

OBSAH

1. Popis podstaty projektu	11
2. Odůvodnění realizace projektu	13
3. Legislativní rámec projektu	16
3.1. Definice sociálního bydlení	16
3.2. Dotace na výstavbu sociálního bydlení	16
3.2.1. Současný stav práv. úpravy zabývající se poskytováním dotace na soc. bydlení	16
3.2.2. Definice možného příjemce dotace	17
3.2.3. Stanovení výše dotace	17
3.2.4. Definice upravitelného bytu	17
3.2.5. Podmínky pro uzavírání nájemních smluv na sociální bydlení	18
3.2.6. Podmínky pro nakládání se sociálními byty	20
3.2.7. Postup podání žádosti o dotaci	20
3.3. Deregulace nájemného	21
3.3.1. Současný stav právní úpravy regulace nájemného	21
3.3.2. Postup pro jednostranné zvyšování nájemného	22
3.4. Příspěvek na bydlení	23
3.5. Doplatek na bydlení	23
4. Organizační, finanční a smluvní vztahy v projektu	25
5. Etapy a harmonogram projektu	27
5.1. Přípravná fáze	27
5.2. Realizační fáze	27
5.3. Provozní fáze	28
5.4. Harmonogram projektu	29
6. Logický rámec projektu	30
7. Analýza trhu, odhad poptávky	33
7.1. Vývoj hlavních ukazatelů demografického vývoje	33
7.2. Analýza trhu, odhad poptávky	37
7.3. Kalkulace výše dlouhodobě udržitelného sociálního nájmu	43
8. Marketingová analýza projektu „4 P“	48
9. Analýza zdrojů financování projektu	49
9.1. Komerční úvěrové financování	49
9.2. Záruky za splácení úvěru na výstavbu nájemních bytů	49
9.3. Vlastní zdroje obce	50
9.4. Dotace z fondu Ministerstva pro místní rozvoj	50
9.5. Dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení	51
9.6. Dotace z evropských fondů	52
9.7. Spolupráce se soukromým sektorem	53
10. Technické a technologické řešení projektu	54
10.1. Účel objektu	54
10.2. Zásady architektonického, funkčního a dispozičního řešení	54
10.2.1. Architektonické a výtvarné řešení	54
10.2.2. Dispoziční řešení	54
10.2.3. Funkční řešení	55
10.2.4. Vegetační úpravy	55
10.3. Kapacity, užitkové plochy, otevřené prostory, zastavěné plochy, orientace, osvětlení a oslunění	55
10.4. Technické a konstrukční řešení objektu ve vazbě na životnost	55
10.4.1. Svislé nosné konstrukce, překlady, a ztužující věnce	55

10.4.2. Vodorovné nosné konstrukce – stropy	56
10.4.3. Prostorová tuhost budovy	56
10.4.4. Střecha	56
10.4.5. Hydroizolace spodní stavby.....	56
10.4.6. Zdivo a obvodový plášť	56
10.4.7. Zdivo a obvodový plášť	56
10.4.8. Schodiště	56
10.4.9. Otvorové výplně	56
10.4.10. Příčky	56
10.4.11. Podlahy	57
10.4.12. Tepelná izolace	57
10.4.13. Izolace proti radonu	57
10.4.14. Obklady	57
10.4.15. Klempířské výrobky	57
10.4.16. Omítky	57
10.4.17. Malby	57
10.5. Technické a konstrukční řešení objektu ve vazbě na životnost	58
10.6. Skladby konstrukcí	58
10.7. Vizualizace	59
11. Management projektu a řízení lidských zdrojů	60
11.1. Management projektu.....	60
11.2. Fáze přípravná a investiční	60
11.3. Fáze provozní.....	60
11.4. Řízení lidských zdrojů ve fázi provozní	60
11.4.1. Správa v režii provozovatele (obce)	60
11.4.2. Správa v gesci správcovské firmy.....	62
12. Dopad projektu na životní prostředí.....	63
12.1. Vliv projektu na životní prostředí v době výstavby	63
13. SWOT analýza projektu.....	64
14. Propočet.....	65
15. Rozpočet	70
16. Finanční analýza.....	71
16.1. Výchozí předpoklady modelu a vstupy projektu	71
16.2. Investiční náklady na jednotlivé byty projektu	72
16.3. Provozní náklady.....	74
16.4. Odpisy.....	74
16.5. Tržby z pronájmu – varianta A	75
16.6. Tržby z pronájmu – varianta B	77
16.7. Tržby z pronájmu – varianta A	79
16.8. Tržba z pronájmu – varianta B	79
16.9. Bankovní úvěr – varianta A	80
16.10. Bankovní úvěr – varianta B.....	80
16.11. Výkaz Cash Flow – varianta A.....	81
16.12. Výkaz Cash Flow – varianta B.....	82
16.13. Výkaz zisku a ztráty – varianta A.....	83
16.14. Výkaz zisku a ztráty – varianta B.....	84
16.15. Rozvaha – varianta A.....	85
16.16. Rozvaha – varianta B.....	86
16.17. Finanční ukazatele – varianta A	87
16.18. Finanční ukazatele – varianta B	88

16.19. Citlivostní analýza – varianta A.....	89
16.20. Citlivostní analýza – varianta B.....	89
16.21. Interpretace výstupů a závěry z finančního modelu	92
17. Riziková analýza projektu.....	93
18. Závěr.....	96
19. Literatura	97
20. Seznam tabulek.....	99
21. Seznam obrázků	100
22. Seznam grafů	100
23. Přílohy	101
Příloha č. 1 – Základní ceny a cílové nájemné.....	101
Příloha č. 2 – Podpora výstavby podporovaných bytů z MMR	106
Příloha č. 3 – Metodický pokyn pro vyplnění žádosti o dotaci ze SFRB.....	113
Příloha č. 4 – Rozpočet.....	116
Příloha č. 5 – CD – Architektonická studie, výkresy a pohledy	127