

## **Analýza dostupného družstevního bydlení ekonomická část**

- Zhotovitel:** Pavka s.r.o. IČO: 27507343, Adresa: Němčice 136, 561 18  
Kontakt: [REDACTED]
- Členové týmu:** Zaměstnanci: [REDACTED]
- Zdroje dat:** Veřejná data a neveřejná data.
- Veřejná data:** Český statistický úřad, odborný tisk, ročenky, studie, oficiální ceníky, weby firem, zákony a další.
- Neveřejná data:** Rozhovory se specialisty na družstevní financování (ČSOB, Česká spořitelna.)  
Rozhovory s předsedy družstev, potenciálními uživateli bytů.  
Konzultace s projekčními kancelářemi ohledně cen a času výstavby.  
Konzultace se stavebními firmami ohledně ceny a délky stavby.  
Využili jsme data společnosti Lija, spol. s.r.o. ohledně chování uživatelů nájemních bytů v lokalitě.  
Konzultace se specialisty ohledně fungování bytových domů, SVJ a družstev.  
Konzultace se specialisty ohledně prodejních cen bytů.  
Konzultace na Ministerstvu pro místní rozvoj.  
Konzultace s dalšími firmami, které připravují projekty pro družstva.  
Konzultace se zaměstnanci a politiky městské části Prahy 13.  
Jednání s bankami (externí ekonomický supervizor R. Kereškění z ekonomického týmu K&A je u ČNB akreditovaný jako nezávislý zprostředkovatel spotřebitelského financování).
- Doba sběru informací:** Naše společnost se zabývá ekonomikou výstavby pro bydlení dlouhodobě, přičemž družstevní výstavbou od podzimu 2018. V lednu a únoru 2020 probíhal sběr a zpracování informací pro potřeby této analýzy. Tým spolupracoval pod vedením K&A a externího supervizora - ekonoma Ing. Rastislava Kereškění, který je autorem dynamického modelu.
- Práce na analýze:** Na začátku jsme vycházeli ze zadání v zakázce malého rozsahu pro ekonomické a právní služby spojené s projektem Dostupné bydlení. Průběžně se výsledky práce předávaly a modifikovaly podle přání zadavatele.
- Předávání práce:** Kromě konečné analýzy, bylo odpovězeno na velké množství dotazů. Na některé dotazy byly vypracovány separátní dílčí analýzy.

## Zadání

Odpovídá na následující otázky:

- Popis možnosti výstavby na pozemcích parc. č. 140, 142/1, 143, 148, 149, 134, 141/1 a 147/1 v k.ú. Stodůlky, včetně návrhu specifikace bytových domů postavených na daných pozemcích (Kolik a jak velké budou: byty, garáže, sklepy, předzahrádky, apod.).
- Kalkulace ceny bytového domu z bodu 1 na základě:
  - Pouze přímých a nepřímých nákladů na stavbu.
  - Prodejních cen v místě obvyklých.
  - Dle metodiky dostupného bydlení.
- Kalkulace nákladů výstavby
  - A) Kalkulace na fázi získání stavebního povolení. Ve dvou variantách optimistická varianta a pesimistická varianta.
  - B) Kalkulace nákladů stavby.
  - C) Kalkulace vybavení nemovitosti.
- Cash-flow model pro jednotlivé fáze výstavby. Z modelu minimálně vylpne:
  - Náklady na konkrétní fázi.
  - Kdo bude platit náklady dané fáze.
  - Kdo ponese více náklady, bude-li překročen rozpočet.

Cash-flow model pro Hlavní město Prahu vycházející z následujících předpokladů:

- Hlavní město Praha bude majitelem podílu v družstvu, s nímž bude spojeno právo nájmu k 33 % bytů v nově postavené budově
- 25 % nákladů na výstavbu bude uhrazeno po kolaudaci budovy.
- zbývajících 75 % anuity bude spláceno 30 let v rámci nájemného hrazeného bytovému družstvu.
- Hlavní město Praha bude byty podnájemat za podnájemné ve výši určené zadavatelem.
- Model zpracovat dynamicky, aby výše navržené parametry bylo možné upravit.

Model bude obsahovat minimálně následující informace:

- Roční potřebu finančních prostředků z pohledu Hlavního města Prahy.
- Odhad ceny, za kterou může Hlavní město Praha v průměru podnájemout jeden družstevní byt měřeno na m<sup>2</sup> obytné plochy.
- Odhad, zda podnájemné bude vyšší nebo nižší než nájemné, které bude Hlavní město Praha platit družstvu.

Cash-flow model družstevníka, vycházející z následujících předpokladů:

- Družstevník při nabytí podílu v družstvu/uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o úhradě dalšího členského vkladu, uhradí další členský vklad/platbu odpovídající 25 % nákladů na výstavbu bytu.
- Družstevník má z vlastních zdrojů 300.000,- Kč. Zbýající část dalšího členského vkladu bude hradit z úvěru.
- Anuita je splácena 30 let.
- Model zpracovat dynamicky, aby výše navržené parametry bylo možné upravit.

Model bude obsahovat minimálně následující informace:

- Roční výdaje družstevníka spojené s nájmem bytu.

- Výdaje budou rozdělené na kategorie: nájem, včetně splátky anuity, splátka půjčky na další členský vklad (tj. na pořízení podílu v družstvu), náklady na energie, apod.
- Popis možnosti, jakými může družstevník získat prostředky na pořízení podílu (tj. na další členský vklad).

#### Bankovní financování

- Vysvětlení různých druhů bankovního financování. (např. projektové financování, hypoteční, rámcové, syndikátní, atd.).
- Vysvětlení výhod dopadu nižších úrokových sazeb na Euro, než na CZK, do nákladů dlouhodobého financování výstavby družstevních bytů v CZK.
- Popis financování fáze stavby (popis garancí, odhad výše úroků a poplatků).
- Popis financování fáze hotové budovy (popis garancí, odhad výše úroků a poplatků).
- Vysvětlení problému bankovního financování při družstevní výstavbě: Minimálně v rozsahu: Daňová neuznatelnost úroků, nižší bonita družstevníků a z toho plynoucí nižší bonita družstva.
- Návrh opatření, jak omezit problémy z bodu E.

#### Družstevní bydlení

- Popis výhod a nevýhod družstevního bydlení z pohledu družstevníka.
- Ekonomická analýza výhod a nevýhod družstevního bydlení z pohledu družstevníka s minimálním obsahem:
  - Náklady financování.
  - Rozdíl hospodaření SVJ a družstva.
  - Náklady energií, náklady na prodej/převod podílu.

### Analýza

**Specifikace pozemků:** Parcely p. č. 140, 142/1, 143, 148, 149, 134, 141/1 a 147/1 v k. ú. Stodůlky (dále jen „**pozemek**“), majitelem pozemků je Hlavní město Praha, (dále jen „**HMP**“). Na pozemcích nejsou evidovány žádné závazky třetích osob.

|          |       |                       |
|----------|-------|-----------------------|
| parc. č. | 140   | 3 219 m <sup>2</sup>  |
|          | 142/1 | 10 527 m <sup>2</sup> |
|          | 143   | 534 m <sup>2</sup>    |
|          | 148   | 181 m <sup>2</sup>    |
|          | 149   | 168 m <sup>2</sup>    |
|          | 134   | 236 m <sup>2</sup>    |
|          | 141/1 | 22 m <sup>2</sup>     |
|          | 147/1 | 11 m <sup>2</sup>     |

Celková výměra pozemků je 14 898 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v ulici Oistrachova.

**Územní plán:** Definuje na pozemku funkční plochu SV – všeobecně smíšenou. Na pozemku mohou být umístěny polyfunkční stavby nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Územní plán umožňuje výstavbu: Míra využití pozemku: **G**, nejvyšší možný koeficient podlažních ploch **1,8**. To znamená, že dle platného územního plánu je na pozemku možno realizovat hrubou podlažní plochu celkem  $7\,526 \cdot 1,8 = 13\,546,8$  m<sup>2</sup> (počítá se podle územního plánu)

**Možné navýšení velikosti:** HMP může změnit kód míry využití území anebo může stavebník požádat o podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 2,2.

**Podzemní prostory:** Se nezapočítávají do hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží. Parkoviště v nadzemních podlažích je započítáváno do hrubé podlažní plochy, avšak nikoli do hrubé podlažní plochy účelu využití. Toto se používá pro výpočet dopravy v klidu.

**Závěr:** Dle platného územního plánu se na pozemku může postavit maximálně 13 547 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“).

## Co je možno postavit

**Hrubá podlažní plocha versus čistá podlažní plocha:** Územní plán určuje HPP stavby 13 547 m<sup>2</sup>.

Do HPP se započítávají: Konstrukce a otvory, Zastřešená atria, vnitřní haly a sály. Plocha každého podzemního podlaží, od které se odečte plocha podzemních garáží a technického zázemí a přístupových komunikací.

Reálnou čistou podlažní plochu se dozvíme, až když projektant navrhne konečnou podobu projektu. Pro účely této analýzy vycházíme z reálné čisté podlažní plochy 79% a to jako výsledku rešerše podobných projektů a skladby bytů na patře.

**Způsob výpočtu: Možnost co můžeme postavit:** Pro naši analýzu a kalkulaci potřebujeme udělat nějakou predikci, jak bude stavba vypadat. Pro kalkulaci jsme zvolili budovu s následujícími parametry: (Deset obytných pater, jeden výtah, jedno schodiště. Patro je 380 m<sup>2</sup> a z toho 300 m<sup>2</sup> jsou byty, 80 m<sup>2</sup> jsou ostatní prostory - výtah, schodiště, chodby, obvodové zdi, příčky).

Hypotetická budova bude mít následující parametry: 50 bytů (3000 m<sup>2</sup>), výtahy a schodiště (800 m<sup>2</sup>), parkoviště 40 míst (560 m<sup>2</sup>), ostatní (155,7 m<sup>2</sup>). Budova jako celek (4 515,7 m<sup>2</sup>).

Na pozemku lze postavit 13 547 m<sup>2</sup>, to znamená 3 budovy z předchozího bodu, celkem tedy 9 tis. m<sup>2</sup> čisté plochy bytů.

Daných 9 tis. m<sup>2</sup> se dá rozdělit například na byty velikosti: 1 x 4 + KK (100 m<sup>2</sup>), 1 x 3 + KK (75 m<sup>2</sup>), 2 x 2 + KK (50 m), 1 + KK (25 m<sup>2</sup>).

Optimální se jeví kombinace například:

1 + KK (30 bytů), 2 + KK (60 bytů), 3 + KK (30 bytů), 4 + KK (30 bytů). Celkem **150 bytů a 120 parkovacích stání.**

## Kalkulace ceny bytového domu

### Kalkulace přímých a nepřímých nákladů na stavbu

HMP je majitelem pozemku, chce mít kontrolu nad projektem a nějakým způsobem bude muset vybrat partnera, který se bude na projektu podílet.

- Přímé náklady se dají vysoutěžit na základě projektové dokumentace, přičemž zakázku dostane ten, kdo nabídne nejnižší cenu na konkrétní činnost.
- Nepřímé náklady se nedají soutěžit na bázi nejnižší ceny z následujících důvodů:
  - A) Dopředu se neví, jak velký bude obsah práce, např. kolik se utratí za archeologický průzkum. Objem prací se stanoví, až po odkrytí staveniště.
  - B) Příprava dokumentace pro soutěž určité činnosti by stála více než činnost sama.

- C) Dodavatelé mají prokázat svoji invenci, zkušenost a navrhnout řešení, které přinese co nejvyšší hodnotu budoucím uživatelům.
- D) Dodavatelé předloží několik řešení, které bude nutno odborně posoudit.

#### **Přímé náklady:**

**Náklady na výstavbu:** Náklady na zasiťování (investiční náklady), výkopové práce, hrubá stavba, vnitřní stavební úpravy, instalace technologie, klientské stavební úpravy, venkovní práce.

**Vedlejší náklady na výstavbu:** Pronájem stavebního zařízení, náklady na energie, poplatky za využití veřejného prostoru, náklady financování, pojištění stavby.

#### **Nepřímé náklady:**

**Náklady, které souvisí s projektem:** Náklady na due dilligence pozemku, náklady na business plán, náklady na prvotní architektonické studie (feasibility study), náklady na projektovou dokumentaci pro územní řízení, stavební povolení a provedení stavby, náklady na získání územního rozhodnutí, náklady na kontrolu projektu a rozhodování, kterou variantu vybereme.

**Náklady, které souvisejí s přípravou stavby:** Náklady na stavební povolení, náklady na získání ekvity, prodejní a marketingové náklady, project management, náklady na stavební dozor, náklady na autorský dozor, engineering, náklady na přípravu smluv a pozice k vyjednávání s dodavateli za špatně dodanou práci.

**Stavebních náklady:** Náklady vynaložené na majetku třetích osob. (např. přeložka sítí, které vedou přes pozemek, rozšíření kapacity elektrických transformátorů, kapacity čističek odpadních vod, atd.), terénní úpravy, poplatky za uskladnění a likvidaci zeminy, náklady na zeleň.

**Předání a provozování stavby:** Odstranění zjevných vad, kolaudace, záruky na dílo.

#### **Prodejní ceny v místě obvyklé**

Pro analýzu cen v místě dostupné jsme zvolili tři přístupy:

**Čerpali jsme z analýzy společnosti Deloitte z prosince roku 2019,** která vyhodnotila prodejní ceny na Praze 5 na 115 tis. Kč/m<sup>2</sup> ( Deloitte zahrnuje Prahu 13 v kategorii Prahy 5).

**Mikro přístup.** Podívali jsme se na ceny, za které jsou a byly nabízenými družstevními byty v nových projektech v okolí. Například Finep – projekt Britská čtvrť, Finep – Kaskády Barrandov. Data jsou z ledna 2020. **Průměrná reálná cena nového bytu srovnatelná s naším modelovým 3 + KK (75 m<sup>2</sup>) v místě obvyklá je 89 tis. Kč za m<sup>2</sup> a to bez vybavení.** (Ceny jsou včetně DPH). Ceny jsou průměrné.

**Makro přístup.** Neporovnáme cenu konkrétních bytů, ale porovnáme lokace mezi sebou.

Praha 13 se nachází na západním okraji Prahy, 20 minut od centra, od centrální Prahy je oddělena. Hlavní spojnice je metro B. Praha 13 má dobudovaný vnitřní i vnější okruh a infrastruktura je na solidní úrovni, spadová nemocnice je Motol. Praha 13 je velmi blízko letišť.

Vyhodnocování atraktivity: Jedním z transparentních hodnotících kritérií je cena za pronájem kanceláří a existence poptávky po kancelářích. Centrální Praha: měsíční nájem 20 EUR za metr s vysokou mírou poptávky po kancelářských prostorech. Pankrác: měsíční nájem 16 EUR za metr, poptávka po kancelářích existuje. Praha 13: měsíční nájem 13 EUR za metr a i zde poptávka po kancelářích existuje. Jedná se o indikaci ceny bydlení, jelikož existující poptávka po kancelářských prostorech znamená, že lokace je atraktivní i pro bydlení a slouží k vyhodnocení poměru ceny centrum – periferie, tj. v našem případě jsou ceny na Praze 13 nižší o 35 %. Data jsme čerpali z dostupných on-line nabídek, například Officemap.cz.

**Závěr 1:** Praha 13 není atraktivní jako centrální Praha, nebo Pankrác. Na druhou stranu je mnohem atraktivnější než 80% ostatních míst v Praze, kde není skoro žádná poptávka po kancelářích.

Praha 13 má skvělou dopravní dostupnost, je zde dost volných pozemků. V průměru zde vzniká jedna kancelářská budova za rok. Dlouhodobě to znamená, že obyvatelé zde budou mít dost pracovních příležitostí a atraktivita Prahy 13 bude růst.

Závěr II: Ceny bytů na Praze 13 si udrží hodnotu, nebo mohou mírně růst.

### **Cena bytu dle metodiky dostupného družstevního bydlení**

#### **Vyšší náklady:**

Družstvo staví samo pro sebe, takže se snaží navrhnout bydlení, které bude co nejlevnější z dlouhodobého hlediska, naproti tomu klasický developer chce mít pouze nízké náklady na stavbu. Rozdíly jsou v následujících položkách:

**Kvalitnější materiály:** Družstvo použije při výstavbě materiál s delší životností. Např. kohout ve stoupačkách. Nejlevnější řešení je plastový kohout, který má životnost kolem 50 otevíření, potom přestane těsnit. Nejekonomičtější řešení je kovový kohout, jehož životnost je skoro neomezená.

**Technologie:** Popíšeme na příkladu kotelny. Může být v majetku externího subjektu, který bude pro nemovitost vyrábět a prodávat teplo, nebo může být v majetku družstva. Družstvo si teplo vyrobí samo, což je výrazně levnější.

**Společné prostory:** Je racionální, aby nemovitost měla určité společné prostory. Např. kolárnu, sklad kol, boxy na předávání nákupů přes internet, mini tělocvičnu, společné dobíječky na elektroauta, atd. Společné prostory představují náklad, který soukromému developerovi nikdo nezaplátí, proto společné prostory minimalizují.

**Nákup energií:** Je racionální, aby všechny energie kupovalo družstvo a následně je přeprodávalo svým družstevníkům. Družstvo jako právnická osoba dokáže koupit silovou elektřinu o 20% levněji. Již ve fázi projektu je nutné nemovitost přizpůsobit.

#### **Nížší náklady:**

Plynou z charakteru budoucího vlastnictví bytu a z faktu, že se jedná o projekt HMP.

#### **Provozní náklady:**

Náklady na marketing: Politika může dělat marketing projektu zdarma.

Náklady na prodej: Družstevník si kupuje družstevní podíl, což je výrazně jednodušší než prodávat byt.

Náklady na kolaudaci a reklamace: Majitelem bytů je družstvo, které si byty postavilo pro sebe.

#### **Jednodušší procesy:**

Družstvo pozemek nekupuje, ale užívá právo stavby od HMP. HMP je motivováno, aby pomohlo družstvu se získáním stavebního povolení. Tyto dva kroky výrazně snižují náklady na stavbu.

#### **Náklady na riziko:**

Klasický developer nese riziko, že projekt se nezrealizuje. Riziko nese ve fázi získávání stavebního povolení a i ve fázi výstavby. Riziko se do nákladů přenáší v podobě vyšších nákladů financování a na zisk.

#### **Družstevník HMP:**

Je-li HMP spolumajitelem družstva, pomáhá družstvu zvýšit bonitu. Dodavatelé nemusí počítat v kalkulacích s rizikovou přírázkou po možný bankrot projektu, náklady financování jsou na úrovni hlavního družstevníka.

#### **Zisk:**

Družstvo nemusí generovat zisk pro své vlastníky.

### **Kalkulace nákladů výstavby**

### Kalkulace nákladů na získání stavebního povolení.

Více variant, s následujícími předpoklady:

**Optimistická varianta.** Stavební pozemek je vhodný pro výstavbu, nejsou s ním spojené žádné skryté závazky a náklady.

- Kapacita sítí a infrastruktury je dostatečná. Není třeba budovat další infrastrukturní vedení.
- Stavebník má zkušenosti s projektováním a má projekt, který již někde zrealizoval.
- Stavebníkovi se podaří spojit proces stavebního a územního povolení.
- Místní stavební úřad umožní využít podkladů z jiných projektů v místě.
- Celková doba procesu získání povolení nepřesáhne 1 rok.
- Náklad pro optimistickou variantu jsme odhadli na přibližně 4,5% nákladů hrubé stavby **24 mil. Kč**.

### Pesimistická varianta:

- Součástí projektu musí být řešení infrastruktury. (Výstup z metra, přechody, nadchody, křižovatky, zeleň, napojení na kanalizaci a další sítě.)
- Předpokládáme, že v rámci projektové dokumentace se vyřeší i problémy v blízkém okolí.
- Předpokládáme, že proběhne architektonická soutěž a veřejnost bude moci ovlivnit, co se postaví. Na základě architektonické soutěže vznikne nová dokumentace, nebude se používat dokumentace z jiných projektů.
- Stavební a územní řízení se nespojí, ale proběhne ve dvou separátních krocích.
- Stavebník bude muset splnit další požadavky veřejných institucí (např. parkovací dům, zálivka parku povrchovou vodou, vybudování požární nádrže, příspěvek na školu, školku, atd.)
- Požadavky subjektů, které budou projekt zpomalovat (např. majitelé sousedních pozemků, či budov, jiní developři.) Vypořádat se s jejich požadavky nemusí být nákladné, ale mohou výrazně prodloužit dobu realizace stavebně přípravní fáze. Tato část projektu je financována pomocí ekvitivního financování a to je nejdražší financování, které existuje. Čím roste doba, roste riziko a tím i cena peněz.
- Technické problémy, které vyplynou po prozkoumání pozemku (např. radon, vysoká podzemní voda, pramen, nestabilní podloží, vibrace z metra, atd.).
- Pesimistická varianta nastává tehdy, když je doba realizace delší než 24 měsíců (pomoc městské části zkracuje dobu projektu minimálně o 12 měsíců.).
- Náklady pesimistické varianty počítáme na **74 mil. Kč**.

### Kalkulace nákladů stavby

Popis metodologie, kterou použijeme při výpočtu.

- Kalkulace vychází ze současných cen. Ceny nejsou navýšeny o inflaci.
- Cenu za metr jsme zjišťovali komunikací s několika dodavateli a jejich ceny jsme zprůměrovali.
- Niže uvedené ceny jsou bez DPH

|  |                      |
|--|----------------------|
| Cena za metr bytu                                    | <b>38 520,53 Kč</b>  |
| Cena za metr chodby, schodiště, parkoviště           | <b>23 112, 32 Kč</b> |
| Cena za metr technických prostor a ostatních prostor | <b>30 816, 42 Kč</b> |
| <b>Cena s 15% DPH</b>                                |                      |
| Cena za metr bytu                                    | <b>44 299 Kč</b>     |
| Cena za metr chodby, schodiště, parkoviště           | <b>26 579 Kč</b>     |
| Cena za metr technických prostor a ostatních prostor | <b>35 439 Kč</b>     |
- V kalkulaci je počítáno s rezervou na vícenáklady ve výši 8 mil. Kč.
- Kalkulace je počítána s 15% DPH pro celou stavbu a 8% provizi pro generálního dodavatele/Partnera, 5% zádržné ve výši z ceny díla.

- V kalkulaci hrubé stavby je kalkulováno s renomovanými dodavateli.
- V kalkulaci není počítáno se ziskem ani ztrátou družstva, předpokládá se zisk nula.
- V kalkulaci je počítáno, že majitelem technologií je družstvo. Technologie jsou plnohodnotně zaplacený, nejsou skrytě pronajímány.
- V kalkulaci není počítáno s administrativními náklady městských částí a HMP.
- V kalkulaci není počítanou s nutností dávat slevy na podíly, nebo extra prodejními náklady vůči družstevníkům.
- V kalkulaci není počítáno s administrativními náklady samotných družstevníků. Např. náklady na získání ekvity, náklady na smlouvy, náklady na stěhování atd.
- Ostatní náklady, jako celek vycházejí z optimistické varianty.

Poznámka: V dynamickém modelu se nezaokrouhluje, tj. čísla jsou přesnější. Ve wordové verzi se zaokrouhluje, což vytváří drobné rozdíly v číslech

### **Celkové náklady činí 601 mil. Kč**

#### **Převedeno do prodejních cen**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Byty (150 bytů)  | 547 mil. Kč        |
| Vybavení (50 bytů)   | 12 mil. Kč         |
| Parkoviště (120 míst)  | 42 mil. Kč         |
| <b>Celkem</b>  | <b>601 mil. Kč</b> |
| Průměrná cena za metr <sup>2</sup> nevybaveného bytu je (547 mil / 9000) | 60 800 Kč          |
| Parkovací místo  | 350 000 Kč         |

#### **Kalkulace nákladů stavebně přípravné fáze (optimistická varianta)**

Kalkulujeme přibližně 4,5% **24 mil. Kč**

#### **Ostatní náklady**

**Náklady financování výstavby:** Předpokládáme, že družstevníci složí na začátku 25% z ceny výstavby, zbylých 75% bude financováno bankovním úvěrem s úrokovou sazbou 2% p.a. a po předání domů Družstvu pak 3 % p.a. Stavební společnosti bude placeno na měsíční bázi, délka stavby bude trvat nejvýše 18 měsíců. V nákladech financování je obsaženo pojištění a všechny poplatky bance.

**Náklady na dohled nad stavbou:** Předpokládáme jednoho člověka na plný pracovní úvazek 3 roky. (Budeme platit delší dobu, než bude probíhat stavba z důvodu záruky.)

**Režijní náklady:** Náklady na smlouvy, marketing, náklady družstva. Předpokládáme, že nebude třeba utrácet ve velkém za marketing.

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Náklady financování: | 7 540 mil. Kč |
| Náklady na dohled:   | 6 mil. Kč     |



Režie:  
Celkem

20 mil. Kč  
33,54 mil. Kč

Hrubá stavba + náklady na stavební povolení + ostatní náklady = **589 mil. Kč**

### Kalkulace vybavení nemovitosti

Náš model počítá s tím, že byty pro HMP budou vybaveny (viz níže), zatímco byty pro družstevníky vybaveny nebudou. Byty HMP určené k pronájmu je vhodné pronajmávat vybavené, naopak u družstevního „vlastnictví“ se byty poskytují nevybavené, jelikož je předpoklad, že družstevníci si byty zařídí na své náklady podle svého vkusu. Taktéž na trhu s bydlením se družstevní byty poskytují nevybavené, obdobně jako byty určené k prodeji. V kalkulaci jsme se rozhodli počítat na vybavení 4 tis. Kč na m<sup>2</sup>.

Tato úroveň umožňuje vybavit byt velmi dobře. Kuchyňskou linkou s vestavěnou myčkou, dřezem, elektrickou troubou, několika vestavěnými skříněmi, datovými rozvody, stropními světly se žárovkami, pračkou, umyvadlovým setem včetně zrcadla v koupelně. Ve velkém bytě je možno koupit i postel, záclony, stolní svítidla, poličky. Proveďte-li se hromadný nákup, náklad bude o 30% nižší než, když si vybavení koupí nájemník sám.

### Náklady na vybavení 12 mil. Kč

**Cena dle patra:** Bydlení ve vyšší patrech má vyšší přidanou hodnotu, než bydlení v přízemí. Cena za metr bude navyšována, nebo snižována o 2 procenta nahoru, nebo dolů za patro. (To znamená, že cena v přízemí bude 90% průměrné ceny, cena v 10 patře 110% průměrné ceny).

## Cash-flow model pro jednotlivé fáze výstavby

Projekt se dá rozdělit na tři etapy

- Fáze stavebně přípravná. V dané fázi se rozhodne, co a jak se bude stavět. Projektant rozkreslí návrh do podoby nutné k získání územního a stavebního povolení.
- Fáze hledání družstevníků a stavebníka. Vysoutěží se stavební firma a stavební dozor. Zrealizuje se stavba.
- Fáze správy domu. Byty se dovybaví dle požadavku družstevníků a nájemníci/družstevníci převezmou byty k užívání, přičemž partner byty spravuje.

**Čísla a detaily kalkulace jsou v dynamickém modelu.**

### 1. Fáze stavebně přípravná:

- Náklady se nedají dopředu přesně určit, kalkulace je pouze orientační, reálné náklady souvisí s konkrétními požadavky na dokumentaci. V kalkulacích vycházíme z empirického modelu profesních organizací ve stavebnictví, když náklady na tuto fázi (dle verze) procentně odvozujeme z nákladů na výstavbu.
- Náklady jsou hrazeny partnerem. Tyto náklady jsou následně jemu uhrazeny družstvem v momentu získání stavebního povolení dle dohody Partner - HMP.
- Nezíská-li projekt stavební povolení, následuje vypořádání mezi HMP a Partnerem dle jejich smlouvy.

### 2. Fáze stavební:

#### a) Hledání družstevníků

:

- Je-li projekt hotov, osloví se stavební firma, která poskytne indikativní nabídku ceny výstavby.
- Daná cena se rozpočítá na konkrétní byty.

- Do družstva vstupují družstevníci, kteří skládají 25% kapitálu.
- Musí se najít družstevníci pro všechny byty, nenajdou-li se, projekt se nezrealizuje.
- Fáze hledání družstevníku je financována z peněz z fáze projektové, nemá vlastní kapitolu.
- Do družstva vstupují družstevníci až po právní moci stavebního povolení.

#### **b) Výstavba**

- Předpokládáme generálního dodavatele, který se zaváže, že ponese i vícenáklady stavby a postaví stavbu na klíč. Principem placení stavby je tzv. cena podle rozpočtu, jehož úplnost zhotovitel prohlásí.
- 75% stavby je financováno z bankovního úvěru.
- Generálnímu dodavateli je placeno zálohově s 10% zádržným.

#### **3. Fáze správy domu:**

- Po kolaudaci je vyplacena 5% pozastávka.
- Zbýlých 5% je drženo jako záruka, která je vyplacena, až po 5 letech.
- Vybavení je zakoupeno až po kolaudaci.
- Jsou složeny zálohy na provoz a energie.
- Byty předány družstevníkům k užívání
- Uzavřena smlouva o správě domu s Partnerem

## Cash-Flow HMP

Součástí výstupů je parametrický dynamický model financování a cash-flow ze zadání ZMR ve formátu excel.

**Výdaje:** HMP, jako každý podílník družstva, bude muset hradit náklady na energie a služby, pojištění, daň z nemovitosti, příspěvek do fondu oprav, splátky anuity a podíl na nájmu pozemku. Dále HMP bude muset platit daň z event. příjmu ze stavebního platu a ze zisku z nájmu.

**Náklady na energie a služby, pojištění, daň z nemovitosti:** V případě, že HMP bude mít byty 100% pronajaté a nájemníci budou platit včas, potom bude moci veškeré náklady přenést na své nájemce a reálné náklady HMP daná položka neovlivní.

V modelu počítáme s přefakturací s 5% marží.

**Kauce:** Při pronájmu soukromých komerčních nemovitostí se počítá s kaucí na úrovni jednoho ročního nájmu, v našem modelu uvažujeme o kauci ve výši tříměsíčního nájmu. Neplatí-li nájemce dle jak tři měsíce nájem může být představenstvem z družstva vyloučen. Kauce se použije na úhradu nezaplaceného nájmu a zbytek na náklady související s vystěhováním, vymalováním, opravy bytu, atd. Kauce může mít formu hotovostně složených peněz, nebo příslibu třetí strany (zaměstnavatele, banky, městské části), že bude platit na požádání.

**Příspěvek do fondu oprav:** Standardně je daný náklad hrazen z nájmu.

**Splátka úvěru bance.** Jestliže HMP bude vlastnit 33% bytového fondu, bude splácet 33% z celkové půjčky (prakticky bude splácet podle hodnoty bytů, které vlastní).

Velikost měsíční splátky anuity ovlivní: objem půjčených finančních prostředků (v našem případě bude půjčeno 75% z hodnoty investice), délku splácení (v našem případě 30 let, 360 splátek), velikost úrokové sazby a poplatky bance (počítáme s úrokovou sazbou a poplatky ve výši 3 % p.a.).

Sazba 3 % p. a. vychází z aktuální sazby 5Y PRIBOR, plus marže k datu 17. 1. 2020.

### **Náklady na právo stavby / Stavební plat:**

Eventualita placení stavebního platu: Družstvo může HMP platit stavební plat za užívání práva stavby.

Orientační kalkulace pro naše potřeby: Hodnota pozemku je kolem 100 mil. Kč při úrokové sazbě 3% je roční nájem 3 mil. Kč. HMP platí 33%, tj. cca 1 000 000 Kč.

Náš model předpokládá, že úplata HMP za poskytnutí práva stavby **nebude** stavebním platem (tedy opakujícím se plněním), ale kompenzací nákladů na pozemek a poskytnutím souhlasu Družstva s dalším pronájemem bytů (numerický dynamický model s platbou kompenzace nákladů na pozemek v řádu nižších desítek tisíc ročně *nepočítá*). Družstvo tedy nebude platit platbu obdobnou nájmu, nicméně po uplynutí práva stavby bude muset Družstvo pozemek odkoupit za danou cenu, přičemž způsob jejího určení závisí na politickém rozhodnutí HMP. Způsob výpočtu prodejní ceny pozemku bude určen HMP před výběrem partnera.

Družstevníkovi se tak zlevní platba nájmu o položku spojenou s užíváním pozemku (práva stavby). Nicméně se jedná o *de facto* odloženou platbu, jelikož ji družstevník družstvu nakonec zaplatí najednou při odkupu pozemku pro skončení práva stavby. Z tohoto důvodu byl dynamický model parametrizován o cenu pozemku a „nájem“ pozemku.

Eventualita neplacení stavebního platu: Družstvo nebude HMP platit stavební plat za užívání práva stavby, čímž se zlevní náklady družstevníka.

**Daň z příjmů:** Výše daně z příjmu závisí na způsobu pronájmu, tj. jestli bude pronájem bytů realizován s marží, či nikoliv.

### **Příjmy:**

**Nájem z bytů, garáží:** V kalkulaci jsme vyšli z cen pronájmu blízko tržním cenám.

## Nájem bytů a určení tržní ceny

Nájemní byty v Praze nabízejí k dlouhodobému pronájmu většinou fyzické osoby, vlastnictví nájemního bytu je pro ně způsob uložení peněz. Cenu nájmu fyzické osoby neurčují dle systematických kritérií, upřednostňují přítomnost obsazenost před vyššími cenami – ceny dlouhodobých pronájmů jsou proto nižší

Právnícké osoby do daného obchodního odvětví doposud výrazně nevstoupily, nájmy jsou nízké, vlivem nabídky fyzických osob má takové podnikání nízkou marži. Právnícké osoby by ceny určovaly na jiném principu. Využívaly by takzvaný Yield management, to znamená „různé ceny pro různé lidi“. Nájem pomocí daného systému je výrazně vyšší, než kolik dostanou fyzické osoby. V kalkulaci jsme použili princip férových cen, to znamená, každý platí relativně stejně.

Praha 13 má specifické složení obyvatel. Reálně je zde minimálně 20% cizinců, kteří poptávají krátkodobé nájemní byty. Mnoho těchto cizinců má solidní příjem a proto poptává i nové byty a je ochotno platit reálné ceny.

**Nájem:** Abychom mohli vyhodnotit investici, potřebujeme vědět, kolik nájemníci bytů budou ochotni platit. Při kalkulaci jsme vyšli z aktuálních krátkodobých tržních nájmů a tržních cen kanceláří, kde jsou podmínky a ceny transparentní.

Rešerši jsme podrobili servery, které přinášejí nabídku kanceláří s místně relevantním obsahem, např. Officemap.cz apod.

**Tržní nájem:** Tržní nájem je nájem, který jsou v daný moment ochotni zaplatit nájemníci. V principu se jedná o krátkodobý nájem, který se relativně rychle mění.

K jeho určení se nejlépe dá využít srovnávací metoda. Ve vzdálenosti 300 metrů od projektu je soukromý nájemní dům, (Luka Living) který pronajímá **nové byty**, projekt byl dokončen v roce 2018. Ceny se v listopadu 2019 pohybovaly v následujícím rozmezí: 1+KK (30 m<sup>2</sup>) - 14 tis. Kč, 3+KK (60 m<sup>2</sup>) 22 tis.

Závěr: Na krátkodobý pronájem se byty v lokalitě pronajímají za 366 – 466 Kč za metr. V případě dlouhodobého pronájmu by cena byla nižší. V kalkulaci použijeme 350 Kč za metr a 1,5 tis. Kč za parkovací místo. HMP bude vlastnit 3 tis. metrů bytů a 40 parkovacích míst.

**Roční tržní nájem: 13,32 mil. Kč**

**Ceny nájmu 1m<sup>2</sup> kanceláře:** Aktuální cena je 13,5 EUR za metr, 25 CZK/ EUR, připočteme-li nutnost platit za chodby 6% je reálná cena za metr 357,75 CZK. Byty jsou financovány v CZK a jsou lépe vybaveny.

Cena 350 Kč za metr z předchozí kalkulace se jeví jako adekvátní.

## Odpovědi na otázky:

1. Při zachování výše uvedených parametrů, tj. nákladů na výstavbu, vybavení a financování, a za předpokladu, že HMP bude pronajímat byty modelem Cost+5 (náklady plus pět procent), bude nájem stačit na úhradu nákladů a tento model bude generovat drobný **zisk** při 100% obsazenosti bytů nájemníky, a to ve výši cca **0,5 M Kč ročně**.
2. Je možné cenu podnájmu snížit? Ano, lze.
  - A) HMP nemusí mít zisk z podnájmu.
  - B) V kalkulaci počítáme, že HMP z podnájmu uhradí splátky bance. Teoreticky by stačilo splácet pouze úroky a odpisy.
  - C) HMP může dostat dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj ČR a to až 32 tis. Kč/metr<sup>2</sup> z fondu bydlení na *pořízení* nájemních bytů.

### Cash flow z pohledu družstevníka

Družstevník hraří náklady na energie a služby, pojištění, daně, příspěvek do fondu oprav, podíl na stavebním platu, splátky anuity (75%) a eventuálně splátky půjčky na další členský vklad.

**Náklady na anuitu:** Ovlivňují následující položky: Cena pořízení bytu a garáže a úroková sazba hypoteční půjčky. Z předchozí kalkulace hodnoty známe: Hodnota garáže: 350 tis. Kč. Průměrné náklady na m<sup>2</sup> jsou 60 800 Kč. Úroková sazba 3 % p.a.

**Náklad na ekvitu / Další členský vklad (25%):** Zobecnit kalkulaci je velmi složité, každý družstevník má různou bonitu. Osoba, která nemá peníze na vlastní ekvitu, není bonitní.

Vyšli jsme z předpokladu, že družstvo družstevníkovi pomůže najít levné financování. S touto pomocí si družstevník může půjčit peníze na ekvitu na 8 let za úrok 6 % p.a. Dle současné situace na trhu hypotečního financování nelze financování opatřit na déle než 10 let. Předpokládáme, že stavební spořitelna by mohla poskytnout nekrytou půjčku až do 600 tis. Kč.

Méně bonitní zájemci by mohli využít půjčky od státu. Prakticky nebonitní družstevníci nesplní podmínky půjčky.

**Náklady na energii a služby:** Velikost nákladů se bude odvíjet od konkrétní spotřeby teplé vody, elektřiny, množství osob v bytě. Kalkulace používá cenu 50 Kč za metr, 300 Kč za parkovací místo měsíčně.

**Příspěvek do fondu oprav:** Družstvo nemusí první roky do fondu oprav nic přispívat, nemovitost je nová, fond může tvořit až po 5 - 6 letech. V kalkulaci jsme počítali s nižším příspěvkem do fondu oprav, ale hned od začátku a to 0,5 % z hodnoty bytu ročně, 300 Kč za parkovací místo měsíčně.

**Podíl na úplatě za právo stavby:** Předpokládáme, že (a) jako úplatu za právo stavby uhradí družstvo HMP veškeré náklady na pozemek, tj., včetně daně z nemovitosti a (b) poskytne protiplnění ve formě poskytnutí oprávnění podnájmu družstevních bytů.

**Pozemek (dtto Cash-flow HMP):** Náš model předpokládá, že úplata HMP za poskytnutí práva stavby **nebude** stavebním platem (tedy opakujícím se plněním), ale kompenzací nákladů na pozemek a poskytnutím souhlasu (numerický dynamický model s platbou kompenzace nákladů na pozemek v řádu nižších desítek tisíc ročně *nepočítá*). Družstva s dalším pronájmem bytů. Družstvo tedy nebude platit platbu obdobnou nájmu, nicméně po uplynutí práva stavby bude muset Družstvo pozemek odkoupit za cenu určenou podle politického rozhodnutí HMP (viz výše).

Družstevníkovi se tak zlevní platba nájmu o položku spojenou s užíváním pozemku (práva stavby). Nicméně se jedná o *de facto* odloženou platbu, jelikož ji družstevník družstvu nakonec zaplatí najednou při odkupu pozemku pro skončení práva stavby. Z tohoto důvodu byl dynamický model parametrizován o cenu pozemku a „nájem“ pozemku.

## **Bankovní financování**

Projekt se opírá o bankovní financování, předpokládáme, že 75% ceny nemovitosti bude financováno bankovním úvěrem. Družstvo se v rámci doprovodných podmínek půjčky zaváže minimálně k následujícímu: nemovitost bude mít neustále vyšší hodnotu než bankovní půjčka, a to minimálně o 20 %, kdyby cena nemovitosti poklesla pod danou hodnotu, budou družstevníci vyzváni k navýšení svého vkladu, či družstvo bude muset jinak navýšit svůj kapitál a neučiní-li to, banka uplatní sankce.

V projektu se dá předpokládat několik druhů bankovního financování.

**Projektové financování:** Dané financování je možno využít, jakmile projekt získá stavební povolení a typicky končí předáním bytů uživatelům.

Pro banky je dané financování rizikové. Hrozí, že budova se nedokončí a bance zůstane nedostavěná nemovitost, proto podmínky daného financování jsou relativně přísné, banky budou chtít přenést riziko na družstevníky, jako fyzické osoby.

Z důvodů náročnosti splnění podmínek financování někteří soukromí developři toto financování nepoužívají a preferují financování ekvitou, nebo dodavatelským úvěrem.

Cena půjčených peněz: Pro banky dané financování není atraktivní, peníze jsou půjčeny relativně na krátkou dobu, se správou půjčky je spojeno hodně práce a půjčeny jsou relativně malé objemy. Banky proto účtují za dané financování vyšší úrok.

Dle informací z bank. Banky v Česku jsou na hraně úvěrových limitů pro daný sektor, může nastat situace, že peníze v bankách na dané financování nebudou k dispozici.

V kalkulaci uvažujeme, že HMP dá bytovému družstvu garanci specifikovanou dále v textu. Díky tomu banka bude ochotna poskytnout úvěr za **2 % p.a.**

Bez garance HMP by náklady financování byly minimálně 4,5% p.a. Kromě toho by banka vyžadovala garanci od družstevníků nebo třetího subjektu, že je připraven do projektu na výzvu banky vložit prostředky, a to ve výši 5- 10 % předpokládaných nákladů.

**Financování ručením nemovitostí:** Je nejtypičtější bankovní produkt. Toto financování se dá využít od momentu, kdy je budova zkolaudována.

Ručení: Tři zdroje. Zástava nemovitosti, garance družstva, jistota příjmu z nájemních smluv.

Cena peněz: Banky si tvrdě konkurují. Při dobrém vyjednávání se dá cena dostat na úroveň **3M PRIBOR + 0,5 % p.a.**, když jsme analyzovali již zrealizované projekty družstevního financování, úroková sazba byla minimálně PRIBOR + 1,3 % p.a.

Dalším nákladem je poplatek za fixaci. Je součástí ceny, kterou banky nabízejí, banka v něm odhaduje budoucí růst, nebo pokles úrokových sazeb. Současná cena fixace úroků je dána intervenčními operacemi ECB, která ji drží v záporných hodnotách. My jsme v kalkulaci počítali s hodnotou 0 % p.a, dlouhodobá úroková sazba je nižší než krátkodobá.

Pojištění. Pro zjednodušení výpočtu je v ceně financování, roční hodnota pojištění je 0,2 % p.a. a pokrývá pouze potřebu bankovního úvěru. To znamená, že je stavba pojištěna na zůstatkovou hodnotu.

Výsledná kalkulace: 3M PRIBOR 2,3 % p.a, marže 0,5 % p.a., fixace 0,0 % p.a. pojištění 0,2%. **Celkem 3 % p.a.**

Důležitá poznámka: Takto levné financování se dosáhne pouze, jestli partner, který s projektem pomůže, bude finanční instituce, která tomu rozumí a využije svoji reputaci a dovednosti při vyjednávání. Bude-li vyjednávat družstvo samo, bez profesionálního finančního managementu, cena financování bude na úrovni 4 % p.a.

Objem zdrojů: Je dostatek, nejsou žádné limity, banky mají hodně kapitálu pro dané půjčky.

**Hypoteční financování:** Banky toto financování mají velmi rády, jsou schopny poskytnout neomezené prostředky. Pro banky daný produkt má výhodu, že riziko přenesou na majitele hypotečních listů. Hypotéku nevlastní banka, ale majitel hypotečního listu, banka je pouze prostředník.

V České republice je situace odlišná, banky mají přebytek peněz, nemusí se financovat na sekundárním trhu. Vlastníkem hypotéky zůstává banka, která hypotéku poskytla, v tomto případě není rozdíl mezi hypotečním financováním a financováním, které je zajištěno nemovitostí.

**Rámcové financování:** Banka nemovitost ocení a je ochotna financovat do určité procentní výše. Není nutné splácet půjčku, stačí platit úroky. V případě, že by družstvo muselo vyplácet družstevníky, kteří jsou v problémech, toto financování je možnost.

**Syndikátní financování:** Každá banka může do určitého projektu poskytnout určitý objem finančních prostředků, jakmile objem překročí určitou mez, musí do projektu vstoupit více bank. Tj. je to úvěr poskytnutý syndikátem – sdružením několika bank. Důvodem je většinou jeho výše (financování jednou bankou by například mohlo znamenat nedodržení regulačních pravidel – překročení maximálního podílu půjček jednomu subjektu na základní jmění banky) nebo také rozložení rizika.

#### **Jak banka ovlivní fungování družstva:**

Banka se bude řídit přáním a business modelem družstva, jakmile dojde k podepsání úvěrové smlouvy, už nebude možná změna business modelu. Za změnu úvěrové smlouvy bude banka požadovat dodatečné platby.

O družstvu by měli rozhodovat majitelé, tj. družstevníci. Dopředu nevíme, jaká tato přání jsou. Management družstva se bude muset rozhodnout dříve a nejlogičtější je zafixovat půjčku na 5 let s minimální splátkou. Bohatší družstevníci by asi chtěli platit více, chudší by chtěli delší fixaci.

Pro banku je důležité vědět, kdo je partner projektu. Bude-li partner projektu renomovaná finanční instituce, nebude banka potřebovat projekt tak přísně kontrolovat, jako kdyby to byl malý developer. Podmínky, jak bude banka projekt kontrolovat, jsou určité k vyjednávání.

Banka bude chtít ovlivnit stanovy družstva. Minimálně v následujících bodech: Bude chtít mít kontrolu nad vyvádění majetku z družstva, způsobu hlasování, atd.

**Zdroje financí bank:** Česká republika nemá dost vlastních úspor aby dokázala ufinancovat potřeby firem, státu, domácností, ČNB a musí si půjčovat na zahraničních trzích. Část těchto prostředků je denominovaného CZK část v EUR. Úrokové sazby na EUR ovlivňují dlouhodobé úrokové sazby na CZK. Vlivem kvantitativního uvolňování ECB jsou tyto sazby rekordně nízké, kdyby došlo k situaci, že zahraniční investoři svůj kapitál z Česka stáhnou, sazby by výrazně vzrostly.

**Dlouhodobé úrokové sazby:** Projekt se bude financovat 30 let, můžeme předpokládat, že úrokové sazby se změní.

**Vyšší úrokové sazby** mají následující dopady: Sníží cenu postavených nemovitostí, a to většinou šokovým způsobem, typicky cena klesne i o 30%.

#### **Popis financování projektové fáze**

**Projektová fáze:** V dané fázi družstvo nemá žádný vlastní kapitál, vyjma 25% splacené části za byty HMP a bez garance HMP bude shánět úvěr složitě. HMP by proto mělo poskytnout garanci, že v případě, že něco pokazí, uhradí veškeré náklady. HMP bude mít mechanismus ve formě smlouvy s Partnerem, jak bude kontrolovat náklady v dané fázi, protože za ně reálně ručí.

#### **D) Popis financování fáze výstavby**

**Stavební fáze:** Existuje několik možností:

- A) Každý družstevník složí 25% a 75% poskytne banka formou projektového financování.

Výhody: Projekt nepotřebuje externího partnera. Vyloučí se družstevníci, kteří nemyslí nákup seriózně.

Nevýhody: Musí se čekat, než složí peníze poslední družstevník. V případě, že náklady projektu překročily rozpočet, budou se platit sankční úroky bance za překročení rámce financování.

Garance bance: Složená ekvita, podepsané nájemní smlouvy.

- B) Družstevníci jako celek složí 25% a více, zbytek poskytne banka.

Výhody: Nemusí se čekat, až složí poslední družstevník 25%, začne se stavět, jakmile je složeno 25%. Ti, co mají dost vlastních peněz, dostanou slevu z ceny.

Nevýhody: Musí se zavést systém slev a příplatku podle okamžiku, kdy kdo zaplatil.

- C) Družstvo může slabým družstevníkům pomoci s nalezením financování jejich podílu. Část rizika by na sebe převzali silní družstevníci.

- D) **HMP poskytne garanci družstvu/za družstvo.** Požadavek HMP na co nejnižší cenu při výstavbě a odstranění rizika z družstevníků jinou alternativu nepřipouští. **Danou variantu jsme v dynamickém modelu zvolili jako hlavní.**

- E) V případě, kdyby družstevníci skládali svůj vklad až po kolaudaci. Musel by projekt financovat generální dodavatel, anebo developer.

Generální dodavatel by chtěl 6 % p.a. a více plus garance HMP, že koupí podíl v družstvu. Developer 9 % p.a. a více a plus garanci HMP, že koupí podíl v družstvu

#### **Fáze po kolaudaci:**

Uzavře se nová úvěrová smlouva s nižší úrokovou sazbou, než by byla dosažena při standardním projektovém financování bez garance HMP. (V případě garance HMP, jakmile garance skončí, bude úvěr dražší.) Peníze z úvěru se použijí: Zaplatí se projektový úvěr, doplatí se poslední část úhrad dodavatelů. V dynamickém modelu počítáme s 2 % p.a. pro Stavební fázi a 3 % p.a. pro fázi Správy domu.

#### **Výše garance HMP:**

**Garanci ve stavebně přípravné fázi projektu:** Náklady pesimistické verze jsou 74 mil. Kč (To jsou výdaje na 2 roky). Garance má pokrýt i situaci, že projekt bude trvat delší dobu, např. až pět let. Další 3 roky by bylo nutné hradit úroky a další výdaje, které mohu vzniknout v rámci dodatečných prací, které se při řízení objeví. **Doporučujeme garanci ve výši 100 mil. Kč.**

**Garance ve fázi stavby:** Z důvodu nižších nákladů financování navrhujeme garanci ve výši **100 mil. Kč.**, to je 19 % hodnoty stavby.

**Alternativní garanci** může představovat (i) **zástavní právo k pozemku**, nebo (ii) **závazek na požádání splatit 50% ceny podílu HMP v Družstvu** (přesnou podobu alternativních garancí by určilo jednání s financující bankou).

#### **Vysvětlení problému bankovního financování při družstevní výstavbě**



### **Problémy financování z pohledu banky:**

- Riziko při financování pro banku spočívá v následujícím: Z příjmů z nájmu/splátek platí Družstvo nejdříve chod domu a energie, poté náklady na pozemek a teprve poté splátky bance. Nemá-li družstvo dost prostředků, banka je až třetí, kdo dostane zaplacen. To vytváří pro banku riziko, které si nechá zaplatit. Riziko pro banku je možno snížit tím, že bude pozemek zatížen zástavním právem ve prospěch banky.
- Při klasickém hypotečním úvěru je úvěr poskytnut fyzické osobě, ručení nemovitostí slouží pouze k dozajištění, dlužník ručí především svým příjmem. Půjčí-li si družstvo, je nemovitost hlavní zdroj ručení. Jelikož družstevník může kdykoliv z družstva vystoupit, anuitu nedoplatit a požadovat vyplacení dalšího členského vkladu/ekvity.
- Banka nemovitost ocení pomocí různých metod. Jedna z důležitých metod ocenění je metoda výnosová, při ní se oceňuje bonita družstevníků, která je v tomto případě relativně nižší.
- Kvalita bonity družstevníků má dopad na velikost rizikové přírážky, tím i na cenu úvěru.
- Myslíme si, že bonita družstevníků bude nižší, než bonita standardních hypotečních dlužníků z následujících důvodů:
  - A) O družstevní bydlení budou mít zájem osoby, které jsou socioekonomicky podobné. Z pohledu banky budou tedy náchylní ke stejným rizikům.
  - B) Družstevní bydlení s velkou pravděpodobností osloví osoby, které nemají na vlastní bydlení, tedy mají nižší příjmy.
- Půjčit družstvu je pro banku jiný obchodní model, než půjčit fyzické osobě – tj. má relativně omezené úvěrové rámce v porovnání s rámci pro hypotéky.

#### **Pozitivní faktory:**

- Družstvo je subjekt založený za účelem podnikání. Družstvo nemůže využívat benefitů postavení slabší smluvní strany.
- Pro vyšší celkovou průměrnou bonitu je kladné, že družstevník je také HMP, to znamená, že 33% bonity je vysoké.

#### **Negativní faktory:**

- Na trhu je omezená zkušenost s financováním družstev. Družstva financuje pouze omezené množství bank.
- Pokles hodnoty majetku z družstva: Movitější osoby z družstva mohou odejít, nemajetnější prosadit snížení nájmu a bance mohou zůstat aktiva s nižší hodnotou.

**Nemožnost odečíst úroky od základu daně:** Vezme-li si občan hypotéku, nebo úvěr stavebního spoření, může si úroky z celé půjčky na cenu nemovitosti odečíst od svého daňového základu. Družstevník si může odečíst ze základu daně jen úroky z půjčky na další členský vklad (tj. 25% z ceny bytu). Pokud by si půjčoval na zbývajících 75%, nebude se dle zákona o daních z příjmů jednat o náklad související s pořízením bydlení a úrok nebude daňově uznatelnou položkou.

### **Navrhnout opatření, které řeší bod E.**

**Nemožnost odečíst úroky od základu daně.** Pro osoby s lepší bonitou než družstvo je výhodnější půjčit si, jako fyzická osoba a podíl v družstvu zaplatit v plné výši. V případě, že si družstevník sám půjčí na koupi celého podílu v družstvu, je celý úrok daňově uznatelný.

**Pokles hodnoty majetku z družstva.** Tomuto riziku se dá bránit procesem přijímání rozhodnutí na členské schůzi, tj. korporátními pravidly.

## Družstevní bydlení

### Popis výhod a nevýhod družstevního bydlení

#### Výhody:

- Družstevník na sebe částečně bere developerské riziko v momentu výstavby, (splacením dalšího členského vkladu (25%)) a družstvo proto nemusí platit developerskou přírážku, čímž se snižuje nákladová cena bytu.
- Družstevník může ovlivnit výstavbu a její kvalitu.
- Družstevník může zlepšit vlastní bonity vlivem ostatní družstevníků (Družstvo si půjčuje levněji než nebonitní družstevník).
- Možnost čelit náhradě škody po statutárních orgánech.
- Získat množstevní slevu při nákupu vybavení.
- Možnost prodat podíl bez nutnosti platit daň z nabytí nemovitostí.
- Družstevník se o dům a vybavení (např. revizi plynu) nestará, družstvo služby nakoupí.
- Možnost vyloučit problémové družstevníky.
- Není nutné založit SVJ a řídit se pravidly, které platí pro SVJ.
- Oddělení osobního vlastnictví a oddělení vlastnictví bytů.
- Podstatná výhoda proti kapitálové společnosti je, že každý družstevník má jen jeden hlas bez ohledu na velikost či počet bytů, jejichž užívací právo je spojeno s podílem.

#### Nevýhody:

- V SVJ má člen právo veta, v družstvu nikoliv.
- Daňová neuznatelnost úroků z event. půjčky na 75% ceny bytu (viz výše).

### Rozdílné fungování SVJ a družstva

Fungování SVJ je dáno zákonem, který přikazuje, jak spolužití v domě o třech a více bytových jednotkách bude vypadat. Zákon kromě povinností zajišťuje určité práva každému majiteli bytu. Např. Člen SVJ nenesl riziko ztráty bytu, ze SVJ ho nelze vyloučit.

Fungování družstva je také upravené zákonem. Zákon vychází z jiných principů rozhodování, tj. v družstvu rozhoduje většina a každý družstevník má jeden hlas. Byt není majetkem družstevníka a družstevník může být vyloučen a tím zanikne jeho užívací právo k bytu i perspektiva nabytí bytu do osobního vlastnictví.

### Ekonomická analýza výhod a nevýhod z pohledu družstevníka

Výhody a nehody družstevního financování pro družstevníka.

Družstevník má možnost volby: Půjčit si jako fyzická osoba, nebo půjčit si prostřednictvím družstva. Pro různé družstevníky bude odpověď na danou otázku různá.

1. Nebonitní družstevník. Subjekt, který dokáže získat prostředky pouze na 25% hodnoty bytu. Zde je volba jasná, družstevní financování je výhodnější, protože je jediné možné.

2. Osoba se 100% vlastních prostředků: Problém neřeší, nefinancuje se úvěrem.

3. Osoba, jejíž daňový základ je nula, nebo záporný. Pro danou osobu není důležitá uznatelnost úroku, nemá příjem, od kterého by je mohla odečíst a z pohledu banky je méně bonitní. Družstvo si dokáže půjčit levněji.

4. Ostatní. Budou muset porovnat svoji konkrétní situaci. Za kolik si půjčí jako fyzická osoba a za kolik si půjčí družstvo a započítat, že úroky družstva jsou daňově neuznatelné.

Za předpokladu, že počítáme daň z příjmu fyzických osob 15 %. Tak daňová neuznatelnost zvedá úrokové náklady družstevního financování o 15 %. V případě, že platí solidární daň, tak musí počítat s touto vyšší daní.

### **Rozdíl v hospodaření SVJ a družstva**

Rozdíly v hospodaření plyne z toho, že družstvo vzniklo za účelem podnikání a SVJ za účelem správy. Z toho plynou následující rozdíly:

**Daň z příjmu SVJ.** Daň z příjmu neplatí, protože členové platí sami sobě, taková platba není zdanitelný příjem. (SVJ by platila daň příjmu pouze, kdyby pronajímala společné prostory a daň z příjmu by se platila pouze z těchto příjmů.)

Důsledek: V případě, že majitel pronajímá svůj byt, on sám si vede účetnictví a nemůže uplatnit náklady z ostatních bytů, ty mu nepatří.

**Daň z příjmů družstvo.** Je plátcem daně z příjmu, na konci roku sečte veškeré příjmy a výdaje. Jsou-li příjmy, spočítá daň z příjmu, kterou zaplatí.

Důsledek: Družstvo v daňovém přiznání může uplatnit náklady ze všech bytů i těch, kde bydlí družstevníci. Díky tomu má vyšší náklady a platí daň z příjmu až při mnohem vyšších příjmech než je situace v SVJ. Další výhodou je optimalizace nákladů v čase.

**Fond oprav SVJ.** SVJ není plátcem daně z příjmu, příjem od majitelů bytu nedaní. Majitelem fondu je SVJ, prodá-li majitel svůj byt, nedostane z fondu žádné vypořádání.

**Fond oprav družstvo:** Družstvo je plátcem daně z příjmu, příjem do fondu oprav by danilo. Družstvo se povinnosti nedanit fond oprav vyhýbá tím, že nemá fond oprav, ale vybírá zálohy na opravy. To má právně, ekonomický dopad. Prodá-li družstevník svůj podíl, má nárok dostat zpět neutracenou zálohu.

**Podnikání.** Družstvo může podnikat, může nakupovat energii za velkoobchodní ceny a energii může prodávat družstevníkům. SVJ pouze rozúčtovává faktury. Družstvo může založit dceru, která je plátcem DPH a částečně optimalizovat DPH na vstupu.

Družstevník v družstvu může svůj daňový režim změnit, může převést byt do soukromého vlastnictví. Soukromí vlastníci v SVJ tuto možnost nemá. Družstvo má daňový režim právnické osoby, družstevník fyzické osoby. V čase mohou být tyto režimy různě výhodné, pro různé družstevníky.

### **Nákup energií**

Družstvo může nakupovat na rozdíl od SVJ za velkoobchodní cenu.

### **Náklady na prodej / převod**

Družstevník si kupuje družstevní podíl a z prodeje neplatí transferovou daň jako u nemovitosti. Výkaznictví u hospodaření družstva zaručuje větší hospodářskou transparentnost pro družstevníky i potenciální nabyvatele družstevních podílů. SVJ nemusí vydávat výroční zprávu dle zákona.