

MALÁ KNIHA O BUDOVANÍ VELKÉHO MAJETKU



PRAKTICKÁ PRÍRUČKA PRE KAŽDÉHO,
KTO CHCE MAŤ VIAC PEŇAZÍ

**MALÁ KNIHA
O BUDOVANÍ
VEL'KÉHO
MAJETKU**

Malá kniha o budování velkého majetku

Copyright © Mgr. Jozef Voříšek, 2022

Všetky práva vyhrazené.

Prvé vydanie

konzervativnyinvestor@gmail.com

Informácie obsiahnuté v tejto knihe slúžia čisto na informatívne účely, autor neberie zodpovednosť za vaše finančné rozhodnutia.

Kniha neslúži ako investičné odporúčanie.

ISBN 978-80-570-4288-4 (e-kniha)

Obsah

Na úvod	3
1. PREHLAD O PRÍJMOCH A VÝDAVKOCH	5
1.1. Zapisovanie príjmov	9
1.2. Zapisovanie výdavkov	11
1.3. Výdavky, ktoré sú zároveň príjmami	14
2. ZAČÍNAME ŠETRIŤ	15
2.1. Zaplatte najskôr sebe	17
2.2. Zvýšte svoje príjmy	20
2.3. Znížte svoje výdavky	23
2.3.1. Hypotéka a spotrebný úver	24
2.3.2. Telekomunikačné služby	28
2.3.3. Energie	29
2.3.4. Auto	31
2.3.5. Poistenie a finančné produkty	34
2.3.6. Ostatné flexibilné výdavky	36
2.4. “Nečakané” výdavky, ktoré sa dali čakať	38
2.5. Ovládnite svoje nákupy!	39
3. FINANČNÁ REZERVA	41
5. BUDUJEME MAJETOK	48
5.1. Prečo vlastne investujeme?	51
5.2. Div sveta menom zložený úrok	53
5.3. Investovanie pomocou ETF fondov	55
5.4. Dane z príjmu a dividend	64
5.5. Druhý pilier a dôchodok	66

6. ZACHOVANIE HODNOTY MAJETKU	70
6.1. Dlhopisy	74
6.2. Protiinflačné dlhopisy - TIPS	76
6.3. Nehnutelnosti	77
6.4. Pravidlo štyroch percent	79
6.5. Nerobíte to len pre seba	80
Záver	82

Na úvod

Najlepší čas na začatie budovania veľkého majetku bol včera, to sme už žiaľ prepásli. Dobrá správa je, že ten druhý najlepší čas na jeho vybudovanie, je práve teraz. Ahojte, volám sa Jozef a nie som vyštudovaný ekonóm, ani sa profesionálne nevenujem správe majetku. Napriek tomu vám v tejto malej príručke chcem odovzdať rady a návody na to, ako mať dokonalý prehľad o svojich financiách, ako tento majetok zhodnocovať, diverzifikovať a uchovávať pre ďalšie generácie. Je to tak trochu ako nechať si operovať koleno u zubára? Možno áno. Znalosť spravovania osobných financií ale nie je vyhradená len pre ekonómov. O tom, či sa budete cítiť finančne v pohode, rozhodujete v konečnom dôsledku jedine vy, každý sám za seba.

Aby bolo všetko na úvod jasné, prečítaním tejto knihy sa z vás nestane zo dňa na deň milionár. Nestaviam sa do úlohy "investičného gurua", ktorý vyrieši všetky vaše finančné problémy. Celkom určite ale prečítaním knihy budete schopní rozlišovať medzi aktívami a pasívami, budete vedieť minimalizovať svoje výdavky a maximalizovať svoje príjmy, zistíte ako sa dajú relatívne bezpečne zhodnocovať ušetrené peniaze, ako si tvoriť rezervy na horšie časy a som si istý, že sa zlepší aj vaša finančná gramotnosť.

Kniha je určená bežným ľuďom, ktorí nemajú svoje peniaze pod kontrolou, začínajúcim investorom, ľuďom, ktorí sa chcú finančne osamostatniť a s týmto procesom len začínajú. Nezáleží pritom, či máte 16 rokov a dostali ste prvú výplatu z brigády, alebo vám ťahá na päťdesiat a máte stále pocit, že žijete od výplaty k výplate.

Na ceste za veľkým majetkom číhajú neustále nebezpečenstvá a pokusenia. Impulzívne nakupovanie vecí, ktoré v skutočnosti nepotrebuje, nevhodné pôžičky, kreditné karty, líziny na autá, ktoré si nemôžete dovoliť, zlé investičné rozhodnutia, to všetko a omnoho viac sú prekážky, ktoré stoja na ceste za majetkom. Na úvod však stačí vedieť, že sú to všetko prekonateľné prekážky, a že ten, kto chce, hľadá spôsoby, kto nechce, bude hľadať dôvody na to, prečo sa to nedá.

Peniaze rozhodne nie sú v živote tým najdôležitejším, s ich dostatkom ale vieme žiť kvalitnejší a spokojnejší život. Ak si to nemyslíte, je to úplne v poriadku, v takom prípade ale zrejme nebudú nasledujúce kapitoly určené pre vás.

Autor

1. PREHLAD O PRÍJMOCH A VÝDAVKOCH

Som presvedčený o tom, že cestu za majetkom treba začať nahliadnutím do svojej peňaženky, respektíve do *internet bankingu* vašej banky. **Nikdy sa z vás nestane dobrý hospodár, ak nebudete mať dokonalý prehľad o tom, čo tvorí vaše príjmy a aké sú vaše výdaje.** A dokonalým prehľadom myslím naozaj dokonalý prehľad, poznať a vedieť zdôvodniť každý jeden pohyb na vašom bankovom účte.

Spôsobov ako sa do toho pustiť existuje nespočetne veľa. Ja pracujem v programe *Microsoft Excel*, kde si prepisujem svoje príjmy a výdavky, vytváram obsiahle tabuľky, tvorím grafy ukazujúce rast môjho osobného majetku, pretože som chorý tabuľkár a pedant. Vy nič také podrobné robiť nemusíte, ak nemáte k dispozícii *Excel*, viete zobrať pero a papier, prípadne použiť nástroje, ktoré sú úplne zadarmo ako napríklad *Google Sheets* a *OpenOffice*. Na výber tiež máte viacero aplikácií do vášho telefónu, kde si viete zapisovať svoju finančnú aktivitu. Spomeniem aspoň tie najznámejšie: *Wallet*, *Spendee*, či *Buxfer*. S používaním aplikácií v telefóne by som ale bol pri najmenšom opatrný. Ich funkčnosť a komplexnosť nie je vždy zadarmo, často je

sprevádzaná nejakým poplatkom či prémiovým účtom a to sú pre vás všetko na začiatok zbytočné výdaje. **Neučíme sa ako minimalizovať svoje výdaje preto, aby sme platili za aplikáciu, ktorá nás to má naučiť.** Ak ale trávite podstatnú časť dňa na svojom telefóne, možno je pre vás práve toto tá správna možnosť. Každý si musí nájsť tú, ktorá mu bude najviac vyhovovať.

Väčšina slovenských bánk má už tak prepracovaný internet banking, že si svoje príjmy a výdavky viete pohodlne zhodnotiť priamo tam. Banky vedia vyhodnotiť o aký výdavok ide a dať vám spätnú väzbu pomocou nejakého grafu, kde máte prehľad o tom kam a koľko peňazí mesačne miniete. Pozor by som si ale dával na to, aby ste týmto spôsobom príliš nezleniveli. Mohlo by sa pokojne stať, že si raz za mesiac otvoríte aplikáciu vašej banky, pozriete si grafický prehľad vašich výdavkov a mávnutím ruky sa na to vykašlete. Mať prehľad vyžaduje o niečo väčšiu aktivitu a aj keď sa manuálne prepisovanie príjmov a výdavkov do dvoch stĺpcov tabuľky môže zdať ako zbytočná práca, samotným prepisovaním sa lepšie zoznámite s položkami, ktoré vám berú peniaze z účtu. Možno aj vďaka tomu si ďalší mesiac lepšie zvážite, či pôjdete do kaviarne dvakrát za deň, alebo si kávu radšej uvaríte párkrát doma.

Vo výsledku **vôbec nezáleží na tom, či si budete svoje príjmy a výdaje písať perom na kúsok papiera, alebo budete tvoriť prehnane komplikované tabuľky.** Tak ako všetko vo svete financií, aj toto je individuálne a nedá sa určiť jediná správna možnosť. Robte to tak, aby vás to bavilo. Ja sa k svojej tabuľke zvyknem vracat' vždy na konci kalendárneho mesiaca, aby som si do nej zhrnul všetky položky za sledované obdobie. Celkovo to nezaberie viac ako pätnásť minút mesačne, a tak sa ani tí najlenivejší z nás nemôžu vyhovárať na nedostatok času.

Tabuľka č. 1: Ukážka zapisovania príjmov a výdajov

Dátum	Popis transakcie	Príjem	Výdaj
1.1.2022	Poplatok v banke		0,90 €
4.1.2022	Paušál		10,00 €
5.1.2022	Výplata	305,79 €	
5.1.2022	Potraviny		34,99 €
10.1.2022	Provízia	650,00 €	
12.1.2022	Elektrina		23,00 €
12.1.2022	Hypotéka		186,58 €
17.1.2022	Poistenie		46,60 €
17.1.2022	Internet a televízia		21,47 €

17.1.2022	Bytové družstvo		187,78 €
17.1.2022	Oblečenie		23,30 €
17.1.2022	Nafta		62,91 €
18.1.2022	Oblečenie		3,89 €
19.1.2022	Dar	25,00 €	
27.1.2022	Investovanie		50,00 €
Celkovo		980,79 €	651,42 €

Výsledok: **+ 329,37 €**

Vidíte, že ide o pomerne primitívnu tabuľku so štyrmi stĺpcami. V prvom stĺpci je dátum transakcie (čo pre vás môže byť dôležitá informácia, ale aj nemusí), v druhom je popis, vďaka čomu viete zhodnotiť o čo išlo. Tretí a štvrtý stĺpec potom zastupujú samotné príjmy a výdavky, ktoré sa na poslednom riadku sčítajú. Výsledný rozdiel vám dáva vedieť, či ste boli za sledovaný mesiac v pluse alebo v mínuse. Takýto jednoduchý nástroj si viete, prirodzene, prispôbiť. Môžete si farebne vyznačiť výdaje, ktoré sú pre vás nejakým spôsobom fixné, respektíve ich zmena by vyžadovala viac úsilia, napríklad ako splátka hypotéky. Alebo sa na to viete pozerat presne naopak, vyznačiť si napríklad výkričníkom výdaje, ktoré boli zbytočné, dali sa odložiť,

prípadne znížiť. Každý takýto prehľad je tak trochu vašim zrkadlom a možno sa aj o sebe niečo nové dozviete.

Podstatné je vyhradiť si tých smiešnych pätnásť minút mesačne na to, aby ste takýto prehľad o sebe a svojich financiách mali. Ak používate viacero bankových účtov, zahrňte do tabuľky všetky. Ak pracujete najmä s hotovosťou, bude to pre vás starosť navyše, ale rozhodne sa to zapísať dá, vyžaduje si to však viac práce s tabuľkou a väčšiu disciplínu, aby ste na niektoré výdavky nezabudli. Prípadne si viete do tabuľky vpisovať vaše výbery z bankomatov.

1.1. Zapisovanie príjmov

Predpokladám, že v stĺpci príjmov bude väčšina riadkov prázdnych. Je to prirodzené, pre mnohých z nás predstavuje príjem jeden jediný deň v mesiaci, a to deň výplaty od zamestnávateľa. Do tohto stĺpca si však môžete zapisovať aj rôzne mimoriadne príjmy. Mali ste narodeniny a dostali ste pár desiatok eur? Skvelé. Firme sa zadarilo a vyplatila vám trinásť plat? Ešte lepšie. Možno ste niečo nepotrebné predali na bazare a získali tým hotovosť. Všetko sú to mimoriadne príjmy, ktoré vám na ceste za majetkom môžu jedine pomôcť. Rovnako tak sem nezabudnite