

V Plzni dne 08.04.2026

Návrh etapizace projektu IROP ve vazbě na cash flow žadatele

I. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ DATA:

Žadatel, hlavní řešitel: Obec Svatý Jan pod Skalou, IČO: 00509825

Název projektu/akce: Veřejná prostranství Svatý Jan pod Skalou – 1. etapa

Předmět akce/realizace plnění – viz projektový záměr: „Odstranění asfaltu z vozovky a z parkoviště, terénní úpravy okolo budovy kláštera – parkování obslužných vozidel školy (Svatojánské koleje) přesunout do zálivu dále od budovy. Na vozovce silnice III. tř. položení dlažby s nízkou hlučností, zbytek plochy bude pokryt štětovou dlažbou různé hustoty s prorůstající trávou. Proběhne výsadba stromů a vybudování robustního odvodnění – zejména likvidace naplavenin z turistických cest, které ústí na náves. Vybudování dostatku míst k sezení, a to i na samém břehu potoka, kam bude usnadněn přístup. Bude se řešit také veřejné osvětlení a orientační systém.“

Předprojektová fáze, včetně výběru zhotovitele stavby: červen/2026–březen 2027.

Projektová fáze/fyzická realizace plnění/stavební práce: duben 2027–prosinec 2028.

Dotiční výzva, program: IROP 2021-2027: 77. výzva IROP –Zelená infrastruktura – SC 2.2 (ITI)

Forma financování: ex post.

Plánovaný rozpočet projektu: 20 mil. Kč (kalkulováno jako cena konečná vč. DPH), z toho dotace 85 % a 15 % vlastní podíl žadatele.

Vlastní, disponibilní hotovost žadatele, cash flow, které je schopen žadatel vložit do realizace akce: 4 mil. Kč.

II. NÁVRH HARMONOGRAMU A ETAPIZACE PROJEKTU:

0. ETAPA: Přípravná fáze a administrace

Termín: 06/2026 – 03/2027

Zaměření: Formální spuštění projektu a výběr zhotovitele.

- **Klíčové aktivity:**
 - **06/2026:** Podání žádosti o podporu do IS KP21+.
 - **09/2026 – 03/2027:** Výběrové řízení na zhotovitele (zjednodušené podlimitní řízení dle ZVZ).
 - Finalizace projektové dokumentace pro provádění stavby a autorský dozor.
- **Finanční objem:** 0,8 mil. Kč
- **Financování:** Vlastní zdroje obce (předfinancování).
- **Poznámka:** Tyto náklady budou zahrnuty do 1. Žádosti o platbu (ŽoP) jako zpětně uznatelný náklad.



1. ETAPA: Základní infrastruktura a odvodnění

Termín: 04/2027 – 10/2027

Zaměření: Hrubé terénní práce a kritické odvodnění.

- **Klíčové aktivity:**
 - Odstranění asfaltových povrchů a zemní práce.
 - Priorita: Vybudování robustního odvodnění (likvidace naplavenin z turistických cest).
 - Příprava tras pro veřejné osvětlení a úprava břehů potoka.
- **Finanční objem: 6,2 mil. Kč** (vč. nákladů z 0. etapy)
- **Financování:**
 - Vlastní hotovost obce (3,2 mil. Kč).
 - Krátkodobý překlenovací úvěr (3 mil. Kč).
- **Milník: ŽoP 1 (11/2027)** – Nárokováno 5,27 mil. Kč (vratka očekávána 02/2028).

2. ETAPA: Povrchy a komunikace

Termín: 11/2027 – 06/2028

Zaměření: Finální povrchy a dopravní řešení.

- **Klíčové aktivity:**
 - Pokládka nízkohlučné dlažby na silnici III. třídy.
 - Realizace štětové dlažby (propustný povrch) pro parkování u Svatojánské koleje.
 - Osazení stožárů veřejného osvětlení.
- **Finanční objem: 7,5 mil. Kč**
- **Financování:** Reinvestice vratky z 1. etapy + zbývajících úvěrový rámec.
- **Milník: ŽoP 2 (07/2028)** – Nárokováno 6,37 mil. Kč (vratka očekávána 10/2028).

3. ETAPA: Modro-zelená infrastruktura a mobiliář

Termín: 07/2028 – 12/2028

Zaměření: Estetizace, výsadba a dokončení pro veřejnost.

- **Klíčové aktivity:**
 - Výsadba stromů a sadovnické úpravy (podzimní agrotechnická lhůta).
 - Instalace mobiliáře (lavičky, koše) a herních prvků u potoka.
 - Osazení orientačního a informačního systému obce.
 - Kolaudace a podání Závěrečné zprávy o realizaci.
- **Finanční objem: 5,5 mil. Kč**
- **Financování:** Reinvestice vratky z 2. etapy.
- **Milník: Závěrečná ŽoP (01/2029)** – Nárokováno 4,67 mil. Kč.



Finanční shrnutí a Cash Flow

Etapa	Objem (mil. Kč)	Kumulativní potřeba (mil.Kč)	Způsob krytí
0. Příprava	0,8	0,8	Vlastní zdroje
1. Etapa	6,2	7,0	Vlastní zdroje (3,2) + Úvěr (3,0)
2. Etapa	7,5	14,5	Vratka dotace z 1. etapy + Úvěr
3. Etapa	5,5	20,0	Vratka dotace z 2. etapy

III. ZHODNOCENÍ CASH FLOW A RIZIKA OBCE, DOPORUČENÍ:

Vlastní hotovost obce **4 mil. Kč** tvoří 20 % předpokládaného rozpočtu. Při dotaci 85 % potřebujete na spolufinancování 3 mil. Kč, což vypadá bezpečně. **Problémem je však čas v dotační formě programu IROP** - proplácí až **ex-post** (po proplacení faktur zhotoviteli). Vzhledem tedy k formě financování **ex-post** je nutné, aby obec měla s bankou předjednaný **rámcový překlenovací úvěr ve výši min. 7–10 mil. Kč**, aby byla schopna překrýt časovou prodlevu mezi zaplacením faktur zhotoviteli a vyplacením dotace z MMR (obvykle 3–4 měsíce). Vlastní disponibilní hotovost obce ve výši **4 mil. Kč** nepokryje celou realizaci bez průběžných plateb. Tento model je platný pouze za předpokladu, že obec využije celou svou disponibilní hotovost (4 mil. Kč) a vratky z dotací bude obratem reinvestovat do dalších etap.

Analýza finanční udržitelnosti (Limit 4 mil. Kč)

- Nedostatečná "fin.rezerva":** Celkové náklady 1. etapy jsou **6,2 mil. Kč**. Pokud obec disponuje pouze 4 mil. Kč, chybí jí **2,2 mil. Kč** již pro dokončení první fáze stavby. Bez úvěru není možné 1. etapu ani fakticky „dofinancovat“, natož zahájit druhou.
- DPH jako fixní zátěž:** Daň z přidané hodnoty u celého projektu činí cca **3,5 mil. Kč**. Celková hotovost obce tak téměř celá padne na DPH, kterou stát sice v rámci dotace vrátí, ale až s několikaměsíčním zpožděním.
- Časový nesoulad:** Mezi podáním Žádosti o platbu (11/2027) a vyplacením peněz (cca 02/2028) musí projekt pokračovat 2. etapou. V této fázi je obec bez úvěru zcela bez finančních prostředků.

Krizový scénář cash flow (Bez úvěru)

- Duben – Září 2027:** Obec vyčerpá svých 4 mil. Kč na úhradu prvních faktur 1. etapy.



- **Říjen 2027:** Zhotovitel předkládá finální fakturu za 1. etapu (zbývajících 2,2 mil. Kč).
- **ZABLOKOVÁNÍ PROJEKTU:** Obec nemá z čeho zaplatit. Stavba se zastavuje v momentě odkrytých terénů a rozestavěného odvodnění. Dochází k porušení rozpočtové kázně a ohrožení celé dotace 17 mil. Kč.

Návrh překlenovacího úvěru (7–10 mil. Kč)

Tento rámec je nastaven jako **minimální bezpečný limit** pro hladký průběh realizace.

Zdůvodnění výše 7–10 mil. Kč:

- **Krytí 1. a 2. etapy:** Úvěr pokryje chybějících 2,2 mil. Kč z první etapy a poskytne dostatečný kapitál (cca 5–7 mil. Kč) pro rozjezd 2. etapy v době, kdy se teprve administrativně procesuje vratka z etapy první.
- **Optimalizace úroků:** Tato výše zbytečně nezatěžuje obec vysokým úvěrovým rámcem, ale zároveň poskytuje jistotu, že obec bude schopna hradit faktury v termínu splatnosti (obvykle 14–30 dnů).

Argumentace pro důvodovou zprávu (např. Zastupitelstvo obce)

- **Nutnost předfinancování:** Pravidla IROP (financování *ex-post*) přímo vyžadují, aby příjemce prokázal zajištění 100 % finančních prostředků na krytí výdajů před jejich proplacením z fondu.
- **Průběžné splácení:** Úvěr je vhodné nastavit jako revolvingový. Jakmile dorazí dotace za 1. etapu (5,1 mil. Kč), úvěr se okamžitě poníží a prostředky se znovu čerpají na 2. etapu. Tím se **minimalizují úrokové náklady**.
- **Vícenáklady:** V rozpočtu 20 mil. Kč je nutné počítat s rezervou na neuznatelné náklady (vícepráce), které úvěrový rámec pomůže bezpečně pokrýt.

Doporučení pro další postup:

Doporučuji oslovit banku se žádostí o **indikativní nabídku úvěru ve výši 10 mil. Kč**.

- **Proč 10 a ne 7 mil. Kč?** Bankovní poplatky za sjednání bývají podobné, ale vyšší rámec obci jako žadateli dává jistotu pro případ, že by se výplata dotace zdržela o více než standardní 3–4 měsíce (např. kvůli administrativní kontrole).

Mgr. Lenka Klabačková, MBA

Certifikovaná projektová manažerka



+420 603 516 717



KLBACKOVA@LCT.CZ



www.dotaceexpert.cz



Mgr. Lenka Klabačková, MBA
Certifikovaná projektová manažerka