

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

Termín zpracování: prosinec 2025





Veřejná beseda a ankety

Veřejná beseda a první anketa 20.8.2025

- nad podklady proběhla diskuse nad náměty využití bývalé školy
- na základě diskuse a první jednoduché ankety vzniklo zadání pro novou podrobnější anketu

Nová anketa do 30.9.2025

- hlasování bylo možné písemným vyplněním dotazníku nebo on-line
- z počtu obyvatel obce 509 se ankety zúčastnil celkem reprezentativní vzorek **48 respondentů**
- v produktivním i důchodovém věku, 12 osob ve věku 20 – 40 let, průměrně **54 let**

Závěr anket (po konzultaci s vedením obce):

- **rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava** potřebných služeb pro občany, nebourat, neprodávat
- **novostavba Domu pro seniory Malá Morava** s 10-ti malometrážními bezbariérovými byty



Multifunkční centrum – cíl a předmět využití

- přestěhovaný obecní úřad
- multifunkční prostor pro různorodé aktivity (kroužky dětí, vzdělávací aktivity, setkávání seniorů, spolků, matek s dětmi, oslavy rodinných událostí, zasedací prostor zastupitelstva apod.); zázemí s kuchyňkou aj.
- tělocvična pro všechny skupiny obyvatel
- obchod a bufet v jednom s časově omezeným režimem a sortimentem, bezobslužný obchod typu 24/7
- podkrovní byt správce
- upravená terasa u budovy a bezpečné schody k dětskému hřišti
- přilehlé venkovní prostranství k budově společenské akce obce, budova poskytne zázemí
- parkovací místa a technická budova pro obsluhu (kůlna)
- zásilkovna (buď v obchodě nebo Alza boxy z venku)

Prostory budou vybaveny pro své účely.

Správa, údržba, úklid, organizace aktivit, vstupy do účetnictví obce – zajištění dvěma správci



Multifunkční centrum – investiční náklady

Celkové náklady přípravy a realizace	Kč vč. DPH
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
CELKEM	34 829 116
Dotační management v prvních 10 letech udržitelnosti	484 000



Multifunkční centrum – rozpočet vybavení

	Kč bez DPH	Kč vč. DPH
Vybavení přestěhovaného obecního úřadu pro 5 osob	148 300	179 443
Vybavení multifunkčního společenského prostoru nábytkem (pro 70 osob)	158 850	192 209
Vybavení multifunkčního společenského prostoru - dětský koutek	16 750	20 268
Vybavení kuchyňky pro občerstvení/catering - spotřebiče	40 700	49 247
Nádobí a servírovací vybavení (pro 70 osob)	39 200	47 432
Úklidové vybavení	22 600	27 346
Vybavení malé multifunkční tělocvičny pro všechny	96 000	116 160
Vybavení malé prodejny	51 000	61 710
Vybavení bufetové části - příprava a výdej občerstvení	50 300	60 863
Vybavení pro prodejnu 24/7	244 000	295 240
Vybavení venkovní terasy před bufetem a příslušenství (pro 16 osob)	61 400	74 294
CELKEM	929 100	1 124 211



Multifunkční centrum – rozpočet služeb přípravy a realizace

Položka	Kalkulace	Cena Kč bez DPH	Cena Kč vč. DPH
Projektová dokumentace (DSP, DPS, DZS, inženýring povolení)	6 % z ceny stavby	1 332 118	1 611 863
Autorský dozor	1 % z ceny stavby	222 020	268 644
Technický dozor investora	3,5 % z ceny stavby	777 069	940 253
BOZP	1,5 % z ceny stavby	333 029	402 966
administrace zadávacích řízení (1 podlimitní VZ, 6 zakázek mimo pod limitem zákona VZ)	1x180 000 Kč + 6 x 40 000 Kč	420 000	508 200
koordinace a vedení celého projektu v přípravě (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 2 roky)	24 měsíců x 30 hod. x 800 Kč	576 000	696 960
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
koordinace a vedení celého projektu v udržitelnosti (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 10 let)	10 let x 50 hod. x 800 Kč	400 000	484 000
CELKEM		5 020 236	6 074 485



Multifunkční centrum – provozní model a provozní finance

Investor a provozovatel: Obec Malá Morava

Účast stávajících pracovníků a techniky obce (sečení trávy apod.)

Noví správcové: 2 nové pracovní úvazky: 1) technický správce, 2) Administrativa, organizace, úklid

Prodejna 24/7: dodavatelsky nebo frenčiza

Položka	Kalkulace	Cena Kč bez DPH/rok	Cena Kč vč. DPH/rok
NÁKLADY			
elektrická energie	spotřeba s FVE 23 MWh/rok, jistič 1 500,- Kč/měsíc	186 300	225 423
přetok FVE k využití dalšími budovami obce	přetok 4,5 MWh	-18 000	-21 780
vodné, stočné	1 700 Kč/měsíc	20 400	24 684
mzdy správců	2 plné úvazky: 40 000 + 35 000 Kč hrubého, tj. náklad 53 000 + 46 000 = 99 000 Kč/měsíc		1 188 000
pojištění nemovitosti	12 000 Kč/rok		12 000
spotřební materiál pro provoz budovy	čistící prostředky, hygiena apod., 500 Kč/měsíc	6 000	7 260
Náklady celkem			1 435 587
PŘÍJMY			
nájemné podkrovního bytu	200 m ² x 55 Kč/m ² x 12 měsíců	132 000	132 000
příjem z pronájmu společenského prostoru s kuchyňkou na akce a oslavy	12 akcí po 5 000 Kč	60 000	60 000
tržby z obchodu a prodejny 24/7	52 týdnů po 8 000 Kč	416 000	416 000
čisté tržby z bufetu	52 týdnů po 6 000 Kč	312 000	312 000
tržby z bufetu	52 týdnů po 1 000 Kč	52 000	52 000



Multifunkční centrum – financování a cash flow

Vstupní informace pro výpočet cash flow:

Investiční náklady: 34 829 116 Kč , Dotační management v udržitelnosti: 484 000 Kč

Provozní náklady a příjmy: čistý příjem od 16.roku – 463 587 Kč (ztráta)

Dotační možnosti: z programu SFPI – NPO Brownfieldy, občanská vybavenost, 40 % = 12 778 682 Kč

Úvěr: nabídka KB a.s. úroku 4,2 % p.a.

Harmonogram: příprava 2 roky, realizace 3 roky, udržitelnost 10 let, doba financování (splácení úvěru) 25 let

Zdroje financování: dotace, rozpočet obce, úvěr

Výsledky financování a cash flow projektu:

Při zapojení všech uvedených zdrojů jsou výsledky financování tyto (**potřeba z rozpočtu obce**):

- období **1. – 5. rok** (příprava a realizace): průměrně **1,7 mil. Kč/rok**, v rizikovém roce max. 2,3 mil. Kč
- období **6. – 25. rok** (provoz a splácení úvěru): průměrně **1,6 mil. Kč/rok**, v rizikovém roce max. 1,7 mil. Kč
- **z rozpočtu obce** za období **1. – 25. rok celkem** (příprava, realizace a splácení úvěru) : **40 mil. Kč**
- období **od 26. roku dále** (provoz): **-464 tis. Kč/rok (ztráta)**

Závěr: pro obec nereálné a neudržitelné



Dům pro seniory – cíl a předmět využití

Novostavba Domu pro seniory na pozemku u bývalé školy.

- nájemní dům **malometrážních bytů pro seniory** (nebo startovací byty pro mladé a potřebné), bezbariérový třípodlažní objekt, vybavený výtahem, energeticky úsporný
- počet je **10 bytů**, z toho **6 v kategorii 1+KK, 4 v kategorii 2+KK**
 - 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

Nájemní dům, kde jeho obyvatelé platí nájemné obci.

Společné prostory domu budou vybaveny pro své účely.

O úklid a údržbu společných prostor by se staral správce – zaměstnanec obce.



Dům pro seniory – investiční náklady

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



Dům pro seniory – rozpočet vybavení

Položka				Celkem Kč (bez DPH)	Celkem Kč (vč. DPH)
Vybavení bytů 1+KK (6 bytů)				96 000	116 160
Vybavení bytů 2+KK (4 byty)				102 400	123 904
Společné vybavení domu				29 500	35 695
CELKEM				227 900	275 759



Dům pro seniory – rozpočet služeb přípravy a realizace

Položka	Kalkulace	Cena Kč bez DPH	Cena Kč vč. DPH
Projektová dokumentace (DSP, DPS, DZS, inženýring povolení)	6 % z ceny stavby	1 191 000	1 441 110
Autorský dozor	1 % z ceny stavby	198 500	240 185
Technický dozor investora	3,5 % z ceny stavby	694 750	840 648
BOZP	1,5 % z ceny stavby	297 750	360 278
administrace zadávacích řízení (1 podlimitní VZ , 6 zakázek mimo pod limitem zákona VZ)	1x180 000 Kč + 6 x 40 000 Kč	420 000	508 200
koordinace a vedení celého projektu v přípravě (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 2 roky)	24 měsíců x 30 hod. x 800 Kč	576 000	696 960
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
koordinace a vedení celého projektu v udržitelnosti (projektový a finanční manažer, administrace dotace, předpoklad 10 let)	10 let x 50 hod. x 800 Kč	400 000	484 000
CELKEM		4 738 000	5 732 980



Dům pro seniory – provozní model a provozní finance

Investor a provozovatel: Obec Malá Morava

Účast stávajících pracovníků a techniky obce (sečení trávy apod.)

Noví správcové multifunkčního centra: 2 nové pracovní úvazky: 1) technický správce, 2) Administrativa, organizace, úklid

Nájemníci hradí: nájemné, elektrickou energii, vodné a stočné aj. hradí podle skutečnosti, využívají sociálních, charitativních a zdravotních služeb mimo rozpočet obce, správci mohou pomoci se zajištěním

Položka	Kalkulace	Cena Kč bez DPH/rok	Cena Kč vč. DPH/rok
NÁKLADY			
servis a úklid společných prostor	52 týdnů po 2 000 Kč	104 000	125 840
pojištění nemovitosti	12 000 Kč/rok		12 000
administrativa provozu	12 měsíců po 1 500 Kč	18 000	21 780
Náklady celkem			159 620
PŘÍJMY			
nájemné z bytů 1+KK (6 bytů)	35 m ² po 80 Kč/m ² x 12 měsíců x 6 bytů		201 600
nájemné z bytů 2+KK (4 byty)	60 m ² po 80 Kč/m ² x 12 měsíců x 4 byty		230 400
Příjmy celkem			432 000
Příjmy minus náklady			272 380



Dům pro seniory – financování a cash flow

Vstupní informace pro výpočet cash flow:

Investiční náklady: 27 756 739 Kč, Dotační management v udržitelnosti: 484 000 Kč

Provozní náklady a příjmy: čistý příjem od 16.roku +272 380 Kč (zisk)

Dotační možnosti: z programu SFPI – Dostupné nájemní bydlení, dotace 30 % = 8 244 294 Kč

Úvěr: zvýhodněný úvěr z dotačního programu 2 % p.a.

Harmonogram: příprava 2 roky, realizace 3 roky, udržitelnost 20 let, doba financování (splácení úvěru) 17 let

Zdroje financování: dotace, rozpočet obce, dotovaný úvěr

Výsledky financování a cash flow projektu:

Při zapojení všech uvedených zdrojů jsou výsledky financování tyto (**potřeba z rozpočtu obce**):

- období **1. – 5. rok** (příprava a realizace): průměrně **997 tis. Kč/rok**, v rizikovém roce max. 1,3 mil. Kč
- období **6. – 17. rok** (provoz a splácení úvěru): průměrně **957 tis. Kč/rok**, v rizikovém roce max. 1 mil. Kč
- **z rozpočtu obce za období 1. – 17. rok celkem** (příprava, realizace a splácení úvěru) : **16,5 mil. Kč**
- období **od 18. roku dále** (provoz): **+ 272 tis. Kč/rok (zisk)**

Závěr: pro obec reálné a udržitelné

avšak nikoliv v souběhu s projektem rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum



RIZIKA

Multifunkční centrum Malá Morava:

- nejistota otevření dotačního programu
- financování je pro obec nereálné a neudržitelné
- velké administrativní zatížení obecního úřadu a zastupitelstva (i přes externí služby)
- riziko pochybení přes veškerou péči a sankce
- riziko, zda zájem o aktivity vzešlý z ankety je reálný a trvalý
- potřeba větších oprav po 20-ti až 30-ti letech
- změny ve společnosti, demografické změny, vlivy nástupu umělé inteligence

Dům pro seniory Malá Morava:

- obdobné, jako u multifunkčního centra, kromě:
- financování je pro obec reálné, ale velmi dlouhodobě zatěžující rozpočet
- riziko, zda zájem o bydlení v malometrážních bytech vzešlý z ankety je reálný a trvalý



PŘÍNOSY

Multifunkční centrum Malá Morava:

- zajištění nových a chybějících služeb
- vytvoření skutečného centra života obce, setkávání, stmelení občanské společnosti
- zvýšení atraktivity obce pro bydlení při této vybavenosti
- příliv externích zdrojů do rozpočtu

Dům pro seniory Malá Morava:

- nabídka pro bydlení pro starší občany, kteří nejsou schopné obsloužit své domy, chtějí je uvolnit mladým, ale chtějí zůstat bydlet v obci, kde mají své kořeny
- malometrážní byty jako startovací pro mladé a potřebné
- po splacení výhodného úvěru bude provoz generovat pro obec zisk
- příliv externích zdrojů do rozpočtu



ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ

Z besedy a veřejných anket ze srpna a září 2025 vzešla 2 variantní řešení:

Rekonstrukce bývalé školy na Multifunkční centrum Malá Morava

- velmi kvalitní záměr, velmi svými aktivitami přínosný pro obec
- financování je i po zapojení dotací a úvěru z rozpočtu obce nereálné se zátěží z rozpočtu obce po dobu 25 celkem 40 mil. Kč, průměrně okolo 1,6 mil. Kč ročně, následně s roční provozní ztrátou 0,5 mil. Kč

Dům pro seniory Malá Morava

- velmi potřebný projekt, velmi žádaný občany obce
- financování je po zapojení dotací a zvýhodněného úvěru pro obec reálné se zátěží z rozpočtu obce po dobu 17 let celkem 16 mil. Kč, průměrně okolo 1 mil. Kč ročně, následně s provozním ziskem 0,3 mil. Kč

Závěr

- projekt takto pojatého Multifunkčního centra je nereálný
- projekt Domu pro seniory reálný je, avšak rozpočet obce zatíží na hranici možností a nelze již realizovat jiný větší projekt a není tak vyřešeno, jak naložit s bývalou školou
- je třeba hledat jiné varianty



DOPORUČENÁ JINÁ VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

Vypracovat doplněk ke studii – těchto variant:

1. Redukovaná varianta rekonstrukce bývalé školy na multifunkční centrum

Redukce:

- bez obchodu, bufetu, tělocvičny, FVE, terasy a schodů, obyčejné parkoviště, bez kůlny, pouze 1 správce

Co udělat:

- přesun obecního úřadu, společenské prostory s kuchyňkou a hyg.zázemím
- malometrážní byty ze zbývajících prostor, které by generovaly příjem

Závěr: pravděpodobně varianta nevyjde reálně

2. Zbourání bývalé školy a zřízení tzv. uhlíkového uložště

- z dotace SFPI NPO Brownfield
- způsobilé náklady jsou příprava projektu, zbourání, zřízení uhlíkového uložště (les, lesopark) s udržitelností 10 let

3. Redukce novostavby Domu pro seniory (malometrážní byty)

- zkusit spočítat investici a provoz místo 10 jen pro 5 bytů
- poptat investora/developera mimo obec, který by projekt zafinancoval jako návratný

4. Využití budovy stávajícího obecního úřadu na byty

- čistě teoreticky, pokud by vyšla varianta 1., otázka vhodnosti dispozice budovy (bezbariérovost)

5. Prodej objektu k využití cestovního ruchu (apartmány, hotel, turistická ubytovna)

- poptat investora/developera (pana Rulíška), zda by objekt pro tyto účely odkoupil a zainvestoval
- výhody – obec by výrazně ožila, v objektu by zřejmě vznikla restaurace nebo bufet