online. Dostupné z: [https://kuchynskastudia.cz/kuchyne/?gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjw\\_e2wBhAEEiwAyFFFo2cE6B5ya-hL61aqhmXB\\_zl8\\_ZCPM33yNm1\\_E7Ohzp8fd7bfjt-MBxoCoH8QAvD\\_BwE](https://kuchynskastudia.cz/kuchyne/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjw_e2wBhAEEiwAyFFFo2cE6B5ya-hL61aqhmXB_zl8_ZCPM33yNm1_E7Ohzp8fd7bfjt-MBxoCoH8QAvD_BwE). [cit. 2024-04-13].
- MINISTERSTVO FINANCÍ. 2008. *Monitoring hospodaření obcí – SIMU*. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/aktuality/2008/monitoring-hospodareni-obci-simu-2008-13760>. [cit. 2024-04-13].
- MODERNÍ OBEC. 2023. *Hypotéky pro obce*. Online. Dostupné z: <https://moderniobec.cz/hypoteky-pro-obce/>. [cit. 2024-04-13].

MONETA MONEY BANK. 2024. *Kalkulačka hypotéky*. Online. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky>. [cit. 2024-04-13].

MONITOR. 2024. *Monitor - kompletní přehled veřejných financí*. Online. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/>. [cit. 2024-04-13].

SREALITY.CZ, 2024. *Pronájem bytu 2+1 130 m<sup>2</sup>*. Online. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/horka-nad-moravou-horka-nad-moravou-1--maje/1363465548#fullscreen=false>. [cit. 2024-04-13].

ŠTUKOVÁ, Karolína. 2023. *Nájem nebo hypotéka? Spočítali jsme, co je výhodnější*. Online. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-najem-nebo-hypoteka-spocitali-jsme-co-je-vyhodnejsi-225054>. [cit. 2024-04-13].

SKORKOVSKÁ, Sandra. 2023. *Úspora energie: Jak ušetřit na elektřině a plynu?*. Online. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/clanky/uspora-energie-tipy/>. [cit. 2024-04-13].

VISSMANN.CZ. 2024. *Vytápění nejsou jen náklady na palivo*. Online. Dostupné z: <https://www.viessmann.cz/cs/rady-a-tipy/technologie/vytapeni-elektrikou/porovnani-nakladu-na-vytapeni.html>. [cit. 2024-04-13].

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

CBA	Cost-Benefit Analýza
CEA	Cost-Effectiveness Analýza
CF	Peněžní tok
CMA	Cost-Minimizing Analýza
CUA	Cost-Utility Analýza
ČSÚ	Český statistický úřad
DSO	Dobrovolné svazky obcí
IN	Kapitálový výdaj
IRR	Vnitřní výnosové procento
k	Diskontní míra
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NFV	Návratné finanční výpomoci
NPV	Čistá současná hodnota
PVCF	Diskontované peněžními příjmy
SIMU	Soustava informativních a monitorujících ukazatelů
ÚSC	Územní samosprávné celky

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1 Členění veřejných příjmů obce (vlastní zpracování dle Vančurové a Láchové, 2022) .....	22
Obrázek 2 Rozpočtový proces (vlastní zpracování dle Sedmihradské, 2015).....	25
Obrázek 3 Soubor ukazatelů finanční analýzy municipální firmy (vlastní zpracování dle Otrusinové a Kubíčkové, 2015, s. 112) .....	29
Obrázek 4 Vybraná obec (vlastní fotografie) .....	47
Obrázek 5 Organizační struktura vybrané obce (vlastní zpracování).....	51
Obrázek 6 Vývoj rozpočtu obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024).....	52
Obrázek 7 Struktura příjmů obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024) .....	53
Obrázek 8 Daňové příjmy obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024).....	53
Obrázek 9 Nedaňové příjmy obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024) .....	54
Obrázek 10 Struktura výdajů obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle rozpočtu obce a Monitor, 2024) .....	55
Obrázek 11 Vertikální a horizontální analýza majetkové a finanční struktury obce v letech 2018-2022 vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	58
Obrázek 12 Obrázek 12 Vertikální a horizontální analýza výkazu zisku a ztráty obce letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024) .....	61
Obrázek 13 Ukazatele autarkie obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	62
Obrázek 14 Index provozního přebytku obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	63
Obrázek 15 Ukazatele likvidity obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	64
Obrázek 16 Ukazatel věřitelského rizika obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	65
Obrázek 17 Míra zadlužení vlastního kapitálu obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	66
Obrázek 18 Rozpočtová odpovědnost obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	67
Obrázek 19 Vývoj rozpočtové odpovědnosti obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	67
Obrázek 20 Náhled v Katastru nemovitosti (Katastr nemovitosti, 2024).....	70
Obrázek 21 Pořízená nemovitost obce z hlavní cesty (vlastní fotografie) .....	71
Obrázek 22 Pořízená nemovitost obce z vedlejší cesty (vlastní fotografie).....	71

---

Obrázek 23 Inzerát bytu 2+1 ve vybrané obci (zdroj: UlovDomov.cz, 2024) .....	74
Obrázek 24 Předpokládaná rozpočtová odpovědnost obce v letech 2025-2030 (vlastní zpracování).....	80
Obrázek 25 Vývoj rozpočtové odpovědnosti obce v letech 2025-2030 (vlastní zpracování) .....	81
Obrázek 26 Mapa rizik investičního záměru obce (vlastní zpracování).....	90
Obrázek 27 Moderní kuchyně Gorenje (zdroj: kuchynskastudia.cz) .....	115

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 Soustava informativních a monitorujících ukazatelů (vlastní zpracování dle Ministerstva financí, 2008).....	34
Tabulka 3 Ukazatel provozního přebytku obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	63
Tabulka 4 Dluhová služba a ukazatel dluhové služby obce v letech 2018-2022 (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	68
Tabulka 5 Rozpočet na pořízení a rekonstrukci nemovitosti (vlastní zpracování).....	73
Tabulka 6 Hotovostní likvidita pro rok 2023 – původní a očištěná (vlastní zpracování dle Monitor, 2024).....	76
Tabulka 7 Porovnání bankovních úvěrů (vlastní zpracování) .....	79
Tabulka 8 Příjmy a výdaje bankovního úvěru od Komerční banky, a.s. (vlastní zpracování) .....	80
Tabulka 9 Přílohy k žádosti o dotaci (vlastní zpracování dle dotaceproobce.cz, 2024).....	83
Tabulka 10 Formy financování a jejich maximální výše (vlastní zpracování).....	84
Tabulka 11 Příjmy a výdaje bankovního úvěru v rámci dotačního programu "Nájemní bydlení" (vlastní zpracování).....	85
Tabulka 12 Dílčí činnosti investičního záměru obce (vlastní zpracování).....	87
Tabulka 13 Ganttův diagram investičního záměru (vlastní zpracování) .....	88
Tabulka 14 Analýza rizik investičního záměru (vlastní zpracování) .....	89
Tabulka 15 Peněžní vyjádření přínosů a újem investičního záměru (vlastní zpracování)...	94
Tabulka 16 Postup výpočtu ukazatele efektivnosti z vložené peněžní jednotky (vlastní zpracování).....	95

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Průběh žádosti a realizace dotace

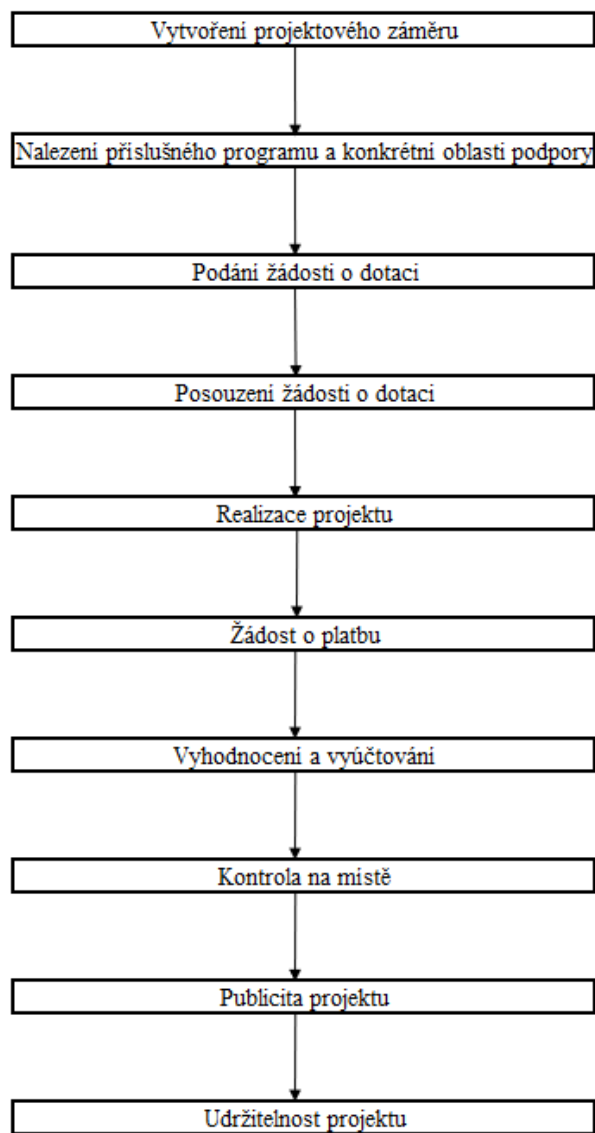
Příloha P II: Vývoj počtu obyvatel a jejich průměrný věk dle pohlaví v letech 2014-2023

Příloha P III: Struktura daňových a nedaňových příjmů obce v letech 2018-2022

Příloha P IV: Kuchyně Gorenje

Příloha P V: Umořovací plán zvoleného bankovního úvěru

## PŘÍLOHA P I: PRŮBĚH ŽÁDOSTI A REALIZACE DOTACE





**PŘÍLOHA P II: VÝVOJ POČTU OBYVATEL A JEJICH PRŮMĚRNÝ  
VĚK DLE POHLAVÍ V LETECH 2014-2023**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Počet obyvatel</b>	2 355	2 398	2 420	2 448	2 472	2 488	2 499	2 561	2 577	2 640
<b>Počet obyvatel (muži)</b>	1 159	1 187	1 208	1 224	1 241	1 244	1 244	1 267	1 292	1 318
<b>Počet obyvatel (ženy)</b>	1 196	1 211	1 212	1 224	1 231	1 244	1 255	1 294	1 285	1 322
<b>Průměrný věk</b>	40,9	40,9	41,0	41,1	41,3	41,3	41,5	41,3	41,5	41,4
<b>Průměrný věk (muži)</b>	39,3	39,1	39,4	39,4	39,8	40,0	40,3	40,1	40,3	40,5
<b>Průměrný věk (ženy)</b>	42,3	42,6	42,6	42,7	42,9	42,7	42,7	42,5	42,7	42,2

**PŘÍLOHA P III: STUKTURA DAŇOVÝCH A NEDAŇOVÝCH  
PŘÍJMŮ OBCE V LETECH 2018-2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Daňové příjmy</b>	<b>37 964</b>	<b>45 130</b>	<b>39 526</b>	<b>44 589</b>	<b>51 916</b>
<i>Daně z příjmů</i>	17 049	22 894	17 370	18 722	21 616
<i>Daně ze zboží a služeb v tuzemsku</i>	17 826	18 884	18 787	22 312	26 473
<i>Daně a poplatky z vybraných činností a služeb</i>	1 218	1 482	1 413	1 624	1 876
<i>Majetkové daně</i>	1 870	1 870	1 956	1 930	1 950
<b>Nedaňové příjmy</b>	<b>6 203</b>	<b>5 596</b>	<b>11 218</b>	<b>7 178</b>	<b>8 127</b>
<i>Příjmy z vlastní činnosti</i>	5 161	5 075	5 293	6 101	6 363
<i>Přijaté sankční platby a vratky transferů</i>	40	4	314	65	950
<i>Příjem z prodeje neinvestičního majetku a ostatní nedaňové příjmy</i>	1 002	516	520	1 013	813
<b>Kapitálové příjmy</b>	<b>17 926</b>	<b>1 754</b>	<b>157</b>	<b>448</b>	<b>1 018</b>
<b>Přijaté transfery</b>	<b>1 587</b>	<b>25 617</b>	<b>9 351</b>	<b>9 046</b>	<b>2 247</b>

## PŘÍLOHA P IV: KUCHYNĚ GORENJE



Obrázek 27 Moderní kuchyně Gorenje (zdroj: kuchynskastudia.cz)

**PŘÍLOHA P V: UMOŘOVACÍ PLÁN ZVOLENÉHO BANKOVNÍHO ÚVĚRU**

Měsíc	Úmor	Úrok	Splátka	Zůstatek dluhu
1.	73 877,19 Kč	14 550,00 Kč	88 427,19 Kč	5 746 122,81 Kč
2.	74 061,88 Kč	14 365,31 Kč	88 427,19 Kč	5 672 060,93 Kč
3.	74 247,04 Kč	14 180,15 Kč	88 427,19 Kč	5 597 813,89 Kč
4.	74 432,66 Kč	13 994,53 Kč	88 427,19 Kč	5 523 381,23 Kč
5.	74 618,74 Kč	13 808,45 Kč	88 427,19 Kč	5 448 762,49 Kč
6.	74 805,28 Kč	13 621,91 Kč	88 427,19 Kč	5 373 957,21 Kč
7.	74 992,30 Kč	13 434,89 Kč	88 427,19 Kč	5 298 964,91 Kč
8.	75 178,78 Kč	13 247,41 Kč	88 426,19 Kč	5 223 786,13 Kč
9.	75 367,73 Kč	13 059,46 Kč	88 427,19 Kč	5 148 418,40 Kč
10.	75 556,15 Kč	12 871,04 Kč	88 427,19 Kč	5 072 862,25 Kč
11.	75 745,04 Kč	12 682,15 Kč	88 427,19 Kč	4 997 117,21 Kč
12.	75 934,40 Kč	12 492,79 Kč	88 427,19 Kč	4 921 182,81 Kč
13.	76 124,24 Kč	12 302,95 Kč	88 427,19 Kč	4 845 058,57 Kč
14.	76 314,55 Kč	12 112,64 Kč	88 427,19 Kč	4 768 744,02 Kč
15.	76 505,33 Kč	11 921,86 Kč	88 427,19 Kč	4 692 238,69 Kč
16.	76 696,60 Kč	11 730,59 Kč	88 427,19 Kč	4 615 542,09 Kč
17.	76 888,34 Kč	11 538,85 Kč	88 427,19 Kč	4 538 653,75 Kč
18.	77 080,56 Kč	11 346,63 Kč	88 427,19 Kč	4 461 573,19 Kč
19.	77 273,26 Kč	11 153,93 Kč	88 427,19 Kč	4 384 299,93 Kč
20.	77 466,44 Kč	10 960,75 Kč	88 427,19 Kč	4 306 833,49 Kč
21.	77 660,11 Kč	10 767,08 Kč	88 427,19 Kč	4 229 173,38 Kč
22.	77 854,26 Kč	10 572,93 Kč	88 427,19 Kč	4 151 319,12 Kč
23.	78 048,89 Kč	10 378,30 Kč	88 427,19 Kč	4 073 270,23 Kč
24.	78 244,02 Kč	10 183,17 Kč	88 427,19 Kč	3 995 026,21 Kč
25.	78 439,63 Kč	9 987,56 Kč	88 427,19 Kč	3 916 586,58 Kč
26.	78 635,73 Kč	9 791,46 Kč	88 427,19 Kč	3 837 950,85 Kč
27.	78 832,32 Kč	9 594,87 Kč	88 427,19 Kč	3 759 118,53 Kč
28.	79 029,40 Kč	9 397,79 Kč	88 427,19 Kč	3 680 089,13 Kč
29.	79 226,97 Kč	9 200,22 Kč	88 427,19 Kč	3 600 862,16 Kč
30.	79 425,04 Kč	9 002,15 Kč	88 427,19 Kč	3 521 437,12 Kč
31.	79 623,60 Kč	8 803,59 Kč	88 427,19 Kč	3 441 813,52 Kč
32.	79 822,66 Kč	8 604,53 Kč	88 427,19 Kč	3 361 990,86 Kč
33.	80 022,22 Kč	8 404,97 Kč	88 427,19 Kč	3 281 968,64 Kč
34.	80 222,27 Kč	8 304,92 Kč	88 527,19 Kč	3 201 746,37 Kč
35.	80 422,83 Kč	8 004,36 Kč	88 427,19 Kč	3 121 323,54 Kč
36.	80 623,89 Kč	7 803,30 Kč	88 427,19 Kč	3 040 699,65 Kč
37.	80 825,45 Kč	7 601,75 Kč	88 427,20 Kč	2 959 874,20 Kč
38.	81 027,51 Kč	7 399,68 Kč	88 427,19 Kč	2 878 846,69 Kč

39.	81 230,08 Kč	7 197,11 Kč	88 427,19 Kč	2 797 616,61 Kč
40.	81 433,15 Kč	6 994,04 Kč	88 427,19 Kč	2 716 183,46 Kč
41.	81 636,73 Kč	6 790,46 Kč	88 427,19 Kč	2 634 546,73 Kč
42.	81 840,83 Kč	6 586,36 Kč	88 427,19 Kč	2 552 705,90 Kč
43.	82 045,43 Kč	6 381,76 Kč	88 427,19 Kč	2 470 660,47 Kč
44.	82 250,54 Kč	6 176,65 Kč	88 427,19 Kč	2 388 409,93 Kč
45.	82 456,17 Kč	5 971,02 Kč	88 427,19 Kč	2 305 953,76 Kč
46.	82 662,31 Kč	5 764,88 Kč	88 427,19 Kč	2 223 291,45 Kč
47.	82 868,96 Kč	5 558,23 Kč	88 427,19 Kč	2 140 422,49 Kč
48.	83 076,14 Kč	5 351,05 Kč	88 427,19 Kč	2 057 346,35 Kč
49.	83 283,83 Kč	5 143,36 Kč	88 427,19 Kč	1 974 062,52 Kč
50.	83 492,04 Kč	4 935,15 Kč	88 427,19 Kč	1 890 570,48 Kč
51.	83 700,77 Kč	4 726,42 Kč	88 427,19 Kč	1 806 869,71 Kč
52.	83 910,02 Kč	4 517,17 Kč	88 427,19 Kč	1 722 959,69 Kč
53.	84 119,79 Kč	4 307,40 Kč	88 427,19 Kč	1 638 839,90 Kč
54.	84 330,09 Kč	4 097,10 Kč	88 427,19 Kč	1 554 509,81 Kč
55.	84 540,92 Kč	3 886,27 Kč	88 427,19 Kč	1 469 968,89 Kč
56.	84 752,27 Kč	3 674,92 Kč	88 427,19 Kč	1 385 216,62 Kč
57.	84 964,15 Kč	3 463,04 Kč	88 427,19 Kč	1 300 252,47 Kč
58.	85 176,56 Kč	3 250,63 Kč	88 427,19 Kč	1 215 075,91 Kč
59.	85 389,51 Kč	3 037,69 Kč	88 427,20 Kč	1 129 686,40 Kč
60.	85 602,98 Kč	2 824,21 Kč	88 427,19 Kč	1 044 083,42 Kč
61.	85 816,98 Kč	2 610,21 Kč	88 427,19 Kč	958 266,44 Kč
62.	86 031,53 Kč	2 395,66 Kč	88 427,19 Kč	872 234,91 Kč
63.	86 246,61 Kč	2 180,58 Kč	88 427,19 Kč	785 988,30 Kč
64.	86 462,23 Kč	1 964,97 Kč	88 427,20 Kč	699 526,07 Kč
65.	86 678,38 Kč	1 748,81 Kč	88 427,19 Kč	612 847,69 Kč
66.	86 895,07 Kč	1 532,12 Kč	88 427,19 Kč	525 952,62 Kč
67.	87 112,31 Kč	1 314,88 Kč	88 427,19 Kč	438 840,31 Kč
68.	87 330,09 Kč	1 097,10 Kč	88 427,19 Kč	351 510,22 Kč
69.	87 548,42 Kč	878,77 Kč	88 427,19 Kč	263 961,80 Kč
70.	87 767,29 Kč	659,90 Kč	88 427,19 Kč	176 194,51 Kč
71.	87 986,71 Kč	440,48 Kč	88 427,19 Kč	88 206,67 Kč
72.	88 206,67 Kč	220,52 Kč	88 427,19 Kč	0,00 Kč