

# Studie přestavby bývalé školy Malá Morava 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

**Datum vypracování:      únor 2026**

## Obsah

<b>1.</b>	<b>ÚVODNÍ INFORMACE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PŘESTAVBA BÝVALÉ ŠKOLY MALÁ MORAVA NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>CÍL A PŘEDMĚT PŘESTAVBY NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>INVESTIČNÍ NÁKLADY NA PŘESTAVBU BÝVALÉ ŠKOLY NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>PROVOZNÍ MODEL, PROVOZNÍ VÝDAJE A PŘÍJMY, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ PROJEKTU.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>RIZIKA A PŘÍNOSY PRO OBEC MALÁ MORAVA.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>RIZIKA .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>PŘÍNOSY .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>10</b>

### **Přílohy:**

1. Orientační rozpočet stavebních nákladů na přestavbu bývalé školy na Nájemní bytový dům Malá Morava (REKOS Ševčík s.r.o.)
2. Fotovoltaická elektrárna (varianta s bateriemi) pro Nájemní bytový dům Malá Morava (Watthouse s.r.o.)
3. Orientační rozpočet společného vybavení na Nájemní bytový dům Malá Morava (OHGS s.r.o.)
4. Orientační rozpočet služeb na přípravu, inženýring a realizaci přestavby bývalé školy na Nájemní bytový dům Malá Morava (OHGS s.r.o.)
5. Orientační provozní náklady a příjmy na provoz Nájemního bytového domu Malá Morava (OHGS s.r.o.)
6. a) Orientační návrh financování projektu přestavby bývalé školy na Nájemní bytový dům Malá Morava s podporou SFPI (OHGS s.r.o.)  
b) Orientační návrh financování projektu přestavby bývalé školy na Nájemní bytový dům Malá Morava bez podpory (OHGS s.r.o.)
7. Prezentace studie pro Zastupitelstvo obce

## 1. ÚVODNÍ INFORMACE

Předmětem studie je využití bývalé školy čp. 103 Malá Morava přestavbou na nájemní bytový dům.

**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 navazuje na předchozí studii zpracovatele z prosince 2025, která se zabývala využitím budovy bývalé školy na multifunkční centrum, o které veřejnost podle anket projevila velký zájem. Analýza nákladů (rozsáhlá rekonstrukce, vybavení a provozní náklady) oproti minimálním příjmům (tržby z bufetu, jednoho bytu a akcí) ukázala, že i při zapojení dotace na obnovu brownfieldů je tento projekt pro obec finančně neúnosný. Zastupitelstvo obce proto dne 11.12.2025 rozhodlo o zpracování nové varianty využití budovy bývalé školy a souvisejících pozemků na přestavbu na nájemní bytový dům, protože zejména o bydlení seniorů v obci je dle anket také velký zájem.

Cílem této studie je poskytnout podklad pro další rozhodnutí obce (zastupitelstvo obce 5.3.2026), jak s touto chátrající a od roku 2021 nevyužitou nemovitostí nadále efektivně naložit.

Zadání pro přestavbu budovy na nájemní bytový dům je toto:

- v přízemí a 1.patře budou malometrážní byty (kombinace 1+KK a 2+KK) a úložný prostor k bytům, v podkroví vzniknou větší byty 3+KK, sklep bude technologický
- přízemí a 1. patro budou bezbariérové s výtahem do 1.patra
- součástí stavebního řešení bude úprava terasy a bezprostředního okolí budovy, parkoviště (v kapacitě odpovídající bytovým jednotkám dle vyhlášky) a příjezdová komunikace
- energetické zajištění bude velmi ekologické a ekonomické, bude počítat s tepelným čerpadlem, fotovoltaikou a rekuperací
- půjde o bytový dům, kdy nájemníci budou platit obci nájemné; spotřebované energie a vodné a stočné dle skutečnosti, případné sociální aj. služby nepůjdou na vrub obce, ale budou je platit podnájemníci
- parametry bytů a nájemné budou konstruovány tak, aby vyhovovaly dotačnímu programu SFPI Dostupné nájemní bydlení
- vybavení bude pouze minimální, a to společných prostor, byty budou zahrnovat pouze vestavěné vybavení (kuchyňská linka apod.), nikoliv nábytek
- do provozních nákladů obce budou promítnuty náklady na administrativu projektu, úklid a servis společných vnitřních a venkovních prostor, náklady na povinné revize a údržbu majetku a na fond rezerv, potřebný pro obnovu a reinvestice majetku.

## 2. PŘESTAVBA BÝVALÉ ŠKOLY MALÁ MORAVA NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM

### 2.1 CÍL A PŘEDMĚT PŘESTAVBY NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM

**Cílem** nového využití budovy bývalé školy je přestavba na nájemní bytový dům, který by byl určen k pronájmu potřebným občanům obce. Zejména se jedná o seniory, kteří chtějí zůstat bydlet v obci a již fyzicky nezvládají péči o domy, kde pobývají nyní nebo je chtějí uvolnit mladým a malometrážní byty jim umožní zajištěné a bezstarostné bydlení na stáří v obci, kde dlouhodobě žili. Další potenciální skupinou jsou mladí lidé, pro které by malometrážní byty byly startovací, než se vzmohou na něco většího. Větší podkrovní byty budou plnohodnotné kvalitní byty vhodné pro trvalé bydlení rodin, které by zde rády žili s ohledem k pracovním příležitostem v obci a okolí (Králíky, Hanušovice, Dolní Morava). Obec by tak mohla přivést do malé obce ve strukturálně postiženém regionu další obyvatele.

**Předmět** přestavby je definován zadáním (viz 1.kapitola). Vzhledem ke kapacitám disponibilních podlahových ploch a objemu budovy je plánováno zřízení těchto bytů (plochy budou upřesněny projektovou dokumentací):

přízemí: 4 byty 1+KK (4 x cca 38 m<sup>2</sup>) = 152 m<sup>2</sup>

1.patro: 2 byty 2+KK (2x cca 50 m<sup>2</sup>) = 190 m<sup>2</sup>, 3 byty 1+KK (3 x 30 m<sup>2</sup>) = 90 m<sup>2</sup>

podkroví: 3 byty 3+KK (3x cca 65 m<sup>2</sup>) = 195 m<sup>2</sup>

---

CELKEM plocha bytů : 627 m<sup>2</sup>

### 2.2 INVESTIČNÍ NÁKLADY NA PŘESTAVBU BÝVALÉ ŠKOLY NA NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM

Pro účely této studie jsou náklady kvalifikovaně odhadnuty.

**Stavební náklady přestavby** budovy a blízkého okolí bývalé školy čp.103 Malá Morava na nájemní bytový dům jsou uvedeny v příloze č.1. S ohledem na záměr zřízení bytů v bývalé škole bude třeba změnit dispozici současných místností a vybudovat výtah do 1. patra. Podrobnosti řešení a rozpočtu přinese až projektová dokumentace pro stavební povolení. Pro účely této studie jsou stavební náklady stanoveny na základě disponibilních ploch pro zřízení bytů a zázemí, na základě objemu obestavěného prostoru a na základě cenových ukazatelů pro rok 2025. Řešení zahrnuje:

- pořízení bytů v přízemí, 1.patře a v dosud nevyužitém podkroví ve složení a kapacitách ad kapitola 2.1 (každý byt bude vybaven kuchyňskou linkou se základními vestavěnými spotřebiči, koupelnou a WC)
- vyspělé energetické řešení budovy počítá s tepelným čerpadlem, izolací budovy a střechy, rekuperací a s fotovoltaickou elektrárnou s bateriemi (viz příloha č. 2)
- novou elektroinstalaci a vodoinstalaci
- aj. práce dle přílohy č.1

**Vybavení společných prostor** (viz příloha č.3):

Jedná se o:

- úklidové vybavení nájemce a správce v úklidové místnosti
- vybavení venkovní terasy s posezením k využití podnájemníky (nikoliv veřejností).

**Služby projektování, inženýringu, zadání veřejných zakázek, řízení celého projektu a služby dotačního managementu** (viz příloha č.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. Služby jsou rozděleny do kategorie do podání žádosti SFPI (bez dotace) a po podání žádosti o dotaci SFPI (pod dotací a zvýhodněným úvěrem).

**Souhrnně** se jedná o tyto náklady:

<b>Celkové náklady přípravy a realizace</b>	<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
<b>CELKEM</b>	<b>42 401 141</b>

## 2.3 PROVOZNÍ MODEL, PROVOZNÍ VÝDAJE A PŘÍJMY, DOTAČNÍ ZDROJE A FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

### Provozní model

**Investorem a provozovatelem** přestavby bývalé školy na **Nájemní bytový dům** bude **Obec Malá Morava**, která je vlastníkem nemovitosti čp. 103, včetně přilehlého pozemku (parcela č.46 k.ú. Malá Morava).

Podnájemníky bude obec vybírat na základě **transparentních zveřejněných kritérií a pořadníku**. Cílem bude průběžně naplňovat kapacity bytů a současně uspokojit ty nejpotřebnější v obci (byty pro seniory a startovací byty pro mladé) a také přivést do obce perspektivní lidi, kteří pomohou v rozvoji obce. Podnájemníci si budou hradit spotřebu elektrické energie a veškeré další služby, které budou potřebovat. Například senioři budou moci čerpat přes sociální a charitativní systém služby finančně mimo obec. Obec jim může být v tomto administrativně a koordinačně nápomocna.

**Příprava a realizace** bude zajištěna vesměs externími dodávkami a službami v součinnosti s obcí. **Provoz** bude zajištěn **částečně vlastními silami a kapacitami obce, z větší části externími službami a dodávkami**. Provozní výdaje a příjmy jsou uvedeny v příloze č. 5.

## **Provozní výdaje**

### **Pojištění nemovitosti**

Je odhadnuto na **12 000 Kč ročně**. Bude v aktuální době ověřeno nabídkou společnosti, která pojišťuje majetek obce.

### **Administrativní provoz**

Po ukončení realizace projektu bude zahrnovat tyto činnosti:

- vedení odděleného analytického účetnictví příjmů a výdajů projektu
- provoz a aktualizace systému transparentního výběru podnájemníků s cílem dosažení 100 % obsazení bytů po 100 % doby provozu a udržitelnosti projektu po dobu splácení úvěru (30 let od čerpání a splácení úvěru)
- agenda komunikace s nájemníky (uzavírání a rozvázání smluv, výběr nájemného)
- řízení údržby objektu (úklid vnitřních společných prostor a péče o vnější prostor)
- řízení povinných revizí technologií a potřebné údržby
- zpracování zpráv pro poskytovatele dotace.

Pro tuto administrativní agendu je počítáno s 0,1 úvazku aktuálního mediánu mzdy kraje s odvody cca **60 000 Kč/rok** a dále s externími službami **5 000 Kč/rok**, celkem **65 000 Kč/rok**.

### **Úklid**

**Úklid vnitřních prostor** zahrnuje 1x týdně úklid společných prostor (chodby) a k tomu jednorázový generální úklid jednou za rok (sklep, dveře aj.). V rozpočtu je počítáno s nákladem 1 000 Kč za týden a 8 000 Kč za rok, tj. celkem **60 000 Kč/rok**.

**Úklid vnějších prostor** zahrnuje úklid přístupové komunikace, parkoviště, vnější terasy, v zimě úklid sněhu, údržbu venkovního nábytku a péči o související zeleň. Počítáno je s nákladem 52 týdnů po 1 000 Kč, tj. **52 000 Kč/rok**.

Toto bude zajištěno v rámci stávajících kapacit obce, případně s novými dohodami o provedení práce nebo externími službami. V rozpočtu je počítáno s ročním nákladem celkem **112 000 Kč/rok**.

### **Revize a servis technologií a domu**

Na základě kvalifikovaného odhadu bude potřeba pro náročné technologie (elektroinstalace, tepelná čerpadla, vzduchotechniku, rekuperaci, fotovoltaiku aj.) zajišťovat záruční a provozní servis, který je kvalifikovaně odhadnut průměrně na **60 000 Kč/rok**.

### **Fond obnovy technologií a budovy**

Financování projektu je plánováno na dobu 30 let čerpání a splácení úvěru. Za tuto dobu bude třeba obnovit a vyměnit některé části zejména technologií (tepelná čerpadla, vzduchotechnika, rekuperace, baterie fotovoltaiky aj.) a celkově udržovat stavebně objekt v kondici. Podle kvalifikovaného odhadu bude dobré pro tyto účely každoročně vytvářet fond obnovy majetku ve výši **250 000 Kč/rok**.

**Celkové provozní výdaje:**      **499 000 Kč/rok**

## **Provozní příjmy**

**Provozními příjmy** je nájemné od podnájemníků. Na základě rešerše obce u pronajímatelů v bezprostřední blízkosti obce (Králíky, Hanušovice) bylo pro účely této studie stanoveno nájemné ve výši **100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

To při odhadovaných kapacitách bytů činí **celkem za rok:**

nájemné z bytů 1+KK (7 bytů 1+KK: 4x38m <sup>2</sup> , 3x30 m <sup>2</sup> )	celkem 242 m <sup>2</sup> po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců	290 400 Kč
nájemné z bytů 2+KK (2 byty 2+KK: 2x50m <sup>2</sup> )	celkem 100 m <sup>2</sup> po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců	120 000 Kč
nájemné z bytů 3+KK (3 byty 3+KK, 3x65m <sup>2</sup> )	celkem 195 m <sup>2</sup> po 100 Kč/měsíc x 12 měsíců	234 000 Kč
<b>Příjmy celkem za rok</b>		<b>644 400 Kč</b>

## **Bilance provozních příjmů a výdajů**

Rozdíl provozních příjmů 644 000 Kč a provozních výdajů 499 000 Kč činí **+145 000 Kč/rok**.

## **Dotační možnosti**

### **Dotace Olomouckého kraje na projektovou přípravu**

Na zpracování projektové dokumentace ve fázi do podání žádosti o dotaci ze SFPI (ad níže) by bylo možné požádat o dotaci Olomoucký kraj. Taková dotace by mohla být maximálně ve výši 50 % a max. 700 000 Kč. Náklady na projektovou dokumentaci do podání žádosti jsou odhadnuty na 1 969 444 Kč, proto by teoreticky přicházela v úvahu dotace 700 000 Kč, ale reálně kraj obcím rozděljuje nižší částky, někde okolo **200 000 Kč**. Protože to je dosti nejisté, ve financování projektu v příloze č.6 zatím není s touto dotací počítáno.

### **Podpora Státního fondu podpory investic (SFPI) na dokončení přípravy a realizaci**

Nájemní bytový dům lze rekonstruovat s podporou z dotace Ministerstva pro místní rozvoj prostřednictvím jeho příspěvkové organizace **Státního fondu podpory investic (SFPI)**, z programu **Dostupné nájemní bydlení**. **Způsobilými náklady** jsou náklady potřebné pro rekonstrukci domu na pořízení bytů s podlahovou plochou do 80 m<sup>2</sup> na jeden byt, veškeré technologie (energetika, zateplení, výtah) a dále potřebná infrastruktura (např. přístupový chodník a napojení na sítě) a související projektové, inženýrské a poradenské služby. Případné jiné výdaje by byly z podpory vyčleněny jako nezpůsobilé. Projekt přestavby bývalé školy na nájemní bytový dům dle první predikce zakládá ve 100 % na způsobilé výdaje pro podporu z tohoto dotačního programu.

Minimální dotace činí 25 %, pokud projekt splní nároky na energetické úspory až 30 % a pokud bude trvale jeden z bytů mít sociální charakter, tak se jedná o dotaci až 35 %. V této studii se počítá s **dotací 30 %**.

Dále je možné do výše **60 %** způsobilých výdajů na projekt čerpat **zvýhodněný úvěr s úrokem cca 1 %** na dobu max. **30 let** od jeho čerpání a splácení. Obec musí doložit zajištění úvěru (rekonstruovanou budovou školy, případně dalšími nemovitostmi). **Obec hradí 10 %** ze způsobilých výdajů.

Dotační program má vytvořený software (tzv. **Kalkulačka**), do kterého se po vložení všech zpřesněných nákladů dopočte **maximální výše nájemného** za byty na základě principů: a) obec nesmí za dobu podpory na nájemném být v zisku, b) nájemné nesmí překročit nájemné v místě obvyklé.

Dále musí obec v žádosti o dotaci doložit **systém přidělování bytů** a musí doložit, že pro 50 % bytů má zajištěny reálné podnájemníky.

## **Financování projektu**

### **Varianta financování projektu s podporou SFPI**

V příloze č.6a) je vypracován orientační návrh financování projektu s podporou SFPI. Ten zohledňuje investiční náklady, provozní náklady a dotační možnosti uvedené výše. Model počítá s tímto financováním:

#### **Fáze přípravy do podání žádosti SFPI :**

- vlastní zdroje obce (zatím bez dotace Olomouckého kraje)

#### **Fáze od podání žádosti SFPI :**

- 30 % dotace SFPI
- 60 % zvýhodněný úvěr SFPI s úrokem 1 %
- 10 % vlastní zdroje obce
- splácení úroků obcí.

Tento model je pro obec **udržitelný**, i když se zapojením všech provozních nákladů (administrativa, údržba, revize, výrazný fond tvorby obnovy majetku), i když znamená předpoklad **zatížení rozpočtu obce po dobu 32 let průměrně cca 940 tis. Kč/rok**. Následně by projekt generoval **zisk** (po odečtení provozních nákladů) cca **150 tis. Kč/ročně**.

### **Varianta financování projektu bez podpory SFPI**

V příloze č. 6b) je namodelováno, jak by mohlo vypadat financování projektu **bez podpory SFPI**. Tzv. není započtena dotace a je zvolen reálný **úvěr s úroky 4 %**. Tato varianta je pro obec zcela **nereálná**. I při celkových nákladech za 32 let ve výši 58 mil. Kč, tj. cca **1,8 mil. Kč ročně** by zbývalo **nezaplacených necelých 10 mil. Kč**.

Zatím blíže nezkoumanou variantou je založení **družstva**. Velkou otázkou je, zda by se v obci Malá Morava a okolí našli zájemci o vstup do družstva. Případně by se jednalo o **spolupráci se zaměstnavateli** v okolí Malé Moravy (rozsah Hanušovice, Králíky), kteří by byli zainteresovaní získat chybějící pracovníky do svých provozů a nabídnout jim byty.

## **3. RIZIKA A PŘÍNOSY PRO OBEC MALÁ MORAVA**

## 3.1 RIZIKA

Rizika přestavby bývalé školy Malá Morava na nájemní bytový dům jsou tato:

- 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
- rizikem jsou změny ve společnosti, politické a demografické změny.

## 3.2 PŘÍNOSY

Přínosy přestavby bývalé školy Malá Morava na nájemní bytový dům jsou tyto:

- **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 byly pro mladé**, kteří tak mohou zůstat bydlet v obci, než se vzdají 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.

## 4. ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ A DOPORUČENÍ

Tato studie navazuje na Studii využití bývalé školy Malá Morava z prosince 2025. Zastupitelstvo obce Malá Morava se rozhodlo pro zpracování doplňující studie, která se bude zabývat jedinou variantou **Přestavby bývalé školy Malá Morava na nájemní bytový dům**.

**Varianta přestavby bývalé školy na nájemní bytový dům s podporou SFPI** je pro obec reálná, s riziky popsány v kapitole 3.1. Tato varianta by zatížila rozpočet obce po dobu **32 let** až částkou **940 tis. Kč ročně** s tím, že by projekt nájemního domu měl být **v následujících letech** finančně udržitelný a mohl by do rozpočtu obce přinášet **zisk okolo 150 tis. Kč ročně**. Dalším možným řešením je založení **družstva** a spolupráce s místními nebo v okolí blízkými **podnikateli**, kteří pro své provozování obtížně hledají zaměstnance a nabídka bytu by je mohla přivést. Financování nájemního bytového domu samostatně obcí s komerčním úvěrem není vůbec reálné.

Nájemní bytový dům je pro obec Malá Morava možným **startem pro její další rozvoj**. Tedy nejen novým zázemím pro seniory, ale šance pro příchod nových obyvatel, kteří se mohou podílet na životě v obci, rozvoji další infrastruktury a služeb a zabrzdit vylidnění obce.

### Doporučení zpracovatele:

**Rozpracovat podklady pro přestavbu bývalé školy na nájemní bytový dům** v těchto krocích:

- 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)

Pokud by se na základě vyhodnocení výsledků ukázala varianta přestavby školy na nájemní bytový dům nereálná (nepotvrdil se zájem o byty ani variantními systémy financování typu družstvo), mělo by zastupitelstvo **rozhodnout o dalším osudu bývalé školy** (viz studie z prosince 2025):

- zbourání bývalé školy a zřízení tzv. uhlíkového uložště (možnost dotace SFPI, zbourání a zřízení lesoparku s jeho udržení 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).

V Žamberku, v únoru 2026

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