STRATEGICKÝ PLÁN

Obecní startovací byty – modulární výstavba

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

STAV	Aktivní
VERZE	1
CELKEM SEKCÍ	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 stř edisko: 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 nájmy - 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 nájmy

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 Strateg-AI.com

Strateg-AI

AI facilitované strategické plánování