

Studie využití bývalé školy Malá Morava Přestavba na nájemní bytový dům

Zadavatel: Obec Malá Morava



Vysoký Potok 2, 788 33 Hanušovice
zastoupena Antonínem Marinovem,
starostou obce

Zpracovatel: OHGS s.r.o.



Masarykovo náměstí 181, 564 01 Žamberk
Zpracovatel studie: RNDr. Renata Šedová

Termín zpracování: březen 2026





Nájemní bytový dům – cíl a předmět využití

Předmětem je přestavba bývalé školy na **nájemní bytový dům** obce.

Cílem je:

- uspokojit zájem seniorů zůstat zabezpečeně bydlet ve své obci
- nabídnout mladým a potřebným startovací a sociální byty
- nabídnout byty novým aktivním a perspektivním obyvatelům obce, a to i ve spolupráci se zaměstnavateli v regionu

Možnosti přestavby budovy na byty dle dispozic (předběžný návrh):

- přízemí: **4 byty 1+KK** (4 x cca 38 m²) = 152 m²
- 1.patro: **2 byty 2+KK** (2x cca 50 m²) = 190 m², **3 byty 1+KK** (3 x 30 m²) = 90 m²
- podkroví: **3 byty 3+KK** (3x cca 65 m²) = 195 m²

CELKEM plocha bytů : **627 m²**

Pojetí a příslušenství:

- technologie s minimalizací energetických provozních nákladů (zateplení, tepelná čerpadla, fotovoltaika, rekuperace)
- nové elektroinstalace, vodovodní aj. sítě
- úprava terasy a bezprostředního okolí, příjezdu, zřízení parkoviště



Nájemní bytový dům – investiční náklady

| | |
|---|-------------------|
| | |
| Celkové náklady přípravy a realizace | <i>Kč vč. DPH</i> |
| Stavební rekonstrukce, vč. fotovoltaické elektrárny | 35 371 840 |
| Vybavení | 76 835 |
| Služby (projektování, inženýring, řízení projektu, dotační management) do podání žádosti SFPI | 1 969 444 |
| Služby (projektování, inženýring, řízení projektu, dotační management) po podání žádosti SFPI | 4 983 022 |
| CELKEM | 42 401 141 |
| | |



Nájemní bytový dům – rozpočet vybavení

| Úklidové vybavení | | | Kč bez DPH | Kč vč. DPH |
|---|-------|----|---------------|---------------|
| profesionální úklidový vozík s dvěma kbelíky a ždímačem | 4 000 | 1 | 4 000 | 4 840 |
| vysavač na suché i mokré sání (odolný, 10-20 l, HEPA filtr) | 7 000 | 1 | 7 000 | 8 470 |
| průmyslový mopovací set (náhradní návleky) | 2 500 | 1 | 2 500 | 3 025 |
| smetáky, lopatky, stěrky na okna, kbelíky (základní ruční výbava) | 2 800 | 1 | 2 800 | 3 388 |
| uzavíratelná skříň na čisticí prostředky | 4 000 | 1 | 4 000 | 4 840 |
| ochranné rukavice, zástěry, pytle (základní spotřební materiál) | 1 500 | 1 | 1 500 | 1 815 |
| značení "pozor, kluzká plocha" | 400 | 2 | 800 | 968 |
| CELKEM | | | 22 600 | 27 346 |
| Vybavení venkovní terasy | | | | |
| venkovní stůl (80 x 80 cm) | 4 200 | 2 | 8 400 | 10 164 |
| venkovní židle (stohovatelné) | 1 600 | 10 | 16 000 | 19 360 |
| polohovatelné lehátko | 3 500 | 4 | 14 000 | 16 940 |
| odpadkové koše | 2 500 | 1 | 2 500 | 3 025 |
| CELKEM | | | 40 900 | 49 489 |
| Přehledný souhrn vybavení bývalé školy Malá Morava | | | | |
| Úklidové vybavení | | | 22 600 | 27 346 |
| Vybavení venkovní terasy | | | 40 900 | 49 489 |
| CELKEM | | | 63 500 | 76 835 |



Nájemní bytový dům – rozpočet služeb přípravy a realizace

| Orientační rozpočet realizace stavby (Kč bez DPH) | | 31 582 000 | |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Rozpočet služeb do podání žádosti o podporu SFPI (nezpůsobilé výdaje) | | | |
| <i>Položka</i> | <i>Kalkulace</i> | <i>Cena Kč bez DPH</i> | <i>Cena Kč vč. DPH</i> |
| Projektová dokumentace (sloučená DÚR a DSP, vč. energetického auditu) | 2 % z ceny stavby | 631 640 | 764 284 |
| administrace zadávacích řízení (1 podlimitní VZ , 6 zakázek pod limitem zákona VZ) | 1x180 000 Kč + 6 x 40 000 Kč | 420 000 | 508 200 |
| koordinace a vedení celého projektu v přípravě do podání žádosti o podporu (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 1,5 roku) | 18 měsíců x 40 hod. x 800 Kč | 576 000 | 696 960 |
| CELKEM | | 1 627 640 | 1 969 444 |
| Rozpočet služeb po podání žádosti o podporu SFPI v realizaci (způsobilé výdaje) | | | |
| <i>Položka</i> | <i>Kalkulace</i> | <i>Cena Kč bez DPH</i> | <i>Cena Kč vč. DPH</i> |
| Projektová dokumentace (DPS+DZS, inženýring povolení) | 4 % z ceny stavby | 1 263 280 | 1 528 569 |
| Autorský dozor | 1 % z ceny stavby | 315 820 | 382 142 |
| Technický dozor investora | 3,5 % z ceny stavby | 1 105 370 | 1 337 498 |
| BOZP | 1,5 % z ceny stavby | 473 730 | 573 213 |
| koordinace a vedení celého projektu v realizaci (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 2,5 roku) | 30 měsíců x 40 hod. x 800 Kč | 960 000 | 1 161 600 |
| CELKEM | | 4 118 200 | 4 983 022 |



Nájemní bytový dům – provozní model a provozní finance

| <i>Položka</i> | <i>Kalkulace</i> | <i>Cena Kč bez DPH/rok</i> | <i>Cena Kč vč. DPH/rok</i> |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| NÁKLADY | | | |
| pojištění nemovitosti | 12 000 Kč/rok | | 12 000 |
| administrativa projektu v provozu (0,1 úvazku počítáno z mediánu kraje s odvody soc. a zdrav.poj.) | 0,1 úvazku x 37 607 Kč hrubého + 38 % sociální a zdravotní pojištění x 12 měsíců, zaokrouhlo | | 60 000 |
| externí podpora udržitelnosti (podávání zpráv) | smlouva s externistou 5 000 Kč vč. DPH | 4 132 | 5 000 |
| úklid vnitřních společných prostor (chodba, 1.PP aj.) | 52 týdnů po 1 000 Kč = 52 000 Kč/rok + generální úklid 8 000 Kč/rok = celkem 60 000 Kč/rok | | 60 000 |
| péče o vnější prostory (příjezd, parkoviště, terasa, zeleň) | 52 týdnů po 1 000 Kč ročně | | 52 000 |
| revize a servis technologií a domu | kvalifikovaný odhad s ohledem na rozsah technologií | | 60 000 |
| fond obnovy technologií a budovy | kvalifikovaný odhad s ohledem na rozsah technologií a budovy (za 27 let vytváření fondu celkem 6 750 000 Kč) | | 250 000 |
| <i>Náklady celkem</i> | | | 499 000 |
| PŘÍJMY | | | |
| nájemné z bytů 1+KK (7 bytů 1+KK: 4x38 m ² , 3x30 m ²) | celkem 242 m ² po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců | | 290 400 |
| nájemné z bytů 2+KK (2 byty 2+KK: 2x50m ²) | celkem 100 m ² po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců | | 120 000 |
| nájemné z bytů 3+KK (3 byty 3+KK, 3x65 m ²) | celkem 195 m ² po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců | | 234 000 |
| <i>Příjmy celkem</i> | | | 644 400 |
| Příjmy minus náklady | | | 145 400 |



Nájemní bytový dům – financování a cash flow

(dotace SFPI Dostupné nájemní bydlení)

Vstupní informace pro výpočet cash flow:

VÝDAJE:

| | |
|--|----------------------|
| Celkový rozpočet přípravy a realizace projektu a provozu v realizaci: | 42 437 142 Kč |
| Rozpočet výdajů do podání žádosti: | 1 969 444 Kč |
| Rozpočet výdajů po podání žádosti (100 % způsobilé výdaje) | 40 431 698 Kč |
| Provozní výdaje v realizaci (pojištění): | 36 000 Kč |

ZDROJE:

| | |
|---|----------------------|
| Dotace SFPI (30 % ze způsobilých výdajů) | 12 129 509 Kč |
| Vlastní zdroje obce na způsobilé výdaje (10 %) | 4 043 170 Kč |
| Zvýhodněný úvěr SFPI 1 % p.a. (60 % ze způsobilých výdajů) | 24 259 019 Kč |
| Vlastní zdroje obce na nezpůsobilé výdaje | 1 696 444 Kč |
| Provozní příjmy mínus náklady: | + 145 400 Kč |

Harmonogram: příprava **2 roky**, realizace **3 roky**, doba financování (splácení úvěru) **30 let**, celkem **32 let**

Výsledky financování a cash flow projektu:

| | |
|--|----------------------|
| Náklad z rozpočtu obce po celou dobu přípravy, realizace a provozu do splacení úvěru (celkem 32 let): | 30 131 550 Kč |
| Průměrná roční zátěž z rozpočtu obce po dobu 32 let : | 941 612 Kč |
| Následně od 33. roku příjem do rozpočtu obce: | + 145 400 Kč |

Závěr:

Pro obec **reálné a udržitelné.**



Nájemní bytový dům – financování a cash flow (bez dotace)

Vstupní informace pro výpočet cash flow:

VÝDAJE:

| | |
|--|----------------------|
| Celkový rozpočet přípravy a realizace projektu a provozu v realizaci: | 42 437 142 Kč |
| Rozpočet výdajů do podání žádosti: | 1 969 444 Kč |
| Rozpočet výdajů po podání žádosti (100 % způsobilé výdaje) | 40 431 698 Kč |
| Provozní výdaje v realizaci (pojištění): | 36 000 Kč |

ZDROJE:

| | |
|---|----------------------|
| Vlastní zdroje obce na celou přípravu a realizaci | 42 437 142 Kč |
| Komerční úvěr 4 % p.a. | |
| Provozní příjmy minus náklady (nelze počítat s výrazně vyšším nájemným): + | 145 400 Kč |

Harmonogram: příprava **2 roky**, realizace **3 roky**, doba financování (splácení úvěru) **30 let**, celkem **32 let**

Výsledky financování a cash flow projektu:

Po zatížení rozpočtu obce po dobu **32 let** celkovou částkou **58 mil. Kč** (průměrně nereálných **1,8 mil. Kč/rok**) zbývá doplatit úvěr **9,9 mil. Kč**.

Závěr:

Pro obec zcela nereálné a neudržitelné.



Nájemní bytový dům - RIZIKA

- **nejistota, zda a v jaké podobě bude vypsán dotační program na podporu Dostupného nájemního bydlení (SFPI), na tomto dotačním programu je záměr vybudování nájemního bytového domu závislý, protože bez dotace je projekt pro obec finančně nereálný**
- financování projektu v navržené podobě s podporou SFPI je reálné, ale projekt by tak mohl **zatěžovat rozpočet obce po dlouhou dobu 32 let až částkou 940 tis. Kč/rok**, je třeba tuto zátěž srovnat s jinými potřebami obce a s jinými variantami
- největším rizikem je trvalé získání vhodných podnájemníků od zahájení provozu nájemního bytového domu po dobu minimálně 30 let realizace a splácení úvěru, neboť bez trvalého příjmu z nájemného je projekt finančně neudržitelný, avšak i pro dobu následující pro udržitelný provoz po splacení úvěru
- i přes veškerou péči existuje **riziko pochybení a finančních sankcí** ze strany poskytovatele dotace, avšak vzhledem k dostatečné kapacitní a rozpočtové pozornosti na řízení a administrativu projektu a konsultační podporu SFPI je toto riziko nízké
- dále je třeba počítat, že po uplynutí cca 30 let od rekonstrukce školy zde může být **zatížení větších oprav a údržby objektu** (obnova a servis technologií do 30 let je v provozním rozpočtu zohledněna), tyto náklady by však při plném obsazení nájemníky měly být vyrovnány příjmy, do provozu je započten trvalý fond obnovy
- rizikem jsou **změny ve společnosti, politické a demografické změny**.



Nájemní bytový dům - PŘÍNOSY

- **příležitost obce získat nové občany**, kteří by měli zaměstnání zde i v okolí (Malá Morava, Hanušovice, Králíky), kde jejich zaměstnavatelé hledají obtížně zaměstnance do svých provozů a s možností bytu v dojezdové vzdálenosti je snáze získají (zatím není vytvořena analýza poptávky)
- **nabídka bydlení pro starší občany**, kteří chtějí v obci zůstat, protože zde mají své kořeny, ale již ztrácejí soběstačnost s údržbou a provozem svých domů a také je chtějí uvolnit pro mladé, současně však uvítají kontakt s nimi a s dalšími občany a nechtějí odejít do vzdáleného domova důchodců do města (k dispozici je základní analýza na základě veřejné ankety v roce 2025)
- malometrážní byty mohou také sloužit jako **startovací byty pro mladé**, kteří tak mohou zůstat bydlet v obci, než se vzdohou na lepší bydlení (zatím není analýza poptávky)
- pokud bude dům stále obsazen nájemci, po ukončení splacení úvěru SFPI lze zavést i dotací neregulované nájemné, pak by si na stálou obnovu a udržitelnost měl dům vydělat, pravděpodobně i s **příjmy do rozpočtu obce**
- **příliv externích zdrojů** do rozpočtu obce z dotací na projekt s možností **nastartovat rozvoj obce**, přivést nové a perspektivní občany, kteří se budou zajímat o život v obci, přispějí k němu, vznikne téma posílení služeb pro občany.



Nájemní bytový dům - ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ A DOPORUČENÍ

Varianta přestavby bývalé školy Malá Morava na nájemní bytový dům s podporou SFPI:

Reálná varianta se zatížením rozpočtu obce po dobu **32 let průměrně 940 tis. Kč ročně**, následně s **příjmy** do rozpočtu obce **150 tis. Kč ročně**.

Dalším možným řešením je založení **družstva** a spolupráce s místními nebo v okolí blízkými **podnikateli**, kteří pro své provozy obtížně hledají zaměstnance a nabídka bytu by je mohla přivést.

Financování nájemního bytového domu **samostatně obcí s komerčním úvěrem není vůbec reálné**.

Doporučení dalšího postupu:

- pokračovat v **konsultacích se SFPI**, s Regionálním centrem podpory investic do bydlení pro Olomoucký kraj, s cílem prostřednictvím Kalkulačky programu Dostupné nájemní bydlení zpřesnit limity a možnosti nájemného
- inspirovat se na portálu SFPI **obecon.cz** příklady dobré praxe
- připravit a realizovat velmi propracovaný **průzkum zájmu o bydlení** v připravovaném bytovém domě (jasná kritéria výběru podnájemníků s využitím zkušeností úspěšných obdobných žadatelů o dotaci SFPI) s cílem dosáhnout co nejvyšší potenciální obsazenosti připravovaných bytů, cíleně i s předběžnými závaznými prohlášeními nebo smlouvami (doložit minimálně 50 % obsazenosti bytů)
- **jednat se zaměstnavateli** o zapojení do projektu v místě a v regionu v rozsahu Hanušovice a Králíky
- **vyhodnotit výsledky** a v případě reálnosti záměru a potvrzeného zájmu o bydlení zahájit přípravu projektu – zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení (bez tohoto kroku nelze žádat o dotaci)



JINÁ VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

V případě vyhodnocení přestavby bývalé školy na **nájemní bytový dům jako nevhodného nebo nereálného řešení** zbývají **tyto varianty** naložení se školou:

- **zbourání bývalé školy a zřízení tzv. uhlíkového uložště** (možnost dotace SFPI, zbourání a zřízení lesoparku s jeho udržením 10 let, následně je pozemek uvolněný pro další záměry obce, bezpečná varianta bez rizik)
- **prodej objektu k využití cestovního ruchu - apartmány, hotel** (historická budova by byla zachována, dle příkladu z blízkého okolí je díky blízkosti Dolní Moravy o takové ubytování zájem, na projekt by mohlo být vázáno pořízení služeb pro veřejnost a turisty ve smyslu bufetu, posezení aj. a obec by tím ožila, je zde riziko, že kupec objektu nedodrží svůj proklamovaný záměr a přivede do obce sociálně nepřizpůsobivé občany bez větší rekonstrukce domu).



PODĚKOVÁNÍ

Děkuji za pozornost a pečlivé zvážení možností využití bývalé školy Malá Morava zastupitelstvem a občany s výsledkem rozhodnout.

Děkuji za součinnost s panem starostou Antonínem Marinovem.

RNDr. Renata Šedová
OHGS s.r.o.
Masarykovo náměstí 181, Žamberk
tel. 603 956 870
e-mail sedova@ohgs.cz

