

# Studie využití bývalé školy Malá Morava



**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

**Datum vypracování:**

**prosinec 2025**

## Obsah

1.	ÚVODNÍ INFORMACE .....	4
2.	PRŮZKUM ZÁJMU OBČANŮ A OBCE O VYUŽITÍ BÝVALÉ ŠKOLY .....	4
2.1	VEŘEJNÁ BESEDA A PRVNÍ ANKETA 20.8.2025 .....	4
2.2	NOVÁ ANKETA DO 30.9.2025 .....	5
2.3	ZÁVĚR ANKET .....	5
3.	REKONSTRUKCE BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA ...	5
3.1	CÍL A PŘEDMĚT VYUŽITÍ BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA .....	5
3.2	INVESTIČNÍ NÁKLADY NA REKONSTRUKCI BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA.....	6
3.3	PROVOZNÍ MODEL, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ MULTIFUNKČNÍHO CENTRA MALÁ MORAVA .....	7
4.	NOVOSTAVBA DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA .....	9
4.1	CÍL A PŘEDMĚT NOVOSTAVBY DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA .....	9
4.2	INVESTIČNÍ NÁKLADY NA NOVOSTAVBU DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA.....	10
4.3	PROVOZNÍ MODEL, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ NOVOSTAVBY DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA.....	11
5.	RIZIKA A PŘÍNOSY PRO OBEC MALÁ MORAVA.....	13
5.1	RIZIKA .....	13
5.2	PŘÍNOSY .....	14
6.	ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ A DOPORUČENÍ.....	14

**Přílohy studie:**

- 1. Veřejná beseda 28.8.2025 (OHGS s.r.o.)**
  - 1.1. podklad na veřejnou besedu
  - 1.2. zápis z besedy 28.8.2025
  - 1.3. vyhodnocení dotazníku k besedě
  
- 2. Podrobná anketa září 2025 (OHGS s.r.o.)**
  - 2.1. formulář nová anketa
  - 2.2. nová anketa – vyhodnocení písemných dotazníků
  - 2.3. nová anketa – vyhodnocení dotazníků on-line
  - 2.4. nová anketa – vyhodnocení dotazníků souhrnně
  - 2.5. nová anketa – vyhodnocení a textový komentář
  - 2.6. záznam z konzultace k nové anketě 14.11.2025
  
- 3. Rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava**
  - 3.1. Orientační rozpočet stavebních nákladů na rekonstrukci bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava (REKOS Ševčík s.r.o.)
  - 3.2. Energetické řešení rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava (Watthouse s.r.o.)
    - 3.2.1. varianta s bateriemi
    - 3.2.2. varianta bez baterií
  - 3.3. Orientační rozpočet vybavení rekonstruované bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 3.4. Orientační rozpočet služeb na přípravu, inženýring a realizaci rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 3.5. Orientační provozní náklady a příjmy na provoz rekonstruované školy na Multifunkční centrum Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 3.6. Orientační návrh úvěru na financování rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  
- 4. Novostavba Domu pro seniory Malá Morava**
  - 4.1. Orientační rozpočet stavebních nákladů na novostavbu Domu pro seniory Malá Morava (REKOS Ševčík s.r.o.)
  - 4.2. Orientační rozpočet vybavení novostavby Domu pro seniory Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 4.3. Orientační rozpočet služeb na přípravu, inženýring a realizaci novostavby Domu pro seniory Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 4.4. Orientační provozní náklady a příjmy na provoz novostavby Domu pro seniory Malá Morava (OHGS s.r.o.)
  - 4.5. Orientační návrh úvěru na financování novostavby Domu pro seniory Malá Morava (OHGS s.r.o.)

## 1. ÚVODNÍ INFORMACE

Předmětem studie je využití bývalé školy čp. 103 Malá Morava.

**Zadavatel studie: Obec Malá Morava**  
Vysoký Potok 2, 788 33 Hanušovice,  
zastoupena Antonínem Marinovem, starostou obce

**Zpracovatel studie: OHGS s.r.o.**  
Masarykovo náměstí 181, 564 01 Žamberk  
IČO 45536899  
Zpracovatel studie RNDr. Renata Šedová, jednatelka společnosti  
e-mail: [sedova@ohgs.cz](mailto:sedova@ohgs.cz)  
tel.: 603 956 870

### Zadání, účel a cíl studie:

Studie slouží k rozhodnutí zastupitelstva Obce Malá Morava o dalším využití bývalé školy čp. 103 Malá Morava, kde byla výuka ukončena v roce 2001 a od té doby budova nemá smysluplné naplnění, je brownfieldem. Sezónní a velmi minoritní provoz tzv. muzea bez inkasa vstupného nenaplnuje možnosti využití budovy. V roce 2008 vznikla technická studie přestavby budovy na byty, která však nebyla zastupitelstvem obce schválena.

V roce 2025 zadala Obec Malá Morava vypracování nové studie realistického a funkčního využití budovy a přilehlých pozemků pro potřeby obce.

## 2. PRŮZKUM ZÁJMU OBČANŮ A OBCE O VYUŽITÍ BÝVALÉ ŠKOLY

Pro správné a reálné zacílení projektu jsou velmi důležité skutečné názory veřejnosti ohledně využití budovy. Ty byly monitorovány ve dvou fázích:

1. Veřejná beseda a první anketa 20.8.2025
2. Nová anketa do 30.9.2025

### 2.1 VEŘEJNÁ BESEDA A PRVNÍ ANKETA 20.8.2025

Jednalo se o veřejné setkání s občany v rámci této studie na téma využití bývalé školy Malá Morava. Představena byla vedením obce a zpracovatelkou studie možná variantní směřování využití budovy, ke kterému se občané vyjadřovali na místě a dále vyplnili někteří z nich (26) dotazníky (vyhodnocení viz příloha č.1).

Již tato anketa v rámci veřejné diskuse ukázala, že si občané přejí zachovat budovu a využít ji pro přestavbu na multifunkční objekt (sídlo obecního úřadu, kulturní, vzdělávací, spolkovou činnost, obchůdek aj.). Téměř stejně četné odpovědi volaly po přestavbě na byty (startovací, sociální, pro seniory). Podrobnosti jsou v příloze č.1.

## 2.2 NOVÁ ANKETA DO 30.9.2025

Na základě předchozí diskuse a ankety z 20.8.2025 byla vytvořena podrobnější anketa s cílem upřesnit názory veřejnosti a její zájem o využití budovy bývalé školy. Nové ankety se z obce o počtu 509 obyvatel zúčastnil poměrně dobrý reprezentativní vzorek 48 respondentů. Z toho 30 osob vyplnilo dotazníky písemně (ti starší, průměrný věk 58 let), 18 osob vyplnilo dotazník on-line (průměrný věk 45 let). Celkově mladých lidí ve věku 20 – 40 let vyplnilo dotazník 12 osob.

Všichni respondenti se jednoznačně vyjádřili, že chtějí, aby se budova využila. Pro zbourání budovy a vybudování novostavby se vyjádřily jen 2 osoby. Respondenti si stejným dílem přejí využití budovy jako multifunkčního objektu, který bude centrem obce se všemi potřebnými společenskými funkcemi a službami a stejnou měrou vyjádřili zájem o bydlení pro seniory, ať již v domově s pečovatelskou službou, v domově pro seniory nebo v nájemních bytech. Podrobnosti vyhodnocení ankety jsou v příloze č.2.

## 2.3 ZÁVĚR ANKET

Samotný objekt bývalé školy kapacitně nemůže naplnit obě očekávání anket. Proto bylo na základě konsultace s vedením obce rozhodnuto, že studie se bude dále zabývat dvěma řešeními:

1. Rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava
2. Novostavba Domu pro seniory Malá Morava (na pozemku u bývalé školy).

## 3. REKONSTRUKCE BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA

### 3.1 CÍL A PŘEDMĚT VYUŽITÍ BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA

Na základě ankety veřejnosti a komunikace s vedením obce je zájem v budově bývalé školy umístit tyto aktivity:

- přestěhovaný obecní úřad do lépe vyhovujících prostor
- multifunkční prostor pro různorodé aktivity (kroužky dětí, vzdělávací aktivity, setkávání seniorů, setkávání spolků, setkávání matek s dětmi, oslavy rodinných událostí, zasedací prostor zastupitelstva apod.); tyto aktivity bude organizovat správce budovy, s cílem zajistit plné využití objektu všemi zájmovými skupinami; prostory budou vybaveny kvalitní kuchyňkou a zázemím
- vybavená tělocvična pro všechny skupiny (děti, fitness pro ženy i muže všeho výkonu a věku)
- prostor pro obchod a bufet v jednom s časově omezeným režimem a s omezeným sortimentem spíše zaměřeným na trvanlivé potraviny. Prostor bude mít velmi omezenou otevírací dobu s reálnou obsluhou obchodu a jednoduchého bufetu (pro

místní i turisty), jinak bude prostor poskytovat služby obchodu typu 24/7. Prostor budou obsluhovat správci objektu. Bufetové prostory budou k dispozici i v případě veřejných akcí

- podkrovní byt správce (rodina, která bude zajišťovat drobné opravy, organizaci veškerých aktivit s výstupem na webu obce, vstupy do účetnictví obce, úklid vnitřních prostor, organizaci likvidace odpadu a údržbu okolního pozemku ve spolupráci se současnou službou obce)
- upravena bude terasa u budovy a bezpečné schody k dětskému hřišti, které bude beze změny zachováno (bude zde návaznost na bufet pro místní i turisty)
- část přilehlého venkovního prostranství k budově bývalé školy bude vyčleněna pro společenské akce obce, pro které bude objekt poskytovat zázemí (toalety, bufet)
- pro nové využití budovy budou zřízena parkovací místa a technická budova pro obsluhu objektu (kůlna)
- žádaná služba zásilkovny bude pravděpodobně umístěna mimo budovu bývalé školy (Alza box), ale v její blízkosti.

## 3.2 INVESTIČNÍ NÁKLADY NA REKONSTRUKCI BÝVALÉ ŠKOLY NA MULTIFUNKČNÍ CENTRUM MALÁ MORAVA

S ohledem na historickou konstrukci budovy a ekonomiku řešení bude jako bezbariérově upraveno pouze přízemí. Záměr nepočítá s tím, že by se zásadně měnila dispozice budovy (schodiště, vysoké stropy, nebude výtah).

Náklady jsou **kvalifikovaným výpočtem orientačně odhadnuty** takto:

- **stavební rekonstrukce** budovy a okolí bývalé školy čp.103 Malá Morava (vyspělé energetické řešení budovy počítá s tepelným čerpadlem, izolací budovy a rekonstrukcí celého objektu, vč. přestavby půdy na podkrovní byt správce, úpravou venkovní terasy) – viz příloha č.3.1.;
- zřízení **fotovoltaické elektrárny**, která bude ekonomicky výhodně vyrobené přetoky distribuovat do dalších budov obce - viz příloha č.3.2., FVE byla navržena ve dvou variantách - bez a s bateriemi, rozhodnuto bylo pro variantu s bateriemi (příloha č. 3.2.1.), součástí přílohy je i podrobný popis efektivity této investice (návratnost 5 let a 10 měsíců);
- **vybavení multifunkční budovy** pro všechny její funkce – viz příloha č. 3.3., počítá s vybavením přestěhovaného obecního úřadu pro 5 osob, vybavení společenského prostoru s kapacitou až 70 osob (nábytek, dětský koutek, kuchyňka – spotřebiče a nádobí pro catering 70 osob), úklidové vybavení, vybavení tělocvičny pro všechny, vybavení malé prodejny, vybavení bufetu, vybavení prodejny 24/7 a vybavení venkovní terasy;
- s přípravou a realizací jsou také spojeny nezbytné **služby projektování, inženýringu, profesionálního zadání veřejných zakázek, řízení celého projektu a služby dotačního managementu** – rozpočet služeb viz příloha č.3.4., na kvalitě těchto služeb závisí úspěšnost projektu a získání dotací a s ohledem na kapacitu personálu úřadu malé obce je nutné všechny služby zajistit externími profesionály.

Souhrnně se jedná o tyto náklady:

<b>Celkové náklady přípravy a realizace</b>	<i>Kč vč. DPH</i>
Stavební rekonstrukce	26 864 420
Fotovoltaická elektrárna (verze s bateriemi)	1 250 000
Vybavení	1 124 211
Služby (projektování, inženýring, řízení projektu, dotační management bez udržitelnosti)	5 590 485
<b>CELKEM</b>	<b>34 829 116</b>

<b>Dotační management v prvních 10 letech udržitelnosti</b>	<b>484 000</b>
---	----------------

### 3.3 PROVOZNÍ MODEL, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ MULTIFUNKČNÍHO CENTRA MALÁ MORAVA

#### Provozní model

Investorem a provozovatelem rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum bude **Obec Malá Morava**, která je vlastníkem nemovitosti čp. 103, včetně přilehlého pozemku (parcelsa č.46 k.ú. Malá Morava).

Za účelem provozu celého objektu obec plánuje na **plné dva úvazky přijmout dva správce**, ideálně rodinu, která by mohla bydlet v nově uvažovaném podkrovním bytě v budově:

- technický správce a údržbář budovy a okolí, podíl na provozu prodejny, zásilkovny, bufetu a úklidu
- správcová – administrativní vedení objektu, organizace všech aktivit v objektu, vstupy do účetnictví a propagace obce, podíl na provozu prodejny, zásilkovny, bufetu a úklidu

Předpokládá se, že by správci také udržovali **venkovní prostranství** – parkoviště, technický objekt, terasu a trávnik, a to s využitím stávající obecní techniky a za spoluúčasti dalších stávajících pracovníků obce v údržbě zeleně.

Co se týká **prodejny 24/7**, její zajištění a provoz nabízí zkušený řetězec COOP/Konzum, družstvo, který provozuje desítky takových prodejen, včetně prodejen na okresu Šumperk, případně nabízí možnost provozu prodejny formou frenšízy.

#### Provozní náklady a příjmy

**Provozní náklady a příjmy** jsou orientačně uvedeny v příloze č.3.5. **Náklady** zahrnují elektrickou energii, vodné a stočné, mzdy správců, pojištění budovy a spotřební materiál pro provoz budovy. **Příjmy** představuje nájemné podkrovního bytu správcům, příjem z pronájmu společenského prostoru na akce a oslavy, tržby z prodejny, bufetu a zásilkovny.

**Souhrnně se jedná o tyto příjmy a náklady s provozním deficitem (potřeba dotovat z rozpočtu obce) ve výši cca 464 tis. Kč/rok:**

<b>Provozní náklady za rok</b>	<b>Kč vč. DPH</b>
provozní příjmy	972 000
provozní náklady	1 435 587
<b>ROZDÍL příjmy mínus náklady</b>	<b>-463 587</b>

## Dotační možnosti

Objekt bývalé školy, která byla uzavřena v roce 2001, splňuje status brownfieldu. Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím své příspěvkové organizace **Státního fondu podpory investic (SFPI)** dlouhodobě provozuje Národní program obnovy **(NPO) Brownfieldy**. Projekt rekonstrukce bývalé školy patří do kategorie tzv. malých projektů. Z dotačního projektu lze financovat obnovu brownfieldů na občanské vybavení, kterým se mj. myslí vzdělávání, výchova, sport, kultura, společenské účely, plnění úkolů veřejné správy, což splňují plánované aktivity v multifunkčním centru. Do **20 %** prostorově po té mohou být povoleny i **hospodářské služby** (zde prodejna a podkrovní byt). Způsobilými výdaji k dotaci je vše, co slouží ke splnění účelu (stavba, vybavení, související služby) bez daně z přidané hodnoty. Podmínkou programu je, že **90 %** výše dotace bude vynaloženo **na splnění požadavku na energetickou náročnost** budovy podle zákona o hospodaření energií. Projekt musí vykázat nejméně **30 % úspory neobnovitelné primární energie**. Projekt musí být **provozován minimálně 10 let** za účelem určeného občanského vybavení od poskytnutí dotace. Na základě konzultace s pracovníkem SFPI lze podle dříve podpořených projektů pracovníčně počítat s celkovou výší dotační podpory okolo **40 %**. Do kalkulace projektu je proto orientačně zahrnuta tato **výše dotační podpory**:

<b>Dotace (z programu SFPI NPO Brownfieldy) – předpoklad</b>	<b>Kč</b>
dotace v přípravě (40 %)	923 529
dotace v realizaci (40 %)	11 855 153
<b>CELKEM</b>	<b>12 778 682</b>

Není jisté, zda a kdy bude otevřena výzva k podání žádosti do tohoto programu a jaké podmínky bude mít, zejména nyní při změně vlády.

**Olomoucký kraj** také nabízí grantové možnosti nebo možnosti individuálních dotací, ty jsou však objemem velmi omezené a na tak velký projekt by nestačily.

## Financování projektu

V příloze č. 3.6 je vypracován orientační **návrh možného financování projektu**. Ten zohledňuje investiční náklady, provozní náklady a dotační možnosti uvedené výše. Obec není schopna z rozpočtu krýt přípravu a realizaci tohoto projektu i se zohledněním předpokládané dotace a financovat projekt může pouze se zapojením **úvěru**. Aktuální běžná úroková sazba je 5 %. Komerční banka, a.s., u které obec vede účet, nabídla zatím předběžně úrok **4,02 %**, který je v návrhu financování projektu zohledněn.

Návrh financování předpokládá tento **harmonogram**:

- **příprava projektu** (zpracování projektové dokumentace ve všech potřebných stupních, inženýring získání všech potřebných povolení, zejména stavebního povolení, podání žádosti o dotaci): **2 roky**
- **realizace projektu** (stavba, FVE, vybavení): **3 roky**
- **udržitelnost** občanské vybavenosti: **10 let**
- **financování** přípravy, realizace a projektu s využitím úvěru: **25 let**

Bohužel **cash flow financování projektu** v příloze č. 3.6. ukázalo, že za daných podmínek je projekt tohoto rozsahu pro obec **zřejmě neudržitelný**. Potřeba financování z rozpočtu se totiž pohybuje okolo **1,7 mil. Kč ročně**. V závěru této studie naleznete některá doporučení k řešení této situace.

## 4. NOVOSTAVBA DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA

### 4.1 CÍL A PŘEDMĚT NOVOSTAVBY DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA

V rámci veřejné ankety projeví občané obce velký zájem o zabezpečené bydlení v obci ve stáří, kdy již jejich soběstačnost se správou jejich domů klesá nebo je chtějí uvolnit mladým. Současně však chtějí zůstat v obci, kde mají svoje kořeny, rodinné a sousedské vztahy.

Objekt bývalé školy není pro naplnění těchto požadavků vhodný. V patrech jsou vysoké stropy, je zde široké (ale krásné) schodiště a obtížně by se zajišťoval bezbariérový přístup (výtah). Navíc jsou zde dle ankety zájmy zřídit v objektu multifunkční centrum a obě očekávání se sem nevejdou. Proto bylo vedením obce rozhodnuto vypracovat variantu návrhu novostavby Domu pro seniory, a to na pozemku parcely č.46 k.ú. Malá Morava, který je ve vlastnictví obce a patří k budově bývalé školy čp. 103. Provozně by bývalá škola (nově Multifunkční centrum) mohla být správou a údržbou dobře propojena s novým Domem pro seniory. Ten by byl vystaven přesně pro potřeby občanů a ve vyhovujících parametrech, splňujících bezbariérovost, energetickou a ekonomickou udržitelnost.

Cílem a předmětem této varianty je **novostavba Domu pro seniory** na pozemku **parcely č. 46 k.ú. Malá Morava**. Jedná se o nájemní dům malometrážních bytů pro seniory, ale také startovací byty pro mladé a potřebné. Počet je **10 bytů**, z toho **6 v kategorii 1+KK, 4 v kategorii 2+KK**. Uspořádání se plánuje následující:

- 1.NP bude technickým zázemím (vytápění, úložné prostory bytů) + 2 byty 1+KK
- 2.NP: 2 byty kategorie 1+KK a 2 byty kategorie 2+KK
- 3.NP: 2 byty kategorie 1+KK a 2 byty kategorie 2+KK

Celý objekt bude **bezbariérový**, vybavený výtahem a bude splňovat vysoká kritéria energetické úspornosti, konkrétní energetické řešení bude zpracováno v podrobnější projektové dokumentaci.

Dům pracovně nazvaný jako **Dům pro seniory** může sloužit seniorům, ale také jako **startovací byty pro mladé nebo potřebné osoby**. Jedná se o nájemní dům, kde jeho obyvatelé platí nájemné obci a platí si provoz jako energii a vodné a stočné. Ostatní služby, jako je například dovážka obědů, nákupů, zdravotní péči apod. si nájemníci tohoto domu zajišťují na své náklady sami nebo s využitím sociální podpory nebo zdravotní péče. Obec jim tyto služby může pomoci zprostředkovávat. Nejedná se o pobytovou sociální službu s trvalou přítomností pečujících pracovníků.

## 4.2 INVESTIČNÍ NÁKLADY NA NOVOSTAVBU DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA

Jedná se o **novostavbu**, která bude provedena a vybavena přesně pro své účely viz kapitola 4.1. Bude provedena bezbariérově s výtahem a s dispozicí a pultovou střechou, která případně umožní v budoucnu instalaci fotovoltaických panelů.

Náklady jsou **kvalifikovaným výpočtem orientačně odhadnuty** takto:

- **stavební náklady** budovy, vč. sítí a infrastrukturního napojení a vestavěné vybavenosti 10-ti bytů (kuchyňské linky apod.) – viz příloha č. 4.1. (použita je v tomto případě účelu bydlení snížená sazba DPH 12 %);
- **základní vybavení 10-ti bytů** nábytkem a lednice a **společné vybavení domu** na chodbách a společných prostorech, úklidová sada – viz příloha č. 4.2.;
- s přípravou a realizací jsou také spojeny nezbytné **služby projektování, inženýringu, profesionálního zadání veřejných zakázek, řízení celého projektu a služby dotačního managementu** – rozpočet služeb viz příloha č.4.3., na kvalitě těchto služeb závisí úspěšnost projektu a získání dotací a s ohledem na kapacitu personálu úřadu malé obce je nutné všechny služby zajistit externími profesionály.

**Souhrnně** se jedná o tyto náklady:

<b>Celkové náklady přípravy a realizace</b>	<i>Kč vč. DPH</i>
Stavební rekonstrukce	22 232 000
Vybavení	275 759
Služby (projektování, inženýring, řízení projektu, dotační management bez udržitelnosti)	5 248 980
<b>CELKEM</b>	<b>27 756 739</b>
<b>Dotační management v prvních 10 letech udržitelnosti</b>	<b>484 000</b>

## 4.3 PROVOZNÍ MODEL, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ NOVOSTAVBY DOMU PRO SENIORY MALÁ MORAVA

### Provozní model

Investorem a provozovatelem novostavby Domu pro seniory Malá Morava bude **Obec Malá Morava**, která je vlastníkem pozemku parcely č. 46 k.ú. Malá Morava, kde se plánuje objekt postavit.

**Nájemníci budou hradit** nájemné, energie a vodné a stočné apod. dle skutečné spotřeby.

Údržbu domu, přilehlého okolí a infrastruktury, úklid společných prostor (např. chodby), výběr nájemného, případně pomoc nájemníkům se zajištěním služeb třetích osob (charita, dovážka obědů, nákupu, lékařská péče apod.) bude zajišťovat Obec Malá Morava svými pracovníky.

### Provozní náklady a příjmy

**Provozní náklady a příjmy** jsou orientačně uvedeny v příloze č.4.4. **Náklady** zahrnují servis a úklid společných prostor, pojištění budovy a administrativu provozu. **Příjmy** představuje nájemné z 10-ti bytů, které musí být s ohledem na dotační zdroj nižší, než je v místě cena obvyklá, počítána je sazba 80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Souhrnně se jedná o tyto příjmy a náklady s provozním ziskem pro obec 272 tis. Kč/rok:**

<i>Provozní náklady za rok</i>	<i>Kč vč. DPH</i>
provozní příjmy	432 000
provozní náklady	159 620
<b>ROZDÍL příjmy minus náklady</b>	<b>272 380</b>

### Dotační možnosti

Pro stanovení dotační podpory výstavby Domu pro seniory Malá Morava bylo zvažováno více možností. Zvažována byla i možnost statutu Domova pro seniory (pobytové zařízení pro nesoběstačné osoby vyžadující trvalou péči) nebo Domu s pečovatelskou službou (pobytové zařízení s péčí dle potřeb klienta). Pro jejich pořízení a trvalou přítomnost kvalifikovaných pečujících osob by navíc musel mít zřizovatel a provozovatel Obec Malá Morava státem a krajem schválený statut registrovaného poskytovatele sociálních služeb podle zákona č.108/2006 Sb.

Protože občané, kteří mají o bydlení v domě pro seniory zájem, jsou více méně soběstační s případnou podporou dostupných charitativních, sociálních a lékařských služeb nebo podporou rodiny, rozhodla se Obec Malá Morava pro **vybudování nájemního domu s malometrážními sociálními byty** pro jednotlivce **typu 1+KK (6ks)**, případně pro dvojice typu **2+KK (4 ks)**, kde si nájemci budou platit nájemné a provozní náklady (energie, vodné a

stočné apod.). Takový dům lze vybudovat s podporou z dotace Ministerstva pro místní rozvoj prostřednictvím jeho příspěvkové organizace **Státního fondu podpory investic (SFPI)**, z programu **Dostupné nájemní bydlení**. **Způsobilým náklady** jsou náklady potřebné pro výstavbu takového bytového domu s podlahovou plochou max. 120 m<sup>2</sup> na jeden byt a dále potřebná infrastruktura (např. přístupový chodník a napojení na sítě) a související projektové, inženýrské a poradenské služby. Studie uvažuje s plochou bytu **1+KK 35 m<sup>2</sup>**, bytu **2+KK 60 m<sup>2</sup>**. Mezi podmínky dotačního programu Dostupné nájemní bydlení dále patří vysoké nároky na **kvalitní energetické zabezpečení** podle příslušné vyhlášky, povinné pojištění budovy, doložení dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení (alespoň 50 %). Výše dotace na způsobilé výdaje se může pohybovat ve výši **25 % až 30 %** (při splnění specifických podmínek). Dále lze na financování realizace projektu čerpat **zvýhodněný úvěr** až o 3 % body úrokové sazby oproti základní sazbě EU pro Českou republiku, a to až do výše **90 %** ze způsobilých nákladů, doba **splácení úvěru je max. 30 let**. Úvěr musí být splácen následující měsíc po ukončení jeho čerpání. Minimálně **20 let** musí takto pořízené byty sloužit k dostupnému bydlení. **Nájemné** musí být stanoveno **nižší, než je nájemné v místě obvyklé**.

Do kalkulace projektu je orientačně zahrnuta **výše dotační podpory 30 % ze způsobilých výdajů**.

<b>Dotace (z programu SFPI Dostupné nájemní bydlení) - předpoklad</b>	<b>Kč</b>
dotace v přípravě (30 %)	641 421
dotace v realizaci (30 %)	7 602 873
<b>CELKEM</b>	<b>8 244 294</b>

Není jisté, zda a kdy bude otevřena výzva k podání žádosti do tohoto programu a jaké podmínky bude mít, zejména nyní při změně vlády.

**Olomoucký kraj** také nabízí grantové možnosti nebo možnosti individuálních dotací, ty jsou však objemem velmi omezené a na tak velký projekt by nestačily.

## Financování projektu

V příloze č. 4.5 je vypracován orientační **návrh možného financování projektu**. Ten zohledňuje investiční náklady, provozní náklady a dotační možnosti, uvedené výše. Obec není schopna z rozpočtu krýt přípravu a realizaci tohoto projektu i se zohledněním předpokládané dotace a financovat projekt může pouze se zapojením **úvěru**. Zapojena je dotačním programem zvýhodněná **úroková sazba 2 %**.

Návrh financování předpokládá tento **harmonogram**:

- **příprava projektu** (zpracování projektové dokumentace ve všech potřebných stupních, inženýring získání všech potřebných povolení, zejména stavebního povolení, podání žádosti o dotaci): **2 roky**
- **realizace projektu** (stavba, vybavení): **3 roky**
- **udržitelnost**: **20 let**
- **financování** přípravy, realizace a projektu s využitím úvěru: **17 let**

**Cash flow financování projektu** v příloze č. 4.5. ukázalo, že za daných podmínek je projekt tohoto rozsahu pro obec **zřejmě udržitelný**. Potřeba financování z rozpočtu se totiž pohybuje **do 1 mil. Kč ročně**.

## 5. RIZIKA A PŘÍNOSY PRO OBEC MALÁ MORAVA

Oba projekty, vzešlé z anket, jsou pro malou obec Malá Morava rozsáhlými projekty, jejichž organizace a zejména financování v přípravě, realizaci i provozu jsou velmi náročným, zatěžujícím a dlouhodobým úkolem desítek let. Níže jsou popsána specifická rizika a přínosy obou projektů pro obec.

### 5.1 RIZIKA

#### Rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava

- nejistota, zda a v jaké podobě bude vypsán vhodný dotační program
- financování projektu v této podobě je pravděpodobně za hranicí realizovatelnosti s nebyvalým zatížením rozpočtu obce po dobu 25 let s ročním zatížením rozpočtu až 1,7 mil. Kč ročně v době splácení úvěru 25 let, po splacení úvěru s provozním deficitem a požadavkem na rozpočet obce až 460 tis. Kč ročně
- i přes zajištění profesionálních služeb externích dodavatelů na přípravu, zadání veřejných zakázek a celkové řízení projektu bude obecní úřad velmi zatížen součinností a agendou projektu
- i přes veškerou péči je zde riziko pochybení a finančních sankcí ze strany poskytovatele dotace
- riziko, zda bude takto nákladně realizovaný a provozovaný objekt plně využit občanskou veřejností a dalšími návštěvníky – turisty, zda budou naplněny výsledky veřejné ankety a zda v čase bude tato veřejná poptávka trvat
- dále je třeba počítat, že po uplynutí cca 20 až 30 let od pořízení investice zde může být zatížení větších oprav a údržby objektu
- rizikem jsou změny ve společnosti, demografické změny a změny s nástupem umělé inteligence.

#### Novostavba Domu pro seniory Malá Morava

Rizika jsou téměř obdobná jako u Multifunkčního centra:

- nejistota, zda a v jaké podobě bude vypsán vhodný dotační program
- financování projektu v této podobě je reálné, protože zatěžuje rozpočet obce v době přípravy, realizace a splácení úvěru po dobu 17 let reálnou roční částkou okolo 1 mil. Kč ročně, po splacení úvěru může projekt generovat provozní zisk na nájemném po odečtení provozních nákladů okolo 270 tis. Kč ročně, i tak se však jedná o dlouhodobé výrazné zatížení rozpočtu a těžké rozhodnutí na jednu generaci dopředu
- i přes zajištění profesionálních služeb externích dodavatelů na přípravu, zadání veřejných zakázek a celkové řízení projektu bude obecní úřad velmi zatížen součinností a agendou projektu
- i přes veškerou péči je zde riziko pochybení a finančních sankcí ze strany poskytovatele dotace

- riziko, zda ze stran občanů bude trvat zájem o využití malometrážních bytů a zda budou skutečně stále využity (závazek je 20 let) a zda budou skutečně naplněny výsledky veřejné ankety a zda v čase bude tato veřejná poptávka trvat
- dále je třeba počítat, že po uplynutí cca 20 až 30 let od pořízení investice zde může být zatížení větších oprav a údržby objektu
- rizikem jsou změny ve společnosti a demografické změny.

## 5.2 PŘÍNOSY

### **Rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava**

- zajištění nových a chybějících služeb, o které je dle veřejné ankety zájem, jako je obchod, včetně provozu 24/7, zásilkovna, bufet, což jsou služby, které jsou nyní pro občany nedostupné a musí je řešit ve vzdáleném městě
- příležitost vytvořit skutečné společenské centrum obce pro setkávání občanů všeho věku a zájmů, stmelení občanské společnosti
- možnost posílení kondice při cvičení všech skupin obyvatel v tělocvičně
- zvýšení atraktivity pro bydlení v obci a zvýšení udržení i mladší generace v obci
- vytvoření dvou atraktivních nových pracovních příležitostí s nabídkou bytu
- příliv externích zdrojů do rozpočtu obce z dotací na projekt.

### **Novostavba Domu pro seniory Malá Morava**

- nabídka pro 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, je to pro ně významná varianta než odejít do vzdáleného domova důchodců do nějakého města
- malometrážní byty mohou také sloužit jako startovací byty pro mladé, kteří tak mohou zůstat bydlet v obci a dále pro potřebné v nouzi
- vytvoření pro nájemníky levné příležitosti bydlení v obci je každopádně dobrý počín
- podpora dostupného bydlení bude pravděpodobně nadále podporována jakoukoliv vládou
- po splacení zvýhodněného úvěru provoz takového domu generuje příjem do rozpočtu obce z nájemného
- příliv externích zdrojů do rozpočtu obce z dotací na projekt.

## 6. ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ A DOPORUČENÍ

Z veřejné besedy a anket, které proběhly v srpnu a září letošního roku 2025 a kterých se zúčastnil poměrně reprezentativní vzorek občanů, vzešly 2 projekty.

První je projekt rekonstrukce bývalé školy na **Multifunkční centrum Malá Morava**, kam by byl přesunut obecní úřad, vytvořeny nové víceúčelové společenské prostory se zázemím, tělocvična, obchod (včetně 24/7), bufet, zásilkovna, byt pro správce a venkovní zázemí pro provoz objektu. Projekt představuje velkou šanci k oživení života v příhraniční vesnici ve

strukturálně postiženém regionu. Bohužel po zodpovědném zpracování rozpočtu přípravy a realizace projektu ve výši téměř **35 mil. Kč** a k tomu provozní náklady s roční **provozní ztrátou 460 tis. Kč** bude zřejmě mimo možnosti financování obce i při zapojení úvěru a disponibilních dotací. Roční zátěž z rozpočtu obce v době splácení úvěru činí až **1,7 mil. Kč ročně po dobu 25 let**. Závazek udržitelnosti občanské vybavenosti je **10 let**.

Druhým projektem je novostavba **Domu pro seniory Malá Morava** (nebo startovací byty pro mladé a potřebné). Jedná se o bezbariérový, energeticky výhodně vystavěný objekt s 10-ti malometrážními byty (6 bytů 1+KK a 4 byty 2+KK) se zvýhodněným nájemným. Financování tohoto projektu o rozpočtu **28 mil. Kč** je již pro obec reálné se zapojením dotace a zvýhodněného úvěru, ale i tak se jedná o velký závazek s potřebou uvolňování cca **1 mil. Kč ročně** po dobu financování a splácení úvěru **17 let** s příslibem následujících **příjmů** z nájemného okolo **270 tis. Kč ročně**. S ohledem na celkovou situaci v oblasti bydlení je takový bytový dům pro obec velkou příležitostí, jak zde udržet občany, mladší a těm starším nabídnout humánní možnost, jak zůstat v obci, kde mají své kořeny.

### Realistická doporučení

Oba projekty jsou pro Obec Malá Morava velmi náročné a je jisté, že jejich souběh v této podobě již vůbec není reálný.

Co se týká multifunkčního centra, možná by bylo řešením přehodnotit jeho náplň a stavební program a redukovat jej. Nemusel by se možná v této fázi realizovat podkrovní byt a tělocvična a odložila by se investice do fotovoltaické elektrárny (i když na tu se zrovna vztahuje vysokoprocenní dotace 90 %). Také by šlo vzít do úvahy, jestli by v redukované formě nestačil na správu objektu 1 pracovní úvazek.

Co se týká Domu pro seniory, stálo by za úvahu propočíst variantu s menším počtem bytů v novém domě a dále variantu rekonstrukce budovy opuštěného obecního úřadu na malometrážní byty. V každém případě by rozhodování o přesunu obecního úřadu mělo být provázeno úvahou, jak naložit s opuštěnými prostory obecního úřadu.

Po přehodnocení obou projektů by pak bylo dobré prověřit možnost realizace obou projektů, nikoliv v souběhu, ale s časovým posunem.

Co se týká objektu bývalé školy, pokud by se nenašla realistická varianta její rekonstrukce a využití, měla by obec zvážit její prodej a s kupcem velmi vážně jednat o jeho záměru využití budovy. Budova je již 25 let opuštěna a tím velmi trpí a chátrá. Je možné, že podnikatelský investor by pro ni našel smysluplné využití například pro turistické účely v této turisticky atraktivní oblasti Kralického Sněžníku a Dolní Moravy nebo by dokázal zafinancovat bydlení v objektu na komerční bázi.

Tato studie má sloužit pro rozhodování zastupitelstva obce. Před definitivním rozhodnutím však doporučuji ještě dopracování výše uvedených dalších variant a doporučení.

V Žamberku, v prosinci 2025

Vypracovala RNDr. Renata Šedová  
OHGS s.r.o.