

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Provozně podnikatelský obor
Pracoviště: Ekonomická fakulta – Katedra řízení

**Možnosti využití finančních prostředků z EU pro
rekonstrukci a rozvoj podnikatelské nemovitosti**

Possible utilisation of EU funds for reconstruction and
development of a business real property

Vedoucí diplomové práce:
Ing. Dagmar Bednářová, CSc.

Autor:
Radek Frk

2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Radek FRK**

Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**

Studijní obor: **Provozně podnikatelský obor**

Název tématu: **Možnosti využití finančních prostředků z EU pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelské nemovitosti**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Charakteristika:

Finanční prostředky z EU určené pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelských nemovitostí jsou přínosné hlavně z důvodů využití starších objektů pro podnikatelské účely.

Cíl práce:

Analýza obce v okrese Krumlov z hlediska výskytu nevyužitých objektů, charakteristika objektu určeného k rekonstrukci, analýza možností finanční podpory z EU, vypracování návrhu rekonstrukce a rozvoje daného objektu.

Metodický postup:

Studium odborné literatury, analýza dané obce z hlediska výskytu nevyužitých objektů, charakteristika objektu určeného k rekonstrukci, vypracování návrhu rekonstrukce, včetně finanční podpory z EU

Rámcová osnova:

1. Úvod, 2. Literární přehled, 3. Metodika, 4. Přehled nevyužitých objektů v dané obci, 5. Charakteristika objektu určeného k rekonstrukci, 6. Analýza možností finanční podpory z EU, 7. Vypracování návrhu rekonstrukce a rozvoje daného objektu, 8. Závěr, 9. Přehled použité literatury, 10. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle možností
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 70 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- FOTR, J. Podnikatelský plán, Grada Publishing, Praha 1999, ISBN80-7169-812-1
HISRICH, R.D.,PETERS,M.P. Založení a řízení nového podniku, Victoria Publishing, Praha 1996, ISBN 80-85865-07-6
VEBER,J, SRPOVÁ J. Podnikání malé a střední firmy, první vydání, Praha: Grada Publishing, 2005, 304 s. ISBN 80-247-1069-2
WUPPERFELD,U. Podnikatelský plán pro úspěšný start, Management Press, Praha 2003, ISBN 80-7261-075-9
MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU Průvodce podnikatele Operačním programem Podnikání a inovace [online]. Praha, 2007 [cit. 2007-04-03], 98 s., Dostupný na WWW [www.mpo.cz]
Odborné časopisy: Ekonom, Moderní řízení

Vedoucí diplomové práce: Ing. Dagmar Bednářová, CSc.
Katedra řízení

Datum zadání diplomové práce: 6. března 2008
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2010


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
Studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 6. března 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „**Možnosti využití finančních prostředků z EU pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelské nemovitosti**“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích 30. dubna 2010

Radek Frk

Poděkování

Touto formou bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Dagmar Bednářové, CSc. za odborné vedení a za trpělivost, se kterou mě vedla při psaní této diplomové práce a dále děkuji všem, kteří mi poskytli cenné informace.

Radek Frk

Anotace

Předmětem mé diplomové práce „Možnosti využití finančních prostředků z EU pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelské nemovitosti“ je analýza nejrelevantnějších možností podpor pro vybranou nemovitost s ohledem na její budoucí využití. Teoretická část práce je zaměřena na popis a analýzu malých a středních podniků v České republice. Zároveň jsou zde nastíněny různé typy podpory MSP. V praktické části je představena vybraná nemovitost určená k rekonstrukci. Dále je provedena analýza dotačních příležitostí vhodných pro vybranou nemovitost. Na základě vybrané nemovitosti a vhodného dotačního programu je vypracován návrh projektu rekonstrukce a rozvoje tohoto objektu.

Obsah:

1	ÚVOD	4
2	LITERÁRNÍ PŘEHLED	6
2.1	VYMEZENÍ POJMŮ PODNIKÁNÍ, PODNIKATEL	6
2.2	MALÉ A STŘEDNÍ PODNIKÁNÍ (MSP)	9
2.3	VÝZNAM MALÉHO A STŘEDNÍHO PODNIKÁNÍ	14
2.3.1	Společenské přínosy malých a středních podniků	14
2.3.2	Ekonomické přínosy malých a středních podniků	15
2.3.3	Aktuální stav malého a středního podnikání v ČR	16
2.4	VÝHODY A NEVÝHODY MSP	19
2.5	OMEZENÍ ROZVOJE MSP V ČR	21
2.6	PODPORA PODNIKÁNÍ MSP	23
2.6.1	Podpora podnikání dle formy poskytování	24
2.6.2	Podpora podnikání dle prostoru (územního celku)	25
3	CÍL A METODIKA	28
3.1	Cíl	28
3.2	METODIKA	28
3.3	ETAPY VYPRACOVÁNÍ PRÁCE	29
3.3.1	Literární přehled	29
3.3.2	Přehled nevyužívaných objektů v dané obci	29
3.3.3	Charakteristika objektu určeného k rekonstrukci	29
3.3.4	Analýza možností finanční podpory z EU	29
3.3.5	Návrh projektu rekonstrukce a rozvoje daného objektu	30
3.3.6	Závěr	30
4	PŘEHLED NEVYUŽÍVANÝCH OBJEKTŮ V DANÉ OBCI	31
4.1	OBEC HORNÍ DVOŘIŠTĚ	31
4.1.1	Základní informace o obci včetně historie	31
4.1.2	Statistické informace	33
4.2	CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ	35
4.2.1	Dům čp. 33	35
4.2.2	Dům čp. 70 a 71	38
4.2.3	Dům čp. 55	42
5	CHARAKTERISTIKA OBJEKTU URČENÉHO K REKONSTRUKCI	44

5.1	DŮM ČP. 30 - BÝVALÁ ŠKOLA.....	44
6	ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANČNÍ PODPORY Z EU	48
6.1	MOŽNOSTI PODPORY Z EVROPSKÝCH ZDROJŮ	48
6.1.1	OP Podnikání a inovace (OPPI).....	48
6.1.2	ROP NUTS II Jihozápad (ROP JZ).....	50
6.1.3	OP Přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko (OP ČR - Rakousko).....	52
6.1.4	OP Přeshraniční spolupráce ČR - Svobodný stát Bavorsko (OP ČR - Bavorsko)....	54
6.1.5	Program rozvoje venkova České republiky (PRV).....	56
6.2	MOŽNOSTI PODPORY Z OSTATNÍCH ZDROJŮ	58
6.2.1	Program Podpora regionálního rozvoje (resortní program).....	58
6.2.2	Program obnovy venkova Jihočeského kraje (krajský program).....	58
6.3	VLASTNÍ ANALÝZA	59
7	NÁVRH PROJEKTU REKONSTRUKCE A ROZVOJE DANÉHO OBJEKTU	60
7.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU.....	60
7.2	ZDŮVODNĚNÍ PROJEKTU.....	60
7.3	VŠEOBECNÝ CÍL A SPECIFICKÉ CÍLE PROJEKTU.....	61
7.4	PŘEHLED CÍLOVÝCH SKUPIN.....	61
7.5	PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ PROJEKTU	61
7.6	ETAPIZACE A HARMONOGRAM PROJEKTU	62
7.6.1	První etapa projektu.....	62
7.6.2	Druhá etapa projektu	62
7.6.3	Třetí etapa projektu.....	64
7.7	NÁKLADY (VÝDAJE) PROJEKTU.....	66
7.8	ZDROJE PROJEKTU, PROPOČET DOTACE.....	68
7.9	FINANČNÍ PLÁN.....	72
7.10	FINANČNÍ A EKONOMICKÉ HODNOCENÍ PROJEKTU	74
7.11	LOGICKÝ RÁMEC PROJEKTU	78
7.12	RIZIKA PROJEKTU.....	79
7.13	HODNOCENÍ PROJEKTU	80
8	ZÁVĚR.....	81
9	SUMMARY.....	83
10	PŘEHLED LITERATURY	84
10.1	TIŠTĚNÉ ZDROJE	84
10.2	PRAMENY PRÁVA.....	85

10.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE.....	85
SEZNAM OBRÁZKŮ:	
SEZNAM PŘÍLOH:	
PŘÍLOHY	

1 Úvod

V České republice představují malé a střední podniky důležitý segment národního hospodářství, často se o nich hovoří jako o skrytém gigantu. Významně se podílí na zaměstnanosti, HDP, výkonech a dalších makroekonomických ukazatelích. Hrají důležitou roli při vytváření nových pracovních příležitostí a všeobecně působí jako faktor sociální stability a ekonomického rozvoje. Evropská unie považuje tento sektor za páteř evropské ekonomiky a hybnou sílu inovací, zaměstnanosti a sociální integrace. Rovněž vytvářejí zdravé podnikatelské prostředí, snižují nezaměstnanost, jsou vysoce flexibilní a napomáhají rychlejšímu rozvoji strukturálně postižených regionů, menších měst a obcí.

Právě v menších městech a vesnicích je strukturální postižení nejvíce zřetelné. Přitom jsou to především malí a střední podnikatelé, jejichž drobné krámky, kavárny či provozovny služeb dotvářejí urbanizaci měst a vesnic, vytvářejí pracovní místa, ožívují prostor, udržují a obnovují historickou architekturu. Zvláště v historických centrech měst se doslova prezentuje drobný podnikatelský stav. Podle výstavby a upravenosti venkova můžeme bez větších omylů usuzovat na úroveň rozvoje malého a středního podnikání.

Důležitým faktorem pro rozvoj malého a středního podnikání v těchto lokalitách je bezpochyby jeho podpora. Takto využití finanční prostředky bývají přínosné hlavně z důvodů využití starších objektů pro podnikatelské účely. Aktuální podporu je možné rozdělit na několik částí. První část tvoří podpora MSP poskytovaná výhradně ze státního rozpočtu ČR, jejíž rozdělování probíhá z velké části prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu. Druhou částí, která se vstupem ČR do Evropské unie nabrala na intenzitě, je podpora z fondů EU. Další části tvoří resortní programy podpory, či krajské a obecní podpory.

V současné době si Česká republika pro programovací období 2007 – 2013 vyjednala z fondů Evropské unie 26 operačních programů v celkové výši 26,7 miliard EUR. Osm z nich je zaměřeno tématicky - tzv. Sektorové (tématické) operační programy a sedm zeměpisně – tzv. Regionální operační programy. Ostatní OP umožňují

přeshraniční, meziregionální a nadregionální spolupráci či zajišťují technické, administrativní a výzkumné zázemí realizace politiky soudržnosti.

2 Literární přehled

2.1 Vymezení pojmů podnikání, podnikatel

Pojem „*podnikání*“ [enterprise] v posledních patnácti letech zcela zdomácněl v běžném slovníku, nicméně jeho interpretace není tak jednoduchá. Podnikání lze chápat v různém smyslu slova:

- ***Ekonomické pojetí*** – podnikání je zapojení ekonomických zdrojů a jiných aktivit tak, aby se zvýšila jejich původní hodnota. Je to dynamický proces vytváření přidané hodnoty.
- ***Psychologické pojetí*** – podnikání je činnost motivovaná potřebou něco získat, něco dosáhnout, vyzkoušet si něco, něco splnit. Podnikání v tomto pohledu je prostředek k dosažení seberealizace, zbavení se závislosti, postavení se na vlastní nohy apod.
- ***Sociologické pojetí*** – podnikání je vytvářením blahobytu pro všechny zainteresované, hledáním cesty k dokonalejšímu využití zdrojů, vytvářením pracovních míst a příležitostí.
- ***Právnícké pojetí***¹ – podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku (Veber, Srpová, 2008).

„Podnikání – proces vytváření čehosi jiného, čemuž náleží hodnota prostřednictvím vynakládání potřebného času a úsilí, přebírání doprovodných finančních, psychologických a společenských rizik a získávání výsledné odměny v podobě peněžního a osobního uspokojení“ (Hisrich, 1996).

„Podnikání nelze nařídit ani naplánovat, lze je však vyvolat nebo usnadnit. Vychází z vnitřní aktivity podnikavého člověka, která však může být utlumena nebo úplně potlačena různými bariérami“ (Jünger, 2001).

¹ Právnícké pojetí - viz zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v aktuálním znění

V současné době teorie pracuje se třemi základními přístupy obsahového pojetí termínu podnikání, které není možné změnit. Přístupy k obsahovému pojetí termínu podnikání jsou:

- a) podnikání jako činnost (proces),
- b) podnikání jako metoda (přístup),
- c) podnikání jako životní způsob
(Jünger, Fialová, 2005).

Ať už je výklad pojmu podnikání jakýkoliv, je možné obecné rysy všech pojetí „podnikání“ shrnout do několika bodů:

- cílevědomá činnost,
- iniciativní, kreativní přístupy,
- organizování a řízení transformačních procesů,
- praktický přínos, užitek, přidaná hodnota,
- převzetí a zakalkulování rizika neúspěchu,
- opakování a cyklický proces (Folvarčná, 2005).

V případě vymezení pojmu „*podnikatel*“ [entrepreneur] se taktéž můžeme setkat s řadou definic²:

- *osoba realizující podnikatelské aktivity* s rizikem rozšíření nebo ztráty vlastního kapitálu,
- *osoba schopna rozpoznat příležitosti*, mobilizovat a využívat zdroje a prostředky k dosažení stanovených cílů a ochotná podstoupit tomu odpovídající rizika,

² Vymezení podnikatele, jak jej uvádí autoři (Veber, Srpová, 2008) do značné míry nekoresponduje s právní definicí podnikatele dle § 2 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Ten definuje podnikatele takto:

- osoba zapsaná do obchodního rejstříku,
- osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění,
- osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů (např. lékař, advokát, daňový poradce),
- osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu (tzv. hospodařící rolník).

- *iniciátor a nositel podnikání* – investuje své prostředky, čas, úsilí a jméno, přebírá odpovědnost, nese riziko s cílem dosáhnout svého finančního a osobního uspokojení (Veber, Srpová, 2008).

Pro co nejlepší pochopení přízviska podnikatel je rovněž důležité si shrnout základní charakteristické rysy takového člověka:

- umí nacházet nové příležitosti,
- umí vytýčit nové a reálné cíle,
- je schopen zabezpečit finanční prostředky nezbytné k podnikání,
- je schopen zabezpečit lidské zdroje a organizovat podnikatelské aktivity (rozumět předmětu podnikání),
- je ochoten podstupovat rizika,
- je cílevědomý a vytrvalý,
- věří ve vlastní schopnosti,
- dokáže vydat dlouhodobé nasazení a učit se ze zkušeností (Brodský, Stříteská, 2007).

2.2 Malé a střední podnikání (MSP)

Klíčem pro pochopení celé problematiky MSP je právě vymezení pojmu *malých a středních firem (MSP)*. Avšak ani v případě definování malé a střední firmy není situace jednoznačná. Existuje několik pojetí, jak lze firmy dělit:

- **statistické pojetí** dle Eurostatu (statistický úřad EU) dělí firmy do tří skupin podle počtu pracovníků:

- a) *malé* – do 20 zaměstnanců,
- b) *střední* – do 100 zaměstnanců,
- c) *velké* – 100 a více zaměstnanců.

Nutno však poznamenat, že firmy a podnikatelé s méně než 20 zaměstnanci nemají všeobecnou statistickou povinnost a šetření v této skupině podnikatelských subjektů se realizují výběrovým způsobem.

- **doporučení komise EU³** stanovuje poněkud jiná kvantitativní kritéria klasifikace podnikatelů a firem. Uvedená metodika klasifikace podniků používá čtyři kritéria:

- a) počet zaměstnanců,
- b) roční tržby, resp. příjmy (podle toho, zda subjekt vede účetnictví či daňovou evidenci),
- c) hodnota aktiv, resp. majetku (v závislosti na užití účetní soustavy),
- d) nezávislost.

- **pojetí zákona na podporu podnikání⁴** je shodné s předcházejícím členěním a vychází z doporučení Evropské komise. I v tomto případě jsou kritéria pro zařazení firem do skupin dána kombinací čtyř atributů: *počtem zaměstnanců, aktivy a čistým obratem a nezávislostí* (Veber, Srpová, 2008).

³ Viz doporučení Evropské komise 2003/361/EC z 6. 5. 2003

⁴ Viz zákon č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, v aktuálním znění

Od 1. 1. 2005 došlo v souladu s nařízením Evropské komise⁵ k úpravě definice malého a středního podnikání. Dle tohoto nařízení se podnikem rozumí každý subjekt vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na jeho právní formu. K těmto subjektům patří zejména OSVČ a rodinné podniky vykonávající řemeslné či jiné činnosti a obchodní společnosti nebo sdružení, která běžně vykonávají hospodářskou činnost.

Dále toto nařízení upravuje zejména limitní hranice obratu a aktiv a zavádí nové pojmy v MSP (např. nezávislý podnikatel, partnerský podnikatel, propojený podnikatel, korunový ekvivalent atd.). Limity pro počet pracovníků, které definují kategorie mikropodnik, malý a střední podnik, zůstaly zachovány.

Pro zařazení podniků do jednotlivých skupin slouží tato kritéria:

a) počet zaměstnanců

Počet zaměstnanců je rozhodujícím kritériem a vyjadřuje se v ročních pracovních jednotkách (RPJ). Zaměstnanci, kteří pro podnik pracovali na plný úvazek po celý rok, se započítají jako jedna RPJ. Pokud byl zaměstnanec zaměstnán na částečný pracovní úvazek, jako sezónní pracovník a zaměstnanci, kteří nepracovali pro podnik celý rok, se započítají jako zlomek. Učni a studenti se nezahrnují do počtu zaměstnanců.

b) roční obrat

Roční obrat představují příjmy z hospodářské činnosti snížené o vyplacené slevy a neměly by zahrnovat DPH a jiné nepřímé daně.

c) roční bilanční suma

Bilanční suma roční rozvahy představuje hodnotu hlavních aktiv podniku.

d) nezávislost

Nezávislý podnik nemá žádná majetková ani hlasovací práva v jiných podnicích nebo vlastní méně než 25 % základního kapitálu či hlasovacích práv v jednom nebo

⁵ Viz nařízení Evropské komise (ES) č. 364/2004 ze dne 25. 2. 2004

několika jiných podnicích, nebo jiné podniky vlastní méně než 25 % základního kapitálu popř. hlasovacích práv v podniku. Výjimku tvoří veřejné investiční společnosti, univerzity a výzkumná centra, institucionální investoři a samostatné místní orgány, které nesmí překročit hranici 50 % základního kapitálu popřípadě hlasovacích práv v podniku. V tomto případě podnik počítá pouze počet ročních pracovních jednotek a finanční údaje z vlastní účetní závěrky.

Malé a střední podniky lze charakterizovat takto:

Malý podnik

Počet zaměstnanců menší než 50, tržby či příjmy za poslední uzavřené účetní období nesmí přesáhnout 10 mil. eur (dříve 7 mil. eur), aktiva podniku nesmějí přesáhnout 10 mil. eur (dříve 5 mil. eur) a splňují kritérium nezávislosti.

Střední podnik

Počet zaměstnanců do 250 zaměstnanců, výše příjmů nesmí být vyšší než 50 mil. eur (dříve 40 mil. eur), aktiva do 43 mil. eur (dříve 27 mil. eur) a splňují kritérium nezávislosti.

Mikropodniky (drobní podnikatelé)

Jsou podniky, které mají méně než 10 zaměstnanců a splňují kritéria malých podniků. Příjmy nesmí přesáhnout 2 mil. eur a aktiva do 2 mil. eur (dříve nedefinováno) (www.mpo.cz, 2008).

Tabulka 1: Kategorie MSP dle Nařízení Komise (ES) č. 364/2004

Podnikatel	Počet zaměstnanců	Celková aktiva	Celkový obrat
<i>střední</i>	< 250	< 43 mil. EUR	< 50 mil. EUR
<i>malý</i>	< 50	< 10 mil. EUR	< 10 mil. EUR
<i>drobný</i>	< 10	< 2 mil. EUR	< 2 mil. EUR

Zdroj: www.mpo.cz, 2008

Pro celkovou představu o tom, co jsou to malé a střední podniky, je nezbytně nutné vysvětlit si některé další pojmy týkající se oblasti MSP:

Nezávislý (samostatný) podnikatel [autonomous entrepreneur] – je každý podnikatel, který není klasifikován jako partnerský nebo jako propojený.

Partnerský podnikatel [partner entrepreneur] – jsou všichni podnikatelé, kteří nejsou klasifikováni jako propojení a mezi nimiž je následující vztah: podnikatel (mateřský podnik) vlastní, buď výlučně anebo společně s jedním nebo více propojenými podnikateli, 25 % nebo více procent kapitálu nebo hlasovacích práv jiného podnikatele. Podnikatel se však může považovat za nezávislého (a tudíž nemajícího žádné partnery), i když tento 25 % podíl je dosažen anebo přesáhnout následujícími investory, za předpokladu, že tito investoři nejsou propojenými – a to jednotlivě nebo společně ve vztahu k dotyčnému podnikateli:

- a) jde-li o veřejné investiční společnosti, společnosti rizikového kapitálu, jednotlivce nebo skupiny jednotlivců provozující běžně činnost v oblasti investic rizikového kapitálu – kteří investují do vlastního kapitálu nekótovaných podniků (business angels) – pokud celková investice těchto business angels v tomtéž podniku je menší než 1 250 000 EUR;
- b) jde-li o vysoké školy nebo nezisková výzkumná centra (tj. subjekty, jejichž předmětem činnosti je výzkum a jsou nezisková);
- c) jde-li o institucionální investory, včetně fondů regionálního rozvoje;
- d) jde-li o samostatné orgány místní samosprávy s ročním rozpočtem menším než 10 milionů EUR a s méně než 5 000 obyvateli.

Propojený (spojený) podnikatel [linked entrepreneur] – jsou takoví podnikatelé, kteří mezi sebou mají kterýkoliv z následujících vztahů:

- a) podnikatel vlastní většinu hlasovacích práv akcionářů, společníků nebo členů v jiném podnikatelském subjektu;
- b) podnikatel má právo jmenovat anebo odvolávat většinu členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného podnikatelského subjektu;

- c) podnikatel má právo uplatňovat dominantní vliv nad jiným podnikatelským subjektem podle uzavřené smlouvy s tímto podnikatelem anebo podle ustanovení jeho zakladatelské listiny nebo zakladatelské smlouvy;
- d) podnikatel, který je majitelem akcií nebo členem jiného podnikatelského subjektu, sám kontroluje podle dohody s ostatními akcionáři, společníky nebo členy takového podnikatele většinu hlasovacích práv akcionářů, společníků nebo členů v tomto podnikatelském subjektu.

Korunový ekvivalent – korunový ekvivalent se stanoví vynásobením částek uvedených v EUR kursem vyhlášeným Evropskou centrální bankou pro poměr mezi EUR a Kč k 31. 12. roku předcházejícímu roku podání žádosti o podporu, příp. pro poslední pracovní den předcházející tomuto datu, pokud 31. 12. připadá na sobotu, neděli nebo svátek (www.czechinvest.org, 2009).

2.3 Význam malého a středního podnikání

Evropská unie považuje tento sektor za páteř evropské ekonomiky a hybnou sílu inovací, zaměstnanosti a sociální integrace (Koncepte rozvoje malého a středního podnikání na období 2007 – 2013, MPO, 2006).

Tuto skutečnost potvrzuje hned několik důvodů:

- vytvářejí zdravé podnikatelské prostředí, zvyšují dynamiku trhu,
 - jsou významným stabilizujícím sociálním prvkem ekonomického systému s velkou schopností absorbovat podstatnou část pracovních sil,
 - dokáží působit v okrajových oblastech trhu, které jsou pro větší podniky méně atraktivní,
 - napomáhají rychlejšímu rozvoji regionů, menších měst a obcí,
 - vytvářejí nová pracovní místa, aniž by vynakládaly vysoké kapitálové náklady,
 - jsou flexibilní, dokáží se rychle přizpůsobit změnám trhu,
 - vzhledem ke změnám v chování zákazníků, vytvářejí vhodné prostředí pro realizaci inovací v podnikání,
 - vytvářejí možnosti pro vývoj a aplikaci vhodných technologií,
 - působí jako fond kvalifikovaných a částečně vyškolených pracovníků,
 - umí čerpat výhody dostupnosti lokálních zdrojů
- (Bednářová, Parmová, 2003).

2.3.1 Společenské přínosy malých a středních podniků

Málokdo si uvědomuje, že malé a střední podniky garantují nejběžnější svobody. Dávají šanci k svobodnému uplatnění občanů – podnikatelů, dávají šanci k samostatné realizaci myšlenek a tužeb lidí v produktivním procesu. Malí a střední podnikatelé nemohou na sebe strhnout moc, nemohou dosáhnout monopolního postavení. Jsou vlastně protipólem ekonomické i politické moci. Lidé se v těchto firmách učí přežít a učí se zodpovědnosti, protože jakýkoliv omyl pro ně znamená pád a vlastní ztrátu. Malý či střední podnikatel nemá kam uniknout, důsledky neúspěchu nese osobně.

Existence malých a středních firem výrazně stabilizuje společnost, neboť jakákoli výrazná politická nejistota a radikální proudy jsou pro ně zdrojem rizik. Pro malé a střední podniky není typické, aby byly vlastněny zahraničními subjekty. Firmy tohoto typu reprezentují místní kapitál, místní vlastnické poměry. Efekty z podnikání zůstávají v daném regionu, popř. státě. Obvyklá cesta, jak rychle ekonomicky oživit region, vede přes podporu rozvoje malých a středních podniků v dané oblasti.

Malé a střední podniky jsou obvykle mnohem těsněji svázány s daným regionem. Podnikatel v regionu zpravidla bydlí. Vedle toho, že poskytuje danému regionu zaměstnanost a ekonomické přínosy, není výjimečné, že se stává sponzorem různých charitativních a dalších akcí. Nelze pominout ani tu skutečnost, že ve vztahu k danému prostředí jsou tito podnikatelé mnohem méně anonymní. Jejich okolí je zná a jejich činy jsou tak pod veřejnou kontrolou.

Mnohé malé provozovny (drobné krámky, kavárny, provozovny služeb) dotvářejí urbanizaci měst a vesnic, vytvářejí pracovní místa, oživují prostor, udržují či obnovují historickou architekturu. Zvláště v historických centrech měst se doslova prezentuje drobný podnikatelský stav. Podle výstavby a upravenosti venkova můžeme bez větších omylů usuzovat na úroveň rozvoje malého a středního podnikání.

2.3.2 Ekonomické přínosy malých a středních podniků

Malé a střední podniky představují důležitý segment národního hospodářství, často se o nich hovoří jako o skrytém gigantu. Významně se podílí na zaměstnanosti, HDP, výkonech a dalších makroekonomických ukazatelích (podrobněji viz kap. 2.3.3). Je nespornou skutečností, že ve struktuře všech podniků tvoří malé a střední podniky drtivou většinu.

Dalším ekonomickým přínosem je skutečnost, že malé a střední podniky slouží jako protipól monopolům a vytvářejí tak podmínky pro rozvoj konkurence. Představují

dynamický moment ve struktuře podnikatelských subjektů. S prohlubujícími se globalizačními tendencemi, kdy dochází k nástupu multinárodních korporací a řetězců, působí malé a střední podniky proti posilování monopolních tendencí. Na jedné straně jsou neustále monopoly vytlačovány z trhu, na druhé straně si stále nacházejí nové výklenky, ve kterých se rozvíjejí. Snaží se o hledání co nejvýhodnějšího uplatnění na lokálním trhu např. tím, že vyhoví individuálním přáním.

Malé a střední firmy jsou nositeli nesčetných drobných inovací, adaptací na proměnlivé potřeby spotřebitele. Navíc se mohou angažovat v okrajových oblastech trhu, které nejsou pro větší podniky zajímavé.

Řada malých a středních podniků ovšem velice úzce spolupracuje s velkými podniky jako jejich subdodavatelé. Není tajemstvím, že automobilky běžně nakupují od svých dodavatelů cca 60 % komponentů a že mezi těmito dodavateli, stejně jako mezi dodavateli služeb, jsou malé a střední podniky. Právě tak řada stavebních firem nedisponuje všemi profesemi a ve větším rozsahu jsou využíváni jako subdodavatelé specializovaných stavebních činností malí a střední podnikatelé (Veber, Srpová, 2005).

2.3.3 Aktuální stav malého a středního podnikání v ČR

V roce 2008 podnikal v ČR víc než 1 milion malých a středních podniků. Podíl MSP na celkovém počtu podniků činil 99,83 % s tím, že MSP se podílely 61,52 % na celkové zaměstnanosti, 54,57 % na účetní přidané hodnotě a více než z 35 % na tvorbě HDP.

Podle údajů ČSÚ vykazovalo podnikatelskou činnost k 31. 12. 2008 v ČR celkem 1 037 255 právnických a fyzických osob, z toho bylo 1 035 521 MSP. V roce 2008 vytvořily MSP výkony ve výši 4 034 880 mil. Kč, což je oproti roku 2007 zvýšení o 83 005 mil. Kč. Vybrané údaje týkající se skupiny MSP v ČR za rok 2008 jsou zřejmé z tabulek 2 až 4 (Zpráva o vývoji MSP a jeho podpoře v roce 2008, MPO, 2009).

Tabulka 2: Počet ekonomicky aktivních malých a středních podniků

Údaje za rok 2008	Počet podniků			Podíl počtu MSP na celkovém počtu podniků v ČR (%)
	Právnícké osoby 0 - 249 zaměstnanců	Fyzické osoby 0 - 249 zaměstnanců	Celkem MSP	
Průmysl	30 072	124 917	154 989	99,37
Stavebnictví	24 448	128 331	152 779	99,95
Obchod	50 578	161 970	212 548	99,92
Pohostinství	6 919	44 845	51 764	99,94
Doprava	7 156	39 502	46 658	99,76
Peněžnictví	1 014	18 447	19 461	99,83
Služby	76 419	275 213	351 632	99,92
Zemědělství	4 438	41 252	45 690	99,93
Celkem	201 044	834 477	1 035 521	99,83

Zdroj: Statistika MSP, MPO, 2009

Tabulka 3: Počet zaměstnanců v malých a středních podnicích

Údaje za rok 2008	Počet zaměstnanců (tis.)			Podíl zaměstnanců v MSP na celkovém počtu v ČR (%)
	Právnícké osoby 0 - 249 zaměstnanců	Fyzické osoby 0 - 249 zaměstnanců	Celkem MSP	
Průmysl	597	68	665	49,63
Stavebnictví	184	40	224	82,66
Obchod	328	80	408	75,00
Pohostinství	61	41	102	86,44
Doprava	89	29	118	40,55
Peněžnictví	14	1	15	21,13
Služby	339	71	410	70,69
Zemědělství	100	19	119	88,15
Celkem	1 712	349	2 061	61,52

Zdroj: Statistika MSP, MPO, 2009

Tabulka 4: Účetní přidaná hodnota vytvořená v malých a středních podnicích

Údaje za rok 2008	Účetní přidaná hodnota (mil. Kč)			Podíl účetní přidané hodnoty v MSP na celku v ČR (%)
	Právnícké osoby 0 - 249 zaměstnanců	Fyzické osoby 0 - 249 zaměstnanců	Celkem MSP	
Průmysl	338 952	59 294	398 246	39,52
Stavebnictví	84 692	51 870	136 562	79,25
Obchod	220 353	57 593	277 946	78,50
Pohostinství	15 265	15 036	30 301	82,67
Doprava	48 146	21 822	69 968	33,96
Peněžnictví	30 444	6 245	36 689	22,50
Služby	229 891	83 344	313 235	78,10
Zemědělství	31 900	8 353	40 253	85,53
Celkem	999 643	303 557	1 303 200	54,57

Zdroj: Statistika MSP, MPO, 2009

Tabulka 5: Podíl MSP na vybraných makroekonomických ukazatelích (v %)

Ukazatel	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet podniků	99,78	99,80	99,71	99,81	99,85	99,81	99,84	99,85	99,84	99,84	99,83
Počet zaměstnanců	57,91	58,84	59,42	59,73	61,34	61,63	61,48	61,63	61,76	61,62	61,52
Výkony	53,03	53,63	51,53	51,44	52,46	52,79	52,29	52,42	52,94	51,90	51,53
Účetní přidaná hodnota	52,25	53,17	51,93	51,33	52,98	54,46	53,02	53,68	55,12	54,01	54,57
Mzdové náklady (bez OON)	53,93	54,57	54,42	55,72	55,82	55,90	55,61	55,88	56,03	56,06	55,90
Investice	41,53	41,06	40,48	37,81	44,52	49,88	51,43	52,57	55,33	55,78	56,00
Vývoz	36,25	36,54	36,15	35,74	34,16	34,00	34,30	40,70	45,20	45,41	46,04
Dovoz	48,84	50,74	49,43	47,12	50,33	49,80	52,50	54,70	56,30	54,45	56,01
HDP		31,54	31,17	31,63	34,59	34,86	34,69	34,44	36,86	35,76	35,17

Zdroj: Statistika MSP, MPO, 2009

2.4 Výhody a nevýhody MSP

MSP disponují na domácím trhu i na zahraničních trzích řadou výhod oproti velkým podnikům. Na druhou stranu, z některých hledisek je jejich postavení do určité míry znevýhodňující.

Mezi hlavní **výhody** MSP patří především:

- jednoduchá organizační struktura – přináší nižší náklady na řízení firmy a nižší míru byrokracie,
- flexibilita – pohotové přizpůsobování se měnícím se skutečnostem, malé a střední podniky mohou rychleji a citlivěji reagovat na změny než velké korporace – s tím souvisí i větší pružnost a schopnost improvizace,
- menší náročnost na energii a suroviny – např. administrativní zátěž u malých podniků je menší než u velkých,
- snáze hledají drobné mezery na trzích a lépe se uplatňují na lokálních trzích, neboť mohou individuálně řešit potřeby zákazníků,
- finanční náročnost na 1 pracovní místo je nižší než ve velké společnosti,
- jsou nositeli velkého počtu inovací, i když nižšího řádu,
- osobní a přímý kontakt majitele firmy s ostatními zaměstnanci a možnost udržování osobního kontaktu se zákazníky,
- založení firmy nebývá kapitálově náročné
(www.podnikatel.cz, 2010).

Hlavní **nevýhody** malých a středních firem (MSP) lze najít v těchto skutečnostech:

- mají mnohem menší ekonomickou sílu, v řadě případů obtížný přístup ke kapitálu a tím i omezující možnost rozvojových kapacit,
- mají slabší pozici ve veřejných soutěžích o státní zakázky,
- jsou vyloučeny z podnikání, kde je třeba velkých investic,
- nemohou si běžně dovolit zaměstnávat špičkové vědce, manažery, obchodníky,
- snadněji se mohou dostat do platební neschopnosti, když odběratelé včas neplatí,

- mohou být ohroženy chováním velkých, často nadnárodních podniků a obchodních řetězců prosazujících dumpingové ceny, tudíž nemohou dosáhnout vysokého tržního podílu,
- nejsou schopny plně monitorovat a zejména využívat existující dostupné znalosti, informace a poradenské služby,
- rostoucí počet a změny právních předpisů i dodržování příslušných správních aktů klade na podnikatele nemalé požadavky (Veber, Srpová, 2008).

2.5 Omezení rozvoje MSP v ČR

Sektor malých a středních podniků dosáhl v uplynulých letech řady pozitivních změn. Přesto mají a zřejmě v budoucnosti i nadále budou mít malé a střední podniky určitá omezení. Mezi hlavní faktory bránící rozvoji MSP patří především tyto:

- nefunkční legislativa a justice,
- větší státní regulace a byrokracie,
- problémy se získáváním kapitálu,
- daňový systém.

„Legislativa“ – s rostoucím počtem podnikatelských subjektů v 90. letech rostly i nároky na legislativu a tím vznikalo velké množství nových zákonů pro zajišťování fungování tržní ekonomiky. Bohužel vynucování této legislativy, včetně jejího dodržování a schopnosti vymáhání nároků, nemá v ČR standardní parametry a hrozba soudního sporu je fakticky neúčinná.

„Státní regulace“ – nepřiměřená státní regulace bývá brzdou například pro způsoby registrace a testování nového výrobku nebo normy na ochranu spotřebitele. Některé nepromyšlené, nesouvisející normy, navíc nekonzultované s podnikatelskými organizacemi, poté omezují potenciál MSP.

„Získávání kapitálu“ – omezený přístup ke kapitálu je jeden z největších problémů MSP. Hlavní bariéra v získávání kapitálu je nejvíce vidět u začínajících podniků, protože pro banky představují rizikové klienty a banky většinou preferují krátkodobé a vysoké úvěry. Řešením tohoto problému mohou být úvěry garantované státem.

„*Daňový systém*“ – malé a střední podniky nejsou sužovány pouze výši daní, ale také jejich složitostí a neustálými změnami v daňovém systému. V dnešní době existuje trend snižování všeobecné daně ze zisku (daň z příjmu právnických osob). V roce 1993 byla 45 %, v roce 2005 26 % a nyní je 19 %⁶. V důsledku častých novelizací zákonů vznikají hlavně pro malé podnikatele dodatečné náklady, protože dochází k zvyšování časové a administrativní náročnosti (Malach, 2005).

⁶ Viz § 21 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v aktuálním znění

2.6 Podpora podnikání MSP

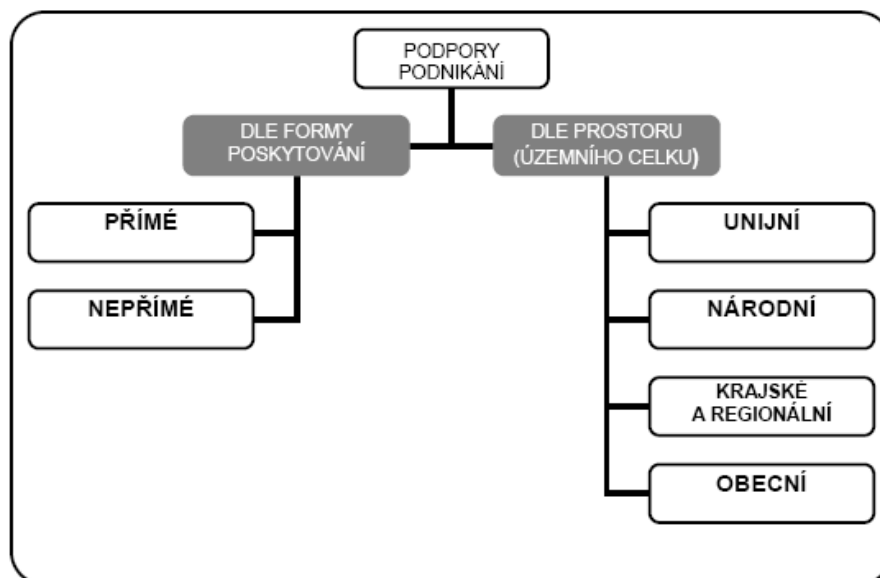
Podpora podnikání prošla v uplynulých patnácti letech vývojem. V současnosti má legislativní základ⁷, podle něhož jsou podpory pro malé a střední podniky poskytovány prostřednictvím programů schválených vládou České republiky.

Programy byly a zřejmě i do budoucna budou určeny pro podnikatelské projekty, které mají charakter průmyslové, stavební nebo řemeslné výroby, služeb (včetně zdravotnických a lékárenských) a obchodu. Žadatel však musí splňovat podmínky pro příjem podpory:

- musí mít vypořádány závazky vůči státnímu rozpočtu a státním fondům,
- projekt musí být realizován na území ČR,
- podnik musí spadat pod vybrané kategorie OKEČ
(Veber, Srpová, 2008).

V České republice je momentálně široká škála různých podpor malého a středního podnikání. Tyto podpory můžeme dělit buď z hlediska **formy poskytování** či dle **prostoru**.

Obrázek 1: Druhy podpor podle formy a podle územní hierarchie jejich poskytování



Zdroj: Malach, A., 2005

⁷ Viz zákon č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, v aktuálním znění

2.6.1 Podpora podnikání dle formy poskytování

Podpory podnikání dle formy poskytování dělíme na **přímé** a **nepřímé**.

Nepřímá podpora - je poskytována především v rámci opatření přijatých vládou k návrhům na zdokonalení podnikatelského a investičního prostředí. Mezi hlavní oblasti nepřímé podpory patří:

- vytváření průmyslových zón,
- rozvoj informačních služeb pro podnikatele,
- daňová politika země,
- zjednodušení administrativy spojené s účetnictvím, výkaznictvím, daňovou agendou a statistikou,
- posílení ochrany domácího trhu před nekalými dovozy,
- rozvoj trhu nemovitostí pro podnikání,
- zapojení sektoru MSP do systému partnerství veřejného a soukromého sektoru - tzv. Public Private Partnership (Malach, 2005).

Přímou podporu - představují zejména nástroje zvyšující přístup malých a středních podniků k finančním prostředkům na realizaci jejich podnikatelských záměrů nebo snižující jejich náklady. Přímá podpora podnikání může mít následující formu:

- záruky (např. za bankovní úvěry, za leasing a návrhy na účast v obchodní veřejné soutěži),
- finančního příspěvku (např. na úhradu úroků z bankovních úvěrů),
- úvěru se sníženou úrokovou sazbou,
- návratné finanční výpomoci,
- dotace⁸.

⁸ Viz § 4 odstavec 2 písmeno a) až e) zákona č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, v aktuálním znění

2.6.2 Podpora podnikání dle prostoru (územního celku)

Dle prostoru (územního celku) je možné podpory podnikání rozdělit do čtyř skupin - **unijní, národní, krajské a regionální, obecní**. Každá skupina nabízí specifické formy podpory.

Národní podpora

Národní programy podpory malého a středního podnikání jsou zaměřeny na podporu podnikatelů formou záruk za bankovní úvěry pro malé a střední podnikatele a bezúročných úvěrů pro začínající podnikatele na území hlavního města Prahy a dále příspěvků a dotací pro podnikatele na celém území České republiky. Tyto programy vyhláší Ministerstvo průmyslu a obchodu. V roce 2007 mezi tyto programy patřily TRH, CERTIFIKACE, DESIGN, ALIANCE a VÝVOJ.

V rámci národních programů pro podporu podnikání existují ještě programy poskytované samotnými ministerstvy, tzv. **resortní programy** podpory podnikání (Veber, Srpová, 2008).

Unijní podpora - fondy EU

Fondy EU představují hlavní nástroj realizace evropské politiky hospodářské a sociální soudržnosti (HSS). Právě jejich prostřednictvím se rozdělují finanční prostředky určené ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich strukturálně postiženými regiony. Evropská unie disponuje třemi hlavními fondy. Jde o **Fond soudržnosti (FS)** a dva strukturální fondy, k nimž patří **Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF)** a **Evropský sociální fond (ESF)**.

Každá členská země si v rámci prioritních cílů (Konvergence, Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost, Evropská územní spolupráce) politiky HSS dojednává s Evropskou komisí **operační programy (OP)**, které jsou zprostředkujícím mezistupněm mezi třemi hlavními evropskými fondy (ERDF, ESF, FS) a konkrétními příjemci finanční podpory v členských státech a regionech.

Česká republika si pro programovací období 2007 - 2013 vyjednala 26 operačních programů. Osm z nich je zaměřeno tématicky (např. na dopravu, vědu a vzdělávání, zaměstnanost, životní prostředí) a sedm zeměpisně (na Středočeský kraj, Střední Moravu, Moravskoslezsko atd.) Ostatní OP umožňují přeshraniční, meziregionální a nadregionální spolupráci či zajišťují technické, administrativní a výzkumné zázemí realizace politiky soudržnosti (www.strukturalni-fondy.cz, 2007).

Tabulka 6: Operační programy České republiky na období 2007 – 2013

Cíl - Konvergence		Cíl - Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost	Cíl - Evropská územní spolupráce
Tématické operační programy	Regionální operační programy	Operační programy Praha	Ostatní operační programy
Integrovaný operační program	ROP NUTS II Severozápad	OP Praha Konkurenceschopnost	OP Meziregionální spolupráce
OP Podnikání a inovace	ROP NUTS II Severovýchod	OP Praha Adaptabilita	OP Nadnárodní spolupráce
OP Životní prostředí	ROP NUTS II Střední Čechy		OP ESPON 2013
OP Doprava	ROP NUTS II Jihozápad		OP INTERACT II
OP Vzdělávání pro konkurenceschopnost	ROP NUTS II Jihovýchod		OP Přeshraniční spolupráce ČR - Bavorsko
OP Výzkum a vývoj pro inovace	ROP NUTS II Moravskoslezsko		OP Přeshraniční spolupráce ČR - Polsko
OP Lidské zdroje a zaměstnanost	ROP NUTS II Střední Morava		OP Přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko
OP Technická pomoc			OP Přeshraniční spolupráce ČR - Sasko
			OP Přeshraniční spolupráce ČR - Slovensko

Zdroj: www.strukturalni-fondy.cz, 2007

Krajská a regionální podpora

Kraje slouží jako mezistupně při přerozdělování podpor at' už z národních programů, či z fondů EU. Poskytují také svoji vlastní podporu buď ve formě grantů, nebo příspěvků. Obvykle se však jedná o podpory malého rozsahu.

Například Jihočeský kraj poskytuje granty a příspěvky v souladu s Akčním plánem Programu rozvoje kraje (AP PRK). Tento plán každým rokem naplňuje na celém území Jihočeského kraje záměry zákona⁹ a je nedílnou součástí strategických a programových dokumentů zabývajících se podporou regionálního rozvoje, neboť svým naplňováním přispívá k realizaci Programu rozvoje kraje (www.kraj-jihocesky.cz, 2009).

Obecní podpora

Mohlo by se zdát, že obecní podpora je zanedbatelným druhem podpory, ale opak je pravdou. Právě pro rozvoj venkovských oblastí je podpora malých obcí důležitá. Obec ve své samostatné působnosti může¹⁰:

- podporovat rozvoj podnikatelských aktivit potřebných pro rozvoj regionu, například formou technické a investiční přípravy pro investory - podnikatele (např. změnou územního plánu atp.),
- sdružovat své prostředky se sousedními obcemi a dalšími právníckými osobami při zajišťování rozvojových programů společných více obcím.

⁹ Viz zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, v aktuálním znění

¹⁰ Viz § 14 odstavec 2 písmeno a) až b) zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, v aktuálním znění

3 Cíl a metodika

3.1 Cíl

Hlavním cílem této práce byla analýza vhodných operačních programů z fondů EU a ostatních dotačních titulů, které jsou určeny pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelských nemovitostí. Dílčími cíli dále byly:

- analýza obce v okrese Český Krumlov z hlediska výskytu nevyužitých objektů,
- charakteristika objektu určeného k rekonstrukci,
- vypracování návrhu projektu rekonstrukce a rozvoje daného objektu.

3.2 Metodika

K získání teoretických poznatků bylo nezbytné shromáždit a utřídit literární prameny, které se vztahují k tématu diplomové práce, analyzovat tyto prameny po obsahové stránce, použít tedy metody literární rešerše, popisnou metodu a syntézu. Technikou výzkumu, použitou k analýze obce z hlediska výskytu nevyužívaných nemovitostí, byl vlastní terénní průzkum obce Horní Dvořiště a přilehlé osady Český Heršlák. Informace o vhodných dotačních programech zaměřených na rekonstrukci a rozvoj podnikatelských nemovitostí byly opatřeny především z následujících internetových stránek: www.mpo.cz, www.strukturalni-fondy.cz a www.rr-jihozapad.

Pro zjištění nejvhodnějších programů podpory byly jednotlivé programy podrobeny analýze ve vlastní rozhodovací tabulce. Tabulka obsahuje několik částí: operační program, kritéria vhodnosti (fond, způsobilý žadatel, počet obyvatel, podporované aktivity, dotace do x % způsobilých výdajů, výše způsobilých výdajů, jiné podmínky) a hodnocení, proč daný program (titul) vyhovuje nebo nevyhovuje. Při rozhovoru se starostkou obce pak byly získány informace potřebné k vyhotovení návrhu projektu rekonstrukce domu čp. 30 na multifunkční objekt. Na základě všech takto získaných podkladů byl následně vypracován celkový návrh projektu a rozvoje dané nemovitosti. Finanční a ekonomické hodnocení projektu bylo provedeno pomocí

metodického pokynu ROP JZ. Počítány byly tyto ukazatele finanční analýzy kalkulované z finančních toků:

- čistá současná hodnota (NPV),
- vnitřní výnosové procento (IRR),
- index ziskovosti (NPV/I) a
- doba návratnosti (T_{ds}).

3.3 Etapy vypracování práce

3.3.1 Literární přehled

První část je zaměřena na vymezení základních pojmů v malém a středním podnikání, včetně definice podnikání a podnikatele obecně. Rovněž je zde zmíněn i význam MSP v České republice, dále pak výhody a nevýhody a omezení rozvoje MSP. Poslední kapitola je věnována podpoře malého a středního podnikání.

3.3.2 Přehled nevyužívaných objektů v dané obci

V této části jsou uvedeny základní údaje o vybrané obci v okrese Český Krumlov, ve které byla provedena analýza z hlediska výskytu nevyužitých objektů. Dále je zde vypracován přehled těchto nemovitostí, založený na vlastním terénním průzkumu. U každé nemovitosti byly zadokumentovány vždy tyto údaje: poloha, historie, podrobný technický popis, stav budovy, vhodné účely využití, fotografie nemovitosti.

3.3.3 Charakteristika objektu určeného k rekonstrukci

Tato kapitola blíže představuje vybraný objekt určený k rekonstrukci. Také zde byly uvedeny údaje o poloze a historii budovy, technický popis nemovitosti, aktuální stav, vhodné účely využití a fotografie vybraného objektu.

3.3.4 Analýza možností finanční podpory z EU

V této části je provedena analýza programů vhodných pro vybranou nemovitost. Popsány byly programy, které jsou vhodné pro rekonstrukci, obnovu či rozvoj

podnikatelských nemovitostí a jsou financovány většinou ze Strukturálních fondů Evropské unie. Rovněž jsou zde nastíněny použitelné resortní či krajské programy podpory MSP.

3.3.5 Návrh projektu rekonstrukce a rozvoje daného objektu

Část, ve které je vypracován návrh projektu rekonstrukce vybrané nemovitosti na multifunkční objekt (kulturní a informační centrum + internetová kavárna + turistická ubytovna) na základě vybraného dotačního programu. Celkový návrh obsahuje taktéž finanční a ekonomické hodnocení projektu, zejména pak tyto ukazatele: cash flow, čistou současnou hodnotu, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti a dobu návratnosti.

3.3.6 Závěr

V závěru jsou shrnuty výsledky diplomové práce. V kratší formě je zde popsáno celkové zhodnocení vzhledem k tématu práce.

4 Přehled nevyužívaných objektů v dané obci

4.1 Obec Horní Dvořiště

4.1.1 Základní informace o obci včetně historie

Obec Horní Dvořiště (okr. Český Krumlov) je nejjižnější obcí České republiky. Leží v malebné přírodě na okraji chráněného Přírodního parku Vyšebrodsko v nadmořské výšce 653 metrů nad mořem. Geograficky se nachází na rozhraní předhůří Novohradských hor a Šumavy. V historii obce, která sahá až do roku 1278, bývalo městečko centrem řemeslnické a zemědělské výroby, což dokazují četná práva a privilegia udělená pány z Rožmberka.

Roku 1504 Petr I. z Rožmberka obdařil obyvatele ve svém privilegiu městským právem a osvobodil občany od odúmrti. Na základě tohoto privilegia se směly konat ve středu pravidelné týdenní trhy, které měly pozitivní vliv na rozmach řemeslné výroby a místní hospodářské podnikání. Symbolem právního postavení se stala městská pečeť se znakem městečka a po obvodu uvedeným jménem městečka. Městská práva byla rozšířena roku 1577 o hospodářskou výsadu vaření bílého a ječného piva pro místní spotřebu. V průběhu 16. století se zde vytvořily předpoklady pro další rozvoj řemeslné výroby – řemeslníci se sdružovali v ceších, jimž byly udělovány cechovní pořádky. V roce 1564 udělil Vilém z Rožmberka privilegium hornodvořišským kovářům a cech řezníků obdržel tyto výsady od Petra Voka z Rožmberka roku 1597.

V 18. století se zde rozšířila činnost soukeníků, krejčích, mlynářů, pekařů, kameníků a zedníků. Hrabě Ferdinand Buquoy zřídil roku 1674 v Horním Dvořišti mýto a stanovil poplatky za různé zboží, které kupci převáželi. Městečko postihlo mnoho zhoubných požárů. V roce 1738 vyhořelo celkem 46 domů a kostel sv. Michaela Archanděla. Roku 1772 zničil požár celou obec. Tyto časté požáry setřely starobylý ráz budov i celého městečka. V minulosti zde sídlil také farní úřad pro blízké obce. Při sčítání v roce 1930 bylo na území Horního Dvořiště (dříve Oberhaid) 196 domů a okolo 1 400 obyvatel. Vylidněním pohraničí po 2. světové válce a zrušením všech okolních osad (Svatomírov, Klopanov atd.) ztratilo městečko na významu a stalo se malou příhraniční obcí. V současné době se v obci nachází okolo 100 domů a žije

přibližně 510 obyvatel. Součástí Horního Dvořiště je i osada Český Heršlák. Zde dříve stávala středověká tvrz, jejíž majitel Beneš Macuta vešel ve známost koncem 14. století jako loupeživý rytíř.

Dominantou Horního Dvořiště je kostel sv. Michaela Archanděla, založený v roce 1252, který je národní kulturní památkou. Přestože několikrát vyhořel, v jeho přední části se zachovala gotická klenba. Zbytek musel být barokně přestaven. Mezi další kulturní zajímavosti patří nedokončená křížová cesta na vrch Kalvárii z roku 1906, staré barokní varhany z roku 1751, památník obětem I. světové války, relikty koněspřežní dráhy nebo pamětní deska na nádraží, která připomíná návrat T. G. Masaryka z exilu do vlasti 20. prosince 1918. Dávnou historii připomínají i boží muka a sochy sv. Jana Nepomuckého.

Ke sportovním aktivitám slouží areál s tenisovými kurty, fotbalové hřiště či přírodní rybník vhodný k rybaření i ke koupání. Nedotčená krajina je také vhodná k procházkám a houbaření. Při dobrém počasí lze z několika míst spatřit Alpy. V roce 2006 byl mezi osadami Český Heršlák a Deutsch Hörschlag otevřen hraniční přechod pro pěší, cyklisty, jezdce na lyžích a osobní automobily do 3,5 t. Obec Horní Dvořiště se tak stala křižovatkou několika turistických stezek a cyklostezek, po kterých je možné poznávat jak Čechy (Lipno nad Vltavou, Vyšší Brod, Rožmberk nad Vltavou, Dolní Dvořiště, Kaplice) tak i Horní Rakousko (Bad Leonfelden, Reichenenthal, Rainbach im Mühlkreis, Freistadt).

Dopravní spojení vlakové tvoří železniční trať č. 196 České Budějovice - Summerau, dopravní spojení autobusové linka č. 330013 Kaplice - Horní Dvořiště. Občerstvení turistům poskytuje několik místních restaurací i prodejna potravin. V obci Horní Dvořiště chybí objekt občanské vybavenosti, který by svým zaměřením přispěl ke zlepšení životních podmínek obyvatel. Také zde není možnost příležitostného ubytování.

4.1.2 Statistické informace

Tabulka 7: Statistické informace obce Horní Dvořiště

Souhrnné informace

Status:	Obec
Typ města:	Ostatní obce
NUTS 5 (obec):	CZ0312 545503
NUTS 4 (okres):	CZ0312 - Český Krumlov
NUTS 3 (kraj):	CZ031 - Jihočeský kraj
NUTS 2 (region):	CZ03 - Jihozápad
Obec s pověřeným obecním úřadem:	
Obec s rozšířenou působností:	Kaplice
Katastrální výměra:	1358 ha
Nadmořská výška:	651 m n. m.
Zeměpisná šířka:	48°36' 15" N
Zeměpisná délka:	14°24' 20" E
První písemná zpráva (rok):	1278
Počet katastrů:	2
Počet územně technických jednotek:	2
Počet částí obce:	2

Obyvatelstvo, nezaměstnanost

Počet obyvatel k 31. 12. 2008	506
Nezaměstnanost k 31. 12. 2008	9,29 %

Vybavenost obce

Pošta	1
PSČ:	382 93
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace s napojením na ČOV	ano
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Zastávka linky místního významu	ano
Stanice vlaku	ano
Peněžní ústavy a jejich úřadovny	1
Veřejná knihovna	1
Sakrální stavba	1
Hřbitov	1
Mateřská škola	1
Základní škola (1. - 5. ročník)	1
Hřiště	2
Tělocvičny	1

Hospodářské prostředí

Počet pod. subjektů k 31. 12. 2008	109
z toho: - zemědělství, lesnictví...	19
- průmysl	18
- stavebnictví	21
- doprava a spoje	1
- obchod, prodej...	24
- ostatní obchodní služby	19
- veřejná správa, obrana...	2
- školství a zdravotnictví	1
- ostatní veřejné služby...	4

<i>Pod. subjekty podle právní formy</i>	
- státní organizace	2
- akciové společnosti	0
- obchodní společnosti	8
- družstevní organizace	3
- peněžní organizace	0
- podnikatelé	74
- sam. hospodařící rolníci	4
- svobodná povolání	1
- ostatní právní formy	13

<i>Pod. subjekty podle počtu zaměstnanců</i>	
- bez zaměstnanců	35
- mikropodniky (1 - 9)	8
- malé podniky (10 - 49)	2
- střední podniky (50 - 249)	0
- velké podniky (250 +)	0

Zdroj: www.risy.cz, 2008

Obrázek 2: Obec Horní Dvořiště



Zdroj: autor

4.2 Charakteristika jednotlivých nemovitostí

Tabulka 8: Přehled nevyužívaných nemovitostí

Katastrální území	Čp.	Typ a číslo parcely	Výměra (m ²)	Poznámka
Horní Dvořiště	30	stavební 37	578	zahrada (2200 m ²)
Horní Dvořiště	33	stavební 32/1	309	pozemek (561 m ²)
Horní Dvořiště	70, 71	stavební 88, 87	1633	zpevněná plocha (433 m ²)
Český Heršlák	55	stavební 63/2	407	ostatní plocha (719 m ²)

Zdroj: autor

4.2.1 Dům čp. 33

Dům čp. 33 se nachází ve východní části náměstí obce Horní Dvořiště. Jedná se o bývalý kupecký dům z 2. poloviny 19. století, ve kterém se chladil led pro místní pivovar. Později zde byla cukrárna a konzum. V roce 2000 objekt koupil soukromý majitel, který zde započal s rekonstrukcí domu. Rekonstrukci však nedokončil. V současné době je objekt nevyužíván.

Dům je postaven na stavební parcele č. 32/1, kú. Horní Dvořiště, zastavěná plocha domu činí 309 m². Předmětná parcela objektu se skládá z několika parcel, a to č. 123/1, 123/2, 2647/3 a 2674, o celkové rozloze 870 m². Je lichoběžníkového tvaru s velmi mírně svažitém terénem k východu. Celý objekt tvoří dvě na sebe navazující budovy obdélníkových půdorysů se zahradou. Vedlejší objekt je k hlavní budově připojen na kolmo a to při jejím severním rohu východní fasády.

Hlavní budova je dvoupodlažní, částečně podsklepená s půdním prostorem. Konstrukční systém hlavní budovy je převážně zděný stěnový z kamenocihelného zdiva, v přízemí s dvěma pásy sloupů, do kterých jsou zaklenuty křížové klenby stropů, ostatní stropy jsou dřevěné trámové. Krov je řešen jako dřevěná vaznicová soustava, střecha je sedlová. Hřeben střechy je orientován ve směru sever – jih. Západní fasáda budovy je prosvětlena dvěma vodorovnými pásy obdélníkových oken a nachází se zde také dva hlavní vstupy do budovy, které jsou vedeny přímo z náměstí. Severní a jižní štít přiléhají k okolní řadové zástavbě a jsou bez oken. Východní fasáda je rovněž

prosvětlena dvěma řadami obdélníkových oken a jedním vstupem, který zpřístupňuje ostatní plochu zbytku parcely.

Přízemí hlavní budovy je členěno dvěma příčnými zdmi, uprostřed s kamenným pravotočivým schodištěm. Přízemí tvoří vstupní hala, 4 místnosti, pravidelně rozmístěné za příčnými zdmi a sociální zařízení. Schodiště spojuje komunikační prostor přízemí a patra. Pod tímto schodištěm se nachází přímé schodiště, které propojuje přízemí s podsklepenou částí. V suterénu hlavní budovy je několik místností, které slouží jako sklepní prostory. První patro tvoří celkem 6 větších místností a sociální zařízení. Podkroví tvoří půdní prostor. Objekt je napojen na inženýrské sítě – obecní vodovod a elektrickou síť 220/380 V. Kanalizace je vyústěna do jímky na vyvážení (septik), která se nachází na předmětné parcele. Vytápění objektu je zajištěno lokálními topidly jednotlivých místností.

Vedlejší objekt hospodářského stavení je dvojpodlažní, nepodsklepený s půdním prostorem. Jedná se také o zděný konstrukční systém s dřevěnými trámovými stropy a pultovou střechou. Hřeben střechy je situován ve směru západ – východ, při západní straně navazuje na hřeben hlavní budovy. Jižní fasáda objektu je prosvětlena dvěma řadami obdélníkových oken a nachází se zde také hlavní vstup, který je veden z předmětné parcely. Severní a východní fasáda nejsou prosvětleny. Přízemí i patro objektu tvoří dvě technické místnosti a menší sklad.

Dvorní část předmětné parcely tvoří zahrada, ke které je při jejím jihovýchodním okraji vybudován vjezd z přilehlé komunikace. Dům je nutné kompletně zrekonstruovat, ale je vhodný ke komerčním účelům i k bydlení.

Obrázek 3: Dům čp. 33



Zdroj: autor

4.2.2 Dům čp. 70 a 71

Komplex budov čp. 70 a 71 se nachází při západním okraji náměstí obce Horní Dvořiště. Tvoří jej objekt bývalé požární zbrojnice s dílnou – čp. 71 a objekt bývalé mateřské školy – čp. 70. Obě budovy jsou z 2. poloviny 19. století a do roku 1991 byly využívány pro svůj účel. V roce 1992 byl komplex prodán soukromému majiteli, který obě budovy částečně zrekonstruoval. V roce 2004 k nim přistavěl výrobní halu a komplex uzavřel oplocením. V současné době je areál nevyužíván.

Celý výrobní areál se rozkládá na několika parcelách - stavební parcele č. 87 a č. 88 a parcele č. 26, kú. Horní Dvořiště, o celkové rozloze 1633 m², z toho zastavěná plocha domů činí 1200 m². Všechny parcely tohoto komplexu vytváří jednu parcelu lichoběžníkového tvaru s mírně svažitém terénem k jihu. Výrobní areál se pak skládá z několika na sebe navazujících budov, které nejsou vzájemně propojeny komunikačními prostory (chodbami), nýbrž pouze přilehlými zpevněnými plochami parkovacího stání a nádvořím (atriem). Všechny budovy jsou rozmístěny při obvodu celého areálu. Přístup k jednotlivým budovám je jeden z přilehlé místní komunikace a do areálu jsou vybudovány 2 vjezdy. Celý komplex je možné rozčlenit na 4 samostatné budovy obdélníkových půdorysů, parkovací stání v podobě zpevněné asfaltové plochy a nádvoří.

Hlavní budova se nachází při jihovýchodním rohu parcely. Budova je dvoupodlažní, částečně podsklepená bez obytného podkroví. Konstruktivní systém objektu je zděný stěnový z cihelného zdiva s dřevěnými trámovými stropy a dřevěnou valbovou střechou. Krov je celodřevěný, vaznicový. Hřeben střechy je situován ve směru sever – jih. Východní fasáda budovy je prosvětlena dvěma řadami obdélníkových oken a je zde umístěn také hlavní vstup do budovy, který je krytý balkonem. Ostatní fasády hlavní budovy prosvětlují obdélníková okna, rovněž ve dvou řadách.

Přízemí hlavní budovy je členěno dvěma příčnými stěnami, uprostřed s kamenným pravotočivým schodištěm. Přízemí tvoří vstupní hala, 8 místností, pravidelně rozmístěných za příčnými zdmi, a sociální zařízení. Schodiště spojuje komunikační prostor přízemí a patra. Pod tímto schodištěm je umístěno přímé schodiště,

kteře propojuje pŕízemí s podsklepenou částí. V suterénu budovy se nachází celkem 5 menších místností, kteře slouží jako sklepní prostory. Tyto prostory jsou pŕirozeně odvětrány a prosvětleny obdél níkovými okny, kteřa jsou umístěna pod stropem a jsou nad terémem. Za hlavním schodištěm je umístěn zadní vstup do budovy, kteřý vede na pŕilehlé nádvoří. První patro objektu tvoří celkem 6 větších místností a sociální zařídění, kteře je svou polohou situováno nad sociální zařídění v pŕízemí. Pŕístup do pŕodního prostoru umořňuje dřevěné žebříkové schodiště, jež se nachází v jedné z místností sousedící se schodištěm.

Pŕi severozápadním okraji hlavní budovy je umístěna pŕivodní pŕístavba technického zabezpečení mateřské školy. Pŕístavba pochází pŕibližně z roku 1960, v roce 2004 prošla částečnou rekonstrukcí. Pŕístavba je dvoupodlažní, nepodsklepená s obytným podkrovím. Konstrukční systém pŕístavby je zděný stěnový z cihelného zdiva s betonovými stropy a dřevěnou sedlovou střečhou. Krov je celodřevěný vaznicový. Hřeben střečhy je situován ve směru západ - východ, pŕi východní straně navazuje na hřeben hlavní budovy. Jižní fasáda pŕístavby je prosvětlena jednou řadou čtvercových oken a nachází se zde také hlavní vstup, kteřý je veden z pŕilehlého nádvoří. Pŕístavba je pŕipojena k hlavní budově na kolmo a to pŕi jejím severním rohu západní fasády. Severní fasáda pŕístavby není prosvětlena. Pŕízemí pŕístavby tvoří několik technických místností a sklad. V patře byly zřídzeny dvě podkrovní bytové jednotky.

Další z komplexu budov tvoří objekt bývalé požární zbrojnice s garážemi. Tento objekt se nachází pŕi severovýchodním rohu výše zmíněné parcely. Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený. Konstrukční systém objektu je zděný stěnový z cihelného zdiva s betonovými stropy a je zastřešený vaznicovou polovalbovou střečhou. Hřeben střečhy je situován ve směru západ – východ. Severní a jižní fasádu prosvětlují dva pásy. Spodní pás je tvořen ze skleněných tvárnic (luxfer) a několika vstupních dveřích a vrchní pás z obdél níkových oken. Západní štít pŕiléhá k okolní řadové zástavbě, z východní strany fasády je umožněn vstup do objektu pŕes pŕilehlá garážová vrata. Pŕízemí objektu tvoří dvě samostatně pŕístupné garáže, dílna a sociální zařídění. Dílna je pŕůchozí do pŕilehlé výrobní haly. Podkroví tvoří pŕodní prostor.

Posledním objektem z celého areálu je výrobní hala, která se nachází při celé západní straně výše zmíněné parcely. Výrobní hala je přízemní jednopodlažní, nepodsklepený objekt. Konstrukční systém tohoto objektu je zděný stěnový z cihelného zdiva, zastřešený pultovou střechou s ocelovými krokviemi. Hřeben střechy je situován ve směru sever – jih. Severní štít objektu je k sousednímu objektu připojen na kolmo a to při jeho západním rohu jižní fasády. Výrobní hala je rovněž připojena na kolmo k objektu přístavby MŠ a to při jejím severním rohu západní fasády. Východní fasádu haly prosvětluje pás prosklených garážových vrat a obdélníkových oken. Západní a jižní fasáda prosvětleny nejsou. Vstup do haly je umožněn z obou nádvoří přes přilehlá garážová vrata. Přízemí výrobní haly tvoří manipulační a výrobní plocha, šatny a sociální zařízení.

Technické vybavení celého komplexu budov je následující: všechny budovy jsou napojeny na inženýrské sítě – obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou síť 220/380 V. Vytápění objektu je zajištěno lokálními kotly na tuhá paliva, z kterých je teplo rozváděno teplovodní soustavou do otopných těles. Případně lze objekty vytápět elektrickými přímotopy či kombinace elektrokotlem. Celý výrobní areál je vhodný k mnoha účelům: výroba, skladování, opravy, velkoobchod, administrativa, ubytování, komerce i bydlení.

Obrázek 4: Dům čp. 70 a 71



Zdroj: autor

4.2.3 Dům čp. 55

Dům čp. 55 se nachází v Českém Heršláku, asi 1 km jihovýchodně od Horního Dvořiště. Jedná se o budovu bývalé roty z 1. poloviny 20. století (1927), která byla do roku 1977 využívána pro svůj účel. Poté budova sloužila (přibližně do roku 2004) jako sklad celní správy. V současné době je dům v majetku obce Horní Dvořiště a je nevyužíván.

Dům je postaven na několika parcelách - stavební parcele č. 63/2 a parcele č. 301, kú. Český Heršlák, o celkové rozloze 1126 m², z toho zastavěná plocha domu činí 407 m². Předmětná parcela objektu je obdélníkového tvaru s mírně svažitým terénem k jihozápadu.

Budova je třípodlažní, částečně podsklepená s obytným podkrovím. Konstruktivní systém budovy je stěnový z cihelného zdiva s betonovými stropy a je zastřešený vaznicovou valbovou střechou. Hřeben střechy je situován ve směru sever – jih. Všechny fasády jsou prosvětleny dvěma řadami obdélníkových oken. Ve středu západní strany budovy je umístěn hlavní vstup, který je krytý předsazenými rohovými balkony. Tento vstup je veden přes jednoramenné přímé schodiště do přízemí.

Přízemí budovy je členěno dvěma příčnými stěnami, uprostřed s betonovým pravotočivým schodištěm. Přízemí tvoří vstupní hala, 6 místností, pravidelně rozmístěných za příčnými zdmi, a 2 sociální zařízení. Schodiště spojuje komunikační prostor přízemí a patra. Pod tímto schodištěm se nachází přímé schodiště, které spojuje přízemí s podsklepenou částí. Suterén budovy slouží jako technické podlaží s kotelnou a skladovacími prostory. Tyto prostory jsou přirozeně odvětrány a prosvětleny obdélníkovými okny, která jsou umístěna pod stropem a jsou nad terénem. První patro budovy tvoří rovněž 6 místností a 2 sociální zařízení. V obytném podkroví je též několik místností a sociální zařízení. Obě sociální zařízení jsou svou polohou situována nad sociální zařízení v přízemí. Nad obytným podkrovím je půdní prostor, který vznikl prostorovostí krovové soustavy.

Technické vybavení budovy je následující: budova je napojena na inženýrské sítě – obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou síť 220/380 V. Vytápění budovy zajišťuje kotelna v suterénu, ze které je teplo rozváděno teplovodní soustavou

do otopných těles. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu a je vhodný ke komerčním účelům i k bydlení.

Obrázek 5: Dům čp. 55



Zdroj: autor

5 Charakteristika objektu určeného k rekonstrukci

5.1 Dům čp. 30 - bývalá škola

Dům čp. 30 se nachází při severovýchodním okraji náměstí obce Horní Dvořiště. Jedná se o budovu bývalé školy. Tato budova pochází z 2. poloviny 19. století (1881). Škola byla určena pro děti německé národnosti, protože převážná část tehdejších obyvatel Horního Dvořiště (Oberhaid) byli Němci. Stavba trvala téměř 2 roky, s vyučováním se začalo poprvé v roce 1883. Po 2. světové válce nebyla budova několik let využívána. V roce 1959 byl objekt částečně opraven a od té doby sloužil jako základní škola. Další větší rekonstrukci najdeme až v roce 1987, kdy bylo rekonstruováno topení, střecha, voda a kuchyně. Začátkem roku 1991 došlo k přestěhování mateřské školy do budovy základní školy. V roce 1997 v důsledku zrušení 2. stupně došlo také k zániku základní i mateřské školy. 1. stupeň základní školy i mateřská škola byly poté přestěhovány do budovy čp. 52 v Českém Heršláku. V současné době je dům v majetku obce Horní Dvořiště a je nevyužíván.

Dům je postaven na několika parcelách - stavební parcele č. 37 a parcele č. 119/3, kú. Horní Dvořiště, o celkové rozloze 2778 m², z toho zastavěná plocha domu činí 578 m². Předmětná parcela objektu je lichoběžníkového tvaru s rovinným terénem, který se při severní hraně parcely mírně svažuje k severozápadu. Celý objekt bývalé školy tvoří dvě na sebe navazující budovy obdélníkových půdorysů se zahradou. Vedlejší objekt je k hlavní budově připojen na kolmo a to při jejím západním rohu severní fasády.

Hlavní budova se nachází při jihozápadním rohu parcely. Budova je třípodlažní, částečně podsklepená s půdním prostorem. Konstruktivní systém hlavní budovy je převážně zděný stěnový. Obvodové nosné zdivo suterénu je tvořeno cihelným zdivem tloušťky 450 mm, obezděno kamenným soklem, který je vyskládán jako tzv. haklíkové zdivo. Strop suterénu je zaklenut cihelnými valenými klenbami. Obvodové zdivo přízemí, patra a půdní nadezdívky je z plných cihel tloušťky 450 mm. Zdivo je omítnuto vápenocementovou omítkou se štukovou úpravou.

Stropy přízemí a patra jsou dřevěné trámové, uloženy ve směru z obvodových stěn na středovou nosnou zeď, která probíhá takřka přes celý objekt. Tyto trámové stropy jsou opatřeny rákosovým podbitím, které je omítnuto vápenocementovou omítkou se štukovým povrchem. Na dřevěných trámech je umístěn záklop z dřevěných prken, na kterém je vrstva násypu. V násypu jsou vždy po určité vzdálenosti rozmístěny dřevěné prvky tzv. pražce. Do těchto pražců je kotvena horní část dřevěné konstrukce podlahy. Podlahovou krytinu potom tvoří dřevěné parkety nebo lamely.

Krovová soustava se skládá z dřevěných prvků (pozednice, vaznice, krokve, kleštiny, sloupky a další). Střecha je sedlová. Hřeben střechy je orientován ve směru východ – západ. Střešní krytina je z hliníkového drážkovaného plechu na dřevěných latích a kontralatích. V obvodových stěnách domu jsou v pravidelných vzdálenostech osazena obdélníková dřevěná špaletová okna. Uprostřed jižní fasády se nachází hlavní vstup do budovy, který je veden přímo z přilehlé komunikace. Tento vstup je částečně zapuštěn do objektu. Západní štít navazuje nepřímě na sousední dům a je bez oken.

Za hlavním vstupem se nachází přímé kamenné schodiště, které překonává výškový rozdíl mezi chodníkem u vstupu a podlahou prvního nadzemního podlaží (přízemí). Přízemí hlavní budovy tvoří vstupní hala, několik místností a sociální zařízení. Ve středu vstupní haly je umístěno levotočivé dvouramenné kamenné schodiště. Schodiště spojuje komunikační prostor přízemí s následnými podlažími. Na pravé straně této haly se nacházejí celkem čtyři místnosti. Při severní fasádě jsou sociální zařízení pro chlapce, kotelna se skladem paliva, při jižní fasádě pak tělocvična a šatny. Levou stranu haly tvoří chodba, na kterou po jejím obvodu navazuje celkem 5 místností. Při jižní fasádě jsou to bývalý sklad CO, učebna mateřské školy s hernou, při severní fasádě pak sociální zařízení pro personál a úklidová místnost.

Přístup do suterénu umožňuje přímé schodiště přes úklidovou místnost. Svoji polohou je toto schodiště umístěno pod schodištěm do následného podlaží. V suterénu budovy se nachází několik místností, které slouží jako sklepní prostory. Tyto prostory jsou přirozeně odvětrány obdélníkovými okny, která jsou umístěna pod stropem a jsou nad terénem.

Druhé nadzemní podlaží (patro) je opět rozděleno halou, která je uprostřed objektu. Na tuto halu navazuje schodiště z prvního podlaží. Toto schodiště dále pokračuje do půdního prostoru budovy. Dispoziční členění druhého podlaží je následující. Při středu jižní fasády se nachází učebna. U západního štítu je umístěna jídelna, na kterou navazuje kuchyně se zázemím s orientací na sever. Na západní straně vedle schodiště je sociální zařízení pro učitelský sbor. Na opačné straně schodiště je sociální zařízení pro dívky, následuje kabinet učitelského sboru a ředitelna. U východního štítu jsou umístěny dvě učebny s orientací na sever a na jih.

Poslední nadzemní podlaží tvoří půdní prostor, který není nijak členěn. Zde se nachází pouze dřevěná konstrukce krovu sedlové střechy. Technické vybavení budovy je následující: budova je napojena na inženýrské sítě – obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou síť 220/380 V. Vytápění budovy zajišťuje kotelna v prvním nadzemním podlaží, ze které je teplo rozváděno teplovodní soustavou do otopných těles.

Vedlejší objekt školního skladu je přízemní jednopodlažní, nepodsklepený objekt bez půdního prostoru. Konstrukční systém tohoto objektu je zděný stěnový z cihelného zdiva, zastřešený pultovou střechou s ocelovými krokviemi. Hřeben střechy je situován ve směru sever – jih. Východní fasáda je prosvětlena řadou čtvercových oken a nachází se zde také hlavní vstup, který je veden z předmětné parcely. Ostatní fasády nejsou prosvětleny.

Dvorní část předmětné parcely tvoří školní zahrada, na kterou je při jejím jižním okraji vybudován vjezd z přilehlé komunikace. Budova je v relativně dobrém stavebně technickém stavu a je vhodná k různým účelům.

Obrázek 6: Dům čp. 30



Zdroj: autor

6 Analýza možností finanční podpory z EU

6.1 Možnosti podpory z evropských zdrojů

6.1.1 OP Podnikání a inovace (OPPI)

Operační program Podnikání a inovace (OPPI) je zaměřený na podporu rozvoje podnikatelského prostředí a podporu přenosu výsledků výzkumu a vývoje do podnikatelské praxe. Podporuje vznik nových a rozvoj stávajících firem, jejich inovační potenciál, využívání moderních technologií a obnovitelných zdrojů energie. Umožňuje zkvalitňování infrastruktury a služeb pro podnikání a navazování spolupráce mezi podniky a vědeckovýzkumnými institucemi. OPPI obsahuje 7 prioritních os rozdělujících operační program na logické celky, a ty jsou dále konkretizovány prostřednictvím tzv. oblastí podpor, které vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny (www.strukturalni-fondy.cz, 2007).

V rámci prioritní osy 5 - Prostředí pro podnikání a inovace existuje program podpory zaměřený na infrastrukturu pro podnikání - **NEMOVITOSTI**. Cílem tohoto programu je stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a k zlepšení investičního a životního prostředí. Program je zaměřen na podporu projektů realizovaných ve všech hlavních fázích životního cyklu nemovitosti.

Podporované projekty jsou rozděleny na následující typy projektů:

- **příprava zóny** - projekt, jehož realizací vzniknou investičně připravené plochy (podnikatelské zóny),
- **výstavba nájemního objektu** - realizací takového projektu vznikne nový podnikatelský objekt určený k pronájmu,
- **rekonstrukce objektu** - projekt, jehož realizací dojde k rekonstrukci objektu na podnikatelský objekt,
- **vyhotovení projektové dokumentace** - realizací tohoto projektu dojde k vytvoření dokumentace projektové přípravy, příp. projektové dokumentace.

V současné době probíhá II. výzva pro program NEMOVITOSTI. Plánovaná alokace pro tuto výzvu je 2 mld. Kč. Příjemcem podpory může být podnikatel (FO i PO) zapsaný do obchodního rejstříku nebo územně samosprávním celky (kraje, obce). OPPI je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). Řídícím orgánem OPPI je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. Podpora je poskytována formou dotace. Výše podpory musí být v souladu s Regionální mapou intenzity podpory pro ČR. Pro region NUTS II Jihozápad se pohybuje v rozmezí 36 - 56 % způsobilých výdajů v závislosti na typu příjemce, min. však 1 mil. Kč (www.mpo.cz, 2009).

6.1.2 ROP NUTS II Jihozápad (ROP JZ)

Regionální operační program NUTS II Jihozápad (ROP JZ) je určen pro region soudržnosti Jihozápad sestávající z Jihočeského a Plzeňského kraje. Zaměřuje se na zlepšení dopravní dostupnosti a propojení regionu včetně modernizace prostředků veřejné dopravy, podporu rozvoje infrastruktury i služeb cestovního ruchu, přípravu menších podnikatelských ploch a zlepšování podmínek k životu v obcích a na venkově především prostřednictvím zkvalitnění vzdělávací, sociální a zdravotnické infrastruktury. ROP JZ obsahuje 4 prioritní osy rozdělující operační program na logické celky. Tyto osy jsou dále konkretizovány prostřednictvím tzv. oblastí podpor, které vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny (www.strukturalni-fondy.cz, 2007).

Možnosti podpory, které by byly akceptovatelné pro zamýšlený projekt rekonstrukce podnikatelské nemovitosti, lze najít v několika prioritních osách. V prioritní ose 2 - **Stabilizace a rozvoj měst a obcí** se vhodně jeví oblast podpory 2.3 - Revitalizace částí měst a obcí. Taktéž v prioritní ose 3 - **Rozvoj cestovního ruchu** existuje obdobně zaměřená oblast podpory, a to 3.1 - Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu. Každá z výše uvedených oblastí podporuje různé typy aktivit.

Podporovanými aktivitami v oblasti podpory 2.3 jsou např.:

- **sanace a revitalizace** zanedbaných objektů a ploch v sídlech¹¹,
- **stavební obnova a dostavba** veřejných prostranství, včetně architektonických prvků,
- **výstavba, rekonstrukce a vybavení** objektů **občanské vybavenosti**, objektů pro kulturu, volný čas, komunitní život a veřejný sektor
- a další.

¹¹ Z důvodu komplementarity k OPPI nebude v rámci ROP JZ podporována regenerace brownfields s převládajícím budoucím využitím pro podnikání (zpracovatelský průmysl dle OKEČ 15 až 37, strategické služby, technologická centra). Prostřednictvím ROP JZ budou podporovány regenerace všech ostatních brownfields s výjimkou budoucího zemědělského využití.

Podporovanými aktivitami v oblasti podpory 3.1 jsou např.:

- **výstavba a rekonstrukce sportovně-rekreační** vybavenosti pro cestovní ruch,
- **výstavba a rekonstrukce kulturní** vybavenosti pro cestovní ruch,
- **výstavba, rekonstrukce a modernizace ubytovacích** kapacit
- a další.

V současné době probíhá 11. výzva pro oblast podpory 3.1 - Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu. Plánovaná alokace pro tuto oblast je 400 mil. Kč. Pro oblast podpory 2.3 - Revitalizace částí měst a obcí není v nynější době prozatím žádná výzva¹². Prostředky pro tuto oblast podpory byly již alokovány ve 2., 3. a 6. výzvě. Podle plánu výzev ROP JZ by další prostředky pro oblast podpory 2.3 - Revitalizace částí měst a obcí měly být opět alokovány v 15. výzvě ROP JZ. Příjemci podpory mohou být obce, u oblasti 3.1 - Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu dále také kraje, dobrovolné svazky obcí, nestátní neziskové organizace, malí a střední podnikatelé atd.

ROP JZ je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). Řídícím orgánem ROP JZ je Regionální rada regionu soudržnosti Jihozápad. Podpora je poskytována formou nenávratné přímé pomoci (dotace). Výše podpory se v jednotlivých oblastech pohybuje od 36 % do 92,5 % způsobilých výdajů v závislosti na typu příjemce a na tom, zda projekt zakládá či nezakládá veřejnou podporu. Minimální přípustná výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt činí 1 mil. Kč pro oblast 2.3, resp. 2 mil. Kč pro oblast 3.1 (www.rr-jihozapad.cz, 2009).

¹² V průběhu roku může řídicí orgán plán výzev měnit a aktualizovat.

6.1.3 OP Přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko (OP ČR - Rakousko)

Operační program Přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko (OP ČR - Rakousko) je určen pro české kraje Jihočeský, Jihomoravský a Vysočina, z rakouské strany jde o regiony Waldviertel, Weinviertel, Wiener Umland Nordteil, Mühlviertel a město Vídeň. Zaměřuje se na zlepšení dopravní dostupnosti přeshraničního regionu, ochranu životního prostředí, podporu rozvoje přeshraniční infrastruktury a služeb cestovního ruchu, podporu vzdělávání a sociální integrace, podporu spolupráce hospodářských subjektů při transferu technologií a podporu přeshraniční spolupráce územních samospráv na obou stranách hranice. OP ČR - Rakousko obsahuje 3 prioritní osy rozdělující operační program na logické celky, a ty jsou dále konkretizovány prostřednictvím tzv. oblastí činností, které vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny (www.strukturalni-fondy.cz, 2007).

V rámci prioritní osy 1 - **Socioekonomický rozvoj, cestovní ruch a transfer know-how** existuje oblast činností, které zamýšlený projekt rekonstrukce podnikatelské nemovitosti do určité míry odpovídá. Takovouto oblastí je oblast 1.2 - Cestovní ruch, kultura a hospodářské aktivity v oblasti volného času. Podporovanými aktivitami v této oblasti činností jsou:

- **vytváření a zlepšování stávající infrastruktury** potřebné k podnikání a službám,
- **zabezpečení a zlepšení ekonomické situace v příhraničním regionu,**
- **rozvoj, zlepšení a dokončení infrastruktury** cestovního ruchu, rozvoj lidských zdrojů,
- atp.

OP ČR - Rakousko je určen na období let 2007 - 2013, tzn., že je možné předkládat projektové žádosti průběžně během celého období realizace programu. Konec předkládání žádostí je vždy 10 týdnů před pravidelným zasedáním Monitorovacího výboru. Pro letošní rok 2010 jsou zasedání Monitorovacích výborů plánována na červen a prosinec. Plánovaná alokace pro projekty prioritní osy 1 realizované na české straně je přibližně 900 mil. Kč na celé období realizace programu.

Příjemci podpory mohou být stát, územně samosprávné celky (kraje, obce), příspěvkové organizace, veřejnoprávní instituce a další právnické osoby založené nikoli k dosažení zisku (neziskové).

Všechny projekty OP ČR - Rakousko musí uplatňovat princip vedoucího partnera (Lead partnera), který má přispět ke zvýšení efektivity přeshraniční spolupráce. V rámci tohoto principu jsou mezi vedoucím partnerem a ostatními projektovými partnery jasně definovány a rozděleny úkoly, stejně jako odpovědnost za přípravu, realizaci, financování a kontrolu aktivit projektu.

OP ČR - Rakousko je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). Řídícími orgány OP ČR - Rakousko jsou na rakouské straně Úřad spolkové vlády Dolního Rakouska, na české straně má za něj zodpovědnost Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Podpora je poskytována formou nenávratné přímé pomoci (dotace). Výše podpory se pohybuje až do výše 90 % (85 % z ERDF, 5 % ze státního rozpočtu) způsobilých výdajů u projektů, jejichž realizací nejsou očekávány žádné příjmy. Minimální výše způsobilých výdajů není stanovena (www.at-cz.eu, 2008).

6.1.4 OP Přeshraniční spolupráce ČR - Svobodný stát Bavorsko (OP ČR - Bavorsko)

Operační program Přeshraniční spolupráce ČR - Svobodný stát Bavorsko (OP ČR - Bavorsko) je zaměřen na podporu přeshraniční hospodářské, kulturní a komunální spolupráce, rozvoj cestovního ruchu, podporu vzdělání a sociální integrace, zlepšení dopravní dostupnosti přeshraničního regionu a ochranu životního prostředí. Podporovány jsou projekty na území Karlovarského, Plzeňského a Jihočeského kraje. Klíčovou podmínkou těchto projektů je přínos pro obě strany hranice.

OP ČR - Bavorsko je rozdělen na 2 prioritní osy, které dělí operační program na logické celky, a tyto celky jsou dále konkretizovány prostřednictvím tzv. oblastí podpory. Jednotlivé oblasti podpory poté vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny (www.strukturalni-fondy.cz, 2007).

Také v tomto programu v rámci prioritní osy 1 - **Hospodářský rozvoj, lidské zdroje a sítě** můžeme najít obdobnou oblast podpory, se kterou by projekt rekonstrukce a rozvoje podnikatelské nemovitosti (na kulturní a informační centrum s malokapacitní ubytovnou a internetovou kavárnou) částečně korespondoval. Touto oblastí je oblast podpory 1.2 - Cestovní ruch, volný čas a rekreace. V této oblasti jsou podporovanými aktivitami zejména:

- **zřizování a zkvalitňování přeshraniční infrastruktury** pro cestovní ruch (např. turistických zařízení),
- **rozvoj a zkvalitňování nabídek a produktů v oblasti volného času, rekreace,**
- **zřizování či výstavba muzeí, informačních středisek,**
- atd.

U OP ČR - Bavorsko, který je podobně zaměřen jako OP ČR - Rakousko, je rovněž možné předkládat projektové žádosti¹³ průběžně po celou dobu realizace programu. Tento program je opět určen na období let 2007 - 2013. Termín odevzdání žádosti tak, aby byl projekt projednán na nejbližším zasedání česko-bavorského

¹³ U projektových žádostí OP ČR – Bavorsko je opět uplatňován princip vedoucího partnera (Lead partnera).

Monitorovacího výboru (pozn., který projekty schvaluje), je vždy zveřejněn s dostatečným časovým předstihem. Zasedání Monitorovacího výboru se konají zpravidla dvakrát ročně. Alokace finančních prostředků pro projekty uskutečněné na českém území v rámci prioritní osy 1 je téměř 900 mil. Kč. Tato alokace je plánována na celé období realizace programu.

Příjemci podpory mohou být veřejnoprávní subjekty (stát, kraje, obce), subjekty ovládané veřejnoprávními právníckými osobami či nestátní neziskové organizace. OP ČR - Bavorsko je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). Řídícím orgánem programu je Bavorské státní ministerstvo hospodářství, infrastruktury, dopravy a technologie. V České republice za něj zodpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Podpora je poskytována formou dotace. Maximální výše dotace se pohybuje až do výše 90 % (85 % z ERDF, 5 % ze státního rozpočtu) způsobilých výdajů u projektů, jejichž realizací nejsou očekávány žádné příjmy. Minimální výše způsobilých výdajů není stanovena (www.kraj-jihocesky.cz, 2007).

6.1.5 Program rozvoje venkova České republiky (PRV)

Program rozvoje venkova České republiky (PRV) je rovněž významným zdrojem finančních prostředků z EU. Není zaměřen výhradně na podporu zemědělských aktivit na venkově. Mezi hlavní cíle PRV patří především rozvoj venkovského prostoru ČR na bázi trvale udržitelného rozvoje, zlepšení stavu životního prostředí a snížení negativních vlivů intenzivního zemědělského hospodaření. Program podporuje rozšiřování a diverzifikaci ekonomických aktivit ve venkovském prostoru s cílem rozvíjet podnikání, vytvářet nová pracovní místa a snížit míru nezaměstnanosti na venkově. PRV tvoří 4 prioritní osy, které rozdělují program na tematické celky. Každý tematický celek je dále konkretizován prostřednictvím tzv. opatření a podopatření, které dále vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny.

Možnosti podpory z programu PRV, které by se daly taktéž využít pro výše zmíněný projekt rekonstrukce podnikatelské nemovitosti, se nacházejí v ose III - **Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova**. Konkrétně v opatření III.1.3 - Podpora cestovního ruchu, resp. v opatření III.2.1 - Obnova a rozvoj vesnic, občanské vybavení a služby. Každé opatření podporuje různé typy aktivit.

Podporovanými aktivitami v opatření III.1.3 jsou např.:

- **rozvoj aktivit** v rámci rozvoje **venkovské ekonomiky**,
- budování pěších a lyžařských tras,
- **výstavba malokapacitních ubytovacích a stravovacích zařízení**,
- atd.

V opatření III.2.1 jsou podporovány zejména tyto aktivity:

- **zlepšení vzhledu obcí, občanské vybavenosti** a služeb v různých oblastech (kultura, školství, veřejná správa atd.),
- **zajištění základní obchodní infrastruktury**, zázemí pro aktivity místních společenských, kulturních a zájmových skupin,

- **nová výstavba** či **stavební obnova budov** a **ploch** sloužících k **zajištění občanského vybavení** (doprovodná stravovací zařízení, informační centra),
- a další.

V PRV¹⁴ je možné podávat žádosti o finanční podporu průběžně, a to vždy na základě výzev pro jednotlivá opatření. Tyto výzvy bývají zveřejněny alespoň 4 týdny před zahájením příjmu žádostí. Pro opatření III.1.3 a III.2.1 není v současné době vyhlášena žádná výzva. Podle harmonogramu předpokládané administrace podpor z PRV na období 2008 - 2010 ani takové výzvy plánovány nejsou. Alokace finančních prostředků z EU pro projekty realizované v opatřeních III.1.3 a III.2.1 je přibližně 8,5 mld. Kč po celé období platnosti programu. Příjemci podpory mohou být různé subjekty: zemědělský podnikatel, nestátní neziskové organizace, zájmové sdružení právnických osob, obce, svazky obcí a další. Řídícím orgánem PRV je Ministerstvo zemědělství ČR. Podpora je poskytována formou dotace. Výše podpory se pohybuje do výše 90 % způsobilých výdajů u projektů, které nezakládají veřejnou podporu a do 60 % u ostatních projektů. Maximální přípustná výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt činí 10 mil. Kč pro opatření III.1.3, resp. 5 mil. Kč pro opatření III.2.1 (www.eagri.cz, 2009).

¹⁴ Ačkoliv PRV nespadá od roku 2007 mezi programy financované ze Strukturálních fondů EU (je financován z EAFRD), byl také zařazen mezi analyzované programy.

6.2 Možnosti podpory z ostatních zdrojů

Mimo programy financované z evropských zdrojů existují také resortní a krajské programy podpory. I tyto programy se dají využít pro rekonstrukce či obnovy různých nemovitostí vhodných k podnikání. Hlavními zdroji podpory, které jsou v této práci zastoupeny, jsou především finanční zdroje z EU. Ostatní možné zdroje podpor jsou zde proto pouze nastíněny.

6.2.1 Program Podpora regionálního rozvoje (resortní program)

Program podpory regionálního rozvoje se skládá ze tří dílčích programů, mimo jiné obsahuje i program **Podpory obnovy venkova**. Cílem tohoto programu je formou dotace podpořit obnovu a rozvoj venkovských obcí. Program předpokládá participaci obyvatel venkova, občanských spolků a sdružení při obnově jejich obce v souladu s místními tradicemi. Příjemci podpory jsou vymezeni a specifikováni pro každý z pěti dotačních titulů zvlášť. Obecně se však jedná o obce či jejich svazky. Řídícím orgánem tohoto programu je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (www.mmr.cz, 2009).

6.2.2 Program obnovy venkova Jihočeského kraje (krajský program)

Program obnovy venkova Jihočeského kraje (POV) je program specificky zaměřený na hospodářský rozvoj obcí, svazků obcí, regionů, stavební obnovu obytných a hospodářských objektů, obnovu a výstavbu občanské vybavenosti, technické infrastruktury a péči o krajinu. Program tvoří 4 opatření, která jsou dále rozdělena do několika dotačních titulů. Finanční prostředky vhodné pro rekonstrukci a rozvoj různých nemovitostí (radnice, školy, kulturní zařízení, informační centra, veřejné internetové stanice atd.) lze najít v opatření 1 - **Dotace na akce programů obnovy venkova** pod dotačním titulem 1 - Obnova a údržba venkovské zástavby a občanské vybavenosti (www.kraj-jihocesky.cz, 2009).

6.3 Vlastní analýza

Z provedené vlastní analýzy¹⁵ (viz Příloha 1) vyplývá, že z vybraných dotačních programů jich zadaným kritériím vyhovuje pouze několik. Nejvhodnější jsou pouze 2 programy: **Operační program Podnikání a inovace (OPPI)** a **Regionální operační program NUTS II Jihozápad (ROP JZ)**. V případě nalezení zahraničního partnera by se teoreticky daly použít ještě Operační program Přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko (OP ČR - Rakousko) nebo Operační program Přeshraniční spolupráce ČR - Svobodný stát Bavorsko (OP ČR - Bavorsko).

¹⁵ Do vlastní analýzy nebyly zařazeny resortní a krajské programy podpory.

7 Návrh projektu rekonstrukce a rozvoje daného objektu

Na základě výsledků analýzy možných finančních podpor vhodných pro rekonstrukce a rozvoj podnikatelských nemovitosti byl vybrán jako nejvhodnější **Regionální operační program NUTS II Jihozápad (ROP JZ)**.

7.1 Stručný popis projektu

Předmětem projektu je změna užívání budovy spojená s vybudováním víceúčelového objektu. Víceúčelový objekt bude sloužit jako kulturní a informační centrum s internetovou kavárnou a turistickou ubytovnou.

Realizace projektu bude probíhat jako rekonstrukce stávající nevyužívané budovy čp. 30 na multifunkční objekt. Tímto dojde k vytvoření kulturního centra s knihovnou a klubovny, informačního centra obce Horní Dvořiště, internetové kavárny a malokapacitní turistické ubytovny. Vzhledem k povaze nositele projektu a místním podmínkám je možné považovat projekt po institucionální stránce za udržitelný. Díky stabilitě investora budou výsledky projektu po finanční stránce rovněž udržitelné. V současné době nejsou známy překážky nebo rizika bránící úspěšné realizaci celého projektu.

7.2 Zdůvodnění projektu

Stabilizace měst a obcí z hlediska územního i populačního závisí především na zkvalitňování životních podmínek obyvatel a zvyšování atraktivity venkovských a městských sídel. Jedním ze způsobů, který k tomu může výrazně přispět, je eliminace hlavních funkčních a estetických závad, které představují zanedbané areály, objekty nebo plochy uvnitř zastavěných území měst a obcí nebo v jejich bezprostřední blízkosti.

Projekt řeší základní problém spojený se stavební obnovou a rekonstrukcí nevyužívané nemovitosti na multifunkční objekt (kulturní a informační centrum + internetová kavárna + turistická ubytovna). Do této doby takové zařízení občanské vybavenosti v obci Horní Dvořiště úplně chybělo. Vzhledem k dobré poloze obce také

z hlediska cestovního ruchu, který se vstupem do EU a s otevřením hraničního přechodu zaznamenal určitý růst, lze uskutečněním projektu dosáhnout pozitivních výsledků. Realizací projektu rekonstrukce nemovitosti na multifunkční objekt dojde nejen ke zlepšení životních podmínek obyvatel v obci (nové pracovní příležitosti, společenské a kulturní potřeby občanů, volnočasové aktivity atd.), ale rovněž se zvýší její atraktivita jak pro návštěvníky obce či blízkého okolí (možnost ubytování), tak pro budoucí investory.

7.3 Všeobecný cíl a specifické cíle projektu

Všeobecný cíl je definován společně pro všechny projektové záměry a vychází z ROP JZ, oblast podpory 2.3 - Revitalizace částí měst a obcí. Hlavním cílem této oblasti podpory je **vytvořit podmínky pro rozvoj sídelních funkcí měst a obcí.**

Specifické cíle projektu

- Nové využití zanedbaného objektu
- Zlepšení stavu objektu občanské vybavenosti
- Zlepšení životních podmínek obyvatel
- Zvýšení atraktivit obce

7.4 Přehled cílových skupin

Víceúčelový objekt bude zajišťovat služby jak pro obyvatele obce, tak pro její návštěvníky a turisty.

7.5 Personální zajištění projektu

Projektový tým bude složen převážně z členů zastupitelstva obce. Hlavním manažerem projektu bude místostarosta obce. Hlavní manažer bude po dobu přípravné a realizační etapy projektu oproštěn od ostatních povinností. Ponese také odpovědnost za úspěšnost projektu. Na řízení projektu se budou dále podílet starostka obce a účetní projektu.

7.6 Etapizace a harmonogram projektu

Celý projekt rekonstrukce podnikatelské nemovitosti bude rozdělen do několika etap.

7.6.1 První etapa projektu

V první etapě projektu budou provedeny všechny **přípravné a bourací práce**. Mezi hlavní přípravné práce patří zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci nemovitosti, zajištění stavebního povolení pro realizaci projektu, dále zajištění finančního krytí a výběr dodavatelů. Bourací práce se týkají především rozebrání stávajících podlah, včetně rozebrání části stropní konstrukce. Po obnažení stropních trámů bude přizván statik, aby provedl prohlídku nosné části trámových stropů. Poté bude mezi ponechané dřevěné trámy vybudována nová nosná konstrukce z ocelových válcovaných nosníků. Přes tyto nosníky bude přikotven trapézový plech, který bude později přebetonován.

Další přípravné práce spočívají v zemních a drobných stavebních pracích. V těchto pracích bude provedeno odstranění veškerých obkladů ze stávajících sociálních zařízení a demontáž zařizovacích předmětů. Vzhledem k částečnému poškození stávajícího střešního pláště a jednotlivých klempířských prvků docházelo po několik let k zatékání na fasádu, a tak důsledkem těchto vlivů vnější omítky na některých místech zcela opadaly. Z tohoto důvodu bude nutné povrch fasády ze 70 % oklepat a opatřit cementovým postříkem, který zpevní podklad pro novou fasádu. Vnitřní omítky budou podle narušení rovněž oklepány a ve stavební fázi nově provedeny. Veškeré stavební suti budou odvezeny na skládku.

7.6.2 Druhá etapa projektu

Ve druhé etapě budou provedeny veškeré **stavební práce** spočívající v celkové rekonstrukci budovy, především zateplení obvodového pláště a podlah, výměny stávajících oken za plastová, výměny střešní krytiny, rekonstrukci topení, výměny rozvodů zdravotně-technické instalace, elektroinstalace a dalších pracích.

Stručný popis stavebních prací

Zateplení obvodového pláště bude provedeno pomocí certifikovaného kontaktního zateplovacího systému. Přesné specifikace zateplení budou určeny dle provedeného tepelného auditu budovy. Hlavním účelem zateplení a renovace objektu je snížení energetické náročnosti objektu, ochrana konstrukce před povětrnostními vlivy, snížení objemové napjatosti pláště vlivem tepla a v neposlední řadě zvýšení estetičnosti celého objektu. Jelikož současný stav tloušťky tepelné izolace v podlahách přízemí již nevyhovuje platné normě, bude nutné stávající podlahy přízemí doplnit o tepelnou izolaci. Stropy druhého nadzemního podlaží budou také zatepleny, a to položením minerální vlny na podlahu půdy.

Stávající dřevěná špaletová okna budou demontována a vyměněna za nová plastová okna se součinitelem prostupu tepla $U = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ celého prvku s izolačním dvojsklem. Dělení oken bude změněno podle nové architektonické koncepce celého objektu. Přízemí objektu bude uzpůsobeno přístupu veřejnosti, s vybudováním nového bezbariérového vstupu podle vyhlášky o přístupu do veřejných administrativních budov. Vstup objektu bude nově přes hliníkové posuvné dveře v prosklené stěně. Za vstupem do objektu bude vybudováno závětrí. Na fasádě bude navržena soustava prvků, které budou plnit funkci slunečních žaluzií (v podobě dřevěných lamel) a zároveň moderní architektonický výraz celé průčelní stěny. Betonová stříška vstupu bude demontována a nahrazena novou subtilnější ocelovo-prosklenou markýzou moderního vzhledu, která podtrhne dominantu vstupu do objektu.

Původní plechová střešní krytina bude vyměněna za novou. Tato krytina a střešní latě budou demontovány. Po krokvích bude položena pojistná hydroizolace, nové dřevěné konralatě a střešní latě pro betonové střešní tašky. Současně s výměnou střešní krytiny budou také provedeny nové klempířské prvky (dešťové žlaby, střešní svody, oplechování a další). Střecha objektu je svojí orientací ke světovým stranám vhodnou konstrukcí pro umístění nových solárních panelů.

V celém objektu bude rekonstruováno topení, včetně zdroje tepla. Novým zdrojem tepla bude kombinace kotlů na biomasu a dřevěné pelety. Vzhledem ke stávajícímu stavu a stáří veškerého technického zařízení v budově bude dále provedena celková rekonstrukce těchto zařízení. Trasy rozvodů zdravotně-technické

instalace (kanalizace, vodovod, rozvody topení) a elektroinstalace budou z důvodu nového dispozičního uspořádání změněny.

7.6.3 Třetí etapa projektu

Ve třetí etapě projektu budou provedeny veškeré dokončovací práce, rovněž bude **instalováno veškeré vybavení a zařízení** celého víceúčelového objektu. Po kolaudaci bude zahájen vlastní provoz kulturního a informačního centra, internetové kavárny a turistické ubytovny. Třetí etapa je spojena také s propagací projektu a podporou prodeje.

Koncepce nového dispozičního uspořádání

V přízemí budou vybudována dvě zařízení. Na pravé straně bude zřízeno informační centrum obce Horní Dvořiště se sociálním zařízením pro návštěvníky informačního centra. V informačním centru bude rovněž umístěna stálá expozice historie obce a okolí. Levou stranu bude tvořit internetová kavárna se zázemím a sociálním zařízením pro návštěvníky a personál kavárny.

V prvním patře bude vybudována malokapacitní turistická ubytovna, knihovna a klubovna pro kulturní potřeby obyvatel obce. Ubytovna bude mít kapacitu do 10 lůžek a bude určena menším skupinám turistů a ostatním návštěvníkům obce a blízkého okolí. Pokoje budou dvou až čtyřlůžkové, každý s vlastním sociálním zařízením a sprchovým koutem. Ubytovna bude sloužit především k příležitostnému noclehu, tzn., bude pouze doplňkovou činností projektu.

Tabulka 9: Harmonogram jednotlivých aktivit projektu

	Aktivity ↓	Čas →	1. měsíc	2. měsíc	3. měsíc	4. měsíc	5. měsíc	6. měsíc	7. měsíc	8. měsíc	9. měsíc	10. měsíc
1. etapa	Zpracování PD a žádosti o dotaci											
	Zajištění stavebního povolení											
	Zajištění finančního krytí											
	Výběr dodavatelů											
	Práce a dodávky HSV											
	Zemní práce											
	Zakládání											
	Úprava povrchů vnitřní, sanace											
	Úpravy povrchů podlahy, osazení											
	Úprava povrchů vnější, fasáda											
	Ostatní konstrukce a práce - bourání											
	Bourání konstrukcí											
	Lešení a stavební výtahy											
	Přesuny hmot											
2. etapa	Vodorovné konstrukce											
	Svislé a kompletní konstrukce											
	Práce a dodávky PSV											
	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům											
	Izolace tepelné											
	ZTI, ÚT, EI a VZT											
	Konstrukce tesařské											
	Montované konstrukce – sádrokartony											
	Konstrukce klempířské											
	Krytiny tvrdé											
	Konstrukce truhlářské											
	Konstrukce zámečnické											
	Podlahy z dlaždic											
	Podlahy plovoucí											
3. etapa	Dokončovací práce - obklady keramické											
	Dokončovací práce - nátěry											
	Dokončovací práce - malby											
	Kompletace											
	Instalace vybavení, zařízení											
Kolaudace stavby												

Zdroj: autor

7.7 Náklady (výdaje) projektu

Tabulka 10: Personální náklady (výdaje)

	Čas	1. měsíc	2. měsíc	3. měsíc	4. měsíc	5. měsíc	6. měsíc	7. měsíc	8. měsíc	9. měsíc	10. měsíc	Σ (Kč)
Personální náklady (výdaje)	Stavební dozor		7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500		60 000
	Zedník		9 000	53 960	41 360		26 520	45 720	17 400	12 000		205 960
	Stavební dělník			18 000	13 000	13 000						44 000
	Pokrývač			13 500	20 500	13 232						47 232
	Elektrikář			17 000	18 100	18 100	17 000	15 135				85 335
	Instalatér			17 000	18 100	18 100	17 000	15 135				85 335
	Topenář			17 000	18 100	18 100	17 000	15 130				85 330
	Tesař				12 000	8 000	4 640					24 640
	Zámečnick					9 000						9 000
	Truhlář							15 000	10 600			25 600
	Maliř								6 000	3 408		9 408
	Manažer projektu	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	165 000
	Účetní projektu	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	145 000
	Celkem (Kč)		31 000	47 500	174 960	179 660	136 032	120 660	144 620	72 500	53 908	31 000

Zdroj: autor

Tabulka 11: Položkový rozpočet projektu

	Položka ↓	Čas →	1. měsíc	2. měsíc	3. měsíc	4. měsíc	5. měsíc	6. měsíc	7. měsíc	8. měsíc	9. měsíc	10. měsíc	∑ (Kč)	
Položkový rozpočet projektu	Zpracování PD a žádosti o dotaci		45 000										45 000	
	Práce a dodávky HSV													
	Zemní práce			18 000									18 000	
	Zakládání				37 800								37 800	
	Úprava povrchů vnitřní, sanace				41 700								41 700	
	Úpravy povrchů podlahy, osazení				10 000	9 040							19 040	
	Úprava povrchů vnější, fasáda				360 000	341 080							701 080	
	Ostatní konstrukce a práce - bourání				37 000	37 000	35 600						109 600	
	Bourání konstrukcí				34 700								34 700	
	Lešení a stavební výtahy					57 000			55 600				112 600	
	Přesuny hmot					135 200							135 200	
	Vodorovné konstrukce					482 400							482 400	
	Svislé a kompletní konstrukce								15 200				15 200	
	Práce a dodávky PSV													
	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům				96 690									96 690
	Izolace tepelné					40 500			40 500	40 500	39 800			161 300
	ZTI, ÚT, EI a VZT				143 000	145 000	145 000	145 000	133 000					711 000
	Konstrukce tesařské					2 300	2 275							4 575
	Montované konstrukce – sádrokartony								110 000	108 740				218 740
	Konstrukce klempířské				21 000	20 430								41 430
	Krytiny tvrdé					220 000	214 368							434 368
	Konstrukce truhlářské									280 000	269 800			549 800
	Konstrukce zámečnické						14 000							14 000
	Podlahy z dlaždic									131 775				131 775
	Podlahy plovoucí										81 000	80 900		161 900
	Dokončovací práce - obklady keramické									155 300				155 300
	Dokončovací práce - nátěry										1 340			1 340
	Dokončovací práce - malby										50 000	46 752		96 752
	Instalace vybavení, zařízení											215 000	102 000	317 000
		Celkem (Kč)		45 000	18 000	781 890	1 489 950	411 243	366 300	849 315	441 940	342 652	102 000	4 848 290

Zdroj: autor

Způsobilé výdaje projektu

Hlavní způsobilé výdaje

Přípravná etapa

- Výdaje na projektovou dokumentaci - budou započteny maximálně do výše 5 % celkových způsobilých výdajů. Tyto výdaje činí **45 000 Kč**, tudíž je lze zahrnout do způsobilých výdajů projektu.

Realizační etapa

- Pořízení staveb formou výstavby, rekonstrukce - **4 406 830 Kč**
- Technická zařízení a zařizovací předměty staveb - **866 300 Kč**
- Pořízení samostatných movitých věcí - **317 000 Kč**

Vedlejší způsobilé výdaje

Tyto výdaje budou proplaceny do maximální výše 10 % celkových způsobilých výdajů projektu.

- Stavební dozor - **60 000 Kč**
- Účetní projektu - **145 000 Kč**

Celou tuto částku je rovněž možné zahrnout do způsobilých výdajů. V přípravné a realizační etapě nebudou z projektu plynout žadateli žádné příjmy.

7.8 Zdroje projektu, propočet dotace

Projekt nezakládá veřejnou podporu, neboť hlavní činností projektu bude provozování kulturního a informačního centra. Výše poskytnuté dotace se v takovém případě odvíjí od toho, zda projekt generuje či negeneruje příjmy. Pokud projekt bude vytvářet příjmy, výše dotace se vypočítá dle principu **finanční mezery**. Nevytváří-li projekt žádné příjmy, obdrží dotaci ve výši **92,5 %** způsobilých výdajů na projekt.

Výpočet dotace dle principu finanční mezery (projekt generuje příjmy)

Míra mezery ve financování (k)

Rozdílem diskontovaných příjmů a diskontovaných provozních nákladů je vypočtena výše diskontovaného čistého příjmu. Jeho odečtením od diskontovaných investičních nákladů získáme výši finanční mezery.

$$MaxEE = DIC - DNR = FG$$

Kde:

- MaxEE *maximální způsobilé výdaje*,
- DIC *diskontované investiční náklady*,
- DNR *diskontované čisté příjmy* (DNR = diskontované příjmy - diskontované provozní náklady + diskontovaná zůstatková hodnota),
- FG *finanční mezera*.

Míra finanční mezery je potom dána poměrem maximálních způsobilých výdajů na diskontovaných investičních nákladech. Představuje podíl diskontovaných nákladů investice neuhrazených diskontovanými čistými příjmy projektu.

$$k = MaxEE / DIC$$

Kde:

- k *míra mezery ve financování*.

Základ pro výpočet dotace (DA)

Při stanovení výše dotace musí být zohledněna pouze poměrná část příjmů připadající na způsobilé výdaje. Celkové způsobilé výdaje tedy musí být poníženy o část příjmů, která připadá na pokrytí nezpůsobilých výdajů, a to vynásobením celkové výše způsobilých výdajů poměrem odpovídajícím podílu finanční mezery na diskontovaných investičních nákladech.

$$DA = EC * k$$

Kde:

- DA základ pro výpočet dotace,
- EC způsobilé výdaje.

Výše dotace EU (SF)

Výše dotace EU se vypočítá vynásobením základu dotace stanovenou mírou spolufinancování.

$$SF = DA * p$$

Kde:

- SF výše dotace EU,
- p maximální míra spolufinancování pro danou prioritní osu (pro dotace ROP JZ je míra spolufinancování z ERDF uvažována na 85 %).

Pro účely vlastního výpočtu se předpokládá 5 % diskontní úroková sazba (r) a referenční období (n) v délce 10 let. Suma očekávaných příjmů (ER) i suma provozních nákladů (OC) jsou očištěny o příspěvek na úhradu části provozních nákladů, který činí 200 000 Kč ročně. Struktura peněžních toků projektu je následující:

- investiční náklady (IC) **5 840 130 Kč,**
- způsobilé výdaje (EC) **5 840 130 Kč,**
- provozní náklady (OC) **4 100 000 Kč,**
- očekávané příjmy (ER) **5 040 000 Kč.**

Výpočet diskontovaných (současných) hodnot

$$DIC = 5\,840\,130 \text{ Kč}$$

$$DOC = 3\,165\,911 \text{ Kč}$$

$$DER = 3\,880\,942 \text{ Kč}$$

$$DNR = 3\,880\,942 - 3\,165\,912 + 0 = 715\,030 \text{ Kč}$$

Výpočet finanční mezery

a) maximální způsobilé výdaje

$$\text{Max EE} = 5\,840\,130 - 715\,030 = \mathbf{5\,125\,100\,Kč}$$

b) míra mezery ve financování

$$k = 5\,125\,100 / 5\,840\,130 = 0,8776 \text{ tj. } \mathbf{87,76\%}$$

Výpočet základu dotace

$$\text{DA} = 5\,840\,130 * 0,8776 = \mathbf{5\,125\,100\,Kč}$$

Výpočet výše dotace

$$\text{dotace ze SF} = 5\,125\,100 * 0,85 = \mathbf{4\,356\,335\,Kč}$$

$$\text{dotace ze SR} = 5\,125\,100 * 0,15 = \mathbf{768\,765\,Kč}$$

$$\text{soukromé zdroje} = 5\,840\,130 - 5\,125\,100 = \mathbf{715\,030\,Kč} \text{ tj. } \mathbf{12,24\%}$$

Žadatel (organizace zřizovaná obcí) má tedy nárok na dotaci z EU (ERDF) ve výši **4 356 335 Kč**. Zbytek do celkové výše dotace tvoří dotace ze státního rozpočtu ČR, a to ve výši **768 765 Kč**. Soukromé zdroje žadatele činí **715 030 Kč**.

7.9 Finanční plán

Kulturní a informační centrum bude příspěvkovou organizací obce. Část provozních nákladů bude tedy hrazena z příspěvku na provoz. Tento příspěvek bude činit 200 000 Kč ročně. Mimo jiné bude mít kulturní a informační centrum také svoje vlastní příjmy, které budou plynout z provozování všech částí multifunkčního centra.

Struktura nákladů (výdajů)

- Spotřeba energie (voda, el. energie, topení) = 65 000 Kč
- Spotřeba zboží (propagační materiály, občerstvení v int. kavárně) = 83 000 Kč
- Ostatní služby (telefonní poplatky, internet, odvoz odpadu...) = 15 000 Kč
- Mzdové náklady včetně odvodů:
 - $(11\ 015 + 6\ 405) * 2 * 12 + (3\ 020 + 1\ 360) * 1 * 6 = 444\ 360$ Kč
- Jiné provozní náklady (ostatní provozní náklady, dary) = 2 500 Kč
- Roční náklady (výdaje) celkem = 609 860 Kč tj. přibližně **610 000 Kč**

Struktura výnosů (příjmů)

- Tržby za služby (internetové služby, ubytovací služby):
 - internetové služby
 - denní tržby: $5\ \text{PC} * 4\ \text{hod. denně} * 75\% \text{ obsazenost} * 15\ \text{Kč/hod.} = 225\ \text{Kč}$
 - měsíční tržby: $225\ \text{Kč} * 20\ \text{prac. dnů} * 75\% \text{ návštěvnost} = 3\ 375\ \text{Kč}$
 - roční tržby: $3\ 375\ \text{Kč} * 12\ \text{měsíců} = 40\ 500\ \text{Kč}$
 - ubytovací služby
 - roční tržby: $10\ \text{míst} * 75\% \text{ návštěvnost} * 450\ \text{Kč/noc} * 50\ \text{dní} = 168\ 750\ \text{Kč}$
- Tržby za zboží (občerstvení v int. kavárně, propagační materiály):
 - občerstvení v internetové kavárně
 - měsíční tržby: $10\ \text{návštěvníků/den} * 20\ \text{prac. dnů} * 75\% \text{ návštěvnost} * 140\ \text{Kč tržba/osobu} = 21\ 000\ \text{Kč}$
 - roční tržby: $21\ 000\ \text{Kč/měs.} * 12\ \text{měsíců} = 252\ 000\ \text{Kč}$
 - propagační materiály
 - roční tržby: $2\ 000\ \text{Kč/měs.} * 12\ \text{měsíců} = 24\ 000\ \text{Kč}$

- Besedy, semináře, propagační akce = 13 000 Kč
- Vstupné do expozice historie obce = 11 750 Kč
- Příspěvek na provoz = 200 000 Kč
- Roční výnosy (příjmy) celkem = **710 000 Kč**

Výsledek hospodaření projektu dostaneme jako rozdíl výnosů (příjmů) a nákladů (výdajů), tj. $710\,000 - 610\,000 = 100\,000$ Kč. Tento výsledek bude použit pro výpočty finančních ukazatelů ve finančním a ekonomickém hodnocení projektu.

7.10 Finanční a ekonomické hodnocení projektu

Pro projekty s celkovými způsobilými náklady vyššími než 1 mil. Kč a menšími než 30 mil. Kč se používá zjednodušené finanční a ekonomické hodnocení projektu. Počítají se tyto ukazatele finanční analýzy kalkulované z finančních toků:

- **čistá současná hodnota (NPV)**,
- **vnitřní výnosové procento (IRR)**,
- **index ziskovosti (NPV/I)** a
- **doba návratnosti (T_{ds})**.

Čistá současná hodnota (NPV)

Čistá současná hodnota je součet současné hodnoty budoucích hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce (investičních výdajů).

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Kde:

- NPV *čistá současná hodnota investice*,
- CF_t *hotovostní tok plynoucí z investice v období t*,
- r *diskontní sazba*,
- t *je období (rok) od 0 do n*,
- n *doba hodnocení investice*.

Tabulka 12: Interpretace ukazatele NPV

Výsledek ukazatele	Interpretace výsledku
NPV > 0	projekt je přijatelný (diskontované příjmy převyšují kapitálové výdaje)
NPV < 0	projekt je nepřijatelný (realizace nezaručuje požadovanou míru výnosu)
NPV = 0	projekt je neutrální (realizace nezvyšuje ani nesnižuje hodnotu majetku)

Zdroj: Sieber, P., 2004

Vnitřní výnosové procento (IRR)

Vnitřní výnosové procento je taková výše diskontní sazby, při níž bude čistá současná hodnota (NPV) toků plynoucích z investice rovna nule.

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

Kde:

- IRR *vnitřní výnosové procento*.

Tabulka 13: Interpretace ukazatele IRR

Výsledek ukazatele	Interpretace výsledku
IRR > r	projekt je přijatelný
IRR < r	projekt je nepřijatelný
IRR vysoce nad r	projekt bude přijatelný i v příp. vyšší diskontní sazby

Zdroj: Sieber, P., 2004

Index ziskovosti (NPV/I)

Index ziskovosti udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu.

$$NPV / I = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + r)^t}}{I}$$

Kde:

- NPV/I ... *index ziskovosti*,
- I *velikost investičních výdajů v nultém období*.

Tabulka 14: Interpretace ukazatele NPV/I

Výsledek ukazatele	Interpretace výsledku
NPV/I > 0	přijatelný projekt (v relativním vyjádření udává obohacení společnosti; vynásobíme-li toto číslo 100, vyjde nám procento z původní hodnoty, o které byla investice zhodnocena)
NPV/I < 0	nepřijatelný projekt (v relativním vyjádření udává zchudnutí společnosti; vynásobíme-li toto číslo 100, vyjde nám procento z původní hodnoty, o které byla investice znehodnocena)

Zdroj: Sieber, P., 2004

Doba návratnosti (T_{ds})

Doba návratnosti znamená počet let, které jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované diskontované hotovostní toky od 1 roku vyrovnaly počáteční investici.

$$T_{ds} = \frac{I}{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}$$

Kde:

- T_{ds} *doba návratnosti* (diskontovaná doba splacení).

Tabulka 15: Interpretace ukazatele T_{ds}

Výsledek ukazatele	Interpretace výsledku
$T_{ds} <$ doba životnosti	projekt je přijatelný
$T_{ds} >$ doba životnosti	projekt je nepřijatelný

Zdroj: Sieber, P., 2004

Pro výpočty ukazatelů finanční analýzy byly použity výše uvedené vzorce. Postup výpočtu je zachycen v následujících tabulkách. Podle metodického pokynu ROP JZ se do peněžních toků nezapočítává příspěvek na úhradu části provozních nákladů (tzn. 200 000 Kč ročně - příspěvek na provoz od obce). Diskontní sazba je stanovena na 5 %. Doba životnosti projektu je odhadována na více než 15 let.

Tabulka 16: Peněžní toky projektu (cash flow projektu)

Rok	Výdaje (Kč)		Příjmy (Kč)		Cash flow (Kč)
	Výdaje projektu	Provozní výdaje	Očekávané příjmy	Dotace	
0	5 840 130				-5 840 130
1		410 000	450 000	5 125 100	5 165 100
2		410 000	510 000		100 000
3		410 000	510 000		100 000
4		410 000	510 000		100 000
5		410 000	510 000		100 000
6		410 000	510 000		100 000
7		410 000	510 000		100 000
8		410 000	510 000		100 000
9		410 000	510 000		100 000
10		410 000	510 000		100 000
11		410 000	510 000		100 000
12		410 000	510 000		100 000
13		410 000	510 000		100 000
14		410 000	510 000		100 000
15		410 000	510 000		100 000

Zdroj: autor

Tabulka 17: Ukazatele finanční analýzy

Rok	Finanční ukazatel					
	Cash flow (Kč)	Diskont. CF (Kč)	NPV (Kč)	NPV/I	IRR (%)	T _{ds} (roky)
0	-5 840 130	-5 840 130	-5 840 130	-1	5,19%	14,55
1	5 165 100	4 919 143	-920 987	-0,1577		
2	100 000	90 703	-830 284	-0,1422		
3	100 000	86 384	-743 900	-0,1274		
4	100 000	82 270	-661 630	-0,1133		
5	100 000	78 353	-583 278	-0,0999		
6	100 000	74 622	-508 656	-0,0871		
7	100 000	71 068	-437 588	-0,0749		
8	100 000	67 684	-369 904	-0,0633		
9	100 000	64 461	-305 443	-0,0523		
10	100 000	61 391	-244 052	-0,0418		
11	100 000	58 468	-185 584	-0,0318		
12	100 000	55 684	-129 900	-0,0222		
13	100 000	53 032	-76 868	-0,0132		
14	100 000	50 507	-26 361	-0,0045		
15	100 000	48 102	21 741	0,0037		

Zdroj: autor

7.11 Logický rámec projektu

Tabulka 18: Logický rámec projektu

Hlavní cíl	Objektivně ověřitelné ukazatele	Zdroje pro ověření ukazatelů	
- rozvoj sídelních funkcí měst a obcí	- zrekonstruovaný objekt	- statistiky (místní, ČSÚ, ÚP)	
- stavební obnova nevyužívané nemovitosti	- vytvoření nových pracovních míst	- monitorovací zprávy	
Účel / cíle projektu	Objektivně ověřitelné ukazatele	Zdroje pro ověření ukazatelů	Předpoklady / rizika (vnější)
- zlepšení stavu objektu občanské vybavenosti	- zrekonstruované prostory pro různé účely	- návštěvnost objektu	- zájem o využívání ze strany občanů
- zlepšení životních podmínek obyvatel	- splnění kulturní a sociální potřeby občanů	- závěrečná monitorovací zpráva	- poptávka po možnostech ubytování
- zvýšení atraktivity obce	- možnost ubytování v obci	- tisk, www stránky	
Výsledky projektu	Objektivně ověřitelné ukazatele	Zdroje pro ověření ukazatelů	Předpoklady / rizika (vnější)
- zrekonstruovaný podnikatelský objekt	- 4 samostatné části objektu	- kolaudační rozhodnutí	- bezkolizní průběh realizace projektu
- vybudování kulturního a informačního centra	- o celkové ploše 350 m ²	- průběžné monitorovací zprávy	- provedení projektu v požadované kvalitě
- vybudování internetové kavárny	- 5 PC s internetovým připojením	- závěrečná monitorovací zpráva	- zabezpečení průběžného financování
- vybudování turistické ubytovny	- do 10 ubytovacích míst		- alespoň 75% návštěvnost
- vytvořená pracovní místa	- 3 nová pracovní místa		
Aktivity projektu	Prostředky / vstupy		Předpoklady / rizika (vnější)
- přípravné a bourací práce	- vlastní + cizí finanční prostředky		- zajištění finančního krytí
- rekonstrukce budovy	- projektová dokumentace		- spolehliví dodavatelé projektu
zateplení obvodového pláště a podlah	- stavební povolení		- dobré výsledky finanční a ekonomické analýzy
výměna oken, střešní krytiny	- stavební kapacity		
rekonstrukce topení	- materiál, zařízení		
výměna rozvodů ZTI, EI	- stavební dozor		
- instalace vnitřního vybavení a zařízení	- personál		
- zajištění personálu			

Zdroj: autor

7.12 Rizika projektu

Tabulka 19: Matice rizik projektu

Riziko projektu	Závažnost rizika (kritická, významná, nevýznamná)	Pravděpodobnost rizika (vysoká, střední, nízká)	Dopad na implementaci (které výstupy, výsledky či cíle jsou ohroženy)	Opatření k předcházení či eliminaci rizika
množství finančních prostředků	významná	střední	celková realizace projektu	včasné zajištění finančního krytí
vhodní dodavatelé	významná	střední	kvalita stavebních prací včetně vybavení	transparentní výběrové řízení
plnění termínů realizace	významná	nízká	celková realizace projektu	pravidelné kontroly ze strany investora
zajištění alespoň 75% návštěvnosti	významná	střední	udržitelnost projektu	publicita projektu
zájem o využívání ze strany občanů	významná	nízká		doprovodné akce

Zdroj: autor

7.13 Hodnocení projektu

Výsledky finanční analýzy kalkulované z finančních toků jsou následující:

Čistá současná hodnota (NPV) začne dosahovat kladných hodnot až po 14. roce hospodaření. Do této doby nelze hodnotit projekt jako přijatelný. **Vnitřní výnosové procento** (IRR) je větší než požadovaná diskontní sazba (r). Po této stránce lze hodnotit projekt jako přijatelný. **Index ziskovosti** (NPV/I), který v relativním vyjádření udává obohacení či zchudnutí podniku, se začne pohybovat v černých číslech rovněž až po 14. roce hospodaření. V 15. roce se realizací projektu vrátí 0,37 % původní investice. Do této doby lze hodnotit projekt jako nepřijatelný. Posledním hodnoceným ukazatelem je **doba návratnosti**. Doba návratnosti je menší než doba životnosti projektu, tudíž lze konstatovat návratnost investice bez ohledu na časovou hodnotu peněz prostřednictvím finančních toků. Po této stránce je možné hodnotit projekt jako přijatelný.

I když vnitřní výnosové procento (IRR) a diskontovaná doba splacení (T_{ds}) hodnotí projekt jako přijatelný, čistá současná hodnota (NPV) a index ziskovosti (NPV/I) ukazují na nepřijatelnost projektu. Z tohoto pohledu se jeví projekt jako indiferentní. Hlavní příčinu tohoto stavu je nutné hledat ve struktuře finančních toků projektu. Tyto toky jsou projektovány jako velmi mírně ziskové. Vzhledem k povaze projektu však není možné očekávat výraznější změny právě ve struktuře těchto toků. Proto budeme považovat výsledky finanční analýzy za uspokojivé.

Zahrneme-li do celkového hodnocení projektu i jiné aspekty než pouze finanční, např. aspekt sociální (společenské a kulturní potřeby), volného času (volnočasové aktivity pro různé skupiny obyvatel), pracovní (nové pracovní příležitosti), estetický a funkční (rekonstrukce zanedbaného objektu) či regionální (zvýšení atraktivity venkovské obce), můžeme celý projekt rekonstrukce podnikatelské nemovitosti považovat za přijatelný a udržitelný.

Nezbytným předpokladem realizace celého projektu je obdržení vypočtené výše dotace z prostředků ROP JZ. V případě zamítnutí žádosti o podporu je do velké míry pravděpodobné zpoždění realizace projektu z důvodu vysoké finanční náročnosti celého projektu. Neznamená to však, že by projekt nebyl realizován. Za těchto podmínek by se projekt rozdělil do více etap a byl by realizován postupně v závislosti na množství disponibilních finančních prostředků.

8 Závěr

Malé a střední podniky jsou významným hnacím motorem národního hospodářství a jsou zastoupeny v celém odvětvovém spektru. Významnou měrou se podílejí na zaměstnanosti, HDP, výkonech a dalších makroekonomických ukazatelích. Mají důležitou roli při utváření podnikatelského prostředí a rozvoji strukturálně postižených regionů, menších měst a obcí.

Právě v menších městech a venkovských obcích bývá strukturální postižení nejvíce zřetelné. Pro zmírnění důsledků tohoto postižení je důležité tyto typy sídel stabilizovat z hlediska územního i populačního. Jedním ze způsobů, jak k této stabilizaci přispět, je eliminace hlavních funkčních a estetických závad, které představují zanedbané areály, objekty a plochy uvnitř zastavěných území nebo v jejich bezprostřední blízkosti. Při revitalizaci jakéhokoliv objektu či plochy se nejedná pouze o sanační opatření, nýbrž je nezbytné najít nové využití těchto objektů a ploch.

Zvláštní pozornost si zasluhuje rovněž stav veřejných prostranství, např. náměstí, kolem kterých se soustřeďuje život v obcích a menších městech. Zde bývají obvykle umístěny nejen drobné krámky, provozovny živnostníků a objekty občanské vybavenosti, ale také zařízení pro kulturu, volný čas, komunitní život a zařízení pro veřejný sektor. Revitalizace zanedbaných území a ploch bývá zpravidla finančně velmi náročná, proto je účelné ji podporovat, neboť se jedná o odstranění zásadní bariéry rozvoje takto postižených lokalit.

Cílem této práce bylo zmapování vhodných operačních programů z fondů EU a ostatních dotačních titulů, které jsou určeny pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelských nemovitostí. Takto využití finanční prostředky jsou přínosné hlavně z důvodů využití starších objektů pro podnikatelské účely. Dalším cílem bylo vypracování návrhu projektu rekonstrukce a rozvoje vybrané nemovitosti.

Pro financování projektů rekonstrukce a rozvoje podnikatelských nemovitostí mohou žadatelé vybírat z 5 operačních programů. Přímo zaměřený je pouze program NEMOVITOSTI z OPPI. Ostatní 4 programy (ROP JZ, OP ČR - Rakousko, OP ČR - Bavorsko a PRV) jsou zaměřené nepřímou, tzn., že jsou rovněž použitelné,

žadatelé však musí upravit záměr projektu tak, aby se shodoval s podporovanými aktivitami jednotlivých oblastí podpory. Mimo programy financované z evropských zdrojů existují také resortní a krajské programy podpory (Program Podpora regionálního rozvoje a Program obnovy venkova Jihočeského kraje), jež se dají také využít pro rekonstrukce či obnovy různých nemovitostí vhodných k podnikání.

Návrh projektu rekonstrukce a rozvoje vybrané nemovitosti na multifunkční objekt byl vypracován na základě ROP JZ, oblast podpory 2.3 - Revitalizace částí měst a obcí. Samotný projekt je pak přínosný hned z několika důvodů. Realizací projektu dojde k vytvoření nových pracovních míst (aspekt zaměstnanosti); dojde k vytvoření místa pro trávení volného času či plnění kulturních a společenských potřeb (aspekt volnočasový a kulturně-sociální) a dojde také k zamezení extenzivního způsobu rozvoje sídla (tj. rozšiřování zastavěné plochy při ponechání zanedbaných objektů a ploch v centrech nebo v jejich blízkosti). Mezi další přínosy projektu patří estetické a funkční zlepšení prostoru (rekonstrukce nevyužívaného objektu) či zvýšení atraktivity venkovské obce (regionální aspekt).

Z diplomové práce je zřejmé, že finanční prostředky z EU určené pro rekonstrukci a rozvoj podnikatelských nemovitostí mají své opodstatnění. Zlepšení stavu veřejných prostranství a výše uvedené infrastruktury pozitivně ovlivní nejen image města či obce, ale i životní podmínky obyvatel a jejich vztah k danému sídlu. Výrazným způsobem tedy přispívají k územní i populační stabilizaci ve strukturálně zasažených sídlech.

9 Summary

The subject of my thesis „Possible utilisation of EU funds for reconstruction and development of a business real property“ was the analysis of appropriate operational programmes and other grant titles, which are focused on reconstruction and development of business realties. Thus used the funds are beneficial for reasons the use of older buildings for various business purposes. My thesis was divided into several parts.

The theoretical part was focused on the description and analysis of small and medium-sized enterprises in the Czech Republic. There were outlined different types of support for SMEs at the same time. The practical part presented a real property intended for reconstruction and an analysis of grant opportunities suitable for that business real property was made subsequently. A concept of a project of reconstruction and development of that property based on the selected real property and the relevant grant program was drawn up at the end.

From my thesis is obvious, that among various grant programmes funded mostly from the EU Structural Funds are also support programmes, which are focused on reconstruction and development of business realties. Projects financed from these funds are then beneficial not only for economic reasons. Newly used objects of infrastructure or the revitalized public spaces affect positively not just the image of towns or villages, but also the living conditions of residents and their relationship to a given site.

Keywords

- Small and medium-sized enterprises
- Entrepreneurship support
- European Union Structural Funds
- Reconstruction of business real estate
- Regional operational programme Southwest

10 Přehled literatury

10.1 Tištěné zdroje

1. BEDNÁŘOVÁ, D., PARMOVÁ, D. *Malé a střední podnikání*. České Budějovice: JU ZF, 2003. 96 s. ISBN 80-7040-625-9.
2. BRODSKÝ, Z., STŘÍTESKÁ, M. *Malé a střední podnikání pro kombinovanou formu studia*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. 136 s. ISBN 80-7194-922-1.
3. BUNEŠOVÁ, M.; VANĚČEK, D. *Technika zpracování bakalářských a diplomových prací*. České Budějovice: EF JU, 2008. 28 s.
4. FOLVARČNÁ, A. *Malé a střední podnikání*. 1. vyd. Ostrava: VŠP, 2005. 101 s. ISBN 80-86764-40-0.
5. FOTR, J. *Podnikatelský plán*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.
6. HISRIC, R. D., PETERS, M. P. *Založení a řízení nového podniku*. S. Spanilý. Praha: Victoria Publishing, 1996. 501 s. ISBN 80-85865-07-6.
7. JÜNGER, J. Bariéry rozvoje podnikání. In *Sborník příspěvků konference "Bariéry rozvoje podnikání v Moravskoslezském kraji a hledání cest k jejich odstranění"*. Ostrava: VŠP, 2001.
8. JÜNGER, J., FIALOVÁ, V. *Podnikání a podnik I*. Ostrava: VŠP, 2005. ISBN 80-86764-07-9.
9. MALACH, A. *Jak podnikat po vstupu do EU*. Praha: Grada Publishing, 2005. 304 s. ISBN 80-247-0906-6.

10. PTÁČKOVÁ, Monika. *Programy podpory malého a středního podnikání a jejich aplikace ve vybrané firmě*. České Budějovice, 2008. 77 s. Diplomová práce. Jihočeská univerzita, Zemědělská fakulta.
11. VEBER, J., SRPOVÁ, J. *Podnikání malé a střední firmy*. Praha: Grada Publishing, 2005. 304 s. ISBN 80-247-1069-2
12. VEBER, J., SRPOVÁ, J. *Podnikání malé a střední firmy*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. 320 s. ISBN 978-80-247-2409-6.
13. VODÁČEK, L., VODÁČKOVÁ, O. *Malé a střední podniky: konkurence a aliance v Evropské unii*. Praha: Management Press, 2004. 192 s. ISBN 80-7261-099-6.
14. WUPPERFELD, U. *Podnikatelský plán pro úspěšný start*. Praha: Management Press, 2003. 159 s. ISBN 80-7261-075-9.

10.2 Prameny práva

15. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v aktuálním znění
16. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v aktuálním znění
17. Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, v aktuálním znění
18. Zákon č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, v aktuálním znění
19. Nařízení Evropské komise (ES) č. 364/2004 ze dne 25. 2. 2004
20. Doporučení Evropské komise 2003/361/EC z 6. 5. 2003

10.3 Elektronické zdroje

21. CZECHINVEST [online]. 22. 6. 2009 [cit. 2010-03-21]. Vymezení drobného, malého a středního podnikatele a postupů pro zařazování podnikatelů do jednotlivých kategorií. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/definice-maleho-a-stredniho-podniku-296-cz.pdf>.

22. *EAGRI* [online]. 2009 [cit. 2010-03-23]. Dotační možnosti pro obce. Dostupné z WWW: <http://eagri.cz/public/eagri/file/283/Dotan_monosti_pro_obce.pdf>.
23. *EAGRI* [online]. 22. 1. 2010 [cit. 2010-03-23]. Program rozvoje venkova České republiky. Dostupné z WWW: <http://eagri.cz/public/eagri/pub/f7/aa/76/40890_43763_PRV__leden2010.pdf>.
24. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-21]. Informace o fondech EU. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU>>.
25. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-21]. Programy 2007 - 2013. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>>.
26. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-23]. Operační program Podnikání a inovace. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/665a13aa-e1ff-484d-ab28-84e90b454c89/OP-Podnikani-a-inovace>>.
27. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-23]. ROP NUTS II Jihozápad. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/0a684fe1-a4b3-4e94-9ba9-844af71e0636/ROP-NUTS-II-Jihozapad>>.
28. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-23]. Cíl Evropská územní spolupráce Rakousko - Česká republika 2007—2013. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/9b7e80b6-edf1-4526-9047-f39f0fa833b6/Cil-Evropska-uzemni-spoluprace-Rakousko---Ceska-re>>.

29. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2007 [cit. 2010-03-23]. Cíl 3 Česká republika - Svobodný stát Bavorsko 2007—2013. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/97b063a5-30de-41c9-a9bb-97aa1de5fd3f/Cil-3-Ceska-republika---Svobodny-stat-Bavorsko-200>>.
30. *JIHOČESKÝ KRAJ* [online]. 2005 [cit. 2010-03-21]. Akční plán Programu rozvoje kraje pro rok 2010. Dostupné z WWW: <[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1271&par\[lang\]=CS](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1271&par[lang]=CS)>.
31. *JIHOČESKÝ KRAJ* [online]. 2005 [cit. 2010-03-23]. Operační program Přeshraniční spolupráce ČR – Svobodný stát Bavorsko. Dostupné z WWW: <[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1290&par\[lang\]=CS](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1290&par[lang]=CS)>.
32. *JIHOČESKÝ KRAJ* [online]. 2005 [cit. 2010-03-23]. Program obnovy venkova Jihočeského kraje v roce 2010. Dostupné z WWW: <[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1155&par\[lang\]=CS](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1155&par[lang]=CS)>.
33. *KOOPERATION AT - SPOLUPRÁCE CZ* [online]. 28. 7. 2008 [cit. 2010-03-23]. Brožura se základními informacemi o Programu EÚS. Dostupné z WWW: <http://www.at-cz.eu/at-cz/downloads/Flyer_ATCZ-28.7.2008.pdf>.
34. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2006 [cit. 2009-08-15]. Koncepce rozvoje malého a středního podnikání na období 2007 - 2013. Dostupné z WWW: <<http://download.mpo.cz/get/28172/29964/322193/priloha001.pdf>>.
35. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2008 [cit. 2010-03-21]. Definice malého a středního podniku. Dostupné z WWW: <<http://download.mpo.cz/get/29986/32755/347011/priloha005.pdf>>.

36. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 12. 6. 2009 [cit. 2010-03-21]. Statistika MSP. Dostupné z WWW:
<<http://download.mpo.cz/get/38872/43274/519255/priloha002.doc>>.
37. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 12. 6. 2009 [cit. 2010-03-21]. Zpráva o vývoji MSP a jeho podpoře v roce 2008. Dostupné z WWW:
<<http://www.mpo.cz/dokument61124.html>>.
38. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 25. 6. 2009 [cit. 2010-03-23]. II. Výzva v rámci OPPI pro program NEMOVITOSTI včetně příloh. Dostupné z WWW:
<<http://download.mpo.cz/get/33081/43892/531206/priloha001.pdf>>.
39. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2009 [cit. 2010-03-23]. Podpora regionálního rozvoje v roce 2010. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/getdoc/a544c1e1-fbe3-4dd6-ba9d-e0ce7632b72e/Podpora-regionalniho-rozvoje-v-roce-2010>>.
40. *Podnikatel.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-03-21]. Malé a střední podniky (MSP). Dostupné z WWW: <<http://www.podnikatel.cz/rozjezd/zacinajici-podnikatel/male-a-stredni-podniky-msp/>>. ISSN 1802-8012.
41. *Regionální Informační Servis* [online]. 2008 [cit. 2010-03-23]. Základní data - Horní Dvořiště. Dostupné z WWW:
<<http://www.risy.cz/index.php?pid=231&kraj=-1&zuj=545503>>.
42. *ROP JIHOZÁPAD* [online]. 15. 1. 2010 [cit. 2010-03-23]. Prováděcí dokument ROP NUTS II Jihozápad. Dostupné z WWW: <http://www.rr-jihozapad.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=200047&id_ktg=1026&p1=1288>.

43. *ROP JIHOZÁPAD* [online]. 2009 [cit. 2010-03-23]. Plán výzev ROP Jihozápad na roky 2009-2010. Dostupné z WWW: <http://www.rr-jihozapad.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=200047&id_ktg=1074&p1=1699>.
44. *ROP JIHOZÁPAD* [online]. 2008 [cit. 2010-03-23]. Informační publikace o ROP Jihozápad. Dostupné z WWW: <http://www.rr-jihozapad.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=200047&id_ktg=1099&p1=1799>.
45. *ROP JIHOZÁPAD* [online]. 19. 2. 2010 [cit. 2010-03-23]. Metodický pokyn pro projekty vytvářející příjmy. Dostupné z WWW: <http://www.rr-jihozapad.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=200047&id_ktg=1172&archiv=0&p1=3258>.
46. SIEBER, Patrik. *FONDY EVROPSKÉ UNIE* [online]. 2004 [cit. 2010-03-23]. Analýza nákladů a přínosů - metodická příručka. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9a1fe0c8-f016-43a9-b99f-4044e89bf386>>.
47. *SZIF* [online]. 2008 [cit. 2010-03-23]. Harmonogram předpokládané administrace podpor z PRV v letech 2008 □ 2010. Dostupné z WWW: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Feafrd%2F1231770728781.pdf>.

Seznam tabulek:

<i>Tabulka 1: Kategorie MSP dle Nařízení Komise (ES) č. 364/2004.....</i>	<i>11</i>
<i>Tabulka 2: Počet ekonomicky aktivních malých a středních podniků</i>	<i>17</i>
<i>Tabulka 3: Počet zaměstnanců v malých a středních podnicích</i>	<i>17</i>
<i>Tabulka 4: Účetní přidaná hodnota vytvořená v malých a středních podnicích.....</i>	<i>18</i>
<i>Tabulka 5: Podíl MSP na vybraných makroekonomických ukazatelích (v %).....</i>	<i>18</i>
<i>Tabulka 6: Operační programy České republiky na období 2007 – 2013</i>	<i>26</i>
<i>Tabulka 7: Statistické informace obce Horní Dvořiště</i>	<i>33</i>
<i>Tabulka 8: Přehled nevyužívaných nemovitostí.....</i>	<i>35</i>
<i>Tabulka 9: Harmonogram jednotlivých aktivit projektu</i>	<i>65</i>
<i>Tabulka 10: Personální náklady (výdaje).....</i>	<i>66</i>
<i>Tabulka 11: Položkový rozpočet projektu</i>	<i>67</i>
<i>Tabulka 12: Interpretace ukazatele NPV.....</i>	<i>74</i>
<i>Tabulka 13: Interpretace ukazatele IRR.....</i>	<i>75</i>
<i>Tabulka 14: Interpretace ukazatele NPV/I.....</i>	<i>75</i>
<i>Tabulka 15: Interpretace ukazatele T_{ds}.....</i>	<i>76</i>
<i>Tabulka 16: Peněžní toky projektu (cash flow projektu)</i>	<i>77</i>
<i>Tabulka 17: Ukazatele finanční analýzy.....</i>	<i>77</i>
<i>Tabulka 18: Logický rámec projektu</i>	<i>78</i>
<i>Tabulka 19: Matice rizik projektu</i>	<i>79</i>

Seznam obrázků:

<i>Obrázek 1: Druhy podpor podle formy a podle územní hierarchie jejich poskytování..</i>	<i>23</i>
<i>Obrázek 2: Obec Horní Dvořiště.....</i>	<i>34</i>
<i>Obrázek 3: Dům čp. 33.....</i>	<i>37</i>
<i>Obrázek 4: Dům čp. 70 a 71.....</i>	<i>41</i>
<i>Obrázek 5: Dům čp. 55.....</i>	<i>43</i>
<i>Obrázek 6: Dům čp. 30.....</i>	<i>47</i>

Seznam příloh:

Příloha 1: Rozhodovací tabulka

Příloha 2: Znak ROP JZ

Příloha 3: Stavební výkres - jižní pohled a půdorys 1.N.P.

Přílohy

Příloha 1: Rozhodovací tabulka

Operační program			Kritérium		
Druh operačního programu	Osa	Opatření, oblast podpory	Fond	Způsobilý žadatel (příjemce podpory)	Počet obyvatel
program podpory zaměřený na rekonstrukci a rozvoj nemovitosti určené k podnikání (informační centrum + turistická ubytovna + internetová kavárna)			strukturální fondy (ESF, ERDF, FS) příp. EAFRD	obec či PO zřizovaná obcí (příspěvková organizace,...)	nad 500 obyvatel
OP Podnikání a inovace	Prioritní osa 5 - Prostředí pro podnikání a inovace	Program NEMOVITOSTI	ERDF	obec, FO, PO, kraj	není definováno
ROP NUTS II Jihozápad	Prioritní osa 2 - Stabilizace a rozvoj měst a obcí	2.3 Revitalizace částí měst a obcí	ERDF	obce, organizace zřizované či zakládané obcemi	500 - 4999 obyvatel
	Prioritní osa 3 - Rozvoj cestovního ruchu	3.1 Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu	ERDF	obce, kraje, DSO, organizace zřizované či zakládané obcemi	nad 500 obyvatel
OP přeshraniční spolupráce ČR - Rakousko	Prioritní osa 1 - Sociálně ekonomický rozvoj, cestovní ruch a transfer know how	1.2. Cestovní ruch, kultura a hospodářské aktivity v oblasti volného času	ERDF	stát, územně samosprávné celky, přísp. organizace, veřejnoprávní instituce	není definováno
OP přeshraniční spolupráce ČR - Svobodný stát Bavorsko	Osa 1 - Hospodářský rozvoj, lidské zdroje a sítě	1.2. Cestovní ruch, volný čas a rekreace	ERDF	stát, územně samosprávné celky, přísp. organizace,	není definováno
Program rozvoje venkova	Osa III - Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova	III.1.3 Podpora cestovního ruchu	EAFRD	FO, PO, nezemědělské podnikatelské subjekty...	v obcích do 2000 obyvatel
		III.2.1 Opatření ke zlepšení kvality života ve venkovských oblastech	EAFRD	obce, NNO...	obce do 500 obyvatel

Pozn.: Do analýzy nebyly zařazeny ostatní zdroje podpory (resortní a krajské programy).

Kritérium					stav k 28. 2. 2010
Podporované aktivity (zaměření podpory)	Dotace do x % způsobilých výdajů (požadovaná dotace)	Výše způsobilých výdajů v Kč (předp. náklady)	Jiné podmínky (platnost programu či aktuální výzvy, jiné)		HODNOCENÍ, PROČ VYHOVUJE (NEVYHOVUJE) ZADANÝM KRITÉRIÍM
rekonstrukce a rozvoj nemovitosti	alespoň 50 %	5 840 130,-	9/2009 - 6/2010	-	
projekt přípravy zóny, výstavby nájemního objektu, rekonstrukce objektu...	36 % územně samosprávních celek, 56 % malý podnik...	min. 1 000 000,-	1. 9. 2009 - 31. 3. 2010	není definováno	vyhovuje (právě probíhá II. výzva)
výstavba, rekonstrukce a vybavení objektů občanské vybavenosti, objektů pro kulturu, volný čas...	max. 92,5 % u projektů, které nezakládají veřejnou podporu	min. 1 000 000,-	neprobíhá žádná výzva	není definováno	nevyhovuje (program je vhodný, ale v současné době neprobíhá výzva na oblast 2.3, bude až v 15. výzvě)
výstavba a rekonstrukce kulturní, sportovně-rekreační vybavenosti pro cestovní ruch...	max. 92,5 % u projektů, které nezakládají veřejnou podporu	min. 2 000 000,-	12. 2. 2010 - 14. 5. 2010	není definováno	vyhovuje (právě probíhá 11. výzva)
infrastruktura potřebná k podnikání a službám...	max. 90 %	není definováno	kontinuálně	nutnost přeshraničního partnera	nevyhovuje (nutnost přeshraničního partnera)
přeshraniční infrastruktura pro cestovní ruch (turistické zařízení, informační centra...)	max. 90 %	není definováno	kontinuálně	nutnost přeshraničního partnera	nevyhovuje (nutnost přeshraničního partnera)
rozvoj venkovské ekonomiky..., výstavba malokapacitních ubytovacích a stravovacích zařízení	max. 60 %	max. 10 000 000,-	neprobíhá žádná výzva	není definováno	nevyhovuje (žadatelem nemůže být obec, neprobíhá žádná výzva)
zlepšení vzhledu obcí..., zlepšení místního občanského vybavení a služeb	max. 90 % u projektů nezakládající veřejnou podporu	max. 5 000 000,- u podopatření III.2.1.1. (15 000 000,- u podopatření III.2.1.2)	neprobíhá žádná výzva	není definováno	nevyhovuje (obec má nad 500 obyvatel, neprobíhá žádná výzva)

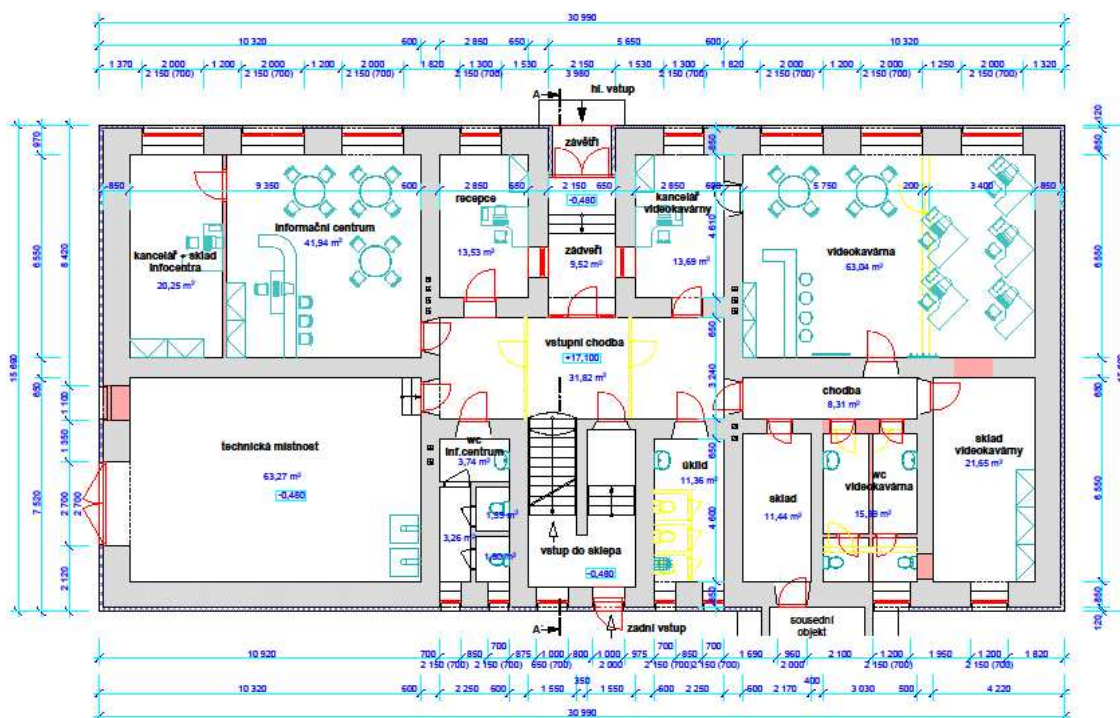
Příloha 2: Znak ROP JZ



Příloha 3: Stavební výkres - jižní pohled a půdorys 1.N.P.



JIŽNÍ POHLED



PŮDORYS 1.N.P.