

OBSAH

PŘEDMLUVA	11
ZKRATKY A JEJICH VÝZNAM	12
1. Podpora rozhodování o hmotných investicích	13
1.1 Soudobé přístupy k vyhodnocování investičních záměrů.....	13
1.2 Finančně ekonomické analýzy a rozhodování o investicích.....	15
1.3 Soustava studií pro přípravu projektu.....	21
2. Příprava podkladů pro rozhodování o realizaci	23
2.1 Zaměření studií pro přípravu projektu.....	23
2.1.1 <i>Studie investičních možností</i>	23
2.1.2 <i>Studie proveditelnosti</i>	24
2.1.3 <i>Podpůrné studie</i>	27
2.2 Východiska hodnocení efektivnosti investic.....	27
2.3 Postup ekonomického rozboru.....	29
2.3.1 <i>Vymezení předmětu rozboru</i>	31
2.3.2 <i>Výchozí a cílový stav, hodnocené období</i>	32
2.3.3 <i>Hodnocení efektivnosti provozu</i>	33
2.3.4 <i>Investice, zisk a výnos</i>	35
2.4 Metody hodnocení efektivnosti investic.....	38
2.4.1 <i>Výnosnost investice</i>	39
2.4.2 <i>Doba návratnosti</i>	40
2.4.3 <i>Netto současná hodnota peněžních toků</i>	41
2.4.4 <i>Vnitřní výnosové procento</i>	42
2.4.5 <i>Další analýzy</i>	43
<i>Kritický bod nákladů a výnosů (bod zvratu)</i>	43
<i>Analýza citlivosti</i>	44
<i>Analýza v podmínkách nejistoty</i>	44
3. Investice ve vztahu k podniku	45
3.1 Cíle podniku a výchozí stav.....	45
3.1.1 <i>Strategie podniku</i>	45
3.1.2 <i>Pozice podniku</i>	46
a) <i>Lokalita</i>	46
b) <i>Výrobní program</i>	46
c) <i>Dodavatelé</i>	47
d) <i>Technologie</i>	47

e) Odpady	47
f) Pracovníci	48
g) Prodej	48
h) Výsledky hospodaření	49
3.2 Obsah studie proveditelnosti	50
3.3 Ekonomické důsledky výstavby a provozu pro podnik	51
3.3.1 Finanční plán	52
3.3.2 Ukazatele finanční analýzy	54
3.4 Ohodnocovací studie	58
3.4.1 Metoda hodnoty substance	59
3.4.2 Metoda hodnoty výnosu	59
3.4.3 Souhrnné ocenění	60
3.5 Závěrečný rozbor	61
4. Ceny ve stavebnictví	62
4.1 Cenová tvorba obecně	62
4.2 Varianty v cenové tvorbě	62
4.2.1 Získávání nových trhů výhodnými cenami	62
4.2.2 Rozlišování cen v čase	63
4.2.3 Cenová tvorba a ztrátové zboží	63
4.2.4 Cenová tvorba a rychlá návratnost	63
4.2.5 Cenová tvorba se zavedenými cenami	63
4.2.6 Cenová tvorba pro uzavřené poptávky	63
4.2.7 Cenová tvorba pro získání cílového výnosu	64
a) Cenová tvorba ve vazbě na dosažení cílové návratnosti investic	64
b) Cenová tvorba z výrobních nákladů s přírůžkou za přiměřený zisk ...	64
4.3 Definice ceny	66
4.4 Cena k jiným účelům	66
4.4.1 Ceny nemovitostí a nájemné	66
4.4.2 Ceny, odměny, poplatky	67
4.5 Regulace cen	67
4.5.1 Regulace cen ve stavebnictví	68
4.6 Dohoda o ceně	71
4.7 Obvyklá cena	72
4.8 Působnost v oblasti cen	73
4.9 Oceňování nemovitostí	74
4.9.1 Oceňování staveb	74
4.9.1.1 Příklady zjištění ceny některých druhů staveb	74

4.9.1.2	<i>Opotřebení</i>	75
4.9.2	<i>Oceňování stavebních pozemků</i>	76
4.10	<i>Oceňování činností souvisejících s výstavbou (stavbami)</i>	76
4.10.1	<i>Výkonový a honorářový řád (VHR)</i>	78
4.10.2	<i>Příklady výkonových fází a jim přiřazeného honoráře</i>	79
4.10.3	<i>Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností</i>	80
4.10.3.1	<i>Metodický postup (sazebník) navrhování nabídkových cen kompletační činnosti ve výstavbě</i>	82
5.	Daně v oblasti nemovitostí (staveb)	83
5.1	<i>Daň z nemovitostí</i>	83
5.1.1	<i>Daň z pozemků</i>	83
5.1.1.1	<i>Předmět daně</i>	83
5.1.1.2	<i>Poplatníci daně</i>	84
5.1.1.3	<i>Základ daně</i>	84
5.1.1.4	<i>Sazba daně</i>	85
5.1.1.5	<i>Osvobození od daně</i>	86
5.2	<i>Daň ze staveb</i>	88
5.2.1	<i>Předmět daně</i>	88
5.2.2	<i>Poplatníci daně</i>	88
5.2.3	<i>Základ daně</i>	88
5.2.4	<i>Sazba daně</i>	88
5.2.5	<i>Osvobození od daně</i>	90
5.3	<i>Některá společná ustanovení pro daň z pozemků a daň ze staveb</i>	93
5.4	<i>Daň z převodu nemovitostí</i>	94
5.4.1	<i>Poplatníci daně</i>	94
5.4.2	<i>Předmět daně</i>	94
5.4.3	<i>Základ daně</i>	95
5.4.4	<i>Sazba daně</i>	96
5.4.5	<i>Osvobození od daně z převodu nemovitostí</i>	96
5.4.6	<i>Některá další ustanovení o dani z převodu nemovitostí</i>	98
5.5	<i>Daně z příjmů</i>	99
5.5.1	<i>Celkové pojetí (poplatníci daně, předmět daně)</i>	99
5.5.2	<i>Základ daně</i>	100
5.5.3	<i>Sazba daně</i>	101
5.5.4	<i>Osvobození od daně</i>	102
5.5.5	<i>Některá společná ustanovení</i>	103

5.5.5.1 Odpisování hmotného majetku	103
5.5.5.2 Třídění hmotného majetku do odpisových skupin	107
5.6 Daň z přidané hodnoty	107
5.6.1 Předmět daně z přidané hodnoty a plátcí daně	107
5.6.2 Základ daně. Sazba daně. Výpočet daně	109
5.6.3 Odpočet daně	110
5.6.4 Osvobození od daně	110
5.6.5 Místo plnění	110
5.6.6 Zdaňovací období. Splatnost daně. Daňové přiznání	111
6. Financování v oblasti výstavby	112
6.1 Bankovní investiční (stavební) úvěr	112
6.1.1 Dlouhodobý úvěr pro účely bydlení	114
6.2 Hypoteční úvěr	116
6.2.1 Rozsah použití hypotečního úvěru	117
6.2.2 Zástavní právo k tuzemské nemovitosti jako zajištění splácení hypotečního úvěru	117
6.2.3 Banky oprávněné poskytovat hypoteční úvěr	118
6.2.4 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby	120
6.2.4.1 Příspěvky. Podmínky poskytování příspěvků	120
6.2.4.2 Dotace. Podmínky poskytnutí dotace	121
6.2.4.3 Rozsah příspěvků a dotací	122
6.2.4.4 Hypoteční zástavní listy	123
6.3 Programy podpory malého a středního podnikání	124
6.4 Státní podpora ekologických investičních akcí	125
6.4.1 Používání prostředků Fondu	125
6.4.2 Příjmy Fondu	125
6.4.3 Směrnice o poskytování finančních prostředků z Fondu	126
6.4.3.2 Bližší ustanovení o poskytování podpory	127
6.5 Státní stavební příspěvek	128
6.6 Státní příspěvek na protiradonová opatření	129
6.6.1 Směrnice Ministerstva financí z r. 1993 o financování radonového programu	130
6.6.1.1 Protiradonová opatření v obytných budovách	130
6.7 Příspěvek na úpravu bytu	131
6.8 Některé formy získání finančních prostředků v oblasti soukromoprávní	132
6.8.1 Smlouva o tichém společenství	132

6.8.2 Podnikové půjčky	134
7. Poplatky. Pokuty	136
A. Poplatky	136
7.1 Správní poplatky	136
7.1.1 Oprávněné orgány. Předmět správních poplatků. Poplatník	137
7.1.2 Sazby poplatků. Vyměření, splatnost, placení a vrácení poplatků	137
7.1.3 Osvobození od poplatků	139
7.1.4 Sazby správních poplatků v oblasti výstavby	139
7.2 Soudní poplatky	143
7.2.1 Předmět soudních poplatků. Poplatníci. Příslušnost	143
7.2.2 Další ustanovení	144
7.2.3 Sazby soudních poplatků	144
7.3 Místní poplatky	147
7.3.1 Předmět místních poplatků	148
7.3.1.1 Poplatky za užívání veřejného prostranství	148
7.3.1.2 Poplatky za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem	148
7.3.1.3 Správa místních poplatků	149
7.4 Poplatky v oblasti ochrany životního prostředí	149
7.4.1 Poplatky za znečišťování ovzduší	149
7.4.2 Poplatky za uložení odpadů	150
7.4.3 Poplatek za odnětí pozemků plnění funkcí lesa	150
7.5 Poplatek z prodlení podle občanského zákoníku	151
B. Pokuty	152
7.6 Pokuty podle stavebního zákona	152
7.6.1 Přestupky občanů proti stavebnímu řádu	152
7.6.2 Řízení o přestupcích	154
7.6.3 Správní delikty právnických osob a fyzických osob - podnikatelů	154
7.6.4 Řízení o správních deliktech	156
7.7 Pokuty v oblasti ochrany životního prostředí a jeho složek	156
7.7.1 Pokuty v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu	157
7.7.2 Pokuty podle zákona o lesích	157
7.7.3 Sankce ve vodním hospodářství	158
7.7.4 Pokuty za přestupky a protiprávní jednání v oblasti ochrany přírody a krajiny	159
7.7.5 Pokuty za porušování povinností uložených zákonem o odpadech	159
7.8 Pokuty v energetických odvětvích	160
7.9 Pokuty za porušování zákona o zadávání veřejných zakázek	160

7.10 Pokuta za porušení povinností osoby autorizované ve výstavbě	161
7.11 Smluvní pokuty	162
7.11.1 Smluvní pokuty podle občanského zákoníku	162
7.11.2 Smluvní pokuty podle obchodního zákoníku	162
8. Odvody. Náhrady. Úplaty	164
8.1 Odvody za odnětí půdy	164
8.1.1 Povinnost platit odvod	165
8.1.2 Výše odvodů, způsob placení, splatnost odvodů	166
8.1.3 Postup při výpočtu odvodů	166
8.2 Náhrady a příspěvky v oblasti ochrany lesů	169
8.2.1 Náhrady za omezení vlastnických práv na lesních pozemcích a lesních porostech u venkovních vedení elektřiny a u plynovodů	169
8.2.1.1 Způsob náhrady	170
8.2.1.2 Výše náhrad	170
8.2.2 Poskytování podpory na výsadbu některých dřevin a náhrad zvýšených nákladů	171
8.2.3 Způsob výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa	172
8.3 Úplaty za znečišťování vod	172
8.3.1 Základní úplata	173
8.3.2 Přirážka k základní úplatě	174
8.4 Náhrady za vyvlastnění	176
8.4.1 Náhrady za stavby, pozemky a porosty	176
8.4.2 Náhrada za zrušení, omezení nebo zřízení práv odpovídajících věcným břemenům	177
8.4.3 Poskytování náhrad	177
9. Pojištění	179
9.1 Základní úprava pojištění (pojišťovnictví)	179
9.2 Pojistná smlouva	179
9.2.1 Práva a povinnosti z pojištění. Zánik pojištění	181
9.3 Pojištění majetku	182
9.3.1 Povinnosti a práva pojištěného a pojistitele	183
9.3.2 Některé zvláštní případy	184
9.4 Pojištění odpovědnosti za škody	184
9.4.1 Práva a povinnosti pojištěného a pojistitele	184
9.5 Povinné smluvní pojištění	185
9.6 Zákonné pojištění	186

9.6.1 Sazby pojistného	186
<i>Príloha č. 1 Pojištění</i>	188
<i>Povinné smluvní pojištění autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě</i>	188
10. Stavební spoření	190
10.1 Pojetí a účel stavebního spoření podle zákona o stavebním spoření	190
10.1.1 Účastníci stavebního spoření	191
10.1.2 Stavební spořitelna	191
10.1.3 Úloha a povolené činnosti stavební spořitelny	192
10.1.4 Bytové potřeby	193
10.2 Smlouva o stavebním spoření	194
10.3 Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření	195
10.4 Státní podpora	196
10.4.1 Výše státní podpory	196
10.4.2 Poskytování státní podpory	196
10.4.3 Výplata státní podpory	197
10.5 Postup zájemce (fyzické osoby) o stavební spoření	197
10.6 Postavení právnických osob jako účastníků	198
10.7 Další povinnosti a práva spořitelny	199
10.8 Podmínky přechodu práv a povinností účastníka	199
10.9 Důsledky porušení povinností spořitelny nebo účastníka	200
11. Účtování investičního majetku	201
11.1 Zákon o účetnictví	201
11.2 Účetní jednotky, účetní soustavy, postupy účtování	202
11.2.1 Účetní jednotky	202
11.2.2 Účetní soustavy	202
11.2.3. Účtové osnovy a postupy účtování	203
11.3 Účtování investičního majetku v podvojném účetnictví	204
11.3.1 Vymezení investičního majetku	206
11.3.1.1 Finanční investice	207
11.3.1.2 Nedokončené investice	207
11.3.1.3 Poskytnuté zálohy na nehmotný a hmotný investiční majetek	208
11.3.2 Pořízení investičního majetku	209
11.3.3 Opravné položky k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku	209
11.3.3.1 Opravná položka k nabytému majetku a její umořování	209

11.3.3.2 Jednorázový odpis a tvorba dalších opravných položek	210
11.3.4 Odpisování investičního majetku	210
11.3.4.1 Odpisy účetní a daňové	211
11.3.4.2 Zásady účetních odpisů	212
11.3.4.3 Odpisový plán	214
11.3.5 Schémata účtování hmotného a nehmotného investičního majetku	214
11.4 Majetek určený k pronajmutí (leasing)	214
11.5 Účtování o investičním majetku v jednoduchém účetnictví podnikatelů	216
11.6 Analytická evidence	217
12. Statistika investic a stavebnictví	218
12.1 Zákon o státní statistické službě	218
12.2 Seznam státních statistických výkazů průřezové statistiky investic ..	219
12.2.1 Zpravodajská jednotka, předkládací cesta výkazů, periodicitu a lhůty k poskytnutí údajů	220
12.2.1.1 Zpravodajská jednotka	221
12.2.1.2 Příjemci výkazů	222
12.2.1.3 Lhůta k doručení výkazů	223
12.2.2 Třídění výkazů statistiky investic (druhy výkazů)	223
12.2.3 Základní sledované ukazatele	224
12.2.3.1 Pořízení hmotných a nehmotných investic	225
12.2.3.2 Hmotný investiční majetek	227
12.2.3.3 Nehmotný investiční majetek	227
12.2.3.4 Kapacity získané investiční výstavbou	228
12.2.4 Charakteristiky výkazů statistiky investic	229
12.2.4.1 Výkazy o činnostech	229
12.2.4.2 Výkazy o jednotlivých stavbách	231
12.2.4.3 Výkazy o bytové výstavbě	232
12.2.4.4 Výkaz o stavebních povoleních (Iv 3-04)	232
12.2.4.5 Šetření o věkové struktuře hmotného investičního majetku (HIM 1996)	233
12.3 Odvětvová statistika stavebnictví	233
12.3.1 Seznam státních statistických výkazů odvětvové statistiky stavebnictví	234
REJSTŘÍK	235