



Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026-2032

Příloha č. 1 - scénáře finančních dopadů

Duben 2026

Pořizovatel: Statutární město Olomouc

Adresa: Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

IČO: 00299308

Zástupce: Mgr. Bc. Michal Majer

Poradce: AQE advisors, a.s.

Adresa: Třída Kpt. Jaroše 31, 602 00 Brno

IČO: 26954770

Zástupce: Ing. Jan Havránek, Ph.D.

Obsah

0. Metodologie scénářů finančních dopadů	4
1. Dopad opatření do rozpočtu města	4
1.1 Investiční výdaje vybraných opatření s dopadem do rozpočtu města	4
1.2 Analýza pro výpočet cca 130 bytů do roku 2032	6
1.2.1 Přístup k stanovení nákladů na výstavbu na 1m ² a celkové náklady na výstavbu	6
1.2.2 Model scénáře nákladů a výnosů výstavby 130 bytů - 100 % hradí město	7
1.2.3 Model scénáře nákladů a výnosů výstavby 130 bytů - 25 % hrazeno úvěrem, 25 % dotace, zbylé prostředky financovány městem	9
1.3 Akvizice a konverze budov na bydlení	11
1.4 Získávání dostupných bytů v nových rezidenčních projektech	13
2. Předpokládaný indikativní finanční prostor města vybraných opatření při implementaci	15
3. Možnosti financování opatření	15
3.1 Rozpočtové možnosti na financování investičních akcí	15
3.2 Nástroje a programy financování vybraných opatření či aktivit	16

0. Metodologie scénářů finančních dopadů

Příloha představuje **modelový scénář vybraných dopadů opatření Koncepce bydlení do rozpočtu města**. Jejím účelem je rámcově kvantifikovat možné finanční souvislosti vybraných opatření, zejména těch, která mohou být spojena s investičními výdaji, provozními náklady, příjmy z nájemného nebo jinými rozpočtovými dopady.

Modelové scénáře byly zpracovány zpracovatelem Koncepce bydlení, společností **AQE advisors, a.s.**, a vycházejí ze vstupních dat, předpokladů a parametrů použitých při zpracování modelu. Tyto vstupní hodnoty mají orientační charakter a slouží především k porovnání možných variant a k podpoře strategického rozhodování města.

Výsledky uvedené v této příloze proto **nepředstavují jistý, garantovaný ani závazný dopad do rozpočtu statutárního města Olomouce**. Nejedná se o rozpočtový závazek města, finanční plán ani rozhodnutí o realizaci konkrétních projektů.

Příloha tedy neslouží jako predikce skutečného budoucího rozpočtového vývoje, ale jako orientační ekonomický model. **Veškeré hodnoty uvedené v příloze je proto nutné chápat jako modelové a podmíněné použitými vstupními předpoklady**.

1. Dopad opatření do rozpočtu města

Kapitola se zaměřuje na vybrané scénáře dopadů jednotlivých navržených opatření na rozpočet statutárního města Olomouce. Jednotlivá opatření se z hlediska finančních dopadů liší – některá z nich představují přímé nároky na rozpočet města, zejména v oblasti investičních výdajů spojených s výstavbou, rekonstrukcí či akvizicí bytového fondu. Naopak jiná opatření mají minimální nebo nulový přímý finanční dopad, případně mohou být z hlediska rozpočtu neutrální, pokud jsou realizována v rámci stávajících kapacit a činností města.

Současně existují opatření, jejichž realizace může vést k nepřímým finančním přínosům, například ve formě zvýšení efektivity správy bytového fondu, stabilizace příjmů z nájemného nebo snížení budoucích nákladů spojených s řešením bytové nouze. Tyto dopady však nelze vždy jednoduše kvantifikovat a projevují se spíše v dlouhodobém horizontu.

Je rovněž důležité zdůraznit, že **cílem bytové politiky města není výhradně maximalizace finančních úspor či příjmů**. Město při rozhodování o realizaci jednotlivých opatření **zohledňuje také jejich sociální dopady**, zejména ve vztahu k zajištění dostupného a stabilního bydlení pro různé skupiny obyvatel. **V některých případech je proto nižší ekonomická návratnost vědomým a legitimním nástrojem naplňování veřejného zájmu a sociální role města**.

Příloha zachycuje orientační typ dopadu jednotlivých opatření do rozpočtu města. U části opatření se předpokládá přímý investiční nebo provozní výdaj města, u dalších opatření jde zejména o příjmový, nepřímý, organizační nebo majetkový dopad. U opatření financovaných nebo spolufinancovaných z externích zdrojů bude konkrétní dopad do rozpočtu města záviset na dostupnosti dotačních titulů, míře spolufinancování a konkrétní projektové přípravě.

1.1 Investiční výdaje vybraných opatření s dopadem do rozpočtu města

Tato kapitola se zaměřuje na vyhodnocení dopadů realizace jednotlivých aktivit a projektů na rozpočet statutárního města Olomouce, a to primárně z pohledu investičních výdajů (CAPEX). Pozornost je soustředěna zejména na ty aktivity, které přímo přispívají k naplnění stanovených monitorovacích indikátorů, tedy především na opatření vedoucí k rozšíření bytového fondu města.

Jedná se zejména o projekty zaměřené na získání nových bytových jednotek, ať už formou vlastní výstavby, akvizice existujících bytů, konverze nebytových objektů na bydlení nebo prostřednictvím spolupráce se soukromým sektorem. U těchto opatření je klíčové kvantifikovat jejich finanční náročnost a stanovit rámcový dopad na investiční část rozpočtu města.

Naopak provozní náklady (OPEX), jako jsou náklady na správu bytového fondu nebo provoz podpůrných nástrojů, nejsou v této kapitole detailně rozpracovány. Protože v případě naplnění indikátorů, tedy zejména při realizaci nových bytových jednotek, by mělo být nájemné v těchto bytech nastaveno tak, aby odpovídalo principu mezního (nákladového) nájemného vyjádřeného v Kč/m². To znamená, že výše nájemného by měla pokrývat náklady spojené s pořízením, obnovou a správou bytového fondu v dlouhodobém horizontu, a zároveň respektovat cíle města v oblasti dostupnosti bydlení.

Celý proces pořízení bytových jednotek je nastaven na 40 leté referenční období (do roku 2064, doporučujeme u bytové výstavby 40 let, tedy 40 let od zahájení přípravy) v cenách roku 2025.

Tabulka shrnuje orientační finanční dopad hlavních investičních opatření bytové politiky města. Nejvyšší absolutní investiční náročnost představuje výstavba nových městských bytů, která při modelovém rozsahu 130 bytů vyžaduje kapitálové výdaje ve výši přibližně **384,5 mil. Kč**. Tento scénář zároveň generuje nejvyšší absolutní kumulované cash flow i hospodářský výsledek na konci referenčního období.

Varianta kombinovaného financování předpokládá, že z celkových investičních nákladů ve výši **384,5 mil. Kč** je **25 % kryto dotací, 25 % zvýhodněným úvěrem** a zbývající část je financována z vlastních prostředků města. Po započtení dotace činí čistý vlastní podíl města **192,2 mil. Kč**, zatímco výše úvěru dosahuje **96,1 mil. Kč**. Celkové úroky za referenční období jsou v modelu vyčísleny na **33,0 mil. Kč**.

Akvizice a konverze budov na bydlení představují finančně méně náročný nástroj rozšiřování městského bytového fondu. Při modelovém rozsahu 40 bytů činí investiční náklady **118,3 mil. Kč** a projekt dosahuje na konci referenčního období kladného kumulovaného cash flow ve výši přibližně **51,0 mil. Kč**.

Nejnákladnější variantou z hlediska jednotkových nákladů je získávání bytů z developerských projektů, kde model pracuje s cenou **96 127 Kč/m²**. U této varianty dosahují celkové náklady na pořízení 50 bytů přibližně **218,7 mil. Kč**. Z důvodu vyšších pořizovacích nákladů je mezní nájemné stanoveno na **320 Kč/m²/měsíc**, tedy nad úroveň modelovaného tržního nájemného z roku 2025.

Pokud město bude realizovat všechny uvedené investiční směry v modelovaném rozsahu, může získat přibližně **200-220 městských bytů**. Celkové investiční náklady by dosáhly přibližně **721,5 mil. Kč** při variantě, kdy je výstavba 130 bytů plně hrazena městem, nebo nižší přímé zatížení města při využití dotace a úvěru. Souhrnně lze říci, že město za vysoký počáteční investiční výdaj získá nejen nový bytový fond, ale také dlouhodobě výnosový veřejný majetek. Na konci referenčního období jednotlivé scénáře vykazují kladné kumulované cash flow v rozmezí přibližně **51,0 až 165,9 mil. Kč** a hospodářský výsledek v rozmezí přibližně **65,6 až 223,5 mil. Kč** podle zvoleného modelu financování.

Tabulka č. 1: Modelový finanční dopad implementace opatření do rozpočtu města - investiční výdaj

Kapitola / opatření	Počet bytů	Náklady	Mezní nájemné	Rok návratnosti	Cash flow na konci referenčního období ¹	Zisk / hospodářský výsledek na konci referenčního období ²
Výstavba nových městských bytů – 100 % hradí město	130	384 475 000 Kč	217 Kč/m ² /měsíc	2056	165 872 469 Kč	223 543 719 Kč
Výstavba nových městských bytů – 25 % úvěr, 25 % dotace, 50 % město	130	384 475 000 Kč	191 Kč/m ² /měsíc	2057	104 032 035 Kč	65 584 531 Kč
Akvizice a konverze budov na bydlení	40	118 300 000 Kč	217 Kč/m ² /měsíc	2056	51 037 683 Kč	68 782 686 Kč
Získávání bytů z developerských projektů	50	218 688 925 Kč	320 Kč/m ² /měsíc	2056	94 348 064 Kč	127 151 403 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, v cenách roku 2025

1.2 Analýza pro výpočet cca 130 bytů do roku 2032

Ekonomická analýza byla zpracována ve formě finančního modelu. Do modelu vstupuje celá řada proměnných a podmínek stanovených aktuálně platnou legislativou.

Do modelu vstupují četné informace. Mezi nejdůležitější informace pro výpočet v modelu patří:

- Stanovení nákladů na výstavbu v Kč/m² bytové jednotky.
- Mix bytových jednotek (poměr 1 +kk, 2+kk a 3+kk), které budou vstupovat do modelu bydlení.
- Výměra bytových jednotek.
- Informace stanovené aktuálně platnou legislativou - koeficienty, výše inflace.
- Doba návratnosti vynaložených zdrojů.

1.2.1 Přístup k stanovení nákladů na výstavbu na 1m² a celkové náklady na výstavbu

Stavební náklady na výstavbu vícepodlažních bytových domů v Česku (bez pozemku a developerské marže) se aktuálně pohybují kolem 50–55 tis. Kč/m² čisté užitné plochy. Rozdíly mezi Prahou a jinými městy jsou relativně malé, jádro cen tvoří shodně stavební práce a materiály. **Výrazně vyšší prodejní ceny v Praze jsou dány hlavně cenou pozemků a poptávkou.**

Podle cenových ukazatelů RTS/ÚRS a odborných studií lze rozdělit náklady následovně:

- Stavební práce a materiál: 36-43 tis. Kč/m² čisté plochy (cca 30 tis. Kč/m² hrubé podlahové plochy).
- Inženýrské sítě a infrastruktura v okolí: +20 %.
- Projektové a inženýrské práce: +10–15 %.

¹ Kolik peněz projekt reálně vygeneruje po započtení investice, provozních příjmů, provozních nákladů, případně dotací, úvěrů a splátek.

² Účetní výsledek projektu po započtení výnosů, provozních nákladů, odpisů a případně úroků.

- Finanční náklady (úroky, poplatky): jednotky až nízké desítky procent v závislosti na délce a výši úvěru.
- Rezerva a vícepráce: cca +10 %.

Při stanovení orientačních nákladů na výstavbu 1 m² bytové plochy byla zpracována **podrobná rešerše více než 40 developerských projektů** realizovaných v letech 2023–2025. Tyto projekty byly zaměřeny buď přímo na výstavbu bytových jednotek pro dostupné nájemní bydlení, nebo v jejich rámci byla část bytového fondu k tomuto účelu vyčleněna. Analýza ukázala, že rozpětí cen se pohybovalo od nejnižší hodnoty 40 tis. Kč/m² až po nejvyšší hodnotu 111 tis. Kč/m². **Jako výsledná orientační hodnota byl stanoven medián, který představuje hrubé náklady ve výši 59,9 tis. Kč/m²,** a to v závislosti na použité konstrukci a zvoleném standardu provedení. Z důvodu růstu stavebních cen na konci roku 2025 byla použita hodnota 65 000 Kč/m².

Při přípravě Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce proběhla diskuse s okruhem developerů a jejich zástupců o prioritách v oblasti bytové výstavby. Klíčové parametry, které ovlivňují realizaci dostupného bydlení v místních podmínkách, byly následně definovány na základě rozhovorů s hlavními aktéry trhu.

Na základě těchto konzultací bylo stanoveno **optimální rozpětí ploch a technických standardů pro dostupné bydlení:**

- **Minimální užitná plocha:**
 - Byt 2+kk (2+1): **45 m²**
 - Byt 3+kk (3+1): **60 m²**
- **Vybavení a zázemí:**
 - Každý byt by měl disponovat **balkonem či terasou** a vlastní **sklepní kóji** (min. 2 m²).
 - Společné úložné prostory se nedoporučují, s výjimkou nezbytné kočárkárny a kolárny.
- **Technické standardy** - S ohledem na efektivitu nájemního bydlení se doporučuje dodržovat platné normy a vyhlášky, ale nenavýšovat náklady nadstandardními technologickými či energetickými prvky. Vyšší investiční náklady by totiž vedly ke snížení počtu realizovaných jednotek.
- **Správa** - Provoz a údržbu bytových domů by měla zajišťovat specializovaná externí firma odpovědná za technickou správu a každodenní provoz.

1.2.2 Model scénáře nákladů a výnosů výstavby 130 bytů - 100 % hradí město

Na základě nastavení v modelu lze harmonogram shrnout následovně do tabulky viz níže.

Tabulka č. 2: Harmonogram přípravy, výstavby a nájemní fáze

Fáze	Popis činnosti	Typická délka	Výstup
Příprava projektu	Studie proveditelnosti, územní rozhodnutí, zajištění financování	6 měsíců	Schválený investiční záměr
Projektová příprava	Zpracování dokumentace pro povolení stavby a do 2 let od zahájení realizaci	do 2 let od zahájení přípravy	Vydané stavební povolení
Realizace výstavby	Výběr zhotovitele, výstavba potřebné infrastruktury a bytů, kolaudace	3 roky výstavby	Dokončený objekt
Uvedení do provozu	Pronájem, správa, ekonomické vyhodnocení	ihned po konci výstavby	Zahájeno nájemné bydlení pro cílové skupiny

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 3: Přehled vstupních parametrů

Oblast	Parametr	Hodnota	Význam pro model
Vstupní data	Inflace, roční růst stavebních nákladů, provozních nákladů	4 %	Růst cen v čase
	Roční růst nájemného	3 %	Roční růst nájemného v čase
Rozsah projektu	Čistá podlahová plocha bytů	5 915 m ²	Celková plocha bytového fondu, ze které se odvozují investiční náklady i výnosy z nájemného.
Časový harmonogram	Začátek projektové přípravy	2026	Zahájení přípravné fáze projektu.
	Zahájení stavby	2028	Předpokládaný začátek stavební realizace.
	Ukončení stavby	2030	Předpokládané dokončení výstavby.
	Doba trvání projektu	5 let	Celková doba od zahájení přípravy do dokončení stavby.
Investiční náklady	CAPEX na m ² ČPP	65 000 Kč/m ²	Jednotkový investiční náklad na výstavbu bytů.
	Technická infrastruktura	0 % / 0 Kč	Model v základní variantě nepočítá se samostatnými náklady na technickou infrastrukturu.
	Projektové náklady	0 % / 0 Kč	Projektové náklady nejsou v základní variantě samostatně připočteny.
	Rezerva	0 %	Model nepracuje s investiční rezervou nad rámec jednotkové ceny CAPEX.
	Celkem CAPEX	384 475 000 Kč	Celkové investiční náklady projektu.
Provozní náklady	Podíl OPEX	1,5 % z CAPEX ročně	Roční provozní náklady odvozené z investičních nákladů.
	Roční výše OPEX	5 767 125 Kč	Předpokládané roční náklady na provoz, správu a údržbu bytového fondu 130 bytů.
Financování	Podíl města na financování výstavby	100 %	Celá výstavba je v základní variantě financována z prostředků města.
	Podíl úvěru	0 %	Model nepočítá s využitím bankovního úvěru.
	Dotace na bytovou výstavbu	0 %	V základní variantě není započtena žádná dotace.
Provoz bytového fondu	ČPP určená k pronájmu	5 915 m ²	Celá plocha bytů je určena k pronájmu.
	Obsazenost bytových jednotek	100 %	Model předpokládá plnou obsazenost bytového fondu s max. týdenními výkyvy v průběhu roku
	Výnosnost bytových jednotek	0 %	Parametr je ve vstupu nastaven jako nulový;

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledky ukazují, že projekt je v modelu nastaven jako **městská veřejná investice**. Město v této variantě financuje výstavbu plně ze svých prostředků, bez úvěru a bez dotace. Celkový vlastní podíl města na výstavbě proto odpovídá celkovému **384,5 mil. Kč**. Klíčovým výsledkem je **mezní měsíční nájemné ve výši 217 Kč/m²**. Tato hodnota představuje orientační úroveň nájemného, při které model umožňuje pokrýt provozní logiku projektu, tedy zejména provoz, správu, údržbu a tvorbu prostředků na budoucí obnovu bytového fondu. Smyslem tohoto nájemného není vytváření komerčního zisku, ale zajištění dlouhodobé provozní udržitelnosti městského bytového fondu o 130 bytech.

Projekt se podle cash flow nominálně vrací v roce **2056**. To potvrzuje, že z hlediska investiční návratnosti jde o velmi dlouhodobý projekt. To je však u městského nájemního bydlení očekávatelné, protože město nesleduje developerskou marži, ale širší veřejné cíle: dostupnost bydlení, stabilizaci obyvatel a dlouhodobé posílení vlastního bytového fondu.

Na konci referenčního období model vykazuje kladnou kumulovanou výši peněžních prostředků. To znamená, že při nastavených předpokladech projekt po dokončení nevytváří provozní deficit a v dlouhém horizontu generuje kladné peněžní prostředky. Výnosnost z bytové jednotky byla nastavena na 0 %.

Referenční období modelu končí rokem 2064 (2025-2064), proto jsou výsledky počítány pouze do tohoto roku. K roku 2064 dosahuje kumulovaná výše peněžních prostředků hodnoty 165,9 mil. Kč. To znamená, že po započtení investičních výdajů města ve výši 384,5 mil. Kč a následných čistých příjmů z provozu bytů projekt do konce referenčního období vytváří kladný peněžní zůstatek. Kumulovaný zisk k roku 2064 činí 223,5 mil. Kč. Jde ale o účetní ukazatel, který pracuje s odpisy.

Tabulka č. 4: Výsledek ekonomiky projektu ve scénáři 100 % financuje město

Ukazatel	Hodnota
Mezní měsíční výše nájemného v s.c. na m ²	217 Kč/m ² /měsíc
Tržní cena nájemného za m ² dle sreality v roce 2025	288 Kč/m ² /měsíc
Vlastní podíl města na výstavbě v Kč	384 475 000 Kč
Výše dotace	–
Výše úvěru	–
Celkem úroky za referenční období	–
Náklady po celou dobu referenčního období (započítání dotace, úroky, jistina)	384 475 000 Kč
Rok návratnosti podle cash flow	2056
Kumulovaná výše peněžních prostředků na konci referenčního období v b.c. (40 let, tedy rok 2064)	165 872 469 Kč
Kumulovaný hospodářský výsledek v b.c. . (40 let, tedy rok 2064)	223 543 719 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

1.2.3 Model scénáře nákladů a výnosů výstavby 130 bytů - 25 % hrazeno úvěrem, 25 % dotace, zbylé prostředky financovány městem

Dotační a úvěrové nástroje státu představují klíčový prvek financování bytové politiky města. Vzhledem k vysoké kapitálové náročnosti bytové výstavby a rekonstrukcí není možné realizovat strategické cíle města v oblasti bydlení pouze z vlastních zdrojů. Externí financování proto není doplňkovým prvkem, ale zásadní podmínkou realizovatelnosti koncepce.

Z pohledu implementace koncepce je proto nezbytné chápat dotační nástroje nikoliv jako ad hoc příležitost, ale jako systematicky řízený nástroj, který je integrován do plánování investic, projektové přípravy i finančního řízení města.

Při modelové variantě financování, kdy je 25 % investičních nákladů kryto dotací a 25 % zvýhodněným úvěrem se sazbou 1,8 %³ a splatností 30 let, činí podíl externích zdrojů celkem 50 % celkových nákladů projektu.

U modelového souboru 130 bytů by při ceně výstavby 65 000 Kč/m² celkové náklady činily přibližně 384,5 mil. Kč.

³ Sazba Evropské investiční banky pro vybrané projekty k roku 2025

Tabulka č. 5: Přehled vstupních parametrů - 25 % hrazeno úvěrem, 25 % dotace, zbylé prostředky hrazené městem

Oblast	Parametr	Hodnota	Význam pro model
Rozsah projektu	Čistá podlahová plocha bytů	5 915 m ²	Celková plocha bytového fondu, ze které se odvozují investiční náklady i výnosy z nájemného.
	Počet bytů	130 bytů	Celkový počet nově vybudovaných městských nájemních bytů.
Časový harmonogram	Začátek projektové přípravy	2026	Zahájení přípravné fáze projektu.
	Zahájení stavby	2028	Předpokládaný začátek stavební realizace.
	Ukončení stavby	2030	Předpokládané dokončení výstavby.
	Doba trvání projektu	5 let	Celková doba od zahájení přípravy do dokončení stavby.
Investiční náklady	CAPEX na m ² ČPP	65 000 Kč/m ²	Jednotkový investiční náklad na výstavbu bytů.
	Technická infrastruktura	0 % / 0 Kč	Model nepočítá se samostatnými náklady na technickou infrastrukturu.
	Projektové náklady	0 % / 0 Kč	Projektové náklady nejsou v modelu samostatně připočteny.
	Rezerva	0 %	Model nepracuje s investiční rezervou nad rámec jednotkové ceny CAPEX.
	Celkem CAPEX	384 475 000 Kč	Celkové investiční náklady projektu.
Provozní náklady	Podíl OPEX	1,5 % z CAPEX ročně	Roční provozní náklady odvozené z investičních nákladů.
	Roční výše OPEX	5 767 125 Kč	Předpokládané roční náklady na provoz, správu a údržbu bytového fondu 130 bytů.
Financování	Podíl města na financování výstavby	75 %	Město v modelu zajišťuje hlavní část financování výstavby; část může mít charakter předfinancování do doby přijetí dotace.
	Vlastní podíl města po započtení dotace	50 % CAPEX	Po odečtení 25% dotace odpovídá čisté investiční zatížení města přibližně polovině celkového CAPEX.
	Výše vlastního podílu města po započtení dotace	192 237 500 Kč	Čistý vlastní podíl města na výstavbě po započtení dotace.
	Podíl úvěru	25 %	Část investičních nákladů je kryta bankovním úvěrem.
	Výše úvěru	96 118 750 Kč	Celkový objem úvěrového financování.
	Náběh úvěru	lineární čerpání	Úvěr je v modelu čerpán postupně v průběhu přípravy a výstavby.
	Délka splatnosti úvěru	30 let	Doba, po kterou je úvěr postupně splácen.
	Úroková sazba úvěru	1,8 %	Modelovaná roční úroková sazba úvěrového financování.
	Roční anuitní splátka	4 174 575 Kč	Roční splátka úvěru zahrnující splátku jistiny a úrok.
	Celkové úroky za referenční období	33 011 305 Kč	Celkové úrokové náklady spojené s využitím úvěru.
	Dotace na bytovou výstavbu	25 %	Model počítá s dotační podporou ve výši čtvrtiny investičních nákladů.
	Výše dotace	96 118 750 Kč	Celková výše dotační podpory započtená do modelu.
	Provoz bytového fondu	ČPP určená k pronájmu	5 915 m ²
Obsazenost bytových jednotek		100 %	Model předpokládá plnou obsazenost bytového fondu s možností běžných krátkodobých výkyvů v průběhu roku.
Podíl neplatících nájemníků		0 %	Model nepočítá s výpadky plateb nájemného.
Výnosnost bytových jednotek		0 %	Parametr je ve vstupu nastaven jako nulový; v modelu není použit jako dodatečné navýšení výnosů.
Výtěžnost nájmu v bytovém domě		0 %	Parametr je ve vstupu nastaven jako nulový; model nepoužívá dodatečnou korekci výtěžnosti nájmu.

Zdroj: vlastní zpracování

Model vychází z výstavby **130 městských nájemních bytů** o celkové čisté podlahové ploše **5 915 m²**. Celkové investiční náklady jsou stanoveny na základě jednotkové ceny **65 000 Kč/m² ČPP**, což odpovídá celkovému CAPEX ve výši **384,5 mil. Kč**.

Scénář pracuje s kombinovaným financováním: **25 % investičních nákladů je hrazeno úvěrem, 25 % dotací** a zbývající část prostředky města. V modelu je podíl města uveden ve výši **75 %**, což je vhodné chápat jako peněžní zatížení města v průběhu výstavby, zejména z důvodu předfinancování projektu. Po započtení dotace činí čistý vlastní podíl města **192,2 mil. Kč**, tedy **50 % celkových investičních nákladů**.

Z provozního hlediska je projekt po dokončení schopen vytvářet kladný provozní přebytek. V roce **2031** dosahuje výnos z pronájmu **16,2 mil. Kč**, provozní náklady činí **7,3 mil. Kč** a EBITDA dosahuje **8,9 mil. Kč**. To znamená, že příjmy z nájemného pokrývají běžný provoz, správu a údržbu bytového fondu.

Účetně je však projekt v prvních letech provozu zatížen odpisy a úroky z úvěru. Proto je čistý výsledek v roce **2031** záporný ve výši **-2,4 mil. Kč**. Do kladného ročního účetního výsledku se projekt dostává od roku **2041**. Z pohledu cash flow je projekt návratný v roce **2057**, kdy se kumulovaná výše peněžních prostředků dostává do kladných hodnot.

Na konci referenčního období, tedy k roku **2064**, model vykazuje kladnou kumulovanou výši peněžních prostředků ve výši **104,0 mil. Kč**. To znamená, že po započtení výdajů na výstavbu, přijaté dotace, provozních příjmů, provozních nákladů a splátek úvěru vytváří projekt do konce referenčního období **kladný peněžní výsledek**.

Tabulka č. 6: Výsledek ekonomiky projektu ve scénáři 25 % hrazeno úvěrem, 25 % dotace, zbylé prostředky financovány městem

Ukazatel	Hodnota
Mezní měsíční výše nájemného v s.c. na m ²	191 Kč/m ² /měsíc
Tržní cena nájemného za m ² dle Sreality v roce 2025	288 Kč/m ² /měsíc
Vlastní podíl města na výstavbě v Kč	192 237 500 Kč
Výše dotace	96 118 750 Kč
Výše úvěru	96 118 750 Kč
Celkem úroky za referenční období	33 011 305 Kč
Náklady po celou dobu referenčního období (<i>započítání dotace, úroky, jistina</i>)	321 367 555 Kč
Rok návratnosti podle cash flow	2057
Kumulovaná výše peněžních prostředků na konci referenčního období v b.c. (<i>40 let, tedy rok 2064</i>)	104 032 035 Kč
Kumulovaný hospodářský výsledek v b.c. (<i>40 let, tedy rok 2064</i>)	65 584 531 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Důležité: Výše dostupného nájemného je v projektech podporovaných SFPI omezena dvojnásobným limitem: nákladovým nájemným a 90 % srovnatelného tržního nájemného. Z toho důvodu by pak bylo třeba řešit i tuto situaci s ohledem na podmínky a trh bydlení v daném roce.

1.3 Akvizice a konverze budov na bydlení

Město bude aktivně vyhledávat příležitosti pro nákup bytových jednotek, bytových domů nebo konverzi vhodných objektů na bydlení. Může se jednat o nevyužívané administrativní objekty, brownfieldy, bývalé ubytovny nebo městské budovy s potenciálem pro rekonstrukci.

Vstupní předpoklady:

- počet bytů: **40**
- struktura bytů:
 - 50 % → 1+kk (20 bytů, 35 m²)
 - 30 % → 2+kk (12 bytů, 50 m²)
 - 20 % → 3+kk+ (8 bytů, 65 m²)
- jednotková cena akvizice, konverze: **65 000 Kč/m²**

Modelový výpočet ukazuje, že při konverzi (změna užívání prostoru) 40 bytových jednotek v Olomouci za cenu cca **65 tis. Kč/m²** činí celkové investiční náklady přibližně **118,3 mil. Kč**. Průměrná pořizovací cena jednoho bytu v této variantě dosahuje cca **3 mil. Kč**.

Tabulka č. 7: Přehled vstupních parametrů

Oblast	Parametr	Hodnota	Význam pro model
Rozsah projektu	Čistá podlahová plocha bytů	1 820 m ²	Celková plocha bytového fondu, ze které se odvozují investiční náklady i výnosy z nájemného (40 bytů)
Časový harmonogram	Začátek projektové přípravy	2026	Zahájení přípravné fáze projektu.
	Zahájení stavby	2028	Předpokládaný začátek stavební realizace.
	Ukončení stavby	2030	Předpokládané dokončení výstavby.
	Doba trvání projektu	5 let	Celková doba od zahájení přípravy do dokončení stavby.
Investiční náklady	CAPEX na m ² ČPP	65 000 Kč/m ²	Jednotkový investiční náklad na konverzi bytů.
	Celkem CAPEX	118 300 000 Kč	Celkové investiční náklady projektu.
Provozní náklady	Podíl OPEX	1,5 % z CAPEX ročně	Roční provozní náklady odvozené z investičních nákladů.
	Roční výše OPEX	1 774 500 Kč	Předpokládané roční náklady na provoz, správu a údržbu bytového fondu 40 bytů.
Financování	Podíl města na financování	100 %	Celá výstavba je v základní variantě financována z prostředků města.
	ČPP určená k pronájmu	1 820 m ²	Celá plocha bytů je určena k pronájmu.
Provoz bytového fondu	Obsazenost bytových jednotek	100 %	Model předpokládá plnou obsazenost bytového fondu s max. týdenními výkyvy v průběhu roku
	Výnosnost bytových jednotek	0 %	Parametr je ve vstupu nastaven jako nulový

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové náklady na konverzi činí 118 300 000 Kč.

Tabulka č. 8: Akvizice a konverze budov na bydlení

Typ bytu	Počet bytů	Cena za byt (65 000 Kč/m ²)	Celkové náklady (65 000 Kč/m ²)
1+kk	20	2 275 000 Kč	45 500 000 Kč
2+kk	12	3 250 000 Kč	39 000 000 Kč
3+kk a větší	8	4 225 000 Kč	33 800 000 Kč
Celkem / průměr	40	2 957 500 Kč / byt	118 300 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Model ukazuje, že při celkových investičních nákladech 118,3 mil. Kč a bez využití úvěru nebo dotace je projekt z hlediska prostého cash flow návratný v roce 2056. To znamená, že kumulované provozní cash flow z nájemného pokryje počáteční investiční výdaj přibližně po 26 letech od zahájení nájemního provozu v roce 2031.

Na konci referenčního období, tedy v roce **2064, projekt vytváří kladnou kumulovanou výši peněžních prostředků ve výši přibližně 51,0 mil. Kč.** Z hlediska hospodářského výsledku, tedy po započtení odpisů, model vykazuje kumulovaný kladný výsledek přibližně 68,8 mil. Kč.

Ve srovnání s tržním nájemným ve výši **288 Kč/m²/měsíc je modelované mezní nájemné 217 Kč/m²/měsíc nižší přibližně o 71 Kč/m²/měsíc, tedy o zhruba 25 %.** Projekt tak pracuje s nájemným pod úrovní trhu, ale zároveň při zadaných parametrech stále dosahuje dlouhodobě kladného cash flow.

Tabulka č. 9: Výsledek ekonomiky projektu ve scénáři konverze 40 bytů

Ukazatel	Hodnota
Mezní měsíční výše nájemného ve stálých cenách na m ²	217 Kč/m ² /měsíc
Tržní cena nájemného za m ² dle Sreality v roce 2025	288 Kč/m ² /měsíc
Vlastní podíl města na výstavbě v Kč	118 300 000 Kč
Výše dotace	0 Kč
Výše úvěru	0 Kč
Celkem úroky za referenční období	0 Kč
Náklady po celou dobu referenčního období	118 300 000 Kč
Rok návratnosti podle cash flow	2056
Kumulovaná výše peněžních prostředků na konci referenčního období v b.c., tedy v roce 2064	51 037 683 Kč
Kumulovaný hospodářský výsledek v b.c. do roku 2064	cca 68 782 686 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

1.4 Získávání dostupných bytů v nových rezidenčních projektech

Město bude v rámci plánovacích smluv nebo jiných forem spolupráce usilovat o začlenění dostupného bydlení do nových rezidenčních projektů. To může zahrnovat například převod části bytů do vlastnictví města nebo vyčlenění části bytů pro dostupné nájemní bydlení. V tomto případě se jedná o modelový případ financování z rozpočtu města, ale **financování bude primárně prováděno prostřednictvím individuálně sjednaných podmínek spolupráce s investory, zejména formou plánovacích smluv nebo jiných vhodných smluvních nástrojů (které v době zpracování tohoto modelu nejsou známy).**

Vstupní předpoklady:

- počet bytů: **50**
- struktura bytů:
 - 50 % → 1+kk (25 bytů, 35 m²)
 - 30 % → 2+kk (15 bytů, 50 m²)
 - 20 % → 3+kk+ (10 bytů, 65 m²)
- jednotková nabídková cena při koupi: **96 127 Kč/m² (Sreality, 2025)**

Modelový výpočet ukazuje, že při pořízení 50 bytových jednotek za cenu 96 127 Kč/m² činí celkové investiční náklady přibližně **218 mil. Kč**.

Tabulka č. 10: Přehled vstupních parametrů

Oblast	Parametr	Hodnota	Význam pro model
Rozsah projektu	Čistá podlahová plocha bytů	2 275 m ²	Celková plocha bytového fondu, ze které se odvozují investiční náklady i výnosy z nájemného (50 bytů)
Investiční náklady	CAPEX na m ² ČPP	96 127 Kč/m ²	Jednotkový náklad na koupi b.j.
	Celkem CAPEX	218 688 925 Kč	Celkové investiční náklady projektu.
Provozní náklady	Podíl OPEX	1,5 % z CAPEX ročně	Roční provozní náklady odvozené z investičních nákladů.
	Roční výše OPEX	3 280 334 Kč	Předpokládané roční náklady na provoz, správu a údržbu bytového fondu 50 bytů.
Financování	Podíl města na financování	100 %	Celá výstavba je v základní variantě financována z prostředků města.
	ČPP určená k pronájmu	2 275 m ²	Celá plocha bytů je určena k pronájmu.
Provoz bytového fondu	Obsazenost bytových jednotek	100 %	Model předpokládá plnou obsazenost bytového fondu s max. týdenními výkyvy v průběhu roku
	Výnosnost bytových jednotek	0 %	Parametr je ve vstupu nastaven jako nulový

Zdroj: vlastní zpracování

Projekt je v modelu financován výhradně z vlastních prostředků města, bez dotace a bez úvěru. Z toho důvodu nejsou v referenčním období vykázány žádné úrokové náklady ani splátky jistiny. Celkové investiční náklady projektu činí **218,7 mil. Kč**.

Při uvažovaném mezním nájemném **320 Kč/m²/měsíc** dosahuje projekt kladného kumulovaného cash flow v roce **2056**. Na konci referenčního období, tedy v roce **2064**, vykazuje kumulovanou výši peněžních prostředků **94,3 mil. Kč**. Kumulovaný hospodářský výsledek za provozní období do roku 2064 činí přibližně **127,2 mil. Kč**.

Tabulka č. 11: Výsledek ekonomiky projektu ve scénáři pořízení 50 bytů

Ukazatel	Hodnota
Mezní měsíční výše nájemného ve stálých cenách na m ²	320 Kč/m ² /měsíc
Tržní cena nájemného za m ² dle Sreality v roce 2025	288 Kč/m ² /měsíc*
Vlastní podíl města na výstavbě / pořízení v Kč	218 688 925 Kč
Výše dotace	0 Kč
Výše úvěru	0 Kč
Celkem úroky za referenční období	0 Kč
Náklady po celou dobu referenčního období	218 688 925 Kč
Rok návratnosti podle cash flow	2056
Kumulovaná výše peněžních prostředků na konci referenčního období v b.c., tedy v roce 2064	94 348 064 Kč
Kumulovaný hospodářský výsledek v b.c. do roku 2064	cca 127 151 403 Kč

2. Předpokládaný indikativní finanční prostor města vybraných opatření při implementaci

Tato kapitola se zaměřuje na vyhodnocení dopadů realizace jednotlivých aktivit a projektů na rozpočet statutárního města Olomouce, a to primárně z pohledu přínosů (benefitů), které jednotlivá opatření přinášejí v oblasti dlouhodobé finanční udržitelnosti bytového fondu.

Jedním z klíčových přínosů je zavedení dlouhodobého investičního plánu obnovy bytového fondu založeného na metodice LCCA (Life Cycle Cost Analysis). Tento přístup umožňuje systematické plánování investic v celém životním cyklu bytového fondu a vede k optimalizaci nákladů v čase. Na základě modelového výpočtu lze odhadovat, že zavedení tohoto systému by mohlo v cenové úrovni roku 2025 přinést indikativní finanční prostor až ve výši cca 175 mil. Kč (viz analytická část).

Je však nutné zdůraznit, že tento výpočet vychází z celkového rozsahu městského bytového fondu, tedy včetně bytů, které plní sociální nebo dostupnostní funkci pro zranitelné skupiny obyvatel. V těchto případech je nižší úroveň nájemného vědomým nástrojem bytové politiky města a nelze ji posuzovat pouze optikou ekonomické efektivity.

Pro zajištění dlouhodobé technické a finanční udržitelnosti bytového fondu je jako referenční hodnota stanoveno tzv. mezní (nákladové) nájemné v cenách roku 2025 ve výši cca 218–221 Kč/m²/měsíc. Tato hodnota nepředstavuje okamžitý cílový stav pro všechny byty, ale slouží jako orientační parametr zejména pro nově vznikající a rekonstruovaný bytový fond.

Současně je cílem vytvořit do roku 2032 takové finanční a institucionální podmínky, které umožní dlouhodobě zajistit dostatečné zdroje na obnovu bytového fondu. Konkrétně se jedná o dosažení investiční kapacity na úrovni přibližně +137 mil. Kč ročně na rekonstrukce a +85 mil. Kč ročně na opravy a údržbu v cenách roku 2025. Tohoto cíle lze dosáhnout kombinací více nástrojů, zejména postupnou úpravou nájemného směrem k mezní hodnotě, využíváním dotačních programů, zapojením úvěrových zdrojů a realizací energeticky úsporných opatření.

Tabulka č. 12: Předpokládaný indikativní finanční prostor města při implementaci

KPI (indikátor)	Typ dopadu	Cílový stav	Předpokládané benefity města v cenách roku 2025
Existence dlouhodobého investičního plánu obnovy bytového fondu	Benefit	metodika LCCA	175 mil. Kč ⁴
Podíl investic financovaných z externích zdrojů	Úspora	min. 50 %	významně klesne podíl nákladů financovaných městem

Zdroj: vlastní zpracování

⁴ Do výpočtu jsou zahrnuty všechny městské byty, včetně těch, které plní sociální nebo dostupnostní funkci pro zranitelné skupiny obyvatel. U části bytového fondu je proto nižší nájemné vědomým nástrojem bytové politiky města, nikoli pouze ekonomickým rozhodnutím.

3. Možnosti financování opatření

3.1 Rozpočtové možnosti na financování investičních akcí

Analýza finančních možností města na financování investičních akcí v následujících letech je představena v analytické části.

Z hlediska finanční kapacity města představuje teoretická výše disponibilních zdrojů, které může statutární město Olomouc využít na financování investičních aktivit a jednorázových akcí neinvestičního charakteru v období let 2027–2031, kumulativně částku přibližně 3,03 mld. Kč.

Město mělo 31. prosince 2025 **na bankovních účtech 1,35 mld. Kč** (hlavní i hospodářské činnosti, bez fondů) v roce 2026 je počítáno se zapojením části těchto prostředků především do investičních výdajů. Díky očekávanému přijetí nového úvěru ve výši 450 mil. Kč by měly na konci roku 2026 činit zůstatky na účtech cirká 1,1 mld. Kč. Celkově může město zvýšit svoje dluhové zatížení až **o 1,08 mld. Kč** (minimální hodnota predikovaná v roce 2027 po promítnutí nového úvěru 450 mil. Kč činí 180 mil. Kč, město předpokládá čerpání úvěru až ve výši 200 mil. Kč) aniž by překročilo hranici fiskálního pravidla dle výpočtu z účetních dat a v tomto dokumentu predikovaných hodnot.

Objem teoretických disponibilních prostředků pro rozvoj města **formou investičních akcí činí 5,2 mld. Kč - kumulovaná částka na konci roku 2031** za předpokladu, že budou též zapojeny finanční prostředky na účtu hospodářské činnosti a **v letech 2027-2031 nebudou zdroje použity na jiné investiční akce a rok 2026 skončí dle částek ve schváleném rozpočtu.**⁵

Tabulka č. 13: Finanční prostředky města na financování investičních akcí v tis. Kč

Ukazatel (tis. Kč)	Částka
Kumulovaná bilance hospodaření	3 029 207
Zůstatky na BÚ na konci roku 2026 *	1 100 000
Bezpečné navýšení úvěrového zatížení na konci roku 2031	1 080 000
Teoretické disponibilní prostředky	5 209 207

Poznámka: Výše zůstatků je odhad zůstatků na účtech na konci roku 2026, skutečnost může být jiná

Zdroj: vlastní zpracování, Monitor státní pokladny

3.2 Nástroje a programy financování vybraných opatření či aktivit

Financování bytové politiky města je možné zajistit prostřednictvím kombinace více zdrojů, a to jak vlastních prostředků města, tak externích finančních nástrojů. Významnou roli mohou sehrát zejména dotační programy státu a zvýhodněné úvěrové nástroje, které umožňují realizaci investičně náročných projektů v oblasti bydlení.

Klíčovým nástrojem podpory je Státní fond podpory investic (SFPI), jehož programy umožňují kombinaci dotace a zvýhodněného úvěru, a to při současném zachování principu dostupného nájemného. Tyto nástroje jsou vhodné zejména pro výstavbu, rekonstrukci i pořízení bytových jednotek v městském vlastnictví.

Doplňkově lze využít prostředky z evropských fondů, zejména z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) nebo Národního plánu obnovy (NPO), které jsou zaměřeny především na podporu sociálního a dostupného bydlení. Významný potenciál představují také programy zaměřené na energetické úspory (např. Modernizační fond nebo OPŽP), které umožňují snížení celkových investičních nákladů zejména u rekonstrukcí bytového fondu.

⁵ V statutárního města Olomouce pro období 2027–2029 jsou uvedeny investiční výdaje v hodnotě cca 1,2 mld. Kč, se kterými zpracovatel AQE advisors, a.s., dále nepracuje, jelikož se jedná o výdaje, které závisí na politickém rozhodnutí města.

Pro financování rozsáhlejších investičních projektů je rovněž možné využít úvěrové nástroje Evropské investiční banky (EIB), které nabízejí dlouhodobé financování za výhodných podmínek. Tyto zdroje mohou být vhodné zejména pro větší projekty výstavby nebo systematickou obnovu bytového fondu.

Kombinace uvedených nástrojů tak představuje flexibilní rámec, který umožňuje optimalizovat finanční zatížení rozpočtu města a současně zajistit realizaci strategických cílů v oblasti bytové politiky.

Tabulka č. 14: Přehled nástrojů pro bytovou výstavbu

Program / nástroj	Poskytovatel	Typ podpory	Na co lze využít	Míra podpory	Klíčové podmínky	Vhodnost pro Olomouc
SFPI – Dostupné bydlení	SFPI	dotace + zvýhodněný úvěr	výstavba, rekonstrukce, nákup bytů	dotace až cca 25–40 %, úvěr až 90 %	regulace nájemného (max. 90 % tržního), cílové skupiny	Klíčový nástroj (priorita)
SFPI – Nájemní bydlení (dříve Výstavba pro obce)	SFPI	zvýhodněný úvěr (+ případně dotace)	novostavby a rekonstrukce	úvěr s nízkým úrokem	dlouhodobé nájemní bydlení, omezení nájemného	Velmi vhodné
IROP – Sociální bydlení	MMR (EU fondy)	dotace	rekonstrukce / výstavba sociálních bytů	až 95 % (EU + státní spolufinancování)	pouze pro osoby v bytové nouzi, sociální práce	Vhodné pro segment sociálního bydlení
IROP – Integrované projekty (ITI)	MMR / ITI Olomouc	dotace	širší projekty včetně bydlení	cca 40–85 %	nutnost zařazení do ITI strategie	Velmi vhodné (Olomouc jako ITI)
Národní plán obnovy (NPO) – Dostupné nájemní bydlení	MMR / SFPI	dotace + úvěr	výstavba a rekonstrukce bytů	cca 20–30 % dotace	časové omezení, důraz na rychlou realizaci	Velmi vhodné (krátkodobě)
OPŽP / Modernizační fond (energetika)	MŽP / SFŽP	dotace	rekonstrukce, zateplení, energetické úspory	cca 30–60 %	pouze energetická část projektu	Doplňkový nástroj (snížení nákladů)
Programy MPSV (sociální služby)	MPSV	provozní dotace	sociální práce v bydlení	variabilní	vazba na sociální služby	Podpůrné (OPEX)
Program Podpora bydlení (MMR)	MMR	dotace	menší projekty, koncepční nástroje	nižší jednotky mil. Kč	omezený rozsah	Doplňkové
EIB (Evropská investiční banka)	EIB	úvěr	velké investiční projekty	individuální	dlouhodobé financování	Vhodné pro velké projekty

Zdroj: vlastní zpracování