



# woodky

TINY HOUSES

Malý dům, ale velké možnosti a příležitost!

Ucelený průvodce pro ty, kteří chtějí začít s investicí do Woodky, být soběstační a vydělávat na jejím pronájmu.



S NÁMI MŮŽETE BYDLET IHNED A KDEKOLI.

## OBSAH:

### 1. Woodka

### 2. Úvod

- Proč investovat do Woodky?
- Jaký je potenciál pronájmu Woodky?

### 3. Jak si vybrat a koupit správný tiny house (Woodku)?

- Stanovení rozpočtu a možnosti financování
- Volba ideální velikosti, designu a výrobce

### 4. Právní a stavební předpisy

- Zjištění platných zákonů a nařízení

### 5. Umístění Woodky

- Zjištění platných zákonů a nařízení

### 6. Zařízení a vybavení Woodky

- Důležité prvky vybavení pro pohodlné a efektivní bydlení
- Energetická nezávislost a možné alternativy

### 7. Marketing a pronájem

- Strategie pro získání nájemníků a využití online platforem a sociálních médií pro propagaci

### 8. Finanční analýza a investiční návratnost

- Kalkulace nákladů a předpokládaných výnosů
- Posouzení dlouhodobé udržitelnosti a výhodnosti investice









### 9. Závěr

- Inspirace a motivace k vlastnímu podnikání v oblasti pronájmu Woodek



## PROČ INVESTOVAT DO WOODKY?

Investice do Woodky může být atraktivní z mnoha důvodů. Z našich dlouholetých zkušeností, je motivace zákazníků a důvody ke koupi Woodky nejčastěji dva: Prvním je možnost výhodné investice a výtěžku při pronájmu Woodky a druhým pak touha po vlastním bydlení nebo chatě. Důvodů však může být mnohem více, zde je několik dalších důvodů, proč se rozhodnout pro investici do Woodky:

-  **Nižší pořizovací náklady:** Woodky stojí méně než tradiční dům. Můžete ušetřit na nákladech za materiály, stavební práce a pozemek. To znamená, že můžete mít vlastní nemovitost za nižší cenu a možná i s menšími hypotečními závazky.
-  **Snížené provozní náklady:** Woodka je energeticky efektivní a vyžadují méně energie na vytápění, chlazení a osvětlení nejen ve srovnání s konkurenčními tiny housy, ale i tradičními domy.
-  **Jednodušší údržba:** S menším prostorem přichází také menší nároky na údržbu. Méně prostoru znamená méně práce na udržování interiéru i exteriéru Woodky. K tomu připočtete kvalitní zpracování a výrobu Woodky se zárukou 5 let a nemusíte mít starosti s velkými náklady na údržbu.
-  **Mobilita a flexibilita:** Woodka je navržena tak, aby byla mobilní a kdykoli snadno přemístitelná. To vám dává možnost žít flexibilně a snadno se přizpůsobit změnám v životní situaci, práci nebo cestování, pronájmu (změna pozemku). Toto je velmi častý problém při koupi posedu.
-  **Ekologické ohledy:** Při výrobě Woodky používáme ekologické materiály a Woodky jsou navrženy s ohledem na udržitelnost. Menší velikost znamená menší spotřebu zdrojů a nižší ekologický dopad.
-  **Minimalismus a svoboda:** Investice do Woodky může podporovat životní styl založený na minimalismu. Mnoho lidí hledá jednodušší životní styl s méně materiálním majetkem, což může přinést větší svobodu a flexibilitu. Woodky = minimalismus a svoboda.
-  **Možnost pronájmu:** Pokud nechcete ve Woodce trvale bydlet, můžete ji využít k pronájmu. Krátkodobý pronájem tiny housů se stává stále populárnější možností pro turisty nebo lidi hledající netradiční ubytování. Díky pronájmu můžete získat jedinečné zhodnocení svých finančních prostředků. Více se dozvíte v dalších kapitolách.
-  **Inspirativní design:** Woodky nabízejí jedinečné a kreativní designové možnosti, a protože Woodky sami navrhujeme a vyrábíme, tak mohou být přizpůsobeny zcela vašim potřebám a vkusu.

Celkově lze říci, že investice do Woodky (tiny housu) přináší možnosti pro ekonomickou efektivitu, životní styl založený na minimalismu a flexibilitu v životním uspořádání. Woodku totiž můžete využívat pro pronájem, když se situace změní, můžete ji využívat pro svou rekreaci nebo bydlení a kdybyste nutně potřebovali peníze, tak ji můžete kdykoli prodat.

A na prodeji neproděláte, protože naše Woodky jsou kvalitní stavby, které vydrží dlouhá léta.

## JAKÝ JE POTENCIÁL PRONÁJMU WOODKY?

Lidé se stále více obrací k alternativním formám ubytování. Přeplněné a drahé kempy již nelákají. Naopak pro svůj zcela unikátní a autentický zážitek, jsou tiny housy (Woodky) stále atraktivnější. Pobyt v nedotčené přírodě, bez dalších mnoha lidí, a to vše s maximálním komfortem. Potenciál pronájmu Woodky může být velmi zajímavý a atraktivní z několika důvodů:

### **Investiční návratnost.**

Vzhledem k nižším nákladům na nákup a údržbu Woodky a reálným ziskům z pronájmu může být investiční návratnost relativně rychlá (do 3 let)! Není mnoho projektů, kde můžete tak rychle a bezpečně zhodnotit své peníze. Bezpečně protože, kdyby se Vám s pronájmem náhodou z nějakých důvodů nedařilo nebo byste byli nuceni k nějaké životní změně, tak Woodku zcela bez problémů velmi rychle prodáte. Více se dozvíte v následujících kapitolách.

### **Možnost krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.**

Woodky lze pronajímat jak na krátkodobé pobyty pro turisty, prostřednictvím platform jako Airbnb, Bez kempu.cz, Booking apod., tak na dlouhodobé pobyty jako jednoduchý a cenově dostupný plně vybavený bytový prostor.

### **Nízké provozní náklady.**

Pro majitele Woodky jsou provozní náklady relativně nízké díky menší ploše a efektivnímu využití zdrojů (např. nižší náklady na energii, údržbu a úklid).

### **Možnost cílit na různé zákazníky.**

Woodky mohou být atraktivní pro různé zákazníky. Turisty hledajících netradiční dovolenou, párů hledajících romantický pobyt, dobrodruhů toužících po zážitku blízko přírody nebo jednotlivců, kteří hledají útulný místo pro svůj odpočinek a meditaci.

### **Inovativní marketingové příležitosti.**

Woodky mají atraktivní design a jsou proto dobrým základem pro inovativní marketingové strategie. Unikátní nabídka ubytování může přitahovat nejen zákazníky, ale i média a zvýšit tak povědomí o vašem pronájmu.

Celkově potenciál pronájmu našich Woodek spočívá v rostoucí poptávce po netradičních zážitcích, možnosti cílit na různé trhy, efektivním využití prostoru a nízkých provozních nákladech.

Ziskovost pronájmu závisí na mnoha faktorech, včetně umístění, nabídky služeb, marketingových strategií a schopnosti správy a údržby.

**Ale ze zkušenosti našich zákazníků víme, že investice do Woodky je opravdu velmi efektivní!**



## STANOVENÍ ROZPOČTU A MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

Vybrat a koupit správný tiny house je jeden z nejdůležitějších kroků při investici do této formy podnikání nebo bydlení. Zde je několik kroků, které vám pomohou stanovit rozpočet a **vybrat ten správný tiny house = Woodku.**

### Určení celkového rozpočtu

Zvažte, kolik jste připraveni investovat do vysněného tiny housu. Tato částka by měla zahrnovat nejen nákup samotné Woodky, ale i případné zemní práce (úprava pozemku, bude-li nutné), vybavení Woodky (nádobí, venkovní nábytek) a případné další náklady (např. doprava).

### Vyhodnocení financování

Zjistěte, jaké jsou vaše finanční možnosti a jaké využijete zdroje financování. Kontaktujte banky nebo hypoteční zprostředkovatele a zjistěte, jaké jsou možnosti financování. Nechcete-li to řešit, rádi Vám financování nákupu Woodky pomůžeme zařídit.

### Zohlednění provozních nákladů

Při stanovení rozpočtu nezapomeňte zahrnout do své kalkulace provozní náklady, jako jsou náklady na energie, údržbu, úklid a poplatky za pozemek nebo místo umístění Woodky.



## VOLBA IDEÁLNÍ VELIKOSTI, DESIGNU A VÝROBCE

### Velikost a rozložení (půdorys)

Zvažte, jakou velikost Woodky chcete nabízet nebo potřebujete pro své potřeby. Určete, kolik osob bude ve Woodce bydlet a jaké prostory jsou pro vás nezbytné (např. kuchyň, koupelna, ložnice, prostor pro odpočinek).

### Materiály a design

Zajímejte se i o materiály a designy tiny housů. Zvažte jejich záruku, kvalitu výroby, trvanlivost, izolační vlastnosti a ekologický dopad.

### Mobilita

Rozhodněte se, zda chcete mobilní tiny house nebo fixně umístěný. Mobilní tiny housy umožňují větší flexibilitu, možnost přesunu, a především flexibilitu při změně životní situace!

### Umístění

Zvažte, kde bude Váš tiny house umístěn. V ideálním případě máte svůj pozemek, ale není problém si pozemek koupit nebo pronajmout.

### Zvažte individuální preference

Nezapomeňte že, u nás můžete svou Woodku přizpůsobit vašim individuálním preferencím a životnímu stylu. Klientské změny jsou pro nás samozřejmostí.

### Prověření dodavatelů a jejich referencí

Zjistěte si co nejvíce informací o jednotlivých dodavatelích a jejich výrobcích. Prozkoumejte různé výrobce tiny housů a jejich nabídku. Čtěte recenze a zjistěte si reference od zákazníků. Majitel Vám vždy poskytne ty nejlepší informace, proto Vám rádi kdykoli poskytneme na naše zákazníky kontakty, abyste se osobně přesvědčili o kvalitě našich Woodek a námi poskytovaných službách.

Navíc se k nám se můžete kdykoli (i bez ohlášení) přijet podívat do naší výrobní haly (Po-Pá - 8:00-16:00). Na vlastní oči uvidíte postup výroby, vše Vám na místě s radostí představíme a pak se již sami rozhodnete...

Stanovení rozpočtu a výběr správného výrobce tiny house jsou klíčové kroky při Vaší investici. Právě pečlivý proces plánování a výběru vám pomůže získat Váš ideální tiny house, který bude odpovídat vašim potřebám a preferencím.



## ZJIŠTĚNÍ PLATNÝCH ZÁKONŮ A NAŘÍZENÍ

Situace a celkové právní hodnocení umístění obytného přívěsu (Woodky s homologovaným podvozkem a SPZ) je skutečně celkem složitá problematika, kterou můžeme shrnout slovy, jde to i bez povolení stavebního úřadu, ale s povolením (územním rozhodnutím) je to lepší. To, k čemu stavební úřad přihlíží, je dlouhodobost umístění a poté také případná přemístitelnost. Takže, dáte-li si Woodku na pozemek na letní období, tak je to zcela bez problémů. Umístíte-li ji tam na trvalo, tak to může být problém, zvláště když k ní přidáte další stavební prvky, jako je například terasa apod. Níže si můžete přečíst i kompletní právní posouzení.

“

Posouzení toho, zda lze určitou věc považovat za stavbu ve smyslu stavebního zákona náleží do působnosti stavebního úřadu.

Obytný přívěs je sice sám o sobě mobilním zařízením, ale ve chvíli, kdy je trvale či dlouhodobě umístěn na konkrétním pozemku, čímž vlastně mobilitu ztratí (byť je teoreticky stále mobilním zařízením, avšak pro tyto účely není využíváno) a plní funkci, kterou by jinak plnila typická stavba, bude se jednat o výrobek plnící funkci stavby a jako kterákoliv jiná stavba bude také ze strany stavebního úřadu posuzován. V důsledku toho bude jako stavba podléhat posouzením a povolovacím procesům dle stavebního zákona. Nutno podotknout, že to, jestli obytný přívěs zůstane nadále přemístitelný, tedy je reálně pojízdný, má funkční kola apod., není pro jeho posouzení jako stavby z pohledu stavebního zákona relevantní. Pro posouzení, zda bude považován za stavbu, je důležité zkoumat funkci, jakou plní, a trvalost či dlouhodobost jeho umístění na konkrétním místě. Ve prospěch této argumentace ostatně hovoří i mnohá soudní rozhodnutí.

Obytný přívěs, který bude posouzen jako výrobek plnící funkci stavby, sice nebude vyžadovat vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru ani stavebního povolení, ale bude vyžadovat povolení umístění stavby (v tomto případě postačí povolení ve formě územního souhlasu namísto územního rozhodnutí o umístění stavby). Výjimkou jsou potom případy uvedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona, které nevyžadují ani územní rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas, lze je tedy realizovat a umístit na pozemku bez interakce se stavebním úřadem. V případě obytného přívěsu by se tak mohlo stát např. pokud by splňoval podmínky stanovené v § 79 odst. 2 písm. l) stavebního zákona pro stavby pro hospodaření v lesích a výkon práva myslivosti nebo podmínky dle písm. o) téhož ustanovení. Pokud tedy nebude obytný přívěs trvale umístěn na pozemku splňovat podmínky dle § 79 stavebního zákona a bude svou funkcí výrobkem plnícím funkci stavby, bude nutno obstarat pro jeho trvalé či dlouhodobé umístění na pozemku územní souhlas. To lze ostatně jen doporučit. Stavebník tak předejde sporům se stavebním úřadem a případným finančním postihům.

“

*Mgr. Ing. Pavlína Tejralová, bpv Braun Partners*

## VÝBĚR IDEÁLNÍHO MÍSTA PRO UMÍSTĚNÍ

Výběr ideálního místa pro umístění Woodky je po výběru tiny housu a dodavatele, dalším klíčovým aspektem pro pohodlné a úspěšné bydlení nebo investici (pronájem). Pokusíme se zde shrnout vše co byste při výběru místa měli zvážit.

### 1. Legislativní a regulační předpisy

#### **Povolení a regulační požadavky**

Zjistěte, jaké povolení nebo svolení budete potřebovat pro umístění Woodky na vybraném místě viz informace v předchozí kapitole.

### 2. Umístění a prostředí

#### **On nebo Off Grid?**

Má vaše místo přístup k základním službám, jako jsou voda, elektřina a kanalizace? Nebo nemá a potřebujete „off-grid“ variantu? Veškeré varianty pro vás umíme postavit, jen zvažte i možné budoucí přesuny a využití Woodky!

#### **Přístupnost a doprava.**

Zohledněte dostupnost a pohodlnost dopravy k vybranému místu. Blízkost k veřejné dopravě nebo hlavním silnicím může být klíčová pro pohodlí Vašich hostů.

#### **Podmínky prostředí:**

Zvažte podmínky a prostředí, které Vaše místo poskytuje (vegetace a terén). Vyberte místo, které vyhovuje nejen vašim preferencím, ale bude i dostatečně atraktivní pro případné hosty např. blízkost lesů, vody ke koupání, možnosti výletů...

#### **Sousedé.**

Ujistěte se, že váš způsob využití Woodky bude v souladu s očekáváními majitelů sousedních pozemků. Pokud je to možné, mluvejte s potenciálními sousedy a řešte ihned případné nedorozumění.

Při výběru Vašeho ideálního místa pro umístění Woodky je důležité provést důkladnou analýzu a zvážit všechny klíčové faktory. Tím zajistíte, že vaše Woodky bude umístěna na optimálním místě pro vaše potřeby a poskytne vám příjemné a pohodlné podmínky pro pronájem nebo bydlení.





## DŮLEŽITÉ PRVKY VYBAVENÍ PRO POHODLNÉ A EFEKTIVNÍ BYDLENÍ

Zařízení a vybavení Woodky závisí vždy především na vašich potřebách, preferencích a finančních možnostech. Není problém si koupit luxusně a kompletně vybavenou Woodku, která bude plně nezávislá na energiích a sítích. Je však otázkou, zda je to ve Vašich finančních možnostech. Zda tedy nezvolit menší a skromnější variantu. Tyto kompromisy sebou však vždy nesou nějaké důsledky, jako je například mnohem nižší cena za pronájem. Proto je potřeba vše zvážit a kalkulovat co nejlépe. Zde je seznam možností zařízení a vybavení, které lze zahrnout do vaší Woodky:

### Kuchyňský prostor:

- Malý sporák nebo varná deska (např. indukční nebo plynový)
- Dřez s tekoucí vodou a dostatek úložného prostoru pro nádobí a potraviny
- Lednice (malá vestavná)
- Mikrovlnná trouba
- Skříňe na skladování potravin a kuchyňského vybavení

### Koupelna:

- Sprchový kout
- Toaleta
- Umývadlo s tekoucí vodou a zrcadlo
- Skříňky nebo police na kosmetiku a hygienické potřeby

### Ložnice:

- Manželská postel a rozkládací pohovka (2+2 osoby)
- Led osvětlení
- Úložné prostory na oblečení a osobní věci

### Obývací prostor:

- Stůl a židle a pohovka
- Police a dekorace

### Technologie a bezpečnost:

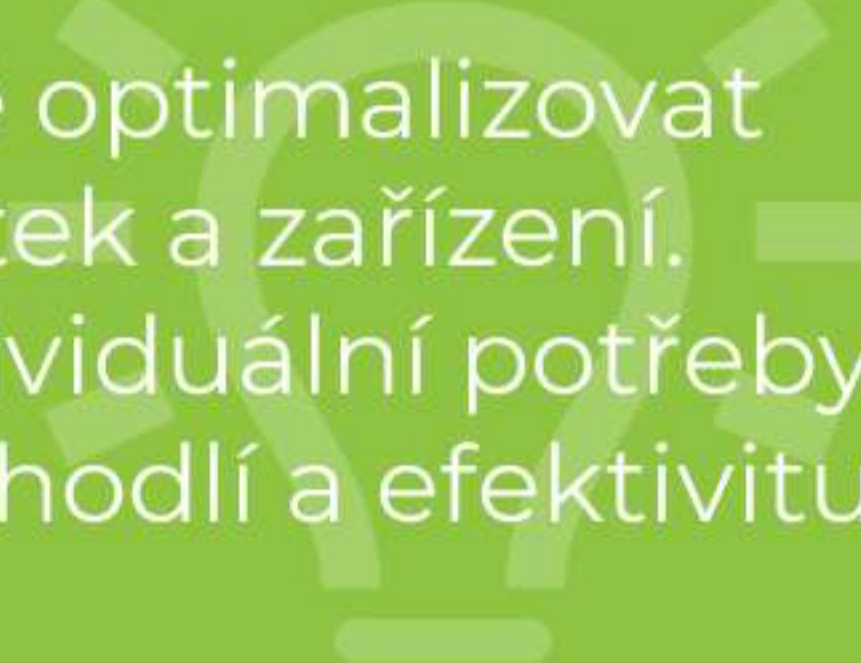
- Systémy vytápění a klimatizace (klimatizační jednotka, teplovzdušné topení)
- Bezpečnostní prvky (alarm, požární detektory, zámkové systémy)
- Chytrá zařízení (např. termostaty, zabezpečení) pro řízení prostřednictvím chytrých telefonů
- Solární panely pro získávání elektrické energie

### Doplňky a dekorace:

- Závěsné dekorace, obrázky nebo tapety
- Textilní doplňky (polštáře, závěsy, koberce)
- Sítě proti hmyzu
- Folie proti UV záření

### Venkovní prostory:

- Terasa
- Venkovní nábytek
- Venkovní sauna



V každé Woodce je pro nás klíčové optimalizovat prostor a zvolit multifunkční nábytek a zařízení. Zároveň je důležité zvážit vaše individuální potřeby a způsob využití pro maximální pohodlí a efektivitu v daném prostoru.

## ENERGETICKÁ NEZÁVISLOST A MOŽNÉ ALTERNATIVY

S naší Woodkou nezáleží, zda máte pozemek s připojením k sítím či nikoli. Náš „Off-grid“ systém je zcela nezávislý energetický systém, který funguje bez připojení k tradiční rozvodné síti. Tento systém je navržen tak, aby dodával elektřinu a další služby, jako je voda nebo vytápění. Vaše Woodka tak bude i bez připojení k sítím zcela soběstačná a poskytne Vám nebo Vaším hostům maximální komfort.

### OFF GRID SYSTÉM

**WC Cinderella plynové:** Vysoce kvalitní výrobek vyvinutý a vyrobený v Norsku. Bez nutnosti připojení toalety k 230V síti. Jediná potřebná elektřina je 12V připojení pro napájení ovládacího panelu. Funguje bez použití vody či napojení na kanalizaci. Vydrží až 70 použití před vyprázdněním nádržky s popelem.

**WC chemické:** Toto WC na chatu je ideální řešení na místa, kde nemáte možnost udělat klasický odpad do kanalizace či jímky a není dostupná elektřina. V průměru je nutné WC vyprázdnit přibližně každých 5 až 14 dní. Pozor, obsah z chemického WC nikdy nepatří do volné přírody. Vyloučeno je i jeho vylévání na kompost.

**Topení Truma:** Topení Truma Combi kombinuje 2 funkce v 1 zařízení. Vytápí obytný prostor a zároveň ohřívá vodu v integrované nádrži z nerezové oceli. V závislosti na konkrétní variantě může být topení Combi poháněno plynem nebo elektřinou.

**Lednice:** Ledničky Dometic RM 10.5 T mají nejlepší chladicí výkon ve své třídě: při venkovní teplotě až +32 °C je lze ochladit až na +7 °C a v mrazicím prostoru dokonce až na -12 °C. Ovládání je velmi intuitivní díky TFT displeji a otočnému/tlačítkovému ovladači.

**Sporák:** Vestavný vařič Thetford Top-Line 922 se dvěma hořáky ovládanými pomocí otočných knoflíků. Provozní tlak plynového vařiče je 30 mbar a spotřeba plynu 108 g/h pro 1 hořák. Zapalování vařiče je elektrické. Celý vařič je vyroben z černého skla, které mu dodává moderní vzhled.

**Klimatizace:** Split klimatizace Sinclair o chladícím výkonu 3,5kW. Princip tepelného čerpadla, které klimatizace Sinclair používají, umožňuje nejen efektivní chlazení během letních dnů, ale i výhodné vytápění v přechodném a zimním období, a to i za velmi nízkých venkovních teplot.

#### System Ecoflow 2 kW baterie v kombinaci se 4 solárními panely

*Na tento systém je připojeno:*

- Led osvětlení 12 V
- Ovládání topení 12 V
- Stropní ventilátor s led osvětlením 230 V
- Plynový vařič Thetford 12 V
- Lednice Dometic 12 V/230 V / plyn
- Bezdrátové vypínače led světél
- Zásuvky 230 V, USB 5 V
- Čerpadlo na vodu 12 V
- Plynové spalovací WC Cinderella 12 V

#### System Ecoflow 5 kW baterie v kombinaci s 8 solárními panely

*Na tento systém je připojeno:*

- Led osvětlení 12 V
- Ovládání topení, topení, ohřev vody 12 V/230 V
- Stropní ventilátor s led osvětlením 230 V
- Plynový vařič Thetford 12 V
- Vestavná lednice Beko, Whirpool, Philco, Lednice
- Dometic 12 V / 230 V / plyn
- Bezdrátové vypínače led světél
- Zásuvky 230 V, USB 5 V
- Klimatizace Sinclair (možnost chlazení, topení) 3,5 KW
- Čerpadlo na vodu 12 V
- Plynové spalovací WC Cinderella 12 V

#### Smart generátor Ecoflow



Se Smart Generátorem EcoFlow si můžete být jisti, že vám energie nedojde ani při zatažených a mrazivých dnech. Generátor EcoFlow efektivně šetří palivo a dosahuje menších ztrát energie během dobíjení tím, že je dobíjí přímo stejnosměrným proudem. EcoFlow Smart Generátor (Dual Fuel) je možné provozovat na benzín nebo LPG

## ENERGETICKÁ NEZÁVISLOST A MOŽNÉ ALTERNATIVY

S naší Woodkou nezáleží, zda máte pozemek s připojením k sítím či nikoli. Náš „Off-grid“ systém je zcela nezávislý energetický systém, který funguje bez připojení k tradiční rozvodné síti. Tento systém je navržen tak, aby dodával elektřinu a další služby, jako je voda nebo vytápění. Vaše Woodka tak bude i bez připojení k sítím zcela soběstačná a poskytne Vám nebo Vaším hostům maximální komfort.

### ON GRID SYSTÉM

**WC Cinderella elektrické:** Elektrická 230V spalovací toaleta vhodná pro použití na chalupách, letních domech nebo jiných odlehlých místech s připojením k elektřině.

**WC chemické:** Chemické WC na chatu je ideální řešení na místa, kde nemáte možnost udělat klasický odpad do kanalizace či jímky a není dostupná elektřina. V průměru je nutné WC vyprázdnit přibližně každých 5 až 14 dní. Pozor, obsah z chemického WC nikdy nepatří do volné přírody. Vyloučeno je i jeho vylévání na kompost.

**Topení Truma:** Topení Truma Combi kombinuje 2 funkce v 1 zařízení. Vytápí obytný prostor a zároveň ohřívá vodu v integrované nádrži z nerezové oceli. V závislosti na konkrétní variantě může být topení Combi poháněno plynem nebo elektřinou.

**Lednice:** vestavná lednice Whirpool, Beko, Philco s mrazákem nahoře.

**Sporák:** varná deska Concept. Elegantní design v černém provedení se hodí do každé kuchyně. Na desce najdete 2 varné zóny, které bohatě vystačí pro běžné vaření.

**Klimatizace:** Split klimatizace Sinclair o chladícím výkonu 3,5kW. Princip tepelného čerpadla, které klimatizace Sinclair používají, umožňuje nejen efektivní chlazení během letních dnů, ale i výhodné vytápění v přechodném a zimním období, a to i za velmi nízkých venkovních teplot.



## KONSTRUKCE WOODKY

**Homologovaný podvozek Agados:** Speciálně navržený rám pro stavbu a přepravu Vaší Woodky.

**KVH konstrukce:** Profily KVH z masivního smrkového dřeva, speciálně vyfrézované na CNC.

**Desky duralis:** Duralis deska vyniká velmi kvalitní povrchovou úpravou, která umožňuje velmi dobré použití i pod vrchní krytiny typu linoleum, bez následného proznačení textury desky (jako k tomu dochází např. při použití OSB desky).

**Izolační polystyren:** Pěnový polystyren pod označením EPS je nejpoužívanějším a kvalitním stavebním tepelným izolantem.

**Překližka topol 3 mm:** Překližovaná deska vyrobená z topolových dýh, jemná, lehká ale zároveň pevná, splňující estetické požadavky, kdy je požadována světlá barva.

**Kingspan panely:** Nabízejí velmi dobré vlastnosti, především v oblasti tepelné izolace. Jsou kvalitní a vzhledově atraktivní.

**Hliníková okna Aluprof:** Hliníková okna nabízejí výjimečnou pevnost a odolnost vůči materiálové degradaci, tvarovým deformacím, mechanickému poškození či extrémním povětrnostním jevům. Uplatní se zejména v moderních novostavbách a také jako ideální materiál pro výrobu velkých oken a okenních sestav.

**Obklad modřín:** Moderní fasádní obklad v profilu Rhombus ze sibiřského modřínu je nejlepší volbou pro fasádní obklady. Poměr funkčnosti, vizuálního pohledu, životnosti, nároků na údržbu a ceny je sibiřský modřín naprostá jednička na trhu.

**Masivní biodeska:** masivní dřevěná deska slepená ze tří vrstev, která má všestranné využití. Jedná se o moderní, ekologický, zdravotně nezávadný materiál.

**Nátěry Osmo:** OSMO jsou nátěry na dřevo, které prověřil čas, zkušenost a moudrost. Jsou vyrobeny na bázi přírodních olejů a vosků. Chrání dřevo zevnitř i z vnějšku, nevytváří film, ale vytvoří ochranný povrch s otevřenými póry, díky kterému může dřevo dýchat. OSMO nátěry lze jednoduše i lokálně renovovat.



## MARKETING A PRONÁJEM

Marketing a pronájem Woodky vyžaduje strategii zaměřenou na oslovení té správné cílové skupiny a získání potenciálních zájemců o vaši nabídku. Zde zkusíme nastínit krátký návod na marketing pro pronájem vaší Woodky.

### Cílová skupina a vyhledávání trhu

**Identifikace cílové skupiny.** Určete, kdo jsou vaši potenciální zákazníci pro pronájem Woodky. Co a komu tedy vlastně chcete nabízet? Zákazníky hledající netradiční ubytování, páry hledající romantický útěk, dobrodruhy toužící po zážitku v přírodě nebo jednotlivce hledající minimalistický životní styl.

**Vyhodnocení trhu.** Prozkoumejte poptávku po pronájmu tiny housů ve vašem regionu. Zjistěte, jaké jsou průměrné ceny pronájmu a jaké konkurenční nabídky jsou již ve vaší oblasti nabízeny.

### Profesionální prezentace

**Fotografie a videa.** Pořídte kvalitní fotografie a videa interiéru a exteriéru Woodky. Zaberte klíčové funkce a detaily, které přitáhnou pozornost potenciálních zákazníků.

**Online prezentace.** Vytvořte profesionální www stránky a také profil na online platformách pro pronájem (např. Bez Kempu.cz, Airbnb, Booking.com). Zveřejněte detailní popis a fotky Woodky a zvýrazněte jeho unikátní vlastnosti.

### Marketingové strategie

**Sociální média.** Využijte sociální média k propagaci Woodky. Sdílejte fotografie, videa a recenze atd. Blogování a obsahový marketing. Vytvářejte obsahový marketing týkající se pronájmu tiny housů a alternativního ubytování. Pište blogy, články a průvodce, které osvětlují výhody a zážitky spojené s pobytem v tiny housu.

### Nabídka zážitků a personalizace

**Zážitky a balíčky.** Nabídněte zážitky a speciální balíčky pro hosty, jako jsou outdoorové aktivity, wellness balíčky, tipy na výlety.

**Personalizace.** Poskytujte personalizovaný servis a komunikaci s hosty. Zajímejte se o jejich potřeby a nabídněte individuální přístup.

### Recenze a zpětná vazba

**Správa recenzí.** Požádejte hosty o recenze a zpětnou vazbu. Dobré recenze budou zvyšovat důvěru a přitahovat další zájemce.

### Udržování a správa

**Dobrá komunikace.** Udržujte pravidelnou a transparentní komunikaci s hosty. Nabízejte rychlou odezvu na dotazy a žádosti.

**Údržba a čistota.** Udržujte Woodky vždy v čistotě a dobře udržovanou. Zajistěte pravidelnou údržbu všech zařízení a vybavení.

**Flexibilita a adaptabilita.** Budte připraveni na změny a adaptujte se na potřeby hostů a změny na trhu pronájmu.

Při výběru Vašeho ideálního místa pro umístění Woodky je důležité provést důkladnou analýzu a zvážit všechny klíčové faktory. Tím zajistíte, že vaše Woodky bude umístěna na optimálním místě pro vaše potřeby a poskytne vám příjemné a pohodlné podmínky pro pronájem nebo bydlení.

## FINANČNÍ ANALÝZA A INVESTIČNÍ NÁVRATNOST

Ukázková kalkulace nákupu a pronájmu tiny house zahrnuje odhadované náklady spojené s nákupem tiny house a potenciálními výnosy z pronájmu. Zde je příklad kalkulace:

### Náklady na nákup Woodky

|   |              |
|---|--------------|
| 1. Prodejní cena Woodky:  | 1.650.000 Kč |
| 2. Stavební práce a doplňky:<br>(terénní úpravy, oplocení, zahrada) | 150.000 Kč   |
| 3. Ostatní náklady:<br>(doprava)                                    | 60.000 Kč    |
| 4. Celkové náklady na nákup:  | 1.860.000 Kč |

### Financování nákupu

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Vlastní zdroje: | 860.000 Kč   |
| Hypoteční úvěr: | 1.000.000 Kč |

### Náklady spojené s provozem Woodky

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Pojištění:                                       | 12.000 Kč ročně |
| 2. Údržba a opravy:                                 | 24.000 Kč ročně |
| 3. Ostatní provozní náklady:<br>(plyn, voda, úklid) | 9.600 Kč ročně  |
| 4. Celkové provozní náklady:                        | 45.000 Kč ročně |

### Potenciální výnosy z pronájmu

|  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Průměrná cena pronájmu za noc:        | 3.000 Kč             |
| 2. Odhadovaná obsazenost:                | 60% ročně (219 nocí) |
| 3. Odhadované celkové příjmy z pronájmu: | 657.000 Kč ročně     |

### Kalkulace zisku (příjmy a náklady)

|  |            |
|--|------------|
| Roční příjmy z pronájmu:   | 657.000 Kč |
| Roční provozní náklady:  | 45.000 Kč  |
| Roční splátka hypotečního úvěru:<br>(úvěr 1 mil, úrok 5 % na 10 let) | 127.279 Kč |

**Celkový roční zisk před zdaněním:** 481.121 Kč  
(40.373 Kč / měsíc)

### Poznámky ke kalkulaci:

**Odhadované údaje:** Výnosy z pronájmu a náklady jsou odhadované hodnoty. Skutečné čísla se mohou lišit v závislosti na lokalitě, sezóně, ceně pronájmu a provozních nákladech.

**Zohlednění hypotečních splátek:** V kalkulaci je zahrnuta roční splátka hypotečního úvěru jako součást nákladů na provoz.

**Další faktory:** Další faktory, jako jsou daně a poplatky, by měly být zohledněny při celkovém výpočtu zisku.

**Důležitost přesných dat:** Přesná a aktuální data jsou klíčová pro správnou kalkulaci nákladů a výnosů z pronájmu Woodky.

Tento příklad kalkulace poskytuje obecný přehled nákladů a výnosů spojených s nákupem a pronájmem Woodky dle zkušeností našich zákazníků. Při skutečném plánování investice do Woodky je důležité získat detailnější informace o cenách, provozních nákladech a tržních podmínkách ve vaší konkrétní lokalitě.

## ZÁVĚR

Woodky neboli Tiny house jsou malé domky na kolech, které nahrazují klasické bydlení či rekreační objekty. Kouzlo těchto domků je svoboda. Přesunout ho většinou můžete kamkoliv bez dlouhých úředních procesů a ve srovnání s cenami nemovitostí i bez velkých finančních výdajů.

Hlavní vizí naší společnosti se stává realizování nevšedních stylových tinyhousů v prémiovém provedení z materiálů nejvyšší kvality. Trvalé či rekreační bydlení na malém prostoru je samozřejmostí, za kterou si stojíme. Spolu s energetickou a ekologickou udržitelností se stává naší budoucností, kterou se snažíme pozitivně ovlivňovat.

WOODKU Vám vyrobíme na klíč podle Vašich preferencí, poté ji stačí jednoduše umístit na Váš pozemek. Budete-li chtít místo kdykoli změnit, tak je to možné okamžitě, na to jsme WOODKU konstruovali.

WOODKA je připravená oslnit designem i funkčností, protože jsme ji promýšleli do posledního šroubku, tak účelně, že plně nahradí byt o velikosti 2+kk.

WOODKA je soběstačná díky energetickému systému: hi-tech baterie, nádrž na vodu, filtry, spalovací záchod, klimatizace a plynové vytápění, to vše Vám zajistí pohodlí plnohodnotného domova za minimální náklady.

### VLASTNÍ VÝROBA

Každou WOODKU vyrábíme se stabilním týmem techniků ve své montážní hale v Doubravici u Českých Budějovic. Díky tomu o každé vyrobené WOODCE víme vše, do úplně posledního šroubku. Nic nepředáváme, naopak vše vyrábíme sami a máme proto vše do detailu vyprojektované. Přijďte se k nám do výroby podívat osobně, rádi Vás přivítáme.

### MOBILITA

Díky našemu konstrukčnímu řešení si WOODKY můžete dovézt kdykoli kamkoli – stačí jen najít si své oblíbené místo. Navíc Vám jako jediní na trhu nabízíme řešení usazení WOODKY na betonové patky a poté opět kdykoli možnost přepravy na vlastním podvozku s SPZ. Už žádné čekání na stavební povolení – s WOODKOU Vám stačí jen větší auto s koulí, pozemek a můžete bydlet nebo jen odpočívat!

### KOMFORT & TOP DESIGN

Minimalismus a funkčnost, to je výsledek práce našich projektantů a neustálé zdokonalování našich WOODK v čase, vždy na základě reálných zkušeností našich zákazníků.

### ZÁRUKA 5 LET

WOODKA nabízí jedinečný způsob bydlení nebo rekreace kdekoli, kde máte svůj pozemek. Více jak 7 let zkušeností s vlastním projektováním a výrobou nám umožnilo vyvinout skutečně do detailu promyšlený modulární systém tiny housu. Díky tomu Vám neváháme poskytnout i kompletní rozšířenou záruku 5 let na konstrukční prvky.

### SOBĚSTAČNOST & ENERGETICKÁ NENÁROČNOST

Odolná dřevěná konstrukce a materiálová skladba zajišťují, že s WOODKOU nebudete mít problémy při jakýchkoli teplotách, v létě nebo zimě. Vytápění a chlazení WOODKY zajišťuje kvalitní, optimálně dimenzovaná klimatizace. Vybrat si pak jednoduše můžete OFF nebo ON GRID variantu podle toho, zda máte nebo nemáte na pozemku napojení na dostupné síť. WOODKA vám nabídne 100% komfort se sítěmi i bez nich.

### CO JEŠTĚ BRÁNÍ USKUTEČNĚNÍ VAŠEHO SNU?

Zavolejte, napište nebo se u nás ve výrobní hale rovnou zastavte. Představte nám svoje vize a plány. Společně najdeme vhodné řešení, probereme cenovou nabídku i možnosti financování a budete odcházet s termínem, kdy si začnete plnit svůj sen.

**Těšíme se na Vás!**