

Obecní startovací byty – modulární výstavba

Výstavba dostupného bydlení modulární technologií – financování,
technické řešení, správa bytového fondu

STAV	Aktivní
VERZE	1
CELKEM SEKČÍ	8
AUTOR	ProfiPlans Team

STRUKTURA PLÁNU

● Cíle	1
● Analýza	1
● Strategie	1
● Akční kroky	1
● Rizika	1
● Shrnutí	1
● Vlastní	2

Obsah

CÍLE

1. Cíle projektu

ANALÝZA

2. Analýza potřeb a trhu

STRATEGIE

3. Technické řešení

AKČNÍ KROKY

4. Harmonogram realizace

RIZIKA

5. Rizika projektu

SHRNUTÍ

6. Finanční plán a shrnutí

VLASTNÍ

7. Pravidla přidělování bytů
8. Dotační možnosti

Cíle

Definované cíle a výstupy plánu.

1

Cíle projektu

Vize

Zajistit dostupné startovací bydlení pro mladé rodiny, absolventy a klíčové profese (učitelé, zdravotníci) prostřednictvím moderní modulární výstavby.

Strategické cíle

Bytová politika - **Počet bytů:** 24 bytových jednotek v první fázi - **Cílové nájemné:** 80-120 Kč/m² (pod tržní cenou) - **Obsazenost:** 95 % do 6 měsíců od kolaudace - **Fluktuace:** Max. 15 % ročně

Finanční cíle - **Dotační pokrytí:** Min. 50 % investičních nákladů - **Provozní soběstačnost:** Od roku 3 - **ROI projektu:** 15 let (včetně dotace)

Klíčové milníky

| Období | Milník | |-----|-----| | Q1/26 | Schválení záměru zastupitelstvem | | Q2/26 | Dotační žádost podána | | Q3/26 | Výběrové řízení na dodavatele | | Q4/26 | Zahájení výroby modulů | | Q1/27 | Instalace a montáž | | Q2/27 | Kolaudace, první nájemníci |

Cílové skupiny

****Priorita 1:**** Mladé rodiny s dětmi (do 35 let) ****Priorita 2:**** Klíčové profese (učitelé, zdravotníci, policisté) ****Priorita 3:**** Absolventi VŠ s prvním zaměstnáním v obci ****Priorita 4:**** Senioři v nevyhovujícím bydlení (menší byty)

Analýza

Rozbor současného stavu a prostředí.

2 Analýza potřeb a trhu

Demografická analýza obce

****Základní údaje:**** - Počet obyvatel: 8 500 - Růst: +2 % ročně (5 let) - Průměrný věk: 38 let

****Bytová situace:**** - Celkem bytů: 3 200 - Obecní byty: 180 (5,6 %) - Průměrné tržní nájemné: 220 Kč/m² - Waiting list: 85 žadatelů

Analýza poptávky

Struktura žadatelů

Skupina Počet Podíl	----- ----- -----	Mladé rodiny 45 53 %	Singles do 35 22 26 %	Senioři 12 14 %	Ostatní 6 7 %
-------------------------	-------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------	-------------------

Preferovaná velikost

Dispozice Poptávka Plán	----- ----- -----	1+kk 20 % 4 byty	2+kk 45 % 12 bytů	3+kk 30 % 6 bytů	4+kk 5 % 2 byty
-----------------------------	-------------------	----------------------	-----------------------	----------------------	---------------------

Analýza lokality

****Vybraný pozemek:**** - Rozloha: 2 500 m² - Vlastnictví: Obec (bez zatížení) - Územní plán: Plochy bydlení - Inženýrské sítě: Na hranici pozemku

****Dopravní dostupnost:**** - MHD: 200 m (autobusová zastávka) - Škola: 500 m - Zdravotní středisko: 800 m - Centrum: 1,2 km

Konkurence a alternativy

Varianta	Cena/m²	Čas výstavby	Rizika	----- ----- ----- -----	Klasická výstavba
55 000	18 měsíců	Vyšší, zpoždění		**Modulární**	45 000 8 měsíců Nižší
Rekonstrukce	35 000	12 měsíců	Skryté vady		

Strategie

Strategie k dosažení cílů.

3 Technické řešení

Modulární technologie

Princip - Prefabrikované moduly vyrobené v továrně - Transport a montáž na místě - 90 % práce mimo staveniště

Výhody - **Rychlost:** 4-6 měsíců od objednávky - **Kvalita:** Kontrolované prostředí výroby - **Cena:** O 15-20 % nižší než klasika - **Ekologie:** Nižší odpad, menší zábor

Navrhované řešení

Bytový dům A (12 BJ)

| Patro | Dispozice | |-----|-----| | Přízemí | 2x 2+kk, 2x 1+kk (bezbariérové) | | 1. NP | 3x 2+kk, 1x 3+kk | | 2. NP | 2x 3+kk, 1x 4+kk, 1x 2+kk |

Bytový dům B (12 BJ)

| Patro | Dispozice | |-----|-----| | Přízemí | 2x 2+kk, 2x 1+kk (bezbariérové) | | 1. NP | 3x 2+kk, 1x 3+kk | | 2. NP | 2x 3+kk, 1x 4+kk, 1x 2+kk |

Standardy

Energetický standard - **Třída:** A (téměř nulová spotřeba) - **Vytápění:** Tepelné čerpadlo vzduch-voda - **Větrání:** Rekuperace - **FVE:** 30 kWp na střeše

Vybavení bytů - Kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči - Podlahové topení - Vestavěné skříně - Venkovní žaluzie

Společné prostory - Kolárna (24 míst) - Kočárkárna - Technická místnost - Komunitní místnost (volitelně)

Parkování

- 30 parkovacích stání (povrch) - 4 stání pro elektromobily s nabíječkami - 2 stání pro ZTP

Akční kroky

Konkrétní kroky pro realizaci.

4

Harmonogram realizace

Fáze 1: Příprava (Q1-Q2 2026)

Q1 2026 - [] Schválení záměru v zastupitelstvu - [] Zadání projektové dokumentace - []
Příprava dotační žádosti (IROP/SFPI) - [] Průzkumy: geologie, radon, sítě

Q2 2026 - [] Podání žádosti o stavební povolení - [] Podání dotační žádosti - [] Příprava
zadávací dokumentace VZ - [] Informační kampaň pro občany

Fáze 2: Soutěž a smlouvy (Q3 2026)

Červenec - [] Vyhlášení veřejné zakázky - [] Lhůta pro podání nabídek (30 dní)

Srpen - [] Hodnocení nabídek - [] Výběr dodavatele - [] Oznámení o výběru

Září - [] Podpis smlouvy o dílo - [] Předání staveniště - [] Zahájení výroby modulů

Fáze 3: Realizace (Q4 2026 - Q1 2027)

Říjen-Listopad - [] Základové konstrukce - [] Přípojky inženýrských sítí - [] Výroba modulů
v továrně (souběžně)

Prosinec-Leden - [] Transport modulů na staveniště - [] Montáž a osazení - [] Propojení
instalací

Únor-Březen - [] Dokončovací práce - [] Terénní úpravy, parkování - [] Kontrolní dny,
předání

Fáze 4: Kolaudace a obsazení (Q2 2027)

Duben - ☐ Kolaudační řízení - ☐ Vyhlášení výběru nájemníků - ☐ Žádosti a bodové hodnocení

Květen - ☐ Výběr nájemníků (komise) - ☐ Podpis nájemních smluv - ☐ Předávací protokoly

Červen - ☐ **Slavnostní předání klíčů** - ☐ Nastěhování prvních nájemníků

Rizika

Identifikovaná rizika a opatření.

5

Rizika projektu

Kritická rizika

R1: Nezískání dotace **Dopad:** Kritický | **Pravděpodobnost:** Střední

****Důsledky:**** - Navýšení vlastních zdrojů o 15-20M Kč - Nutnost úvěrového financování - Vyšší nájemné

****Mitigace:**** - Kvalitní příprava žádosti - Konzultace s poskytovatelem dotace - Záložní plán: úvěr ze SFPI - Etapizace projektu

R2: Zpoždění stavebního povolení **Dopad:** Vysoký | **Pravděpodobnost:** Střední

****Mitigace:**** - Včasná komunikace se stavebním úřadem - Kompletní dokumentace - Buffer 2 měsíce v harmonogramu

Vysoká rizika

R3: Zvýšení cen materiálů ****Mitigace:**** - Fixace ceny ve smlouvě - Inflační doložka (max. 5 %) - Kontingenční rezerva 10 %

R4: Nedostatek zájemců o bydlení ****Mitigace:**** - Průzkum poptávky před projektem - Marketing projektu - Flexibilní kritéria výběru

R5: Nekvalitní dodavatel ****Mitigace:**** - Reference a prohlídka realizací - Kvalifikační kritéria ve VZ - Zádržné 10 % po dobu záruky - Technický dozor investora

Provozní rizika

R6: Neplatičství nájemníků ****Mitigace:**** - Ověřování bonity - Kauce 2 měsíční nájem -
Včasné řešení dluhů - Sociální fond pro krizové situace

R7: Vandalismus/údržba ****Mitigace:**** - Fond oprav (nájemné) - Domovník/správce -
Kamerový systém společných prostor - Domovní řád

Shrnutí

Závěrečné shrnutí a harmonogram.

6

Finanční plán a shrnutí

Investiční náklady

Stavební rozpočet

Položka Částka (Kč)	-----	Modulární konstrukce (24 BJ) 32 000 000	Základy a přípojky 3 500 000	Terénní úpravy, parkování 2 500 000	FVE + tepelné čerpadlo 2 000 000	Společné prostory 1 500 000	Projektová dokumentace 1 200 000	Inženýring, TDI 800 000	Rezerva 10 % 1 500 000	**Celkem investice** **45 000 000 Kč**
-----------------------	-------	---	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--

****Cena za m² užitné plochy:**** 32 000 Kč ****Cena za bytovou jednotku:**** 1 875 000 Kč

Provozní ekonomika

Roční příjmy

Položka Částka (Kč)	-----	Nájemné (95 % obsazenost) 1 710 000	Energie (přeúčtování FVE) 180 000	**Celkem příjmy** **1 890 000 Kč**
-----------------------	-------	---------------------------------------	-------------------------------------	--

Roční výdaje

Položka Částka (Kč)	-----	Splátka úvěru SFPI 540 000	Pojištění 60 000	Správa a údržba 300 000	Fond oprav 200 000	Rezerva na neplatičství 90 000	**Celkem výdaje** **1 190 000 Kč**
-----------------------	-------	------------------------------	--------------------	---------------------------	----------------------	----------------------------------	--

****Roční přebytek:**** 700 000 Kč

Ukazatele projektu

| Ukazatel | Hodnota | |-----|-----| | Celková investice | 45M Kč | | Dotace | 22,5M Kč (50 %)
| | Vlastní podíl obce | 9M Kč (20 %) | | Úvěr | 13,5M Kč | | Návratnost (bez dotace) | 25 let | |
Návratnost (s dotací) | 13 let | | Nájemné vs. trh | -55 % |

Executive Summary

****Projekt:**** 24 bytů pro mladé rodiny a klíčové profese ****Investice:**** 45M Kč | ****Dotace:**** 50 % | ****Realizace:**** 12 měsíců

****Přínosy:**** - Dostupné bydlení pro 24 rodin - Nájemné o 55 % nižší než tržní - Provozně soběstačný od roku 3 - Moderní energeticky úsporný standard

Vlastní

Další specifické sekce.

7 Pravidla přidělování bytů

Bodový systém

Kategorie A: Sociální kritéria (max. 40 bodů)

Kritérium	Body
Mladá rodina s dětmi do 6 let	20
Rodina s dětmi 6-15 let	15
Osamělý rodič s dětmi	20
Zdravotní postižení v rodině	10
Nevyhovující současné bydlení	10

Kategorie B: Vazba na obec (max. 30 bodů)

Kritérium	Body
Trvalý pobyt 5+ let	15
Trvalý pobyt 2-5 let	10
Práce v obci	10
Klíčová profese (učitel, zdravotník)	15

Kategorie C: Ekonomická kritéria (max. 30 bodů)

Kritérium	Body
Příjem 1-2x životní minimum	15
Příjem 2-3x životní minimum	10
Bez vlastního bydlení	15
První bydlení (do 35 let)	10

Podmínky nájmu

****Smlouva:**** Na dobu určitou 2 roky (s možností prodloužení)

****Nájemné:**** Dispozice | Plocha | Nájemné/měs | 1+kk | 35 m² | 3 500 Kč | 2+kk | 55 m² | 5 500 Kč | 3+kk | 75 m² | 7 500 Kč | 4+kk | 95 m² | 9 500 Kč |

****Kauce:**** 2 měsíční nájemy

****Energie:**** Hradí nájemník (předpoklad: 2 000-3 500 Kč/měs)

Exit kritéria

****Nájem končí při:**** - Pořízení vlastního bydlení - Překročení příjmového limitu (3x životní min.) po 2 letech - Hrubé porušení domovního řádu - Neplacení déle než 3 měsíce

8

Dotační možnosti

Hlavní dotační tituly

1. IROP – Dostupné bydlení

****Základní parametry:**** - Alokace: 8 mld. Kč (2021-2027) - Dotace: až 40 % způsobilých výdajů
- Max. na projekt: 50 mil. Kč

****Podmínky:**** - Energetický standard min. B - Nájemné pod místní úrovní - Zachování účelu min. 10 let

****Způsobilé výdaje:**** - Stavební práce - Projektová dokumentace - Technický dozor - Vybavení společných prostor

2. SFPI – Výstavba

****Základní parametry:**** - Dotace: až 25 % + zvýhodněný úvěr - Úrok: 1-2 % p.a. - Splatnost: až 30 let

****Kombinovatelnost:**** ANO (s IROP)

3. NPO – Brownfieldy

****Pokud využijeme brownfield:**** - Dotace: až 30 % navíc - Podmínka: Revitalizace zanedbaného území

Předpokládané financování

Zdroj Částka Podíl ----- ----- -----	IROP dotace 18 000 000 40 %	SFPI dotace 4 500 000 10 %	SFPI úvěr 13 500 000 30 %	Vlastní zdroje obce 9 000 000 20 %
Celkem **45 000 000** **100 %**				

Harmonogram dotací

Krok Termín ----- -----	Příprava žádosti IROP 03-04/2026	Podání žádosti 05/2026	Hodnocení 06-08/2026	Rozhodnutí o dotaci 09/2026	Žádost SFPI 10/2026	Čerpání dotace Průběžně 2027
------------------------------	------------------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------------	-----------------------	--------------------------------

Tento dokument je vzorový plán z ProfiPlans.com

ProfiPlans

AI facilitované strategické plánování