



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**

Slovník pojmů developmentu nemovitostí

Verze 01

2021

Modul developmentu



Poděkování

Poděkování patří kolegům z Ústavu nauky o budovách na FA ČVUT v Praze, bez jejichž podpory a zázemí by nebylo možné vyřídit a zpracovat grant na podporu tohoto projektu. Velký dík za podporu projektu náleží rovněž prof. Kohoutovi, vedoucímu ústavu, doc. Hlaváčkovi, garantovi modulu developmentu, a také asistentkám Dr. Kubcové a Ing. Zeibrlichové a kolegyním na děkanátu, zejména Mgr. Seifertové. Velký díky patří kolegům z praxe, kteří se podílejí na výuce modulu developmentu a jejichž seznam je uveden na konci slovníku.

Slovník vznikl za podpory grantu rozvojových projektů mladých týmů (RPMT) na Fakultě architektury ČVUT vyhlášeného v roce 2020 v rámci Institucionálního rozvoje ČVUT v Praze, vedený pod označením IP 2020 (tematický okruh Podpora pedagogické práce akademických pracovníků a profilace a inovace studijních programů na úrovni předmětů/kurzů). Věříme, že se stane slovník dobrou pomůckou nejen studentům v pojmech nemovitostního developmentu.

Akcie

Akcie je cenným papírem (listinným či zaknihovaným), s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle zákona a stanov společnosti na jejím řízení, zisku a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti.

Akcie může znít na jméno či na majitele. (Společnost může vydat akcie na majitele pouze jako zaknihovaný cenný papír nebo imobilizovaný cenný papír.)¹

Akcionáři/podílníci

Akcionář/podílník má práva jako společník podílet se podle zákona a stanov společnosti na jejím řízení, zisku a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti.²

Akciová společnost

Akciová společnost je kapitálová obchodní společnost (akc. spol. nebo a.s.), jejíž základní kapitál je rozvržen na určitý počet akcií. Výše základního kapitálu akciové společnosti v ČR, resp. EU je alespoň 2 000 000 Kč nebo 80 000 EUR. Za závazky společnosti akcionáři neručí. Emisní kurs akcie nesmí být nižší, než je jmenovitá hodnota akcie.³

Aktiva

Aktiva jsou pojem používaný v účetnictví. Aktivum je všechno, co společnost vlastní a v budoucnu jí může přinést ekonomický prospěch, např. majetek, zásoby, peníze, licence apod. Aktiva dělíme na dlouhodobý majetek, který podnik vlastní déle než rok, a krátkodobý neboli oběžný majetek získaný během posledního roku. Opakem aktiv jsou pasiva.⁴

Akvizice nemovitosti/í

Získání nemovitostního majetku (přímou koupí nemovitosti, popřípadě též koupí podílu a/nebo akcií na obchodní společnosti vlastníci nemovitost, viz též SPV) nebo smluvní zajištění majetkových práv k nemovitosti pro účely dalšího nakládání s nemovitostí v případě developmentu jejího zhodnocení. Jde o fázi 0 developerského projektu.

Analýza

Obecný postup vyhodnocení podle různých kritérií.

¹ Zdroj: Š. Hyblerová, Podnikové finance, Technická univerzita Liberec, 2017, dostupné z http://multiedu.tul.cz/~sarka.hyblerova/multiedu/Finance_podniku/FPO_KS_1.pdf, staženo 15. 3. 2021

² Zdroj: Š. Hyblerová, Podnikové finance, Technická univerzita Liberec, 2017, dostupné z http://multiedu.tul.cz/~sarka.hyblerova/multiedu/Finance_podniku/FPO_KS_1.pdf, staženo 15. 3. 2021

³ Zdroj: Š. Hyblerová, Podnikové finance, Technická univerzita Liberec, 2017, dostupné z http://multiedu.tul.cz/~sarka.hyblerova/multiedu/Finance_podniku/FPO_KS_1.pdf, staženo 15. 3. 2021

⁴ Zdroj: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-a/aktiva>

Cost-benefit analýza

Analýza nákladů a zisků porovnává celkové náklady projektu s jeho možnými celkovými zisky, i nepeněžní povahy.

Architekt

Autorizovaná osoba oprávněná k projektové činnosti ve výstavbě a zpravidla ten, který připravuje autorský návrh stavby, souboru staveb, urbanistického celku nebo krajiny. Zpravidla architekt zpracovává souhrn výkonů a činností vedoucí k integrovanému návrhu.

Autorská práva

Autorská práva jsou předmětem ochrany podle autorského zákona.

„Předmětem práva autorského je dílo literární a jiné dílo umělecké a dílo vědecké, které je jedinečným výsledkem tvůrčí činnosti autora a je vyjádřeno v jakékoli objektivně vnímatelné podobě včetně podoby elektronické, trvale nebo dočasně, bez ohledu na jeho rozsah, účel nebo význam (dále jen ‚dílo‘). Dílem je zejména dílo slovesné vyjádřené řečí nebo písmem, dílo hudební, dílo dramatické a dílo hudebně dramatické, dílo choreografické a dílo pantomimické, dílo fotografické a dílo vyjádřené postupem podobným fotografii, dílo audiovizuální, jako je dílo kinematografické, dílo výtvarné, jako je dílo malířské, grafické a sochařské, dílo architektonické včetně díla urbanistického, dílo užitého umění a dílo kartografické. Za dílo se považuje též počítačový program, fotografie a výtvor vyjádřený postupem podobným fotografii.“⁵

Banka

Instituce spravující na základě oprávnění v ČR vydávaného ČNB (Česká národní banka) peněžní prostředky a poskytující bankovní služby (převody prostředků, směny, úvěrové půjčky, hypotéky).

Cash flow / výkaz peněžních toků

Propočet ukazující, kolik peněz je třeba pro realizaci určitého záměru za určité období vydávat nebo přijímat, a to tak, aby bylo možné plnit všechny pro realizaci projektu potřebné finanční závazky.

CAPEX / Capital Expenditures

Kapitálové náklady nebo také investiční náklady na pořízení a zhodnocení majetku.

⁵ Zdroj: Autorský zákon, § 2, odst. 1 a 2, Zákon č. 121/2000 Sb. – zákon o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon)

Cizí zdroje

Cizí zdroje v developmentu zahrnují úvěry nebo půjčky investorů.

Controlling

Porovnání výsledku s plánem.

Čistý výnos

Výnos očištěný od daní a dalších nákladů spojených s provozem nemovitosti.

Cena

Cena je částka uváděná v konkrétní měně, za kterou je nemovitost (nebo majetek) skutečně prodána.

Cenový odhadce

Určuje odhadní cenu (tržní nebo obvyklou) nemovitosti.

Daně

Neúčelový příspěvek do veřejného rozpočtu.

Daňový poradce

Expertní autorizovaný poradce, který pomáhá nastavit právní a ekonomickou strukturu, aby bylo daňové zatížení legálně optimalizováno.

Design and Build

„Design and build je metodou dodávky výstavbových projektů, která je charakteristická tím, že odpovědnost za zpracování projektové dokumentace projektu a tím i za celkovou kvalitu provedení je přenesena zcela, nebo částečně, na zhotovitele stavby. Objednatel obvykle specifikuje ve svém zadání účel, standardy, rozsah a výkonová kritéria plnění. Cena je obvykle, ale ne nezbytně stanovena jako paušální. Objednatel tak může lépe předvídat celkovou cenu a dobu dokončení. Naopak zhotovitel na sebe bere vyšší riziko, které je zohledněno v jeho cenové nabídce či jeho nabízeném technickém řešení.“⁶

⁶ Zdroj: MŽP ČR: Metodika pro projekty používající metodu Design & Build, 2017, dostupné z [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/prioritni_osa_6_seznam_projektu/\\$FILE/ofeu-metodika_design_and_build-20180227.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/prioritni_osa_6_seznam_projektu/$FILE/ofeu-metodika_design_and_build-20180227.pdf), staženo 1. 3. 2021

Developer nemovitostí

Fyzická nebo právnická osoba, která se specializuje na pořízení nemovitosti s možností jejího dalšího rozvoje formou integrace multioborových aktivit umožňující realizaci nové výstavby či rekonstrukce, které podstatným způsobem zhodnotí stávající nemovitost.

Direktivně řízená ekonomika

V direktivně řízené ekonomice je nabídka a poptávka po kterémkoliv výrobku řízena politickým vedením a je často založena na státním či mezistátním pětiletém plánu.

Diskontní sazba

Sazba používaná při stanovení diskontovaného příjmu peněz.

Development nemovitostí

Souhrnné označení pro multioborovou činnost, která rozvíjí nemovitosti převážně realizací stavebního projektu během různých fází (akvizice, návrh pro umístění stavby, stavební povolení, výběr dodavatele, výstavba, uvedení do provozu) za účelem zvýšení jejich hodnoty zejména formou pronájmu, případně prodeje výsledného produktu. Jde o umění svého druhu, také „art of contracting“.

Dodavatel

Obecně kdokoliv, kdo dodává jakoukoliv službu nebo zboží.

Dokumentace DÚR

Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (územní rozhodnutí). Dokumentace umísťuje stavební objekty, toto umístění a parametry budov a objektů (funkce, výška, počet podlaží, napojení na komunikace) již nelze v následujících fázích měnit. Zároveň obsahuje jednoduchou specifikaci i interiérového řešení budov a objektů.

Dokumentace DSP

Dokumentace pro povolení stavby (stavební povolení) obsahuje již podrobnou specifikaci technického řešení stavby – budov a objektů, která navazuje a vychází z dokumentace pro umístění stavby.

Dotčené orgány (tzv. DO)

Dotčené orgány (dříve dotčené orgány státní správy, stále ve zkratce používané jako DOSS) je souhrnný název pro orgány státní správy hájící veřejné zájmy pode svých oblastí působnosti

(památková péče, ochrana životního prostředí, vodní režim v krajině, hygiena, hasiči, policie etc.). V řízeních podle stavebního zákona mají právo vyjadřovat se k projektům.

Due Diligence (DD) – Prověrka

Před každým strategickým investičním rozhodnutím je důležité posoudit související rizika. K tomuto posouzení slouží důkladná předinvestiční prověrka, která transakci předchází a jejímž hlavním cílem je potvrzení investičních předpokladů, identifikace a vyhodnocení rizik, která by s transakcí mohla být spojena.⁷

EIA (Enviromental Impact Assesment / Posuzování vlivu na životní prostředí)

Posuzování vlivů záměrů na životní prostředí (proces EIA) je v ČR upraveno zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí. Proces posuzování vlivů záměrů na životní prostředí je založen na systematickém zkoumání a posuzování jejich možného působení na životní prostředí. Smyslem je zjistit, popsat a komplexně vyhodnotit předpokládané vlivy připravovaných záměrů na životní prostředí a veřejné zdraví ve všech rozhodujících souvislostech. Cílem procesu je zmírnění nepříznivých vlivů realizace na životní prostředí. V rámci procesu EIA jsou posuzovány stavby, činnosti a technologie uvedené v příloze č. 1 výše zmíněného zákona. Projekty posuzované v procesu EIA jsou například stavby, komunikace, výrobní haly, těžby nerostných surovin, provozy – nově budované, ale i jejich změny, tj. rozšiřování, změny technologií, zvýšení kapacity apod.⁸

Emoce

Emoce lze definovat jako schopnost reagovat na různé podněty prožitkem libosti a nelibosti, spojeným s určitými fyziologickými reakcemi a dalšími vnějšími projevy.⁹

Schopnost pracovat s emocemi je důležitou vlastností obchodníka.

Externalita

Vnější vliv na projekt nebo činnost, který nejsme schopni přímo ovlivnit a je zpravidla na projektu nebo činnosti nezávislý.

Fáze developerského projektu

Nemovitostní developerský projekt má šest důležitých fází. Akvizice (fáze 0), Územní rozhodnutí (fáze 1), stavební povolení (fáze 2), příprava realizace a výběr dodavatele (fáze 3), stavební realizace (fáze 4) a uvedení do provozu (fáze 5).

⁷ Vytvořeno s použitím zdroje: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/finance/solutions/cze-predinvesticni-proverka-due-diligence.html>

⁸ Zdroj: https://www.mzp.cz/cz/posuzovani_vlivu_zameru_zivotni_prostredi_eia

⁹ Zdroj: <https://turbo.cdv.tul.cz/mod/book/view.php?id=5965&chapterid=6239>

Finance

Finance lze definovat např. „jako vědu a umění řízení peněz“. Finance jsou především o sladění zájmů institucí, trhů a nástrojů tak, aby byl zajištěn pohyb peněz mezi jednotlivci, podniky a státem (Kislingerová, E. a kol. Manažerské finance, 2004, s. 1). Z teoretického hlediska chápeme finance jako peněžní vztahy tvorby, rozdělování a užití peněžních fondů jednotlivých ekonomických subjektů. (Černohorský, J., Teplý, P. Základy financí, 2011, s. 13). Finance je učení, jak jednotlivci, instituce, vlády a podniky získávají, utrácí a spravují své peníze a ostatní finanční aktiva. (Melicher, R. W., Norton, E. A. Finance, 2007, s. 3).¹⁰

Finanční úřad

Úřad, jehož prostřednictvím vykonává stát finanční správu pro jednotlivá území. Finanční úřad eviduje a spravuje všechny typy daní (berní) pro všechny daňové subjekty v ČR. V ČR je správa finančních úřadů rozdělena podle krajů, kde se nacházejí krajské pobočky FÚ, které mají svoje pobočky ve městech kraje.

Hasiči

Hasičský záchranný sbor – jeden z důležitých dotčených orgánů. Požadavky na požární ochranu a prevenci jsou jedněmi z nejdůležitějších a těžko měnitelných parametrů pro návrh řešení budov.

Hodnota nemovitosti

Hodnotu nemovitosti určuje mnoho faktorů, většinu z nich nemůže vlastník ovlivnit ve prospěch zvýšení hodnoty nemovitosti. Na hodnotu nemovitosti mají zásadní vliv lokalita a stav trhu v době, kdy se nemovitost kupuje, prodává, pronajímá apod.

Hodnota stávajícího použití

Ocenění založené na použití nemovitostí pro stávající nebo podobné účely.

Honorář

Vžitý název pro vyjádření zpravidla celkových nákladů za projekční práce architekta nebo projektanta na projektu. Využívá se pro odhad nákladů za projekční práce, dnes v ČR nahrazován termínem standard služeb architekta, k jejich určení je možné využít online kalkulačku pro výpočet.

¹⁰ Zdroj: Š. Hyblerová, Podnikové finance, Technická univerzita Liberec, 2017, dostupné z http://multiedu.tul.cz/~sarka.hyblerova/multiedu/Finance_podniku/FPO_KS_1.pdf, staženo 15. 3. 2021

Heads of Terms (HoT) – obchodní podmínky nájmu

Podobně jako Letter of Intent, písemný souhrn, obsahující základní podmínky budoucí transakce – typicky nájemní nebo kupní smlouvy, případně jiných obchodních vztahů před uzavřením smlouvy samotné. HoT specifikují požadavky a podmínky obou budoucích smluvních stran, jejichž právoplatnost je potvrzena až uzavřením konkrétního smluvního dokumentu.

Hrubý výnos z nemovitosti

Poměr čistého příjmu z nemovitosti a pořizovací ceny, bez započtení nákladů na udržení investice a dalších provozních nákladů.

Hygiena / Hygienická stanice

Dotčený orgán hájící zájmy podle zákonů, v ČR zejména na ochranu zdraví lidu. Hygiena v projektech sleduje dodržování předpisů pro hluk, osvětlení, oslunění, čistotu vnitřního prostředí apod. K tomuto účelu jsou v ČR zřízeny krajské hygienické stanice, které jako pracoviště hygieny řeší i tuto problematiku.

IRR – vnitřní míra návratnosti

IRR udává procentuální míru návratnosti, při které je současná hodnota (SH) nákladů rovna současné hodnotě (SH) výnosů. Pro výpočet IRR se zpravidla použijí předdefinované funkce v tabulkových kalkulátorech (např. MS Excel).

Integrovaný návrh (Integrated Design)

Integrovaný proces návrhu projektů je proces, kdy se rovnocenně ovlivňují všechny jednotlivé složky/subjekty návrhu podílející se na vzniku projektu. V případě developmentu nemovitostí jsou během návrhu zohledněny (integrovány) užité, ekonomické, estetické, environmentální, právní a technické aspekty návrhu rovnocenně tak, aby optimálně tvořily harmonický celek.

Investor

Ten, který investuje – fyzická nebo právnická osoba, která vkládá svoje prostředky (peníze, hotovost) do projektu a očekává jejich návratnost.

Jednorázový výnos

Jednorázový výnos vzniká při prodeji nemovitosti (např. dokončené byty, stavební parcela).

Kapitalizační procento (Capitalization Rate)

Poměr mezi čistým příjmem plynoucím z nemovitosti a její cenou.

Kapitálová hodnota

Částka peněz, která může být nabídnuta výměnou za zákonný podíl na nemovitosti.

Katastr nemovitostí

Veřejný soubor údajů o nemovitostech nacházejících se na území státu. Zahrnuje popis a soupis nemovitostí, jejich geometrické a polohové určení, údaje o vlastnictví a dalších právech k nemovitostem vztaheným. Katastr je spravován katastrálními úřady podle zákona a je to na státní moci nezávislý správce katastru a informací o území.

Klient

Klientem rozumíme objednatele služeb nebo zboží. Například v případě bytového developmentu budoucí bydlíci, v případě kanceláří budoucí uživatel kanceláří apod.

Komfort

Komfort prostor představuje množinu individuálních empirických hodnot, v rámci kterých lidská bytost vnímá své okolí jako vhodné. Tato množina sestává z těchto jednotlivých faktorů: fyzických (např. tepelné, akustické, vizuální, čichové apod.), dočasných (obsazenost prostor, denní rytmus, oblečení apod.) a fyziologických (např. pohlaví, věk, etnický vliv, zdravotní stav).

Kolaudace

Úřední úkon potvrzující, že stavební dílo/projekt je možné z pohledu státní správy legálně užívat. V rámci developerských projektů se jedná o klíčový právní, účetní, daňový, pojišťovací a provozní milník.

Kupní smlouva

Kupní smlouva je soukromoprávní smlouva, při níž dochází k převodu vlastnického práva k věci mezi prodávajícím, kterému vzniká povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě, a kupujícím, jemuž vzniká povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

Letter of Intent (LoI) – dohoda o společném záměru

Podobně jako Heads of Terms písemný souhrn vyjadřující předběžný zájem uzavřít v budoucnu smlouvu; v reálním prostředí např. jako první krok při předběžném sjednávání nájmu. Nemá podobu ani náležitosti smlouvy. Jeho cílem je vyjasnit klíčové parametry budoucí spolupráce a stanovení dalšího postupu jednání ve věci.

Likvidita

Pojem likvidita se nejlépe ukáže, když budeme vycházet z významu anglického slova liquid, tedy tekutý, kapalný. V oblasti financí likvidita znamená schopnost „přeměnit se“ (na peníze nebo obchodovatelný majetek) a určuje, jak rychle můžeme investici či jinou komoditu přeměnit na hotové peníze. Likvidní tedy zjednodušeně znamená snadno obchodovatelný. Rozlišuje se míra likvidity, přičemž nejlídnější je hotovost nebo peníze uložené na účtu, tzv. okamžité peníze. Vysokou likviditu mají aktiva (majetek), která jdou rychle vyměnit za hotové peníze. U firem a institucí se likvidita měří za pomoci finanční analýzy a je ukazatelem míry schopnosti daného podniku přeměnit svůj majetek (aktiva) na peníze pro pokrytí všech svých splatných závazků, při minimálních nákladech. Vysoká míra likvidity v tomto případě znamená, že je podnik solventní a je schopný své krátkodobé závazky (splatné do 1 roku) včas splatit.¹¹

Lokalita

Lokalita představuje část území s jednotným charakterem, shodným historickým vývojem a zpravidla mající shodné nebo podobné regulace výstavby. Je nejdůležitějším parametrem určujícím hodnotu nemovitosti a potenciál jejího rozvoje.

Marketing

Marketing je proces řízení, jehož výsledkem je předvídání, poznání, ovlivňování a v konečné fázi uspokojení potřeb a přání zákazníka efektivním a výhodným způsobem, zajišťujícím splnění cílů organizace.¹²

Marže (obchodní marže)

Rozdíl mezi výnosy a náklady projektu, vyjádřený zpravidla procentuálně.

Média

Sjednocující pojem pro entity/společnosti, které informují o dění ve světě. Mezi média patří noviny, časopisy, televize, internetové portály a další kanály šířící informace.

Měkké náklady (Soft costs)

Náklady podmiňující realizaci projektu, jejichž předmětem není přímá stavební činnost. Zahrnují mimo jiné služby architekta, právní služby, marketing, management apod.

¹¹ Zdroj: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-l/likvidita>

¹² Zdroj: http://marketing.topsid.com/index.php?war=definice_marketingu

Metoda zbytkové hodnoty (Residual Method of Valuation)

Ke stanovení aktuální peněžní hodnoty nemovitosti vhodné mimo jiné pro realizaci developerského projektu. Získá se odečtením všech potřebných nákladů na přípravu a realizaci výstavby, rekonstrukci, akvizici a ziskové marže od předpokládané/modelované hodnoty projektu v okamžiku jeho dokončení.

Metody oceňování nemovitostí

Mezi hlavní metody oceňování nemovitostí patří zejména srovnávací metoda, investiční (výnosová) metoda, zisková metoda, nákladová metoda a metoda zbytkové hodnoty.

Míra návratnosti

Míra návratnosti kapitálu představuje vztah mezi cenou investice (nemovitosti) a očekávanou návratností (většinou v pravidelných časových intervalech) vyjádřený v peněžních jednotkách, které vlastník obdrží.

Nájemní smlouva

Právní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem, která stanoví podmínky a povinnosti užívání předmětu nájmu na dohodnutou dobu. Podmínky a formu v ČR upravuje občanský zákoník.

Nájem nemovitosti

Termín používaný k označení zákonných práv k nemovitosti, kterou užívá nájemce dle nájemní smlouvy.

Nájemce

Osoba nebo společnost se zákonnými právy k užívání nemovitosti, ke které nemá vlastnické právo.

Nájemné

Periodická částka splatná za užívání pozemků nebo budov a jejich částí. Tržní nájemné označuje nejlepší nájemné, které je nájemce ochoten na volném trhu za určitých předpokladů zaplatit.

Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na nákladech, používá se v případech, kdy je potřeba stanovit hodnotu určité nemovitosti pro speciální účely, jako např. pro odvod daně či ocenění majetku. Dále se používá při stanovení částky nezbytné k reprodukci majetku pro účely pojištění proti požáru.

Náklady/ nákladová část

Náklady jsou účelově vynaložené prostředky k dosažení stanoveného cíle. V developmentu zpravidla zahrnují pořizovací náklady, stavební náklady (hard costs), vedlejší náklady (viz též soft costs) a náklady financování. Z pohledu daní nejsou všechny náklady potřebné k realizaci projektu daňově uznatelnými náklady.

Návratnost

Míra návratnosti kapitálu představuje vztah mezi cenou investice (nemovitosti) a očekávanou návratností (běžně roční) vyjádřenou v peněžních jednotkách, kterou vlastník obdrží.

Nemovitost

Nemovitost má stálou polohu, takže její hodnota je z velké části určována poptávkou po pozemcích v rámci dané lokality a užitnou hodnotou, kterou v této lokalitě nemovitost má. Nemovitosti jsou stálé co do množství, jelikož trvá určitou dobu, než lze nové budovy postavit nebo nové pozemky připravit ke stavbě. Další charakteristikou je dlouhá životnost nemovitosti a její sepectí s lokalitou.

Občanské iniciativy

Souhrnný název pro nevládní, zpravidla neziskové organizace (z angličtiny NGO Non Governmental Organisations), registrované v ČR zpravidla jako spolky nebo zapsané spolky, jejichž cílem je dobrovolná činnost v určité oblasti a za tímto účelem se v nich občané sdružují.

Odpis

Odpis představuje peněžní vyjádření opotřebení dlouhodobého majetku za určité časové období. Pro daňové a účetní potřeby se dlouhodobý hmotný majetek nespotřebovává jednorázově, ale jeho opotřebení se vyjadřuje pomocí odpisů (zpravidla v letech), u daní vede k snížení výsledku hospodaření nebo příjmu.¹³

Opce

Opce je finanční nástroj, který umožňuje nakoupit nebo prodat aktiva za předem dohodnutou cenu v předem dohodnutém čase. Toto právo je možné uplatnit na akcie, komodity i měnové páry.¹⁴

¹³ Zpracováno s využitím zdroje: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/odpisy-majetku-v-praxi/>

¹⁴ Zdroj: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-opce>

OPEX (Operational Expenditures)

Provozní náklady. V případě nemovitostí typicky spotřeba energií, údržba, úklid, administrativně správní služby apod.

Pojištění

Pojištění je forma přesunu rizika z ekonomického nebo jiného subjektu na speciální instituce – pojišťovny. Pojišťovnictví můžeme charakterizovat jako specifický ekonomický obor, který řeší minimalizaci ekonomických i neekonomických rizik. S každou oblastí lidské činnosti je spojeno určité riziko. Proti riziku a jeho dopadům se můžeme bránit tím, že se pojistíme. Dohled v pojišťovnictví vykonává zejména v zájmu ochrany spotřebitele Česká národní banka (ČNB). Pojištění je realizováno formou smluvního vztahu mezi pojišťovnou a dalšími účastníky pojištění.¹⁵

Poskytovatelé technické infrastruktury

Dodavatelé energií a provozovatelé sítí a zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, silnoproudé a slaboproudé sítě, plynová vedení, kolektorové sítě, produktovody a další sítě, např. rádiové sítě).

Projektant

Projektant je obecné označení pro profese projektující (architekti, stavební inženýři, specialisté na dopravu, městské inženýrství apod.). V ČR je upraveno zákonem o výkonu povolání autorizovaných architektů a inženýrů činných ve výstavbě.

PR (Public Relation) a reklamní agentury

Subjekty zajišťující činnosti propagace služeb a produktů a jejich prezentaci v médiích.

Právo stavby

Právo stavby může udělit vlastník nemovitosti (pozemku) jinému subjektu za předem daných podmínek sepsaných ve smlouvě. Právo stavby může být uděleno maximálně na 99 let. Smlouva upravuje podmínky, za kterých bude stavba na pozemku předána vlastníkovu pozemku, a také cenu za právo stavby.

Profitabilita

Ziskovost vyjadřuje poměr mezi náklady a výnosy vyplývající z ekonomické činnosti za určitý časový interval.

¹⁵ Zdroj: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-pojistovnictvi>

Projektový manažer

Ten, který má na starost projekt a řídí ho.

Projektový tým

Projektový tým zahrnuje všechny, kteří se podílejí na tvorbě projektu v projektovém prostředí.

Předpronájem

Jde o uzavření smlouvy o uzavření budoucí smlouvy nájemní v době, kdy předmět nájmu ještě není stavebně dokončen. Zejména u komerčních nemovitostí požadují instituce financující projekt určitou oboustranně právně závaznou nájemní smlouvu na významnou část nemovitosti před poskytnutím zdroje financování developerského projektu. Pro nájemce to představuje vysokou míru jistoty ohledně množství ploch a jejich ceny za pronájem a vyšší možnosti ovlivnit podobu a vlastnosti předmětu nájmu.

Předsmluvní odpovědnost

Občanský zákoník upravuje povinnosti jednajících stran, které se týkají jejich odpovědnosti za případné škody způsobené neuzavřením smlouvy, na níž obě strany nejdříve projeví vůli pracovat. Jde o předstíraný úmysl uzavřít smlouvu (jednání na oko), neuzavření smlouvy těsně před dohodnutým termínem, nesplnění informační povinnosti a porušení tajemství.¹⁶

Rada obce/kraje

Samosprávný orgán, v jehož kompetenci je rozhodovat o svěřených agendách a do finančních limitů daných zákonem o obcích. Zároveň reprezentuje samosprávnou jednotku pro případy uvedené ve stavebním zákoně, kdy je obec nebo kraj účastníkem řízení o umístění stavby a obec nebo kraj má možnost podat námitky nebo se odvolat proti výsledkům řízení. Rada se řídí zákonem o obcích a o vyšších územně správních celcích.

Realitní kancelář

Obchodní firma zabývající se zprostředkováním prodeje, nákupu a nájmu nemovitostí. V ČR jde doposud o legislativně velmi málo regulovanou obchodní činnost.

Realitní konzultant

Odborník na realitní trh.

¹⁶ Zdroj: Občanský zákoník, § 1728 až 1730 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění

Realizace

Fáze developerského projektu, při které dochází ke stavební realizaci, v této fázi se typicky investuje 60–80 % celkových investičních nákladů na projekt.

Realizační dokumentace / projekt pro provedení stavby

Projekt pro provádění stavby vychází ze schválené projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. U staveb technické infrastruktury nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení se vychází z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Dokumentace je prohloubena a rozšířena do té míry, že jednoznačně definuje základní požadavky na kvalitu stavby (standard, kvalita materiálů a provedení). Projekt pro provádění stavby se zpracovává samostatně pro jednotlivé pozemní a inženýrské objekty a pro technologická zařízení. Projekt pro provádění stavby se zpracovává v podrobnostech umožňujících vypracovat soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Projekt pro provádění stavby je podkladem pro realizační dokumentaci zhotovitele stavby, tzn. výrobní a dílenskou dokumentaci. Na jejím základě je možné zpracovat soupis prací a dodávek a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Fáze č. 4 obsahuje též technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací.¹⁷

Reklama

Reklama je jednou z forem marketingové komunikace. Jejím smyslem je doručit reklamní sdělení o nabízeném výrobku nebo službě (message) cílové skupině a změnit její uvažování, chování – typicky za účelem prodeje produktu či komunikované značky.¹⁸

Reklamace

V nemovitostech nejčastěji řešíme reklamace vady díla. Vady díla je třeba oznámit zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co je zákazník zjistil nebo při náležitě pozornosti zjistit měl, nejpozději však do doby, která byla mezi smluvními stranami dohodnuta jako tzv. garanční doba. V případě novostaveb jde často o dobu 2 až 5 let pro mechanické vady povrchů a 5 až 10 let v případě konstrukce a vodoizolačních prvků. Dílo se považuje za vadné, neodpovídá-li smlouvě, o právech zákazníka z vad díla platí obdobně ustanovení o kupní smlouvě nebo smlouvě o dílo. Zákazník/objednatel však není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli (např. zákazník nemůže chtít dům postavený na svém pozemku vyměnit za jiný). Zákazník/objednatel také nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Vady stavby lze uplatňovat

¹⁷ Zdroj: Standard služeb architekta, ČKA, 2017, dostupné z <https://www.cka.cz/cs/cka/kontakty/pracovni-skupiny/ps-honorare/2017-standard-sluzeb-architekta>

¹⁸ Zdroj: <https://www.mediaguru.cz/slovník-a-mediatypy/slovník/klicova-slova/reklama/>

nejen u zhotovitele, ale i u jeho poddodavatele, a dále u toho, kdo dodal stavební dokumentaci nebo kdo prováděl dozor nad stavbou, a to v míře, ve které za vady stavby odpovídají.¹⁹

Rezervy

Budoucí možné náklady, které jsou počítány v developerském projektu jako procenta u jednotlivých položek rozpočtu nebo u jednotlivých fází projektu. Procentuálně jsou vyjádřeny obvykle v míře 1 % až 20 %, záleží na specifikaci nákladů.

Riziko

Míra rizika se u jednotlivých investic může lišit. U nemovitostního developmentu je míra rizika větší, samozřejmě záleží na typu developmentu. V investičním prostředí vždy platí, že vyšší míra rizika představuje vyšší požadavek na míru návratnosti konkrétní investice a její likviditu (viz likvidita).

Rozvaha

Účetní rozvaha je výkaz o majetku podniku (aktiva i pasiva) či firmy k danému datu. Podle ní lze zjistit, kolik majetku společnost k danému dni vlastní a jak ho získala.

Investiční rozpočet

Každý investor sestavuje v rámci přípravy investiční rozpočet. Ten mu dá odpověď na otázku, kolik ho daná investice bude stát, jaké financování je zapotřebí zajistit a také kdy se mu investice pravděpodobně vrátí. Jsou v něm tedy uvedeny celkové náklady projektu rozděleny na dílčí náklady, jejichž rozpis může být několikastránkovou, podrobně rozčleněnou přílohou. Náklady se obvykle člení na investiční a neinvestiční náklady.²⁰

Smíšená ekonomika

Ve smíšené ekonomice vychází poptávka po některých druzích zboží jako například po pozemní komunikaci, vojenské technice atd. z politických rozhodnutí. Ceny ostatního zboží se řídí poměrem aktuální soukromé poptávky a nabídky.

Smlouva o dílo (SoD)

Smlouva mezi objednatelem a zhotovitelem týkající se díla, kterým může být zhotovení, údržba nebo oprava určité věci či provedení činnosti. Zhotovitel se smlouvou zavazuje na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele provést dílo, zároveň se objednatel zavazuje dílo převzít a zaplatit dohodnutou cenu.

¹⁹ Zdroj: <https://skolaspotrebitele.cz/pro-spotrebitele/reklamace-zbozi-a-sluzeb/>

²⁰ Zdroj: <https://finexpert.e15.cz/druhy-rozpoctu-kolem-nas-jak-nas-ovlivnuji>

Smlouva o dílo je závazkový vztah užívaný v developmentu nejčastěji mezi developerem a architektem a mezi developerem a realizátorem stavby.

Sousedé

Všichni, kteří přímo i nepřímo sousedí se záměrem, u nepřímých sousedů je definice obsažena ve stavebním zákoně a zahrnuje všechny, kteří by mohli být záměrem dotčeni nebo omezeni na svých právech nebo majetku.

Společnost zvláštního určení nebo také projektová společnost (SPV – Special Purpose Vehicle)

Obchodní společnost zřízená za účelem realizace konkrétního „izolovaného“ (developerského) projektu. Od mateřské společnosti je oddělena právně, finančně i majetkově, čímž umožňuje diverzifikaci rizik developera. V případě residenčního developerského projektu SPV po úplném dokončení projektu zaniká.

Srovnávací metoda oceňování

Tato metoda je někdy nazývána metodou tržního prodeje. Její podstata spočívá v dostupnosti a kvalitě informací týkajících se známých případů prodeje podobných podílů na podobných nemovitostech v rámci stejné lokality.

Stavební firma

Dodavatel stavebních prací, zhotovitel stavebního díla.

Stavební náklady

Stavební náklady zahrnují veškeré náklady na výstavbu nemovitosti, včetně stavební jámy.

Stavební povolení

Stavební povolení opravňuje stavebníka k zahájení stavby v souladu s dokumentací pro stavební povolení. Jde o důležitý milník ve fázi 2 developerského projektu, neboť po nabytí právní moci stavebního povolení již nic nebrání zahájení přípravy a prací pro realizaci stavby. Náležitosti a podmínky pro získání stavebního povolení upravuje stavební zákon, specifikuje také případy, kdy je možné územní rozhodnutí a stavební povolení sloučit do jednoho povolení.

Stavební úřad

Úřad, u něhož se v ČR povoluje umístění a provádění stavebních záměrů (stavby) podle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Stavební úřady jsou obecné a speciální. Obecné stavební úřady jsou na obcích, na nichž je vykonávána přenesená působnost státní správy v umísťování a povolování staveb.

Stavebník

Stavebník je iniciátorem stavby; je pro něj vydáno stavební povolení a objednává stavební činnost.

Stavitel

Dříve totožný s osobou developera nemovitostí, dnes ten, který fyzicky provádí stavbu (stavební firma, generální dodavatel), ale u menších staveb a objektů také ten, který investuje celý záměr.

Studie proveditelnosti (Feasibility Study)

Analýza, která shromažďuje a hodnotí všechny známé faktory, které mohou mít dopad na projekt, zejména tedy technické, právní, ekonomické a časové souvislosti. V případě developerského projektu je cílem ověřit pravděpodobnost úspěšné technické a obchodní realizace projektu.

Tendrová dokumentace pro výběr dodavatele

Tato dokumentace obsahuje soupis prací, dodávek, služeb a dalších podmínek zhotovitele, které jsou zpracovány v přímé návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby. Soupis prací a dodávek vymezuje předmět realizace, který je nezbytný pro výběr zhotovitele. Soupis prací a dodávek obsahuje kompletní kvantitativní a kvalitativní seznam jednotlivých položek potřebných k úplné realizaci stavebního díla. Zhotovitele si vybírá objednatel na základě podkladů vypracovaných architektem a jedná o dalších podmínkách smlouvy o dílo na dodávku stavby.²¹ Je součástí fáze 3 developerského projektu.

Tržní ekonomika

V tržní ekonomice závisí cena kteréhokoliv zboží výhradně na tržní poptávce a nabídce.

²¹ Zdroj: Standard služeb architekta, Česká komora architektů, 2017, dostupné z <https://www.cka.cz/cs/cka/kontakty/pracovni-skupiny/ps-honorare/2017-standard-sluzeb-architekta>

Tržní hodnota nemovitosti

Tržní hodnota je definována jako předpokládaná suma, za kterou může být nemovitost směněna v den ocenění, a to v nezávislé obchodní transakci mezi prodávajícím ochotným prodat a kupujícím ochotným koupit, poté co proběhl odpovídající marketing nemovitosti, za předpokladu, že obě strany jednaly na základě dostatku informací, prozíravě a bez jakéhokoliv nátlaku.

Třetí strany

Osoby, které nejsou přímo zúčastněny v procesu realizace developerského projektu, ale jejichž zájmy mohou být developerskou činností určitým způsobem ovlivněny. Typicky se jedná např. o sousedy, spolky apod.

Tvrdé náklady (hard costs)

Tvrdé náklady jsou náklady za „tvrdá“ aktiva jako stavební materiály, stroje, pozemky a výdaje na výstavbu.

Tým developera

Tým developera zpravidla tvoří projektový manažer, architekt, právník, ekonom/účetní, marketingový odborník, realitní expert a další specialisté.

Účetní evidence

Záznam o výsledku v hospodaření a o změnách v majetku a jeho financování.

Uvedení do provozu (kolaudace, kolaudační souhlas)

Závěrečná fáze, označovaná jako fáze 5, developerského projektu, jejíž součástí jsou administrativní, technické, právní a obchodní úkony umožňující přechod z investiční a realizační fáze do rutinního provozu projektu.

Užitek

Subjektivní pocit uspokojení plynoucí ze spotřeby statků.

Úroková sazba

Úrokovou sazbu vyjadřujeme v procentech a jedná se o částku, která zvyšuje objem půjčených peněz, které zaplatí dlužník věřiteli (tomu, od kterého si půjčil peníze). U finančních institucí (banky, stavební spořitelny, družstevní záložny atd.) se zpravidla jedná o fixní úrokovou sazbu, ale může se jednat i o pohyblivou (Float) sazbu stanovenou odchylkou od referenční úrokové sazby (např. PRIBOR). Nejdůležitějším ukazatelem u všech úvěrů pro spotřebitele je RPSN (roční procentuální sazba

nákladů), tzn. částka všech nákladů a poplatků, které zaplatí dlužník poskytovateli úvěru nad rámec splátky navíc.²²

Územní rozhodnutí

Rozhodnutí o umístění stavby vydané příslušným stavebním úřadem k záměru žadatele. Upravuje zejména rozměry, objem a funkci stavebního záměru. Vydává se na podkladu dokumentace pro územní rozhodnutí a projednání záměru s dotčenými orgány a je výsledkem územního řízení. Je potřeba vyčkat až do nabytí právní účinnosti. V ČR se v běžné praxi často stává, že vydané územní rozhodnutí je napadeno nebo požádáno o přezkum závazných stanovisek dotčených orgánů, na jejichž podkladě bylo územní rozhodnutí vydáno. Jde o fázi 1 developerského projektu.

Útvar architekta města/kraje, architekt města/kraje, institut plánování, kancelář architekta města/kraje, městský architekt

Synonyma pro institut, který zřizuje samosprávná jednotka za účelem koncepční a dlouhodobé péče o své vystavěné i krajinné prostředí. Tento institut reprezentuje názory samosprávy, na jejichž formulování se zpravidla sám podílí a pomáhá nebo může sám tvořit koncepční dokumenty města. Pro případy, že má obec zřízen takovýto institut, je automaticky zpracovatelem územně plánovacích dokumentací obce, pokud si pro konkrétní případ nestanoví zastupitelstvo obce jinak.

Value Engeneering

Souhrnné označení pro techniky a postupy směřující ke zvýšení hodnoty produktu; děje se buď zvyšováním výkonu (zlepšení funkčnosti, např. zvýšením množství pronajímatelných ploch optimalizací dispozice), nebo snižováním nákladů.

Věcná břemena

Věcná břemena (od zavedené NOZ služebnosti) jsou zaznamenána v katastru nemovitostí a představují omezení vlastnických práv vlastníka ve prospěch jiného subjektu, nemovitosti nebo jinak definovaným způsobem, který je v katastru nemovitostí vždy uveden.

Věcná renta

Současná hodnota pravidelných budoucích každoročních příjmů 1 peněžní jednotky za nekonečné období.

²² Zdroj: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/urokova-sazba/?ref=copy>, staženo 15. 3. 2021

Vklad investora / ekvita

Vklad investora jsou jeho vlastní peněžní prostředky vložené do projektu nazývané ekvita a u nemovitostního developmentu tvoří zpravidla kolem 30 % celkových investičních nákladů projektu.

Vlastnictví

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Vlastnické právo je nejsilnějším věcným právem.²³

Vlastní statutární představenstvo

U akciových společností hlavní a rozhodující orgán, který schvaluje kroky vedení společnosti a ukládá úkoly.

Výnos

Souhrn peněžních částek získaných z činnosti podnikatele za vymezené časové období. Opak nákladů.

Výnosnost / míra návratnosti investice

Investorem požadovaná míra návratnosti vyjadřuje často úroveň rizika, s jakým je ochoten danou investici uskutečnit. Čím je investice riskantnější, tím rychleji se snaží investor získat investované prostředky zpět. Tedy zkracuje období, po které je ochoten čekat na navrácení investice. V oblastech velmi stabilních trhů jsou investoři při investování ochotni čekat 15, 20 i více let. Tomu by odpovídala míra návratnosti 6,66 %, resp. 5 % či méně.

Výnosová metoda

Investice do nemovitosti se podobá mnoha dalším typům investic, u kterých je nutné investovat sumu kapitálu s tím, že zisk bude realizován v budoucnosti. Procentuální vyjádření návratnosti investice per annum (PA nebo také za jeden rok) se nazývá kapitalizační míra (yield). Z uvedeného vztahu dále vyplývá, že z yieldu lze dovodit i dobu návratnosti.

²³ Zdroj: Občanský zákoník

Výsledovka

Povinnou součástí účetní závěrky je podle zákona o účetnictví také výkaz zisků a ztrát, který se běžně označuje jako výsledovka. Účetní jednotce (podnikateli, firmě apod.) výsledovka ukazuje, jakého ekonomického výsledku za sledované období daný subjekt dosáhl – zda byl v zisku, nebo ve ztrátě. Výsledovka zachycuje výnosy a náklady a má předem danou strukturu. Menší subjekty, které nejsou povinny nechávat svou závěrku ověřovat auditorem, mohou výsledovku sestavovat ve zjednodušeném rozsahu.²⁴

WBS – Work Breakdown Structure

V projektovém řízení se jedná o rozložení komplexního projektu na menší prvky. Hierarchické rozložení (stromová struktura) celkového množství práce, kterou musí projektový tým odvést, aby bylo dosaženo cílů projektu a vytvořeny požadované výstupy.

WP – Work Package

Soubor vzájemně propojených a souvisejících úkolů, které tvoří projekt. Nejmenší jednotka v systému WBS (viz též).

Yield

Yield je roční výnos – v případě nemovitostí z jejich pronájmu, vyjádřený jako procentuální podíl z celkové investice.

Zákazníci

Zákazník v nemovitostním developmentu je zpravidla koncový uživatel projektu, což může být přímo klient nebo množina osob zastupující klienta a vyjadřující jeho požadavky coby zákazníka. U bytového developmentu to jsou jednotliví budoucí vlastníci bytu nebo nájemníci bytu.

Zastupitelstvo obce, kraje

Samosprávný orgán, v jehož kompetenci je mimo jiné rozhodování o rozpočtu obce a majetku obce. Zastupitelstvo se řídí zákonem o obcích a o vyšších územně správních celcích.

Zastupování

Zastupování je možné na základě plné moci. Pro zastupování v určitých oblastech, zejména týká-li se to nemovitostí, musí být plná moc s úředně ověřenými podpisy. Některé úkony spojené s nakládáním s nemovitostmi nelze nechat zastoupit.

²⁴ Zdroj: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/vykaz-zisku-a-ztrat>

Zisk

Je hodnota vyjádřená penězi a jde o rozdíl mezi všemi příjmy a výdaji (náklady) v projektu nebo za určité sledované období. Čistý zisk je po odečtení daní.

Zdroje kapitálu

V nemovitostním developmentu jsou zdroji kapitálu samotné peněžní prostředky developera (ekvita) a půjčky od investorů, bank, pojišťoven, fondů nebo jiných korporací, případně od státu nebo samospráv.

Použitá literatura a zdroje:

Není-li uvedeno u jednotlivého hesla jinak, jsou pojmy slovníku developmentu nemovitostí sepsány zejména s použitím publikace Urbanistické procesy (Hlaváček a kol.: U VII – Urbanistické procesy, 2014, ČVUT Praha) a s použitím přednášek předmětů Development I a Development II, České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, 2019–2021.

Seznam přednášek a přednášejících:

Petr Urbánek, Úvod do developmentu

Jaromír Hainc, Veřejné investování

Vít Řezáč, Soukromé investování

Martin Skalický, Hodnota nemovitosti

Tomáš Ctibor, Analýzy

Zuzana Straková, Právo v developmentu

Eduard Forejt, Marketing

Petr Merežko, Financování projektu

Petr Urbánek, Projekt a jeho nastavení

Ondřej Buršík, Bytový development a jeho aspekty

Slovník pojmů developmentu nemovitostí – studijní materiál

Zpracovali: Jaromír Hainc, Petr Urbánek, Miroslav Šajtar, Petr Hlaváček

Korektura textu: Lucie Drobík Kolářová

Grafická úprava: Jaromír Hainc

Slovník pojmů developmentu nemovitostí byl zpracován za podpory grantu rozvojových projektů mladých týmů (RPMT) na Fakultě architektury ČVUT vyhlášeného v roce 2020 v rámci Institucionálního rozvoje ČVUT v Praze, vedený pod označením IP 2020 (tematický okruh Podpora pedagogické práce akademických pracovníků a profilace a inovace studijních programů na úrovni předmětů/kurzů).

České vysoké učení technické v Praze

Fakulta architektury

2021