

Obsah

Předmluva	7
1. Zdroje financování podnikatelských aktivit	9
1.1 Vlastní prostředky jako základ financování	9
1.2 Externí zdroje neúvěrového charakteru	12
1.3 Úloha bank	20
2. Bankovní úvěry	27
2.1 Podstata úvěru, úrok	27
2.2 Druhy úvěru	29
2.3 Jištění úvěru	31
2.4 Bankovní garance	41
2.5 Obchody s úvěry a garancemi	46
2.6 Specifika zahraničních úvěrů	53
2.7 Úloha zprostředkovatelů a poradců v úvěrových a záručních obchodech	58
3. Úvěrování provozních a investičních potřeb	65
3.1 Význam finančního řízení a plánování	65
3.2 Provozní úvěr	66
3.3 Úvěrování investic	69
3.3.1 Průzkum trhu jako základní informace o budoucím úspěchu	70
3.3.2 Výběr vhodného objektu a technologie	73
3.3.3 Výběr pracovních sil	75
3.3.4 Technické, technologické, dopravní a ekologické otázky	78
3.3.5 Časová a finanční náročnost přípravy investičního záměru	80
3.3.6 Jednání v bance	83
3.3.7 Čerpání a splácení úvěru	88
4. Podnikatelský záměr	93
4.1 Základní zásady zpracování podnikatelského záměru	93
4.2 Obsah podnikatelského záměru	94
4.2.1 Úvodní část	94
4.2.2 Výsledky rozboru trhu a podpora prodeje, prognóza vývoje potřeb pracovních sil	96
4.2.3 Investiční náklady, kalkulace výše úvěru	98
4.2.4 Rozložení splátek úvěru a jeho splácení	102

4.3	Kalkulace základních vstupů studie návratnosti úvěru	105
4.3.1	Kalkulace nákladů a výnosů	105
4.3.2	Kalkulace vývoje majetku (investic) a zdrojů jeho financování (pasiv)	111
4.3.3	Kalkulace peněžního toku	114
5.	Hypoteční úvěry	117
5.1	Hypoteční úvěr a jeho výše	117
5.2	Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti	121
5.3	Hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti	123
5.4	Státní finanční podpora hypotečního úvěrování	124
5.5	Možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob	127
5.6	Bezúročná státní půjčka na bytovou výstavbu	130
6.	Státní podpora v oblasti úvěrování podnikatelů	133
6.1	Českomoravská záruční a rozvojová banka a její základní produkty	133
6.1.1	Kdo může získat zvýhodněné financování	133
6.1.2	Nástroje zvýhodněného financování	134
6.1.3	Jak postupovat při získání zvýhodněného financování	136
6.1.4	Kde lze získat informace	136
6.1.5	Co je dobré si zapamatovat	137
6.2	Česká exportní banka, a. s.	137
6.2.1	Vznik a poslání České exportní banky, a. s.	137
6.2.2	Regulace podmínek pro zvýhodněné financování na mezinárodní úrovni	139
6.2.3	Zvýhodněné financování poskytované Českou exportní bankou, a. s.	140
6.2.4	Základní principy pracovních postupů České exportní banky, a. s.	143
6.3	Pojistné produkty EGAP	144
7.	Místo závěru: jak se dostat k penězům?	147
	Poznámky	150
	Rejstřík	151
	Literatura	154