



ČVUT

ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

STUDIE

**Studie vymezující platbu za užívání
ubytovací jednotky v sociálním domově
určené k dlouhodobému bydlení a kalkulace
investičních a provozních nákladů jako
podklad pro věcný záměr zákona
o sociálním bydlení (ZSB)**

Zadavatel:

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Odbor politiky bydlení
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

Dodavatel:

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta stavební
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
IČ: 6840 7700
DIČ: CZ6840 7700
Tháškurova 7
166 29 Praha 6 – Dejvice

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Složky platby za UBJ určené k dlouhodobému bydlení.....	5
2.1	Platba za jednotku.....	6
2.2	Platba za služby.....	7
2.3	Platba za fakultativní služby.....	8
2.4	Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti.....	8
3	Výpočet investičních nákladů dle standardu a variant.....	9
3.1	Variantní řešení.....	9
3.2	Struktura propočtu investičních nákladů.....	10
3.3	Investiční náklady vybraných variant.....	11
4	Stanovení výše platby za užívání UBJ.....	15
4.1	Výše platby za jednotku.....	15
4.1.1	Výše úhrady za užívání UBJ.....	15
4.1.2	Výše záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy.....	18
4.1.3	Výše zálohy na daň z nemovitosti.....	23
4.1.4	Pojištění.....	24
4.1.5	Osobní náklady.....	24
4.1.6	Správní náklady obce.....	24
4.2	Výše platby za služby.....	24
4.2.1	Elektřina.....	24
4.2.2	Vodné a stočné.....	25
4.2.3	Vytápění.....	26
4.2.4	Teplá voda.....	27
4.2.5	Ostatní náklady.....	28
4.3	Výše platby za fakultativní služby.....	28
4.4	Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti.....	28
4.5	Vliv nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti na výši plateb za UBJ ..	29
5	Dynamický model - SocialCalc.....	32
6	Výše plateb za užívání UBJ ve vztahu k normativním nákladům na bydlení...	45
7	Doporučení pro věcný záměr zákona o sociálním bydlení.....	48
	Použité zdroje.....	50

1 Úvod

Předmětem studie je vymezení platby za užívání ubytovací jednotky v sociálním domově určené k dlouhodobému bydlení a kalkulace investičních a provozních nákladů jako podklad pro věcný záměr zákona o sociálním bydlení (ZSB).

Sociální domovy jako nová kategorie mimo bytový fond obce jsou určeny k ubytování osob se sníženými kompetencemi k bydlení. Jedná se o osoby, které nejsou schopny nebo ochotny plnit povinnosti spojené s nájemním bydlením a nejsou schopny dodržovat pravidla občanského soužití.

Předmětem Studie není vymezení technických požadavků na ubytovací jednotku určenou k dlouhodobému bydlení, ale vymezení struktury platby a kalkulace výše platby za tuto jednotku pro zvolené modelové varianty.

Součástí studie je automatizovaný model výpočtu SocialCalc, který umožňuje po zadání vstupních podmínek kalkulaci investičních nákladů pro zadané parametry, z nich se zohledněním očekávané spotřeby objektu v době provozu provede výpočet jednotlivých složek platby za užívání ubytovací jednotky, a to včetně určení výše nákladů na krátkodobou údržbu a obnovu objektu.

Model určující výši plateb ve své základní podobě pracuje s modelovými hodnotami. Uživatel musí zohlednit svoji aktuální potřebu a případně nastavit vlastní očekávané hodnoty.

Struktura platby je stanovena tak, aby bylo možné uzavřít mezi vlastníkem objektu a uživatelem bytové jednotky nájemní smlouvu a v případě potřeby i smlouvu o ubytování. Je uvažováno, že vlastník a provozovatel objektu zajistí po dobu užívání UBJ nezbytné služby v souladu s §2247 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a bude možné provést rozúčtování cen a úhrady služeb dle §2247 odst. 3 zákona 89/2012 Sb. v platném znění a navazujících právních předpisů. V případě užívání ubytovací jednotky v období kratším než jeden rok a běžné frekvenci rozúčtování služeb (obvykle 1 rok) mohou vlastníkovému objektu vzniknout překážky při komunikaci s bývalými uživateli UBJ a vymáhání případných nedoplatků.

Ve výpočtech je uvažováno s provedením budov v nízkoenergetické nebo pasivní variantě. Od roku 2020 dle ustanovení zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů musí všechny nově postavené budovy splňovat ustanovení vyhlášky 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov v platném znění. Objekty musí být navrženy jako budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Budovy s nulovou spotřebou energie vyžadují i dodržování určitých pravidel spojených s užíváním (např. větrání). Pro předpokládanou cílovou skupinu nejsou pasivní budovy příliš vhodné. Doposud není známo, zda se podaří získat pro sociální ubytování výjimku z nařízení.

Ubytovací jednotky v sociálním domově

Sociální domovy představují nový specifický typ ubytování a mají umožňovat dlouhodobé ubytování osob, které nemají dostatečné příjmy a nedisponují schopnostmi a sociálními dovednostmi umožňujícími získat si a udržet vhodné bydlení. Pro tento účel jsou v sociálních domovech předpokládány i funkce, které v běžných bytových domech obvykle nejsou. Jedná se konkrétně o pozici správce, který zajišťuje drobné opravy v objektu a současně kontroluje obsazenost objektu a dodržování pravidel spojených s užíváním UBJ. Dále se jedná o ostrahu, jejímž úkolem je zajištění

pořádku v objektu. Tyto funkce s sebou nesou náklady, které ovlivňují celkovou výši platby.

V každém objektu je předpokládána technická místnost, ve které budou umístěny technologie pro vytápění, větrání apod., dále přístroje pro měření spotřeby pro každou UBJ. Do této místnosti nebudou mít ubytovaní přístup. Vedle technické místnosti je uvažováno s prostorem pro správce, recepci, resp. prostor pro ostrahu, společnou kuchyni a prádelnu. Společná kuchyně je určena ke společnému vaření ubytovaných, její plocha je tedy omezená. Vedle společné kuchyně má každá ubytovací jednotka vlastní kuchyňský kout. Společná kuchyně nemá suplovat společenskou místnost, která se v objektu sociálního domova neuvažuje.

Samotné ubytovací jednotky se pro účely modelu dělí na jednočlenné, dvoučlenné, tříčlenné, čtyřčlenné a vícečlenné, tj. v závislosti na počtu ubytovaných osob. V každé jednotce je uvažováno vlastní sociální zázemí a kuchyňský kout. Jelikož předmětem Studie není definování technických požadavků ani minimálních výměr na ubytovací jednotku je pro účely modelu každá jednotka uvažována s minimální výměrou určenou certifikovanou metodikou s názvem Sociální bydlení – příprava projektů z roku 2017 zpracovanou pro potřeby MPSV.

Kategorie jednotky	Plocha jednotky (m ²)
jednočlenná	21,55
dvoučlenná	38,00
tříčlenná	52,00
čtyřčlenná	68,00
vícečlenná	82,00

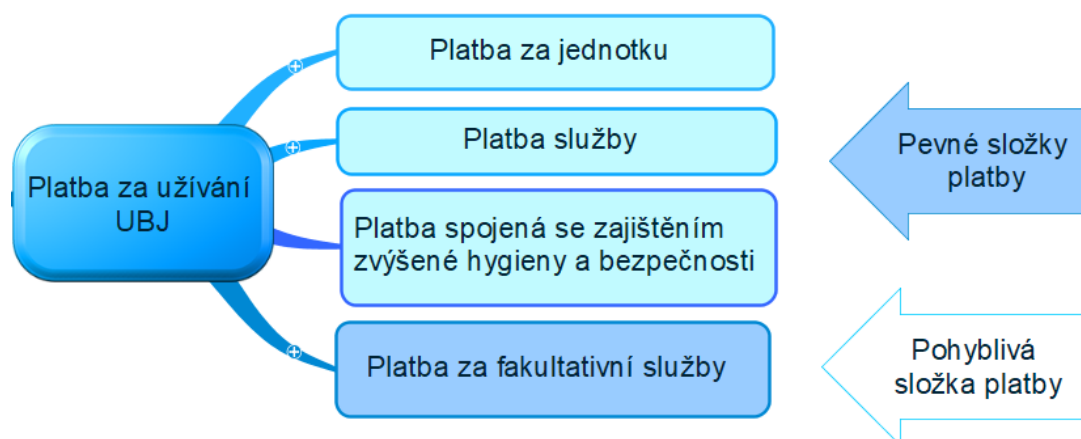
S uvedenými výměrami ubytovacích jednotek pracují všechny prezentované varianty výpočtů. Výměry je možno v modelu změnit.

2 Složky platby za UBJ určené k dlouhodobému bydlení

V ubytovacích jednotkách v sociálním domově určených k dlouhodobému bydlení se předpokládá dlouhodobé ubytování osob, které nemají dostatečné příjmy a nedisponují schopnostmi a sociálními dovednostmi umožňujícími získat si a udržet vhodné bydlení. Zajištění bydlení pro znevýhodněné osoby může být dle *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 – revidovaná* (2016) považováno za službu obecného hospodářského zájmu.

Studie vymezující platbu za užívání ubytovací jednotky k dlouhodobému bydlení definuje jednotlivé položky, které jsou součástí platby.

Platba za užívání ubytovací jednotky (dále UBJ) zahrnuje pevnou složku obsahující tři části – platba za jednotku (UBJ), platba za služby a platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti. Platba za jednotku shrnuje úhradu za užívání (umožňující návratnost kapitálu vloženého investorem s možností zohlednění dotace na uznatelné náklady), zálohy na krátkodobé i dlouhodobé náklady na údržbu objektu, zálohu na daň z nemovitosti, pojištění objektu i vybavení UBJ, a správní náklady obce. Platba za služby pokrývá provozní náklady, tj. náklady na energie, služby a další. Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti zahrnuje složku jiné nezařazené náklady, které představují náklady na zajištění bezpečnosti a složku deratizace. Vedle pevné složky je součástí platby i pohyblivá složka zahrnující volitelné služby, např. praní ložního prádla, úklid jednotky apod.

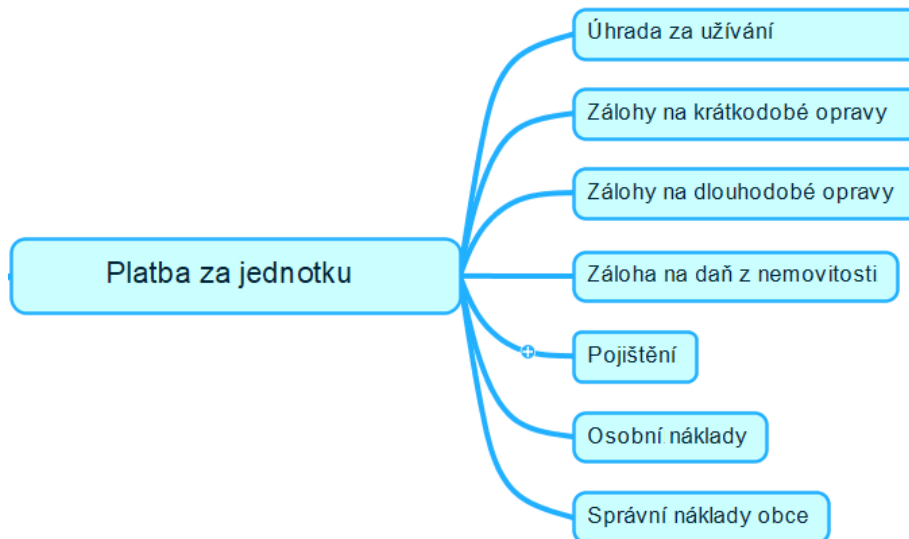


Ubytovací jednotky jsou členěny dle počtu osob, pro které je ubytovací jednotka určena, jedná se o jednočlenné, dvoučlenné, tříčlenné, čtyřčlenné a vícečlenné UBJ.

Výše plateb za UBJ vychází z pořizovacích nákladů na stavbu s možností volby započtení či nezapočtení dotace na uznatelné náklady, očekávaných nákladů na provoz budovy (služby) a plánovaných nákladů na opravy a údržbu, a to v závislosti na zvoleném řešení. Jednotlivé částky jsou určeny tak, aby pokryly předpokládané náklady, není uvažována zisková složka. Sociální domovy, ve kterých budou ubytovací jednotky určené k dlouhodobému ubytování provozovány, mají charakter veřejné služby a nejsou určeny ke generování zisku.

2.1 Platba za jednotku

Výše plateb za jednotku je pevná složka platby, která zohledňuje náklady na pořízení stavby a vytváří zdroje nutné k údržbě budovy. Jedná se o částku, která je svou podstatou ekvivalentem nájmu. Součástí je složka volitelná vlastníkem objektu – záloha na daň z nemovitosti. Platba za jednotku zahrnuje sedm základních složek, jak je patrné z obrázku.



Úhrada za užívání ubytovací jednotky (UBJ) zohledňuje náklady na pořízení objektu. Umožňuje návratnost kapitálu. Výši platby za ubytovací jednotku je možno určovat z celkové částky nákladů na pořízení stavby nebo z částky, která nebyla podpořena dotací z veřejných prostředků (část neuznatelných nákladů). Výše poplatku za ubytování se určuje na m² UBJ, je tedy, vedle výše nákladů na pořízení, závislá na výměře UBJ.

Zálohy na krátkodobé opravy jsou určeny na běžnou údržbu, opravy objektu a vybavení. Částka je přepočtena na m² UBJ, její výše je vypočtena z celkové podlahové plochy objektu, tj. zohledňuje údržbu všech prostor v objektu. Výše částky je závislá na zvoleném typu provedení stavby a vybrané variantě provedení.

Zálohy na dlouhodobé opravy jsou určeny na opravy objektu, prováděné v delších časových intervalech. Jedná se např. o opravy trubního vedení, kotelny, atd. Částka je přepočtena na m² UBJ, její výše je vypočtena z celkové podlahové plochy objektu, tj. je zohledňována údržba všech prostor v objektu. Výše částky je závislá na zvolené variantě typu provedení stavby a vybrané úrovni provedení.

Záloha na daň z nemovitosti je vypočtena ze zastavěné plochy, užitné plochy, plochy nezastavěného pozemku a lokality, kde se objekt nachází. Jedná se o složku, u které je možno zvolit, zda do celkové platby bude uvažována či nikoli.

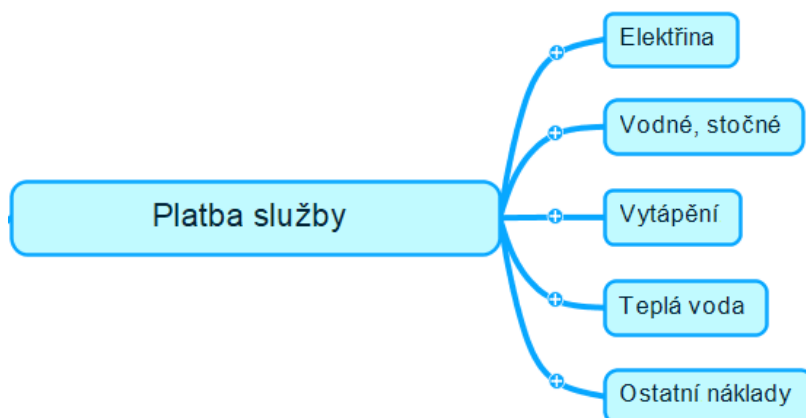
Pojištění je složeno ze dvou částek, a to podílu na pojištění stavby ve výši odpovídající velikosti ubytovací jednotky a pojištění vybavení UBJ.

Osobní náklady představují mzdové náklady na správce objektu. Výše osobních nákladů by měla být volena v závislosti na velikosti objektu a předpokládaném počtu ubytovaných osob.

Správní náklady obce jsou určeny z paušálních nákladů na správu UBJ a počtu bytových jednotek v objektu.

2.2 Platba za služby

Platba za služby vychází ze spotřeby služeb spojených s užíváním ubytovací jednotky. Výše plateb zohledňuje očekávaný počet osob ubytovaných v ubytovací jednotce. Platba za služby zahrnuje následující položky.

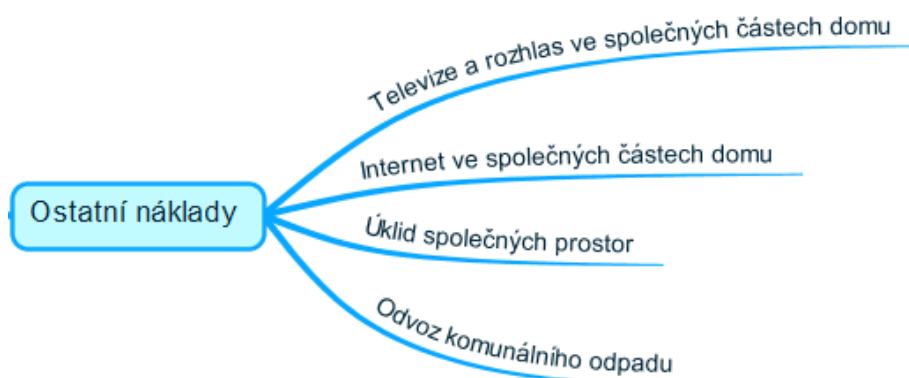


Elektřina zahrnuje částku vycházející z očekávané spotřeby elektrické energie. Částka zahrnuje spotřebu za UBJ a příslušný podíl spotřeby elektrické energie ve společných prostorách. Výše je určena z předpokládaných spotřebičů a jejich normové spotřeby a je závislá na počtu osob užívajících ubytovací jednotku.

Vodné, stočné je určeno z normové spotřeby vody na osobu. Celková částka je určena z očekávané spotřeby vody v ubytovací jednotce v závislosti na počtu ubytovaných osob a podílu spotřeby vody ve společných prostorách.

Vytápění vychází z očekávané průměrné roční spotřeby na vytápění v závislosti na zvolené variantě energetické náročnosti budovy. Částka na vytápění je složena z částky na vytápění UBJ a podílu nákladů na vytápění ve společných prostorách. Částka je určována na m² UBJ.

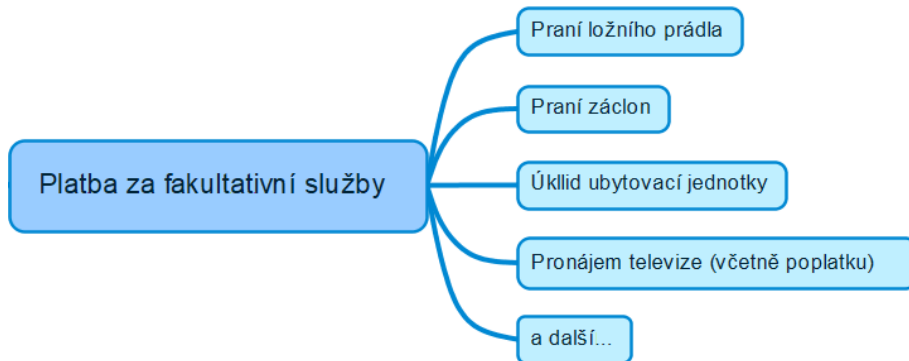
Náklady na teplou vodu zahrnují náklady na výrobu teplé vody a normové spotřeby teplé vody na osobu a den. Částka je složena ze spotřeby teplé vody v UBJ a z podílu spotřeby teplé vody ve společných prostorách. Částka je závislá na počtu osob užívajících ubytovací jednotku.



Ostatní náklady zahrnují poplatky za další služby. Částka zahrnuje poplatky za rozhlas a televizi umístěné ve společných prostorách, internet ve společných prostorách objektu, podíl nákladů na úklid společných prostor vztahený k výměře UBJ, dále náklady na odvoz komunálního odpadu vztahený k počtu osob ubytovaných v UBJ.

2.3 Platba za fakultativní služby

Platba za fakultativní služby je tzv. pohyblivá složka plateb, tj. složka, kterou může uživatel UBJ ovlivnit množstvím čerpaných jednotek.



Jednotlivé položky fakultativních služeb jsou volitelné. V příkladech výpočtu jsou zahrnuty položky praní ložního prádla ve frekvenci 2x měsíčně, praní záclon 1x za čtvrtletí, úklid UBJ 1x za čtvrtletí a pronájem televizního přístroje včetně poplatku.

2.4 Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti

Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti zahrnuje dvě složky – deratizaci a jiné nezařazené náklady. V položce jiné nezařazené náklady je předpokládána částka určená na zajištění bezpečnosti objektu. Výše nákladů na zajištění bezpečnosti (kamerový systém, ostraha) musí být volena v závislosti na velikosti objektu a předpokládaném počtu ubytovaných osob.

Položka náklady na deratizaci a dezinfekci je určena v závislosti na velikosti UBJ a předpokládané frekvenci provádění zásahu.

3 Výpočet investičních nákladů dle standardu a variant

Výpočet investičních nákladů, tj. nákladů na pořízení je zpracován ve struktuře propočtu dle členění představeného v kapitole 3.2. V modelu je možno vyčíslovat investiční náklady pro tři různé typy variant, dvě úrovně provedení a dvě řešení energetické náročnosti.

3.1 Variantní řešení

V rámci Studie je možno určovat investiční náklady na základě tří typů varianty provedení. První typ varianty – novostavba představuje nově budovaný objekt s využitím klasických technologií. Druhý typ varianty provedení – rekonstrukce vyjadřuje přestavbu nebo úpravu již existující budovy pro účely dlouhodobého ubytování. Třetí typ varianty provedení – modulární předpokládá využití modulárních stavebních dílů.

Typ varianty	Novostavba	Nově vybudovaný objekt standardními technologiemi
	Rekonstrukce	Přestavba stávajícího objektu
	Modulární	Využití modulárních dílů - rychlá a levná výstavba

Modulární výstavba je pro ubytování využívána stále častěji, její hlavní výhodou je rychlost výstavby, ekonomická úspornost, flexibilita a možnost demontáže a přemístění. Rychlost výstavby je v řádů týdnů, a to i pro rozsáhlé stavby. V současné době díky moderním technologiím splňují budovy z modulárních stavebních dílů požadavky na energetickou náročnost. Modulární stavby jsou ve světě využívány pro výstavbu objektů určených k ubytování, bydlení, administrativě i výrobě. Příkladem mohou být studentské koleje v Le Havru¹ ve Francii z roku 2010 nebo v Keetwonenu v Holandsku z roku 2006, případně kontejnerové městečko v londýnské čtvrti Docklands². V ČR je nejznámější využití modulární stavby pro sociální účely ve Vsetíně a v Hodoníně. Modulární stavby se v ČR využívají i pro rozšíření školských zařízení. Výhodou modulárního řešení je i možnost prodeje jednotlivých dílů po uplynutí potřeby realizace projektu, jak se nyní děje v případě studentských kolejí v Keetwonenu³.

Úroveň provedení je možno zvolit ve variantě úsporná a základní. Volba základní předpokládá využití běžných materiálů, vyžadujících běžnou údržbu a zajišťujících běžný standard bydlení. Volba úsporná předpokládá využití materiálů odolných vůči poškození (beton, cihla, kov apod.) – aplikování např. na kuchyňskou linku, konstrukci postele apod., interiéry vybavené minimem nábytku, resp. minimum vybavení je na bázi dřeva a keramiky. Jsou předpokládány nižší investiční náklady. Volba úrovně provedení má vliv jak na celkové pořizovací náklady stavby, tak na náklady na údržbu objektu.

¹ Další informace na <http://archimag.cz/skolstvi-zdravotnictvi-sport/studentske-koleje/nizkonakladove-kontejnerove-studentske-koleje-ve-francii/>

² Další informace na https://bydleni.idnes.cz/bydne-kontejnery-ve-svete-bezny-zpusob-bydleni-f6r-/architektura.aspx?c=A071204_143959_architektura_web

³ Další informace na <https://www.keetwonenforsale.com/>

Úroveň provedení	Základní	Běžné materiály, běžný standard bydlení, obvyklé náklady na údržbu
	Úsporná	Materiály odolné vůči poškození, min. vybavení nábytkem, nižší investiční náklady

Z pohledu energetického řešení je možno zvolit nízkoenergetické a pasivní provedení. Nízkoenergetické provedení zahrnuje taková opatření, aby objekt vyhověl požadavkům na energetickou třídu B. Varianta pasivního provedení spadá do stupně energetické třídy A. Zvolená varianta energetické náročnosti ovlivňuje výši provozních i investičních nákladů.

Energetické řešení	Nízko-energetické	Technické řešení, aby objekt splňoval energetickou třídu B (PENB)
	Pasivní	Technické řešení, aby objekt splňoval energetickou třídu A (PENBA)

Kombinace typů variant, úrovně provedení a energetického řešení ovlivňuje celkové investiční náklady a také očekávané náklady na údržbu.

3.2 Struktura propočtu investičních nákladů

Jedním z výstupů modelu je odhad celkových investičních nákladů (propočtu nákladů investora). Tyto náklady zahrnují veškeré náklady spojené s realizací investičního záměru. V modelu jsou přednastaveny některé vstupní údaje (např. jednotkové rozpočtové ukazatele podle údajů zveřejňovaných RTS a.s. nebo vycházejících ze zpracovaných rozpočtů), které ale může uživatel modifikovat podle svých potřeb. U jednotlivých druhů nákladů je možno zvolit, zda jsou uznatelnými náklady v případě poskytnutí dotace na pořízení stavby či nikoliv.

Celkové náklady investora jsou rozčleněny do jednotlivých oddílů:

- *Projektové a průzkumné práce* – zahrnují náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce. Jsou určovány procentuálním podílem z nákladů na stavební objekty (základní rozpočtové náklady – ZRN), celkový honorář je dále procentuálně členěn na jednotlivé výkonové fáze podle metodiky ČKAIT uvedené ve Výkonovém a honorářovém řádu. Doporučené hodnoty procentního honoráře vycházejí z předpokladu převažujícího podílu kategorie pozemních staveb a standardního provedení (honorářová zóna III).
- *Provozní soubory* – jedná se o pevně zabudovaná technologická zařízení (např. velkokuchyně, výrobní linky aj.), tato zařízení se obvykle v domech pro bydlení nevyskytují. Do tohoto oddílu mohou být zařazena i technologická zařízení tepelných čerpadel, solárních panelů apod. Náklady jsou určovány absolutní částkou podle předpokládaných nákladů.
- *Stavební objekty* – náklady na stavební práce (ZRN) po jednotlivých stavebních objektech jsou určovány cenovými ukazateli na měrnou jednotku. Základní typy stavebních objektů jsou v modelu pevně zadány s přednastavenými hodnotami podle materiálových charakteristik na základě rozpočtových ukazatelů zveřejňovaných společností RTS a.s. Přednastavené hodnoty ukazatelů pro jednotlivé stavební objekty lze změnit.

- *Stroje, zařízení a inventář investiční povahy* – jedná se o zařízení, která nejsou pevně spojena s budovou, ale patří do dlouhodobého majetku (vozidla, hmotný majetek nad 40 tis. Kč, SW nad 65 tis. Kč aj.). Náklady jsou určovány absolutní částkou podle předpokládaných nákladů.
- *Náklady na umístění stavby (NUS)* – zahrnují vedlejší náklady spojené s umístěním stavby, převážně náklady na zařízení staveniště. Určují se procentuálně ze ZRN, v modelu jsou rozděleny na podíl z uznatelných a neuznatelných nákladů. Obvykle se pohybují mezi 2 a 10 % ze ZRN
- *Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech* – tyto náklady zahrnují poměrně širokou škálu nákladů od nákladů na zpracování studie proveditelnosti, přes poplatky a jiné náklady při schvalování záměru (např. náhrada za odnětí půdy ze ZPF, správní poplatky), náklady spojené s realizací stavby, (např. koordinátor BOZP na staveništi), až po náklady spojené s uvedením stavby do užívání (např. vklad do katastru nemovitostí, marketing apod.). Obvykle se určují procentuálně ze ZRN, v modelu je nastaveno zadání několika typů nákladů absolutní částkou.
- *Rezerva (nepředvídané náklady)* – je stanovena procentuálně ze ZRN, pro novostavby při bezproblémovém zakládání jsou přednastavena 4 % ZRN. Podle složitosti podmínek a z nich vyplývajících rizik je možno procentní hodnotu upravit.
- *Jiné investice* – nákup pozemku, stavby a vyvolané investice – nutno zadat individuálně podle konkrétních podmínek.
- *Náklady na vybavení* – jedná se o náklady na mobilní hmotné nebo nehmotné vybavení, které není investičního charakteru (drobný dlouhodobý majetek), např. pračky v prádelně.

Výstupem je rekapitulace propočtu včetně výpočtu DPH v příslušné sazbě a podílu uznatelných a neuznatelných nákladů.

3.3 Investiční náklady vybraných variant

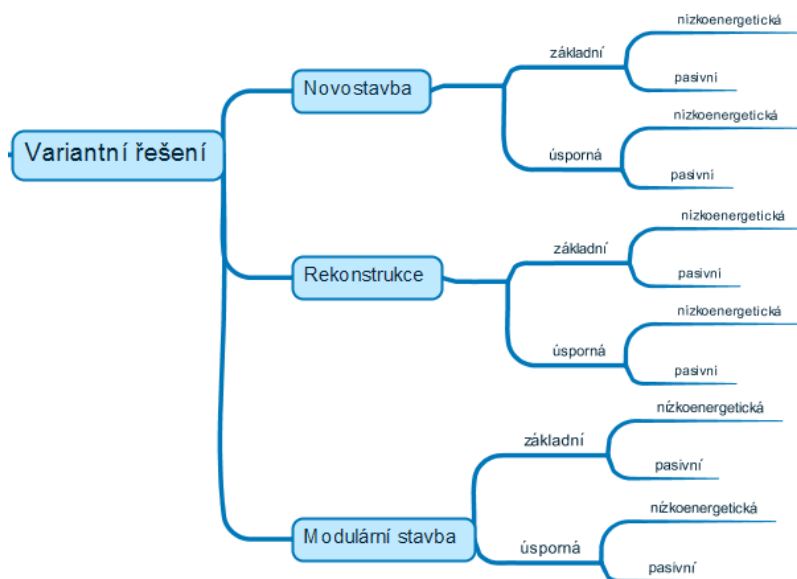
Model umožňuje variabilitu volby typů a provedení variant. Volby varianty, typu provedení i energetické náročnosti ovlivní budoucí výši investičních nákladů.

Na obrázku jsou uvedeny přednastavené jednotkové hodnoty rozpočtového ukazatele na 1 m³ obestavěného prostoru stavebního objektu budovy pro bydlení pro jednotlivé varianty řešení

základní	• Novostavba	5 140 Kč/m ³
	• Rekonstrukce	4 000 Kč/m ³
	• Modulární stavba	4 600 Kč/m ³
úsporná	• Novostavba	4 626 Kč/m ³
	• Rekonstrukce	3 600 Kč/m ³
	• Modulární stavba	4 140 Kč/m ³

Model výpočtu plateb uživatelů UBJ využívá vypočtené investiční náklady jako vstupní údaj pro vyčíslení výše platby za užívání jednotek. Výše investičních nákladů je

pro budoucí výši plateb významným faktorem. Obrázek níže ukazuje možné kombinace variantních řešení s vlivem na očekávanou výši investičních nákladů.



Následující tabulka zobrazuje rekapitulaci nákladů pro variantu novostavby v provedení základním, nízkoenergetická budova, tj. stupeň B určenou pro 20 ubytovaných osob ve struktuře ubytovacích jednotek 2 jednočlenné, 3 dvoučlenné, 1 tříčlenná, 1 čtyřčlenná a 1 vícečlenná a dalšími prostory jako chodby, technická místnost, místnost pro správce, recepce, kuchyně a prádelna. Celková podlahová plocha objektu je 508,92 m², plocha ubytovacích jednotek 359,10 m². Pro uvedenou variantu je v příloze 1 Studie doplněn tiskový výstup z modelu, ze kterého je zřejmé, jaké vstupní údaje do výpočtu vstupují. U všech ostatních prezentovaných variant je vždy měněna jen varianta, typ provedení, stupeň energetické náročnosti a počet UBJ.

Novostavba, provedení základní, nízkoenergetická, 20 osob 8 UBJ

Rekapitulace

Oddíl	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena s DPH (Kč)	Uznatelné s DPH (Kč)	Neuznatelné s DPH (Kč)
I. Projektové a průzkumné práce (PP)	487 022	21%	102 275	589 296	589 296	0
II. Provozní soubory	0	21%	0	0	0	0
III. Stavební objekty	9 740 435	15%	1 461 065	11 201 500	10 986 836	214 663
IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	44 000	21%	9 240	53 240	53 240	0
V. Náklady na umístění stavby (NUS)	605 173	15%	90 776	695 949	681 996	13 953
VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech	20 000	21%	4 200	24 200	24 200	0
VII. Rezerva – nepředvídané náklady	389 617	21%	81 820	471 437	0	471 437
VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...	450 000	21%	94 500	544 500	0	544 500
IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)	366 850	21%	77 039	443 889	443 889	0
Celkem	12 103 097		1 920 914	14 024 011	12 779 457	1 244 554

Struktura členění propočtu je v oddílech představených v kapitole 3.2. Mezi neuznatelnými náklady jsou zahrnuty náklady na pořízení pozemku, náklady na oplocení, rezerva a příslušná část nákladů na umístění stavby.

Pro porovnání je v následující tabulce uvedena rekapitulace nákladů na pořízení pro novostavbu v provedení úsporném, nízkoenergetickém pro 20 osob.

Novostavba, provedení úsporné, nízkoenergetická, 20 osob 8 UBJ

Rekapitulace

Oddíl	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena s DPH (Kč)	Uznatelné s DPH (Kč)	Neuznatelné s DPH (Kč)
I. Projektové a průzkumné práce (PP)	443 402	21%	93 115	536 517	536 517	0
II. Provozní soubory	0	21%	0	0	0	0
III. Stavební objekty	8 868 049	15%	1 330 207	10 198 256	9 983 593	214 663
IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	44 000	21%	9 240	53 240	53 240	0
V. Náklady na umístění stavby (NUS)	548 468	21%	82 270	630 738	616 785	13 953
VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech	20 000	21%	4 200	24 200	24 200	0
VII. Rezerva – nepředvídané náklady	354 722	21%	74 492	429 214	0	429 214
VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...	450 000	21%	94 500	544 500	0	544 500
IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)	366 850	21%	77 039	443 889	443 889	0
Celkem	11 095 491		1 765 062	12 860 554	11 658 223	1 202 330

Mezi neuznatelnými náklady jsou, stejně jako u předchozí prezentované varianty, zahrnuty náklady na pořízení pozemku, náklady na oplocení, rezerva a příslušná část nákladů na umístění stavby.

Pro zobrazení vlivu varianty energetické náročnosti na výši investičních nákladů je v následující tabulce uvedena rekapitulace nákladů pro variantu novostavby v základním provedení a pasivním stupni. Skladba ubytovacích jednotek je stejná jako v předchozích příkladech.

Novostavba, provedení základní, pasivní, 20 osob 8 UBJ

Rekapitulace

Oddíl	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena s DPH (Kč)	Uznatelné s DPH (Kč)	Neuznatelné s DPH (Kč)
I. Projektové a průzkumné práce (PP)	530 641	21%	111 435	642 076	642 076	0
II. Provozní soubory	0	21%	0	0	0	0
III. Stavební objekty	10 612 820	15%	1 591 923	12 204 743	11 990 080	214 663
IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	44 000	21%	9 240	53 240	53 240	0
V. Náklady na umístění stavby (NUS)	661 878	15%	99 282	761 160	747 207	13 953
VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech	20 000	21%	4 200	24 200	24 200	0
VII. Rezerva – nepředvídané náklady	424 513	21%	89 148	513 660	0	513 660
VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...	450 000	21%	94 500	544 500	0	544 500
IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)	366 850	21%	77 039	443 889	443 889	0
Celkem	13 110 702		2 076 766	15 187 468	13 900 691	1 286 777

Mezi neuznatelnými náklady jsou, stejně jako u předchozích variant, zahrnuty náklady na pořízení pozemku, náklady na oplocení, rezerva a příslušná část nákladů na umístění stavby.

Z uvedených rekapitulací pro variantu novostavby lze určit pořizovací náklady na m² podlahové plochy objektu a náklady na m² bytovací plochy objektu, jak uvádí tabulka níže.

Varianta	Typ provedení	Energetická náročnost	Investiční náklady na m ² podlahové plochy bez DPH (Kč)	Investiční náklady na m ² bytovací plochy bez DPH (Kč)
Novostavba	základní	nízkoenergetická	23 782	33 704
		pasivní	25 762	36 510
	úsporná	nízkoenergetická	21 802	30 898
		pasivní	23 584	33 423

Náklady na m² podlahové plochy jsou určeny z celkové podlahové plochy objektu. Náklady na m² bytovací plochy jsou vztaženy k počtu m² bytovacích ploch. Na m² bytovací plochy jsou vypočteny složky platby za jednotku a vytápění. Čím bude celková plocha bytovacích jednotek menší vzhledem k celkové podlahové ploše objektu, tím budou vyšší náklady na jednotku. Při návrhu budov je nutné dbát na účelnost rozložení ploch v objektu.

4 Stanovení výše platby za užívání UBJ

Skladba platby za užívání UBJ je představena v kapitole 2 Složky platby za UBJ určené k dlouhodobému bydlení. V této kapitole budou představeny předpokládané hodnoty jednotlivých složek platby pro modelové varianty provedení.

4.1 Výše platby za jednotku

Výše platby za jednotku je složena ze čtyř složek, z toho jedné volitelné. Jedná se o úhradu za užívání, zálohy na krátkodobé a dlouhodobé opravy a zálohy na daň z nemovitosti.

4.1.1 Výše úhrady za užívání UBJ

Úhrada za užívání bytové jednotky slouží k dosažení návratnosti kapitálu, jeho výše je určována na m² ubytovací jednotky a počítána z pořizovacích nákladů určených propočtem s možností zohlednění dotace na uznatelné náklady na pořízení stavby.

Výsledná vypočtená výše úhrady za užívání je závislá na celkové výši nákladů na pořízení, tj. na zvoleném typu varianty a úrovni provedení.

Pro výši úhrady za užívání UBJ je důležitá volba zohlednění resp. nezohlednění podpory na pořízení budovy. V krytí nákladů na pořízení budovy formou dotace z veřejných prostředků je při zohlednění výše dotace celková úhrada za užívání určována pouze z částky nákladů, které dotace nepokryla. V případě, že výše podpory bude 100 % uznatelných nákladů, je výše úhrady určována pouze z neuznatelných nákladů. V případě, že by byla zvolena možnost nezohlednění výše dotace, je úhrada určována z celkových investičních nákladů stavby.

Následující příklady ukazují vliv zohlednění dotace na výši úhrady za užívání. Pro porovnání byly zvoleny tři příklady velikosti objektu z pohledu počtu ubytovaných – malý (20 osob), střední (40 osob) a velký (80 osob). Všechny posuzované varianty jsou pro nízkoenergetickou novostavbu v provedení základní a úsporná s dobou užívání 30 let. Ve všech posuzovaných variantách je výměra ubytovacích jednotek uvažována dle hodnot v tabulce na str. 4:

Veškeré vypočtené hodnoty prezentované v příkladech zohledňují výměru ubytovací jednotky a dalších ploch v objektu. V uvedených příkladech jsou uvažovány tyto prostory: chodba, recepce, technická místnost, místnost pro správce, kuchyně, prádelna.

Malý objekt – 20 ubytovaných osob – 8 UBJ

Celkové náklady na pořízení pro objekt s kapacitou 20 ubytovaných osob je pro variantu základní 14 024 011 Kč s DPH a pro variantu úspornou 12 860 554 Kč s DPH. Výše neuznatelných nákladů je pro variantu základní 1 244 554 Kč s DPH a pro úspornou variantu 1 202 330 Kč s DPH. Mezi neuznatelnými náklady jsou v obou variantách zahrnuty náklady na pořízení pozemku, náklady na oplocení, rezerva a příslušná část nákladů na umístění stavby.

8 BUI - 20 osob			Zohledněna dotace		Nezohledněna dotace	
Typ jednotky	počet UBJ	Varianta	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²
jednočlenná	2	základní	261	12,1	3 166	146,9
		úsporná	252	11,7	2 902	134,7
dvoučlenná	3	základní	461	12,1	5 583	146,9
		úsporná	444	11,7	5 117	134,7
tříčlenná	1	základní	631	12,1	7 640	146,9
		úsporná	608	11,7	7 002	134,7
čtyřčlenná	1	základní	825	12,1	9 991	146,9
		úsporná	795	11,7	9 157	134,7
vícečlenná	1	základní	995	12,1	12 048	146,9
		úsporná	958	11,7	11 042	134,7

Výše úhrady za užívání je složka platby, umožňující návratnost vloženého kapitálu. Není uvažována žádná zisková přírážka, jelikož se jedná o službu poskytovanou veřejným sektorem. V případě zohlednění dotace se výše úhrady za užívání pohybuje pro posuzovanou základní variantu pod hranicí 12,1 Kč/m². V případě nezohlednění dotace je hodnota úhrady za užívání ve výši 147 Kč/m². Tato částka v sobě nezahrnuje ostatní složky platby za jednotku.

Střední objekt – 40 ubytovaných osob – 15 UBJ

Celkové náklady na pořízení pro objekt s kapacitou 40 ubytovaných osob je pro variantu základní 23 916 811 Kč s DPH a pro variantu úspornou 21 788 928 Kč s DPH. Výše neuznatelných nákladů je pro variantu základní 1 500 057 Kč s DPH a pro úspornou variantu 1 422 853 Kč s DPH. Mezi neuznatelnými náklady jsou v obou variantách zahrnuty náklady na pořízení pozemku náklady na oplocení a příslušná část nákladů na umístění stavby.

15 UBJ - 40 osob			Zohledněna dotace		Nezohledněna dotace	
Typ jednotky	počet UBJ	Varianta	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²
jednočlenná	3	základní	172	8,0	2 747	127,5
		úsporná	163	7,6	2 503	116,1
dvoučlenná	5	základní	304	8,0	4 844	127,5
		úsporná	288	7,6	4 413	116,1
tříčlenná	3	základní	416	8,0	6 629	127,5
		úsporná	394	7,6	6 039	116,1
čtyřčlenná	2	základní	544	8,0	8 669	127,5
		úsporná	516	7,6	7 897	116,1
vícečlenná	2	základní	656	8,0	10 453	127,5
		úsporná	622	7,6	9 523	116,1

V případě zohlednění dotace se výše úhrady za užívání pohybuje pro posuzovanou základní variantu a 40 ubytovaných osob ve výši 8,0 Kč/m²: V případě nezohlednění dotace je hodnota úhrady za užívání ve výši 127,5 Kč/m². Úhrada za užívání v sobě nezahrnuje ostatní složky platby za jednotku.

Velký objekt – 80 ubytovaných osob – 28 UBJ

Celkové náklady na pořízení pro objekt s kapacitou 80 ubytovaných osob je pro variantu základní 43 591 235 Kč s DPH a pro variantu úspornou 39 557 679 Kč s DPH. Výše neuznatelných nákladů je pro variantu základní 2 191 652 Kč s DPH a pro úspornou variantu 2 045 269 Kč s DPH. Mezi neuznatelnými náklady jsou v obou variantách zahrnuty náklady na pořízení pozemku náklady na oplocení a příslušná část nákladů na umístění stavby.

28 UBJ - 80 osob			Zohledněna dotace		Nezohledněna dotace	
Typ jednotky	počet UBJ	Varianta	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²	Úhrada za užívání (Kč)	Celkem Kč/m ²
jednočlenná	6	základní	127	5,9	2 532	117,5
		úsporná	119	5,5	2 298	106,6
dvoučlenná	7	základní	224	5,9	4 465	117,5
		úsporná	209	5,5	4 052	106,6
tříčlenná	5	základní	307	5,9	6 110	117,5
		úsporná	287	5,5	5 544	106,6
čtyřčlenná	5	základní	402	5,9	7 990	117,5
		úsporná	375	5,5	7 250	106,6
vícečlenná	5	základní	484	5,9	9 635	117,5
		úsporná	452	5,5	8 743	106,6

V případě zohlednění dotace se výše úhrady za užívání pohybuje pro posuzovanou základní variantu a 80 ubytovaných osob ve výši do 6 Kč/m²: V případě nezohlednění dotace je hodnota úhrady za užívání ve výši 117 Kč/m². Úhrada za užívání v sobě nezahrnuje náklady na opravu a údržbu a další složky platby za jednotku.

Vliv doby užívání objektu na výši poplatku za užívání

Doba užívání objektu je faktorem, který má významný vliv na výši poplatku za užívání. Pro varianty novostavby je předpokládáno využití 30 let. Pořizovat novostavbu s využitím běžných technologií na kratší dobu než 30 let není hospodárné. S kratší dobou využívání lze uvažovat u varianty modulární stavba. V následující tabulce je porovnání výše poplatku za užívání UBJ pro nízkoenergetickou modulární stavbu v úsporném provedení se 17 UBJ (10 jednočlenných, 5 dvoučlenných a 2 tříčlenných, celkem 26 osob) pro varianty doby užívání 15 a 20 let. Výše úhrady za užívání je vypočtena se zohledněním dotace, tj. pouze z částky skládající se z neuznatelných nákladů. Mezi neuznatelné náklady jsou v modelovém výpočtu zahrnuty náklady na pořízení pozemku, náklady na oplocení a příslušná část nákladů na umístění stavby.

Typ jednotky	Počet UBJ	Doba užívání v letech	Úhrada za užívání (Kč)
jednočlenná	10	15	279
		20	209
dvoučlenná	5	15	492
		20	369
tříčlenná	2	15	674
		20	505

Celkové investiční náklady určené propočtem pro uvedenou variantu dosáhly výše 15 410 942 Kč s DPH, neuznatelné náklady (pozemek, oplocení apod.) byly ve výši 1 188 513 Kč s DPH. Platba ze jednotku se s kratší dobou užívání zvyšuje.

4.1.2 Výše záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy

Výše záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy vychází z integrovaného výpočtového modelu RenCost 2018_02, který využívá pro jednotlivé stavební prvky (např. malby, podlahy, aj.) v závislosti na zvolené variantě řešení předdefinované funkce, které vypočtou dílčí náklady na opravu a údržbu v jednotlivých letech provozu. Funkce zohledňují životnost daného prvku, nároky na údržbu, jeho pořizovací náklad (procentuální podíl na celkových nákladech), typ objektu a logickou návaznost mezi konkrétními stavebními prvky. Logickou návaznost mezi stavebními prvky lze vysvětlit na příkladu výměny obkladů a zařizovacích předmětů, kdy při výměně těchto stavebních prvků budou provedeny i malby, přestože ještě nenastal čas jejich obnovy.

Modul je rozdělen na dvě části *Krátkodobé opravy* a část *Dlouhodobé opravy*. V části *Krátkodobé opravy* se předpokládá, že se prováděnými pracemi odstraňuje poškození prvku nebo částečné fyzické opotřebení, které uvádí stavební prvek do provozuschopného stavu. Provedením těchto prací nedojde k technickému zhodnocení. Část *Dlouhodobé opravy* je v modelu chápána jako uvedení konstrukčního prvku do původního stavu.

Záloha na krátkodobé opravy je určena pro každoroční využití a je tvořena z vypočtených nákladů na opravu a údržbu těchto konstrukčních prvků:

Konstrukční prvek	Konstrukční prvek
Silnoproud a slaboproud	Ústřední vytápění - kotelny, strojovny
Zařizovací předměty	Konstrukce truhlářské
Vzduchotechnika	Konstrukce zámečnické
Podlahy z dlaždic	Podlahy povlakové
Obklady keramické	Interiér a vybavení
Nátěry	Malby
Energetická a tepelná zařízení	Výtah

Náklady na revize	Ošetření oken
Podlahy skládané (vlysy, parkety)	Čalounické práce (žaluzie)

Záloha na dlouhodobé opravy je určena na provedení údržbových prací většího rozsahu, tyto výdaje jsou určeny v závislosti na životnosti stavebních prvků. Model uvažuje, že v 15. a 45. roce provozu probíhá obnova objektu v menším rozsahu a ve 30. roce obnova objektu ve větším rozsahu. Pokud podle zadané doby hodnocení vychází obnova objektu na 3 a méně let do konce hodnocení, dlouhodobá oprava už se nezapočítává, tedy ani záloha na ni.

Konstrukční prvek	Konstrukční prvek
Silnoproud a slaboproud	Ústřední vytápění - kotelny, strojovny
Zařizovací předměty	Konstrukce truhlářské
Vzduchotechnika	Konstrukce zámečnické
Podlahy z dlaždic	Podlahy povlakové
Obklady keramické	Interiér a vybavení
Podlahy lité	Výtah
Nátěry	Malby
Energetická a tepelná zařízení	Trubní vedení a drobné objekty
Povlakové krytiny	Konstrukce klempířské
Čalounické práce	Krytiny skládané
Ústřední vytápění - armatury a otopná tělesa	Přesun hmot HSV
Bourací práce	

Výše nákladů na obnovu a údržbu je závislá na typu varianty (novostavba, rekonstrukce a modulární stavba), úrovni provedení, době užívání a energetické náročnosti. Úroveň provedení může být základní nebo úsporná, jak již bylo popsáno v kapitole 3.1. Volba úrovně provedení má vliv i na náklady na opravy a údržbu. U základní varianty provedení je kalkulováno s běžným opotřebením. U varianty úsporné, která předpokládá využití odolnějších materiálů, se počítá s vyšším opotřebením majetku, jak je uvedeno na následujícím obrázku.

základní

- uvažují se standardní náklady opotřebení majetku

úsporná

- uvažují se zvýšené hodnoty opotřebení majetku. Přednastavená hodnota zvyšuje hodnotu opotřebení o 30 %.

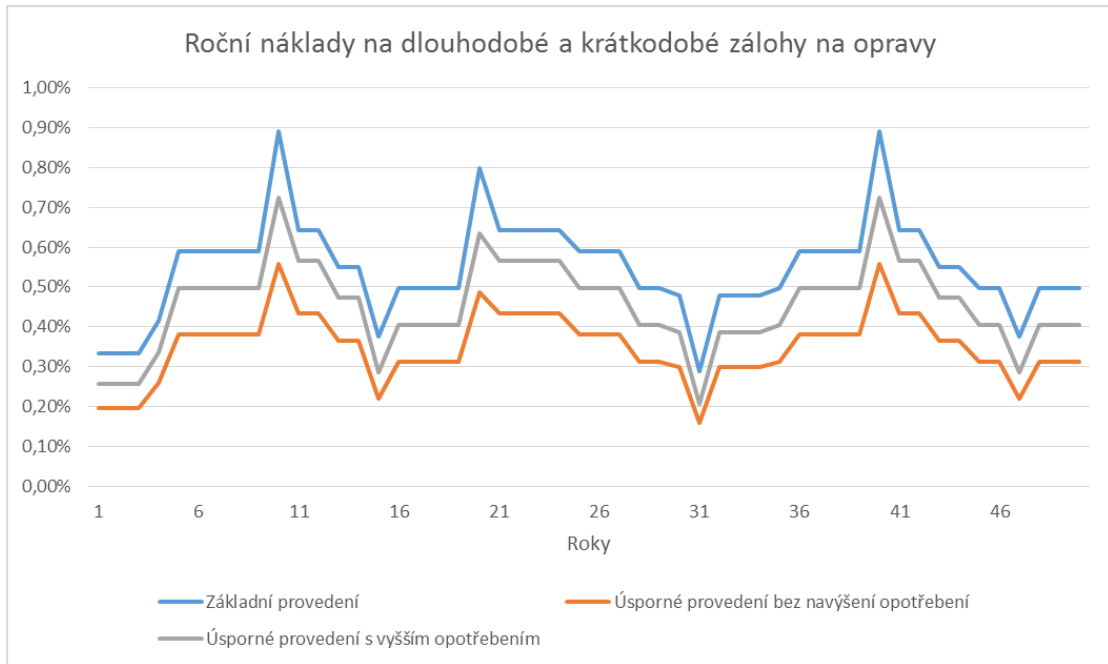
Pro lepší představu rozdílu výše záloh na krátkodobou a dlouhodobou zálohu je v následující tabulce uvedena výše záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy pro variantu nízkoenergetické novostavby v provedení základním i úsporném, pro objekt s 8 bytovými jednotkami a předpokládaným počtem ubytovaných osob 20. Obestavěný prostor objektu je 1697 m³ a celkové investiční náklady určené propočtem dosahují hodnoty pro variantu základní 14 024 011 Kč s DPH a pro variantu úspornou 12 860 554 Kč s DPH. Předpokládaná doba užívání objektu je 30 let.

Typ jednotky	Počet UBJ	Výměra UBJ (m ²)	Provedení	Zálohy na krátkodobé opravy (Kč)	Zálohy na dlouhodobé opravy (Kč)
jednočlenná	2	21,55	základní	353	256
			úsporné	165	100
dvoučlenná	3	38	základní	622	451
			úsporné	290	176
tříčlenná	1	52	základní	852	617
			úsporné	397	241
čtyřčlenná	1	68	základní	1 114	807
			úsporné	519	315
vícečlenná	1	82	základní	1 343	973
			úsporné	626	380

V tabulce není uvedena úhrada za užívání UBJ ani záloha na daň z nemovitosti a další složky výše platby za jednotku.

Z tabulky je patrné, že výše záloh na krátkodobé i dlouhodobé opravy u úsporné varianty jsou přes předpokládané vyšší opotřebení nižší než zálohy u základní varianty. To je dáno konstrukcí výpočtu, kdy úsporná varianta předpokládá nižší náklady na pořízení s využitím odolných materiálů (např. beton u kuchyňské linky) oproti standardnímu řešení (např. dřevotříska).

Průběh výše nákladů v čase je znázorněn na následujícím grafu.



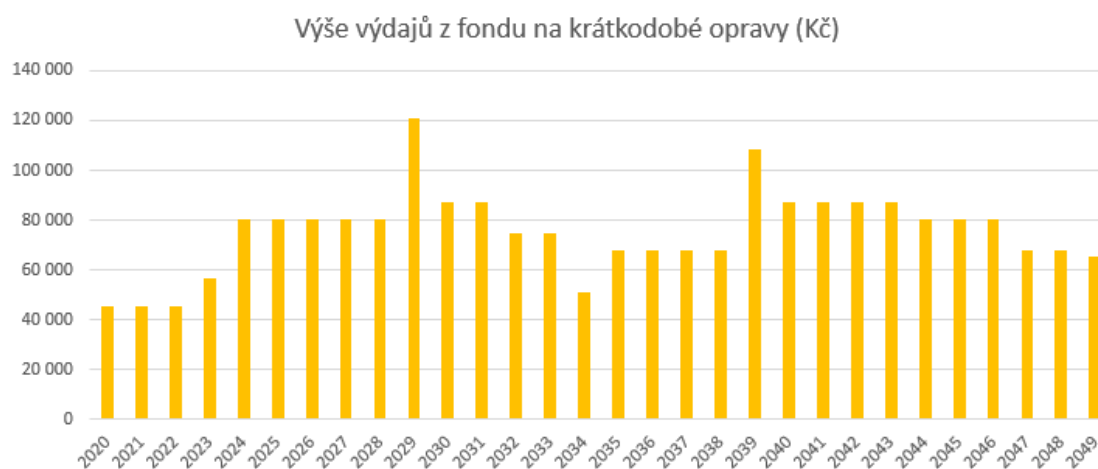
Pro úsporné provedení jsou hodnoty v grafu vypočteny ve dvou variantách pro běžné opotřebenění, (tj. není předpokládána vyšší potřeba údržby) a pro potřebu vyšší údržby. Je patrné, že i přes zvýšení míry údržby jsou očekávané náklady u úsporné varianty stále nižší než u základního provedení, což je způsobeno nižšími investičními náklady. Model pracuje s modelovými hodnotami. Uživatel má možnost využít přednastavené hodnoty nebo použít vlastní.

Zálohy na krátkodobé a dlouhodobé opravy odpovídají očekávaným vypočteným nákladům na krátkodobé a dlouhodobé opravy, příklad jejich přehledu pro prvních 17 období je zobrazen v tabulce níže. Tabulka zachycuje přehled očekávaných nákladů na krátkodobé a dlouhodobé opravy pro variantu novostavby v provedení základním, pro objekt s 8 byty a 20 užiteli.

Z tabulky je zřejmá očekávaná výše nákladů na krátkodobé opravy, které jsou určeny v závislosti na životnosti stavebních prvků. Ve sloupci dlouhodobé opravy je v 15. období uvedena očekávaná výše nákladů rekonstrukce menšího rozsahu.

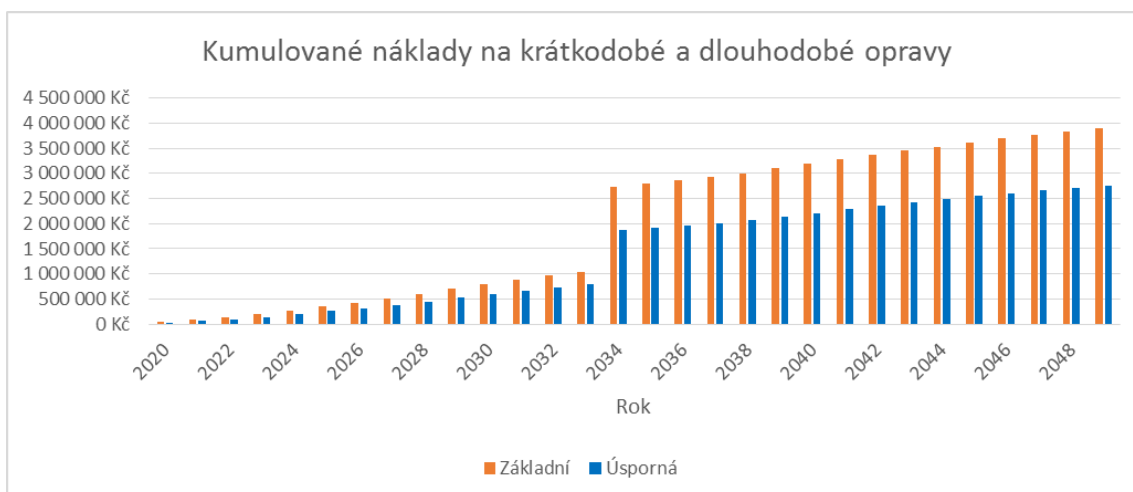
Krátkodobé a dlouhodobé opravy								
rok	Krátkodobé opravy		Dlouhodobé opravy		Roční náklady	Kumulované		
	% z Inv	Náklady (Kč)	% z Inv	Náklady (Kč)		Krátkodobé o.	Dlouhodobé o.	Celkem
	16,6%	2 258 351 Kč	12,0%	1 635 917 Kč	3 894 268 Kč	2 258 351 Kč	1 635 917 Kč	3 894 268 Kč
2020	0,33%	45 203 Kč	0,0%	0 Kč	45 203 Kč	45 203 Kč	0 Kč	45 203 Kč
2021	0,33%	45 203 Kč	0,0%	0 Kč	45 203 Kč	90 406 Kč	0 Kč	90 406 Kč
2022	0,33%	45 203 Kč	0,0%	0 Kč	45 203 Kč	135 609 Kč	0 Kč	135 609 Kč
2023	0,41%	56 304 Kč	0,0%	0 Kč	56 304 Kč	191 912 Kč	0 Kč	191 912 Kč
2024	0,59%	80 219 Kč	0,0%	0 Kč	80 219 Kč	272 131 Kč	0 Kč	272 131 Kč
2025	0,59%	80 219 Kč	0,0%	0 Kč	80 219 Kč	352 350 Kč	0 Kč	352 350 Kč
2026	0,59%	80 219 Kč	0,0%	0 Kč	80 219 Kč	432 569 Kč	0 Kč	432 569 Kč
2027	0,59%	80 219 Kč	0,0%	0 Kč	80 219 Kč	512 787 Kč	0 Kč	512 787 Kč
2028	0,59%	80 219 Kč	0,0%	0 Kč	80 219 Kč	593 006 Kč	0 Kč	593 006 Kč
2029	0,89%	120 885 Kč	0,0%	0 Kč	120 885 Kč	713 891 Kč	0 Kč	713 891 Kč
2030	0,64%	87 397 Kč	0,0%	0 Kč	87 397 Kč	801 288 Kč	0 Kč	801 288 Kč
2031	0,64%	87 397 Kč	0,0%	0 Kč	87 397 Kč	888 685 Kč	0 Kč	888 685 Kč
2032	0,55%	74 766 Kč	0,0%	0 Kč	74 766 Kč	963 451 Kč	0 Kč	963 451 Kč
2033	0,55%	74 766 Kč	0,0%	0 Kč	74 766 Kč	1 038 218 Kč	0 Kč	1 038 218 Kč
2034	0,38%	50 937 Kč	12,0%	1 635 917 Kč	1 686 854 Kč	1 089 154 Kč	1 635 917 Kč	2 725 072 Kč
2035	0,50%	67 588 Kč	0,0%	0 Kč	67 588 Kč	1 156 743 Kč	1 635 917 Kč	2 792 660 Kč
2036	0,50%	67 588 Kč	0,0%	0 Kč	67 588 Kč	1 224 331 Kč	1 635 917 Kč	2 860 248 Kč

Celkový průběh nákladů na krátkodobé opravy je pro variantu novostavba, provedení základní, nízkoenergetické, počet ubytovacích jednotek 8, kapacita 20 osob a doba užívání objektu 30 let zobrazen na obrázku.



Kolísání výše jednotlivých očekávaných výdajů na krátkodobé opravy a údržbu je vyvoláno zohledněním životnosti konstrukčních prvků v modelu RenCost 2018_02.

Pro názornost je zobrazeno i porovnání kumulovaných nákladů základního a úsporného provedení pro nízkoenergetickou novostavbu s 8 UB.



Jak je z obrázku patrné, jsou celkové kumulované náklady na opravy a údržbu u úsporného provedení nižší než celkové kumulované náklady základního provedení. U úsporné varianty se předpokládá využití odolnějších materiálů, u kterých lze předpokládat i vyšší životnost.

Předpokládaná doba užívání objektu nemá vliv na výši záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy. Výše záloh na krátkodobé a dlouhodobé opravy je vždy určována pro předpokládanou dobu užívání objektu, tj. bez investiční fáze. Zadávaný počet let hodnocení zahrnuje i fázi investiční, např. pro dobu využití 20 let, z toho 2 roky pořízování (investiční fáze), je doba užívání objektu 18 let. V případě, že dlouhodobá oprava připadne do období 3 a méně let od konce doby užívání, není již rekonstrukce zahrnuta do plánu oprav.

4.1.3 Výše zálohy na daň z nemovitosti

Záloha na daň z nemovitosti je volitelnou složkou platby za jednotku. V případě jejího zahrnutí jsou náklady na daň z nemovitosti na budovu i pozemek rozpočítány dle zákona č. 338/1991Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění. Ve výpočtu jsou zohledňovány koeficienty dle velikosti obce.

Základním předpokladem studie i modelu výpočtu platby je, že vlastníkem i provozovatelem sociálního domova je obec, která je dle příslušného zákona od daně z nemovitých věcí osvobozena.

V případě, že by byl sociální domov s bytovými jednotkami vlastněn komerčním subjektem, bylo by pro daň z nemovitých věcí (pozemků, budov) rozhodující zatřídění stavby dle účelu. V případě, že by sociální domovy spadaly pod zařízení poskytující sociální služby, opět by platilo osvobození od daně (pro pozemky § 4, odst. 1 písm. g) bod 7 a pro stavby § 9, odst. 1 písm. k) bod 7 zákona č. 338/1992 Sb. v platném znění).

Pokud by objekt podléhal dani z nemovitých věcí, je výše daně závislá na zatřídění budovy pro účely daně.

Sociální domovy by měly být zřizovány na základě připravovaného zákona o sociálním bydlení a je zvažováno poskytováním dotace obcím na jejich výstavbu z veřejných zdrojů. Budoucí sociální domovy by měly být od daně z nemovitých věcí osvobozeny.

4.1.4 Pojištění

Pojištění zahrnuje dvě složky, pojištění nemovitosti a pojištění jednotky. Pojištění nemovitosti je určeno % z investičních nákladů. Ve výpočtu je aktuálně nastavena hodnota 0,120 %. Roční náklad na pojistné je přepočítán na m² užitné plochy bytovací jednotky. Pojištění vybavení jednotky je určeno procentem z pojistné částky. Pojistná částka u jednočlenné UBJ je pro výpočet předpokládána ve výši 100 000 Kč, u dvoučlenné ve výši 120 000 Kč, u tříčlenné ve výši 140 000 Kč, u čtyřčlenné 160 000 Kč a u vícečlenné ve výši 220 000 Kč. Výše měsíčního pojistného je určena z celkové roční pojistné částky. Hodnoty pojistného byly určeny na základě reálných smluv.

4.1.5 Osobní náklady

Osobní náklady na správu domu zahrnují mzdové náklady na správce objektu, který provádí běžné udržovací práce na objektu, kontroluje obsazenost objektu a dodržování pravidel spojených s užíváním UBJ. Mzdové náklady by měly zohledňovat velikost objektu a počet ubytovaných osob. Není hospodárné uvažovat správce na plný úvazek pro objekt s malým počtem bytových jednotek.

Pro lepší názornost je vliv výše jiných nezařazených plateb na celkovou platbu za užívání UBJ přiblížen v kapitole 4.5.

4.1.6 Správní náklady obce

Správní náklady obce představují ekonomickou a technickou správu budov, zahrnující evidenci a řízení rozpočtů, vedení účetnictví, zajištění kontrol a revizí aj. Pro výpočet se uvažuje částka 150Kč/UBJ a měsíc, tj. 1800 Kč za UBJ a rok.

4.2 Výše platby za služby

Platba za služby je pevnou složkou platby za užívání bytovací jednotky. Výše platby za služby vychází z očekávané normové spotřeby energií, vody, tepla a dalších služeb. V případě, že by spotřeba energií v objektu byla výrazně vyšší než normová, pak by platby od uživatelů nepokryly očekávanou spotřebu. Přestože je předpokládáno užívání objektu na základě nájemních smluv a lze případnou vyšší spotřebu služeb vyrovnat rozúčtováním a následnými doplatky od uživatelů, je doporučeno při plánování budoucích staveb připravit a následně implementovat taková opatření, která umožní kontrolovat spotřebu v dané UBJ a v případě nutnosti ji omezit. Jedná se např. o omezovače spotřeby vody apod.

4.2.1 Elektřina

Platba za elektřinu obsahuje dvě složky, jedná se o spotřebu elektrické energie v bytovací jednotce a podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorách budovy.

Výše nákladů na spotřebu elektrické energie je určena pro každý typ bytovací jednotky. Je určena obvyklá skladba spotřebičů, jejich příkon a míra jejich využití. Z uvedených údajů je vypočtena denní spotřeba a denní náklady. Pro výpočet nákladů je uvažována průměrná cena 1 kWh včetně jističů ve výši 4,20 Kč. Tuto hodnotu je možno ve výpočtovém modelu změnit.

Příklad stanovení nákladů na spotřebu elektrické energie pro jednočlennou bytovací jednotku je uveden v následující tabulce.

Průměrná cena 1 kWh včetně jističů pro ubytovací jednotky **4,20 Kč**

Jednočlenná jednotka

Spotřebič	Příkon (W)	Denní užívání (hodiny)	Denní spotřeba (kWh)	Denní náklady (Kč)	Měsíční spotřeba (kWh)	Měsíční náklady (Kč)	Roční spotřeba (kWh)	Roční náklady (Kč)
Elektrická trouba	2000	0,10	0,20	0,84	6	25	73	307
LED televize	80	3,00	0,24	1,01	7	30	88	368
Lednice s mrazákem	40	24,00	0,96	4,03	29	121	350	1 472
Mikrovlnka	750	0,15	0,11	0,47	3	14	41	172
Notebook	40	1,00	0,04	0,17	1	5	15	61
Osvětlení	50	4,00	0,20	0,84	6	25	73	307
Pračka	1000	0,50	0,50	2,10	15	63	183	767
Rádio	50	4,00	0,20	0,84	6	25	73	307
Rychlovarná konvice	2000	0,30	0,60	2,52	18	76	219	920
Sklokeramická deska / indukční deska	2000	0,25	0,50	2,10	15	63	183	767
Vysavač	1200	0,10	0,12	0,50	4	15	44	184
jiné			0,00	0,00	0	0	0	0
Celkem			4	15	110	463	1 340	5 630

Pro ostatní typy ubytovacích jednotek jsou náklady na elektrickou energii určovány stejným postupem, je měněna míra denního užívání v hodinách v závislosti na počtu osob.

Pro určení podílu spotřeby elektrické energie ve společných prostorách byly určeny spotřebiče, jejichž využití se v těchto prostorách předpokládá. Byl doplněn jejich příkon a očekávaná míra využití v hodinách. Mezi spotřebiči užívanými ve společných prostorách jsou započítány např. kamerový systém, sporák ve společné kuchyni, větrání, vybavení domovní prádely, osvětlení. Z těchto údajů byla určena celková spotřeba elektrické energie ve společných prostorách a vypočten podíl na ubytovací jednotku v závislosti na počtu uživatelů.

4.2.2 Vodné a stočné

Vodné a stočné obsahuje dvě složky, jedná se o spotřebu v ubytovací jednotce a podílu na spotřebě ve společných prostorách budovy.

Výše vodného a stočného je určována dle lokality objektu a očekávané spotřebě vody na 1 osobu v ubytovací jednotce. Pro společné prostory je uvažována opět spotřeba vody ve společných prostorách a následně je vypočten podíl na ubytovací jednotku v závislosti na počtu uživatelů.

V následující tabulce je uveden výpočet spotřeby vody pro lokalitu Benešov a očekávanou spotřebu vody na jednoho uživatele 100 l za den. Pro výpočet podílu nákladů na spotřebě ve společných prostorách je uvažována celková spotřeba 100 l za den.

Cena za vodné a stočné 1 m³

lokality	Benešov
cena 1m ³ pro zvolenou lokalitu	83,67 Kč/m ³
do výpočtu se uvažuje	83,67 Kč/m ³

ubytovací jednotka

denní spotřeba vody pro 1 člověka	0,10 m ³ /den
denní spotřeba za všechny jednotky	2 m ³ /den

Typ jednotky	počet osob (ks)	měsíční náklady (Kč)
Jednočlenná jednotka	1,00	251,01 Kč
Dvoučlenná jednotka	2,00	502,02 Kč
Tříčlenná jednotka	3,00	753,03 Kč
Čtyřčlenná jednotka	4,00	1004,04 Kč
Víčečlenná jednotka	5,00	1255,05 Kč

Model umožňuje výpočet výše vodného a stočného v závislosti na lokalitě (okresu). Pro tento účel je nutno v modelu zvolit město resp. okres. Poté jsou náklady na vodné s točné vypočteny z jednotkových nákladů pro danou lokalitu. Hodnoty vodného s točného pro potřeby výpočtu byly převzaty ze serveru nase-voda.cz⁴ a jednotkové ceny jsou platné pro rok 2018.

4.2.3 Vytápění

Výše nákladů na vytápění závisí na zvolené variantě energetické náročnosti a zvoleném topném médiu. Po nízkoenergetickou budovu je ve výpočtu uvažována průměrná roční spotřeba tepla 32,5 kWh/m² a rok. Pro pasivní provedení je uvažována průměrná roční spotřeba 10,5 kWh/m² a rok. Pro vytápění zajišťované elektrickou energií je uvažována sazba 2,4 Kč/kWh, pro vytápění zajišťované plynem je uvažována sazba 1,30 Kč/kWh.

U nízkoenergetického standardu je uvažováno podlahové nízkoteplotní topení a u pasivního standardu je uvažováno vytápění vzduchem. Ani v jedné variantě se nepředpokládá vytápění pomocí přímotopů, které má sice nízké pořizovací náklady, ale vysoké náklady na provoz, a proto není vhodné pro účely sociálního bydlení.

Vliv energetické varianty a volby topného média na výši platby za vytápění je patrný z následující tabulky.

⁴ <http://www.nase-voda.cz/vodne/>

8 BUI - 20 osob			Nízkoenergetická		Pasivní	
Typ jednotky	počet UBJ	K vytápění se využívá	Vytápění UBJ (Kč)	Podíl vytápění spol. prostory (Kč)	Vytápění UBJ (Kč)	Podíl vytápění spol. prostory (Kč)
jednočlenná	2	elektrina	140	58	45	19
		plyn	76	32	25	10
dvoučlenná	3	elektrina	247	103	80	33
		plyn	134	56	43	18
tříčlenná	1	elektrina	338	141	109	46
		plyn	183	76	59	25
čtyřčlenná	1	elektrina	442	184	143	60
		plyn	239	100	77	32
vícečlenná	1	elektrina	533	222	172	72
		plyn	289	120	93	39

Náklady u pasivní varianty jsou nižší než u varianty nízkoenergetické. Při posuzování vhodnosti volby energetické varianty je nutné vzít v úvahu schopnost cílové skupiny, pro kterou jsou sociální domovy určeny, užívat pasivní dům v souladu s jeho podstatou, tj. respektovat rekuperaci a nezvyšovat spotřebu energií nevhodným užíváním.

4.2.4 Teplá voda

Výše platby za teplou vodu obsahuje výpočet nákladů na ohřev teplé vody. V modelu je možnost volby mezi topným médiem (elektrina nebo plyn). Jednotkové ceny za jednu kWh elektřiny a plynu jsou stejné jako u vytápění. Potřeba tepla pro ohřev TV je určena pomocí výpočtových tabulek⁵.

Výše nákladů na teplou vodu je zobrazena v následující tabulce pro případ, že pro přípravu teplé vody je využit plyn a očekávané množství spotřeby teplé vody je 45 l na osobu a den a spotřeba teplé vody ve společných prostorách je 100 l/den.

Typ jednotky	měsíční náklady UBJ (Kč)	měs. nákl. společ. prostor (Kč)	celkem měsíční náklady (Kč)
Jednočlenná	129	6	135
Dvoučlenná	259	12	270
Tříčlenná	388	17	405
Čtyřčlenná	518	23	541
Vícečlenná	647	29	676

V případě využití elektřiny pro ohřev teplé vody budou náklady na teplou vodu vyšší, než v případě plynu.

⁵ <http://vytapani.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/47-potreba-tepla-pro-vytapani-a-ohrev-teple-vody>

4.2.5 Ostatní náklady

Ostatní náklady zahrnují poplatky za televizi a rozhlas ve společných prostorách objektu, poplatky za internet ve společných prostorách, náklady na úklid společných prostor a náklady na odvoz komunálního odpadu.

Výše poplatků za televizi a rozhlas je určena dle zákona č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích v platném znění.

Poplatek za internet je určen expertním odhadem na základě průzkumu cen. Ve výpočtu je použita částka 100 Kč/UBJ a měsíc.

Náklady na odvoz komunálního odpadu jsou určeny ve výši průměrného nákladu na osobu v hl. m Praze. Ve výpočtu je použita hodnota 50 Kč na osobu a měsíc.

Náklady na úklid společných prostor jsou určeny na základě expertního odhadu podloženého průzkumem cen uvedených na webových stránkách poskytovatelů služby. Pro výpočet je uvažována částka 10 Kč/m² a měsíc.

4.3 Výše platby za fakultativní služby

Fakultativní služby patří mezi pohyblivé složky platby za užívání ubytovací jednotky. Uživatel může sám ovlivnit jejich výši rozsahem čerpání. Skladbu fakultativních služeb ovlivňuje provozovatel objektu. Ve výpočtovém modelu jsou pro určení výše nákladů nastaveny tyto služby:

Služba	Frekvence	Období	Kč /jednotka
ložní prádlo - vyprání	2	měsíc	50 Kč/služba
záclony - vyprání	1	čtvrtletí	30 Kč/služba
úklid UBJ	1	čtvrtletí	3 Kč/m ²
pronájem TV (včetně poplatků)	1	měsíc	250 Kč/služba

Jednotkové ceny za služby byly stanoveny na základě cen získaných z nabídkových cen zveřejněných na webových stránkách poskytovatelů služeb. Model umožňuje nastavení vlastních hodnot.

Výpočtový model umožňuje přidávání dalších druhů fakultativních služeb s nutností zadat předpokládanou frekvenci využití a jednotkovou cenu.

4.4 Platba spojená se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti

Výše platby zohledňuje dvě základní položky – deratizace a dezinfekce a jiné nezařazené náklady.

Výše platby za deratizaci a dezinfekci je stanovena na základě nabídkových cen získaných z webových stránek poskytovatelů služeb. Částka je kalkulována v závislosti na velikosti UBJ a předpokládané frekvenci provádění deratizace, resp. dezinfekce. Výše nákladů na UBJ v závislosti na její velikosti je zobrazena v následující tabulce.

Deratizace a dezinfekce UBJ			
Typ jednotky	náklady na deratizaci UBJ (Kč)	Průměrná doba ubytovacího vztahu (měsíce)	Měsíční náklad na UBJ
Jednočlenná jednotka	2 500	15	167 Kč
Dvoučlenná jednotka	2 800	15	187 Kč
Tříčlenná jednotka	3 100	15	207 Kč
Čtyřčlenná jednotka	3 400	15	227 Kč
Vícečlenná jednotka	3 700	15	247 Kč

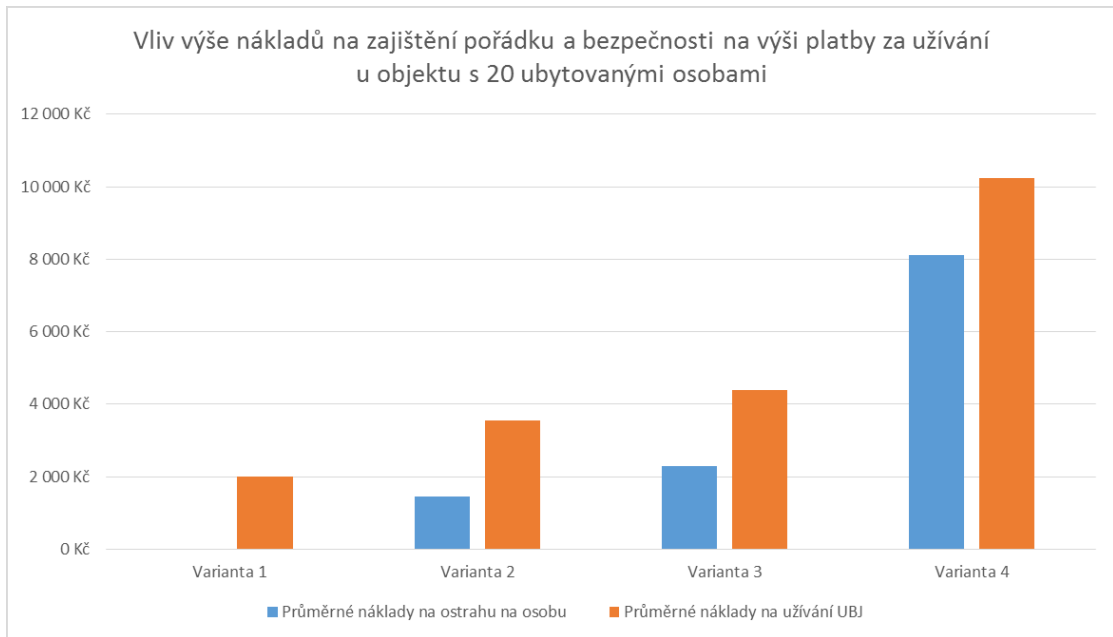
Jiné nezařazené náklady zahrnují mimo jiné náklady na ostrahu objektu. Stejně jako u osobních nákladů (složka úhrady za UBJ) platí, že rozsah ostrahy a tím i výše nákladů by měla zohledňovat velikost objektu a počet ubytovaných osob. Pro lepší názornost je vliv výše jiných nezařazených plateb na celkovou platbu za užívání UBJ přiblížen v následující kapitole.

4.5 Vliv nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti na výši plateb za UBJ

Vliv výše osobních a jiných nezařazených nákladů na celkovou výši platby za užívání UBJ je ukázán v následující tabulce. Modelová stavba, pro kterou je výpočet prováděn, je nízkoenergetická novostavba v základním provedení s 8 UBJ a 20 ubytovanými osobami.

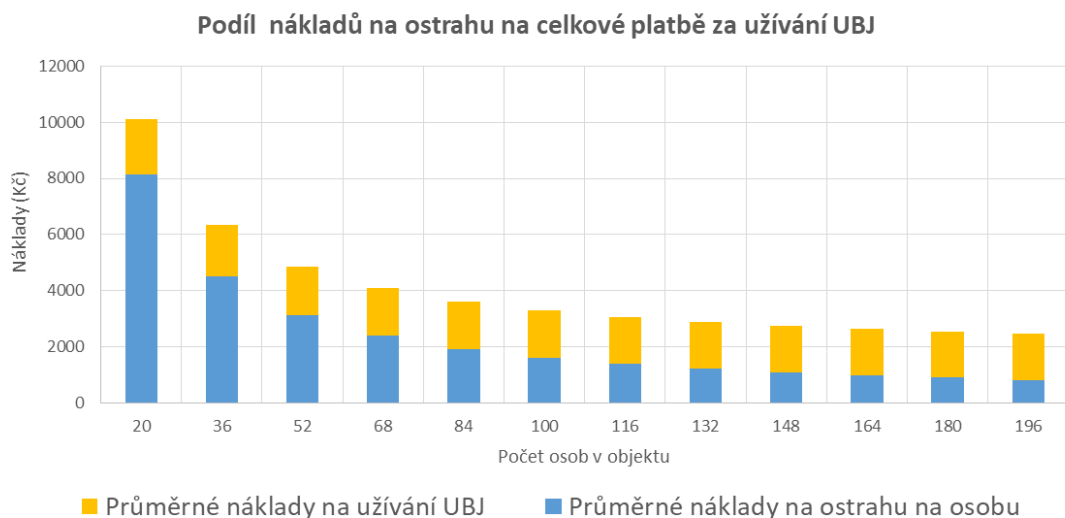
	Varianta výše ostatních nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti			
	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Osobní náklady (Kč/rok)	0	150 000	250 000	450 000
Jiné nezařazené náklady (Kč/rok)	0	200 000	300 000	1 500 000
	Celková výše platby za užívání pro variantu (Kč/měs.)			
Jednočlenná	2 848	5 244	6 702	13 785
Dvoučlenná	4 550	7 780	9 655	21 738
Tříčlenná	6 021	10 084	12 375	29 456
Čtyřčlenná	7 603	12 499	15 207	37 291
Vícečlenná	9 117	14 846	17 971	45 054

Varianta 1 představuje situaci, kdy není v objektu správce ani není žádným způsobem zajišťován pořádek a bezpečnost, tj. osobní a jiné nezařazené náklady jsou nulové. Varianta 4 představuje situaci, kdy objekt zaměstnává správce na plný úvazek a je zajištěna 24 hodinová ostraha objektu hlídači. Náklady na správce objektu jsou v celkové platbě za užívání UBJ zařazeny ve složce Platba za jednotku. Náklady na ostrahu jsou zahrnuty ve složce Jiné nezařazené náklady, které jsou součástí platby spojené se zajištěním zvýšené hygieny a bezpečnosti.



Obrázek zobrazuje rostoucí vliv vyššího podílu nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti na celkovou platbu za užívání UBJ. Při přípravě projektu je nutno zvážit v jakém rozsahu služby budou zajišťovány. Při příliš vysokém podílu těchto služeb bude výše plateb příliš vysoká a provoz objektu neekonomický.

Na následujícím obrázku je zobrazen podíl osobních nákladů a jiných nezařazených nákladů na průměrné platbě za užívání UBJ na sobou pro různý celkový počet ubytovaných osob v objektu. Hodnoty podílu na celkové platbě za UBJ jsou určovány z nákladů na správce ve výši 450 000 Kč/rok, což představuje plný úvazek správce, a jiných nezařazených nákladů ve výši 1 500 000 Kč/rok, což představuje náklad na 24 hodinovou ostrahu.



Z hodnot v grafu je patrné, že pro objekty s menším počtem ubytovaných je předpoklad 24 hodinové služby ostrahy k zajištění pořádku výrazně neekonomický. Podíl nákladů na zajištění bezpečnosti je příliš vysoký. Teprve od vyššího počtu ubytovaných se náklady na správce a ostrahu objektu rozpočítané na osobu stávají ekonomicky přijatelnější a efektivnější.

5 Dynamický model - SocialCalc

Součástí studie je dynamický model SocialCalc. Vytvořený model po zadání vstupních hodnot a při každé změně údajů provede výpočet platby za užívání ubytovací jednotky rozdělené na základní a pohyblivou složku a náklady na fakultativní služby. Model byl vytvořen a testován v Microsoft Excel 2013. Dá se přepokládat, že bez problémů bude fungovat i ve verzi 2016. Nicméně to nelze garantovat. Model umožňuje výpočet výše nákladů za užívání ubytovací jednotky určené k dlouhodobému bydlení s možností volby jednotlivých složek včetně výpočtu výše fakultativních služeb. Vypočtená výše nákladů vychází z modelem vypočteného propočtu investičních nákladů a předpokládaných provozních nákladů. Uživatel může využít pro výpočet přednastavené hodnoty nebo vyplnit vlastní.

Po otevření modelu se otevře list Hlavní stránka, který je zobrazen na následujícím obrázku. List obsahuje shrnutí základních informací o daném záměru, který je aktuálně v modelu nastaven.


SocialCalc

verze 1.45

SocialCalc je nástroj na simulování nákladů spojených s užíváním ubytovací jednotky. Proces výpočtu je složen z několika kroků, které reprezentují jednotlivé listy v tomto souboru. Je jím: Základní info, Propočet nákladů, Financování, Budova, pozemek a Provozní náklady. Veškeré vypočtené hodnoty je možné nalézt na listu Výstup tisk.

Aktuální varianta:	Varianta 2 novostavba - úsporná
Investiční náklady:	13 425 545 Kč s DPH
Uznatelné náklady:	12 211 287 Kč s DPH
Počet ubytovacích jednotek:	8 jednotek
Počet osob v ubytovacích jednotkách:	20 osob

Uživatel pracuje hlavně s poli s tmavším podbarvením (úsporná). Pole se světlejším podbarvením (2,00%) obsahují doporučené přednastavené hodnoty, které lze v případě potřeby změnit. Všechna ostatní pole jsou uzamčena pro úpravy.

Na listu Základní informace uživatel zadává typ varianty stavby (základní, rekonstrukce, modulární), vybírá úroveň provedení (základní a úsporná), zadává základní milníky průběhu realizace a počet let hodnocení (jak už bylo dříve uvedeno, počet let hodnocení zahrnuje i investiční fázi přípravy projektu a výstavby). V modulu je přednastavena doba užívání objektu shodně s dobou daňového odepisování budov podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění. U novostaveb a rekonstrukcí standardních staveb je přednastavena doba 30 let, pro modulární stavby je stanovena na 20 let. Aby doba hodnocení nepřesáhla doporučenou dobu užívání, je v modelu zapracována kontrola (soulad je znázorněn symbolem ).

Dále uživatel určuje předpokládanou úroveň energetické náročnosti budovy, která se dále promítá jak do pořizovacích nákladů (v případě pasivního provedení navýšení o cca 10 %), tak do nákladů na vytápění (úspora provozních nákladů v případě pasivního provedení).

Uživatel může také zvolit, zda do výpočtů bude zahrnuta daň z příjmu nebo daň z nemovitých věcí. Pro potřebu výpočtu daně z nemovitých věcí je nutné zadat počet obyvatel v obci.

SocialCalc

verze 1.45

Navigace: [Hlavní stránka](#)

[Základní informace](#)

[Propočet nákladů stavby](#)

[Financování](#)

[Budova a pozemek](#)

[Provozní náklady stavby](#)

1. Základní informace

vlastní označení hodnoceného projektu	Varianta 2
typ varianty	novostavba
úroveň provedení (vybavení) objektu	úsporná
datумы zahájení	
práce na projektu a projektové dokumentaci	01.01.2018
stavby	08.01.2019 ✓
provozu	17.02.2020 ✓
počet let hodnocení včetně investičního období	32 let
poslední rok doby hodnocení	2050
doba užívání objektu (doba odepisování)	32
Úroveň provedení energetické náročnosti budovy	nízkoenergetická
uvažovat daň z příjmu	NE
výše daně z příjmu	19,00%
uvažovat daň z pozemku a nemovitosti	NE
počet obyvatel v obci	25 000 až 50 000 obyvatel

V modelu lze zvolit 3 způsoby meziročního růstu nákladů. Zadavatel buď přijme globální sazbu růstu nákladů 2 % pro všechny typy nákladů, nebo může zvolit různé procentní sazby pro 3 dílčí sekce nákladů, případně zadávat % růstu nákladů pro každou položku zvlášť. Na následujícím obrázku je zobrazena část pole, ve kterém lze zadávat hodnoty růstu nákladů.

Meziroční růst nákladů

způsob zadání **globální hodnota meziročního růstu nákladů**

globální hodnota meziročního růstu nákladů **2,00%**

dílčí sekce meziročního růstu nákladů

platba za jednotku	2,10%
platba služby	2,10%
platba za fakultativní služby	2,10%

položkové zadání meziročního růstu nákladů

		do výpočtu
platba za jednotku		
poplatek za užívání	2,30%	2,00%
fond krátkodobých opr.	2,30%	2,00%
fond dlouhodobých opr.	2,30%	2,00%
poplatek za daň z nemov.	2,30%	2,00%
platba služby		
elektřina	2,30%	2,00%
vodné a stočné	2,30%	2,00%
vytápění	2,30%	2,00%
teplá voda	2,30%	2,00%
pojištění	2,30%	2,00%
ostatní náklady		
televize a rozhlas	2,30%	2,00%
internet	2,30%	2,00%
úklid spol. prostor	2,30%	2,00%
komunální odpad	2,30%	2,00%
ostatní náklady	2,30%	2,00%

Na listu Propočet nákladů stavby se zadávají potřebná data pro výpočet jednotlivých kategorií nákladů na pořízení, ve struktuře představené v kapitole 3.2. Propočet je rozdělen na 9 kategorií nákladů. Výsledkem je rekapitulace nákladů včetně příslušné sazby DPH a rozdělením na uznatelné a neuznatelné náklady pro potřeby dotace tak, jak byly předtím u jednotlivých druhů nákladů označeny.

I. Projektové a průzkumné práce – přednastavená procentní sazba honoráře vychází z Výkonového a honorářového řádu a mění se podle výše ZRN. Lze zadat vlastní procentní sazbu. Celkový honorář se procentuálně rozdělí do jednotlivých výkonových fází. Uživatel může vybrat, které výkonové fáze budou zahrnuty do celkových nákladů. Zároveň je třeba zvolit, zda jsou uznatelnými náklady z hlediska pravidel MMR.

II. Provozní soubory – je možno zadat až 3 různé typy zařízení pevně spojených s budovou a stanovit uznatelnost nákladů.

2. Propočet nákladů stavby

I. Projektové a průzkumné práce (PP)

Pozemní stavby

započítatelné náklady (mil. Kč)		8 868 049 Kč
celkové náklady na PP (CPP)	doporučená hodnota 7,62%	5,00% 443 402 Kč
dále se do výpočtu uvažují tyto náklady na PP		443 402 Kč

Výkonové fáze

ozn.	popis	zahrn.	% na CPP	celkem	
VF1	příprava zakázky	ANO	1,0%	4 434 Kč	ANO
VF2	návrh/studie stavby	ANO	13,0%	57 642 Kč	ANO
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	ANO	15,0%	66 510 Kč	ANO
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	ANO	22,0%	97 549 Kč	ANO
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	ANO	28,0%	124 153 Kč	ANO
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	ANO	7,0%	31 038 Kč	ANO
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	ANO	1,0%	4 434 Kč	ANO
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ANO	11,0%	48 774 Kč	ANO
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	ANO	2,0%	8 868 Kč	ANO
Celkem				443 402 Kč	

II. Provozní soubory

I.			ANO
II.			ANO
III.			ANO
provozní soubor celkem			0 Kč

III. Stavební objekty – je přednastaveno 9 druhů stavebních objektů s přednastavenými hodnotami jednotkových nákladů na měrnou jednotku (obestavěný prostor, plocha nebo délka) podle vybrané materiálové charakteristiky. Tyto hodnoty lze změnit podle specifických podmínek záměru. Je možno zadat až 3 budovy, základní přípojky, komunikace a až 5 druhů dalších SO v přehledu neuvedených. Opět je třeba zvolit uznatelnost či neuznatelnost nákladů. Na obrázku je ukázka prvních čtyř druhů stavebních objektů.

III. Stavební objekty

SO 1 - budova

		or. cena Kč/m ³	vl. cena Kč/m ³	uvažuje se Kč/m ³	objem obj. m ³	cena (Kč)	
SO 1.1	Hlavní budova	4 626		4 626	1697,25	7 851 470 Kč	ANO
SO 1.2	Sklad	4 626		4 626		0 Kč	ANO
SO 1.3		4 626		4 626		0 Kč	ANO
celkem						7 851 470 Kč	

SO 2 - přípojka: kanalizace

materiál	průměr	or. cena (Kč/bm)	vl. cena (Kč/bm)	uvažuje se (Kč/bm)	délka (m)	cena (Kč)	
kamenina	DN 300	5 905		5 905	15,00	88 575 Kč	ANO

SO 3 - přípojka: voda

materiál	průměr	or. cena (Kč/bm)	vl. cena (Kč/bm)	uvažuje se (Kč/bm)	délka (m)	cena (Kč)	
plast	DN 100	2 710		2 710	15,00	40 650 Kč	ANO

SO 4 - přípojka: plyn

materiál	průměr	or. cena (Kč/bm)	vl. cena (Kč/bm)	uvažuje se (Kč/bm)	délka (m)	cena (Kč)	
ocel	DN 60	4 228		4 228	15,00	63 420 Kč	ANO

IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy – zde je možno zadat množství a náklady na nezabudovaný dlouhodobý majetek a stanovit uznatelnost nákladů. Jedná se o položky investičního charakteru, tj. s pořizovacími náklady vyššími než 40 000 Kč dle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu v platném znění.

IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

ozn.	popis	MJ	mnž. MJ	(Kč/MJ)	celkem (Kč)	
IV.1	kamerový systém	ks	1	44 000	44 000	ANO
IV.2		ks			0	ANO
IV.3		m ²			0	ANO
IV.4		m ²			0	ANO
IV.5		m ²			0	ANO
IV.6		m ²			0	ANO
IV.7		m ²			0	ANO
IV.8		m ²			0	ANO
IV.9		m ²			0	ANO
IV.10		m ²			0	ANO
Celkem náklady za stroje, zařízení a inventář Inv. povahy					44 000 Kč	

V. Náklady na umístění stavby – zde je možno zadat procentuální sazbu nákladů a rozhodnout o uznatelnosti tohoto nákladu. Podle rozdělení ZRN na uznatelné a neuznatelné náklady se rozdělí i NUS.

V. Náklady na umístění stavby (NUS)

vypočtené náklady na umístění stavby	6,50% z CZRN bez demolic		
z uznatelných nákladů		536 335 Kč	ANO
z neuznatelných nákladů		12 133 Kč	NE
celkem náklady NUS		548 468 Kč	

VI. Ostatní náklady – je možno zadat až 10 položek nákladů neuvedených v jiných oddílech podle vysvětlení v kap. 3.2. Je třeba stanovit, zda jsou jednotlivé náklady uznatelné nebo nikoliv.

VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech

ozn.	popis	celkem (Kč)	
VII.1	Geodetické práce	15 000	ANO
VII.2	Mosazná deska o dotaci z MMR	5 000	ANO
VII.3		0	ANO
VII.4		0	ANO
VII.5		0	ANO
VII.6			ANO
VII.7			ANO
VII.8			ANO
VII.9			ANO
VII.10			ANO
Celkem náklady za ostatní náklady		20 000 Kč	

VII. Rezerva – procentní sazbu rezervy na nepředvídané události vzniklé během výstavby je možno upravit podle aktuálních potřeb záměru a určit jejich uznatelnost.

VIII. Jiné investice – zadává se částka v absolutní výši a rozhoduje se o uznatelnosti nákladů.

VII. Rezerva – nepředvídané náklady

rezerva celkem z CZRN

VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...

ozn.	popis	celkem (Kč)	
IX.1	pořízení pozemku č. 1	450 000	NE
IX.2	pořízení pozemku č. 2	0	NE
IX.3	nákup jiných budov	0	NE
IX.4		0	ANO
IX.5		0	ANO
IX.6			ANO
IX.7			ANO
IX.8			ANO
IX.9			ANO
IX.10			ANO
Celkem náklady za jiné investice		450 000 Kč	

IX. Náklady na vybavení stavby – uvažuje se vybavení UBJ podle charakteru ubytování a ve společných prostorech (kuchyň prádelna) absolutními částkami se zadáním uznatelnosti nákladů. Převážně se jedná o položky neinvestičního charakteru dle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu v platném znění, tj. do 40 000 u hmotného majetku.

IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)

ozn.	popis	MJ	mnž. MJ	(Kč/MJ)	celkem (Kč)	
X.01	stolní počítač	ks	1	20 000	20 000	ANO
X.02	televize	ks	1	12 000	12 000	ANO
X.03	rádio	ks	1	850	850	ANO
X.04	nábytek	soubor	8	31 500	252 000	ANO
X.05	varná deska	ks	8	5 000	40 000	ANO
X.06	pračka	ks	1	12 000	12 000	ANO
X.07	vybavení kuchyně	ks	1	30 000	30 000	ANO
X.08		ks			0	ANO
X.09		ks			0	ANO
X.10		ks			0	ANO
X.11		ks			0	ANO
X.12		ks			0	ANO
X.13		ks			0	ANO
X.14		ks			0	ANO
X.15		ks			0	ANO
Celkem náklady na vybavení stavby					366 850 Kč	

Rekapitulace – je souhrnem předchozích druhů nákladů, je třeba zkontrolovat a případně upravit sazbu DPH. Náklady jsou dále rozděleny na uznatelné a neuznatelné.

Rekapitulace

Oddíl	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena s DPH (Kč)	Uznatelné s DPH (Kč)	Neuznatelné s DPH (Kč)
I. Projektové a průzkumné práce (PP)	443 402	21%	93 115	536 517	536 517	0
II. Provozní soubory	0	21%	0	0	0	0
III. Stavební objekty	8 868 049	15%	1 330 207	10 198 256	9 983 593	214 663
IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	44 000	21%	9 240	53 240	53 240	0
V. Náklady na umístění stavby (NUS)	548 468	15%	82 270	630 738	616 785	13 953
VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech	20 000	21%	4 200	24 200	24 200	0
VII. Rezerva – nepředvídané náklady	354 722	21%	74 492	429 214	0	429 214
VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...	450 000	21%	94 500	544 500	0	544 500
IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)	366 850	21%	77 039	443 889	443 889	0
Celkem	11 095 491		1 765 062	12 860 554	11 658 223	1 202 330

List Financování umožňuje mít celkový přehled o způsobu financování a jeho časovém rozložení. V úvodní části se zadává, jak bude celková investice rozložena v čase, podle termínů zadaných na listu Základní údaje.

SocialCalc

verze 1.45

Navigace: [Hlavní stránka](#)
[Základní informace](#)
[Propočet nákladů stavby](#)
Financování
[Budova a pozemek](#)
[Provozní náklady stavby](#)

3. Financování

Investice

	celková investice Kč včetně DPH	uznatelné nákl. Kč včetně DPH	neuznatelné nákl. Kč včetně DPH		
	13 425 545	12 211 287	1 214 258		
	2018	2019	2020	2021	Celkem
investice v daném roce (Kč)	700 090	5 201 597			
do výpočtu se uvažuje	700 090	5 201 597	7 523 858	0	13 425 545

V další části uživatel může zadat výši dotace (z jakých nákladů bude určována a její procentní podíl na těchto nákladech). Částku dotace pak lze rozdělit do jednotlivých roků investiční fáze. Pro dofinancování je možno zadat potřebnou výši úvěru v jednotlivých letech. Na základě zadaných údajů o výši investice, výši dotace a úvěru modul dopočítá potřebnou výši vlastních prostředků, pokud uživatel ponechá automatické nastavení vlastních finančních prostředků. Jinak lze vlastní financování v jednotlivých letech zadat ručně.

Finanční prostředky

dotace

dotace se stanovuje na základě tj. 12 211 287 Kč

výše dotace z uznatelných nákladů 12 211 287 Kč

	2018	2019	2020	2021	Celkem
dotace - čerpání (Kč)	155 590	4 531 839	7 523 858	0	12 211 287 Kč ✓

úvěr

	2018	2019	2020	2021	Celkem
čerpaní úvěru v letech					0 Kč ✓

úroková sazba (p.a.)

sazba za rezervaci úvěru (p.a.)

doba splácení měsíců

datum zahájení čerpání

datum zájmení splácení

výpočet úvěru	
rezervace úvěru	0 Kč
měsíční platba	0 Kč
platby celkem	0 Kč
z toho úroky	0 Kč

vlastní finanční prostředky (VFP)

	2018	2019	2020	2021	Celkem
vlastní fin. prostředky	544 500	669 758	0	0	1 214 258 Kč ✓

automaticky nastavit vlastní finanční prostředky

dále se uvažují tyto VFP 544 500 669 758 0 0 1 214 258 Kč ✓

Na závěr je zařazena automatická kontrola, zda součty všech zadaných způsobů financování pokryjí investiční náklady, a to jak celkově, tak v jednotlivých letech.

Kontrola financování

	2018	2019	2020	2021	Celkem
investice (Inv)	700 090	5 201 597	7 523 858	0	13 425 545
finanční prostředky (FP)	700 090	5 201 597	7 523 858	0	13 425 545
dotace	155 590	4 531 839	7 523 858	0	12 211 287
úvěr	0	0	0	0	0
vlastní finanční prostředky	544 500	669 758	0	0	1 214 258
rozdíly (FP-Inv)	0	0	0	0	0
	✓	✓	✓	✓	✓

Vše v pořádku

Na listu Budova a pozemek se zadávají základní parametry pozemku a budovy, specifikuje se počet a velikost UBJ a společných ploch.

V úvodní části se upřesňují výměry pozemku a zastavěné plochy, počet podlaží budovy (kontrola zjišťuje soulad zastavěné plochy, objemu budovy a počtu podlaží). Dále je možno změnit přednastavenou výši roční spotřeby energie na vytápění podle

místních podmínek. Důležitým bodem je nastavení, z jakých nákladů se bude počítat výše poplatku za užívání UBJ, a zda se výše podpory bude ve výpočtu zohledňovat.

SocialCalc

verze 1.45

Navigace: [Hlavní stránka](#)
[Základní informace](#)
[Propočet nákladů stavby](#)
[Financování](#)
[Budova a pozemek](#)
[Provozní náklady stavby](#)

4. Budova a pozemek

výměra pozemku	3000,00	m ²
z toho zastavěná plocha pozemku	292,63	m ²
počet podlaží (jak podzemních tak nadzemních)	2	podlaží
orientační kontrola zastavěné plochy, objemu a počtu podlaží	<input checked="" type="checkbox"/>	
vypočítaná konstrukční výška místnosti	2,90	m
přípustný rozsah konstrukční výšky od	3,60	m do 3,00 m
roční potřeba energie na vytápění	32,5	kWh/(m ² .rok)
vlastní hodnota potřeby energie na vytápění		kWh/(m ² .rok)
do výpočtu se uvažuje	32,50	kWh/(m ² .rok)
výše poplatku za užívání UBJ se stanovuje	ze všech investičních nákladů	a výše podpory se zohledňuje
	<i>ze všech investičních nákladů</i>	13 425 545 Kč
	<i>z nákladů na stavební objekt (SO 1)</i>	9 500 279 Kč
	<i>z uznatelných nákladů</i>	12 211 287 Kč
	Do výpočtu se uvažuje	1 214 258 Kč
	odhadnutá hodnota	vlastní hodnota
očekávaný počet osob v objektu	20	20
		do výpočtu se uvažuje
		osob

V další části listu se vyplňuje počet jednotlivých typů jednotek a jejich výměry, je připraveno 15 řádků. V pravé části je informativní tabulka s doporučenými výměrami podle certifikované metodiky s názvem Sociální bydlení – příprava projektů z roku 2017. Pod tabulkou je součtová tabulka počtu UBJ a jejich celkových výměr. (pro případ jednotek se stejným počtem členů, ale různými výměrami v horní tabulce).

Přehled ubytovacích jednotek v objektu

kategorie	počet jednotek (ks)	plocha jednotky (m ²)	celková plocha (m ²)
I. jednočlenná	2	21,55	43,10
II. dvoučlenná	3	38,00	114,00
III. tříčlenná	1	52,00	52,00
IV. čtyřčlenná	1	68,00	68,00
V. vícečlenná	1	82,00	82,00
VI. jednočlenná			0,00
VII. jednočlenná			0,00
VIII. jednočlenná			0,00
IX. jednočlenná			0,00
X. jednočlenná			0,00
XI. jednočlenná			0,00
XII. jednočlenná			0,00
XIII. jednočlenná			0,00
XIV. vícečlenná			0,00
XV. jednočlenná			0,00

kategorie UBJ	standardní (m ²)	
	min	max
jednočlenná	21,55	X
dvoučlenná	38	X
tříčlenná	52	X
čtyřčlenná	68	X
vícečlenná	82	X

Celkem	8	359,10
<i>jednočlenná</i>	<i>2</i>	<i>43,1</i>
<i>dvoučlenná</i>	<i>3</i>	<i>114</i>
<i>tříčlenná</i>	<i>1</i>	<i>52</i>
<i>čtyřčlenná</i>	<i>1</i>	<i>68</i>
<i>vícečlenná</i>	<i>1</i>	<i>82</i>

Dále je třeba uvést počty a výměry ostatních prostor v budově, ze kterých jsou také počítány náklady na provoz. Automatická kontrola zjišťuje soulad zadaných údajů.

Přehled ostatních prostor v objektu

popis	počet (ks)	plocha (m ²)	celková
I. recepcce	1	10,00	10,00
II. chodby	1	71,82	71,82
III.			0,00
IV. technická místnost	1	16,00	16,00
V. místnost správce	1	16,00	16,00
VI. kuchyně	1	20,00	20,00
VII. prádelna	1	16,00	16,00
VIII.			0,00
IX.			0,00
X.			0,00
Celkem	6		149,82

Celková podlahová plocha (m²)	508,92
orientační kontrola celkové podlahové plochy	✓
stěny 15%	88 m ²
přidělená plocha	509 m ²
celková plocha	585,258 m ²
rozdíl	-11 m ²
přípustná chyba 5%	29 m ²

Na listu Provozní náklady jsou zadávány základní údaje nutné k výpočtu nákladů na služby. Počáteční pole jsou zobrazena na následujícím obrázku. Pro základní služby je podrobnější popis v kapitole 4.2.

SocialCalc

verze 1.60

Navigace: [Hlavní stránka](#)
[Základní informace](#)
[Propočet nákladů stavby](#)
[Financování](#)
[Budova a pozemek](#)
Provozní náklady stavby

5. Provozní náklady

	doporučená hodnota	vlastní hodnota	do výpočtu se uvažuje
pojištění			
nemovitost (z ceny nemovitosti)	0,12%		0,12%
vybavení ubytovací jednotky	0,45%		0,45%
osobní náklady (například správce objektu)			
	150 000 Kč/rok	150 000,00	150 000 Kč/rok
správní náklady obce			
	14 400 Kč/rok		14 400 Kč/rok
sazba elektřiny včetně platby za rezervovaný příkon aj.			
společné prostory	4,20 Kč/kWh		4,20 Kč/kWh
ubytovací jednotky	4,20 Kč/kWh		4,20 Kč/kWh
vodné a stočné			
lokality		Benešov	

Na stejném listu (Provozní náklady) jsou zadávány i údaje pro výpočet výše záloh na dlouhodobé a krátkodobé opravy, pojištění, osobní náklady, jiné nezařazené náklady a dále údaje k deratizaci a dezinfekci.

Uživatel má možnost zvolit, zda výpočet výše záloh na krátkodobé a dlouhodobé opravy proběhne z přednastavených hodnot nebo má možnost zvolit hodnotu vlastní. Dále je zde možnost volby uvažování zvýšeného opotřebení či nikoli. U základní varianty je automaticky nastaveno, že zvýšené opotřebení není uvažováno, ale na tomto poli může uživatel hodnotu ještě upravit. Volbou „ano“ bude i u základní varianty provedení uvažováno se zvýšeným opotřebením.

fond krátkodobých a dlouhodobých oprav (FKDO)

uvažovat zvýšené opotřebení majetku, tj. častější opravy a údržbu o kolik zvýšit (či snížit) oproti standardu	NE 30%
--	-----------

zálohy na fond kátkodobých a dlouhodobých oprav stanovit ručně zadaná výše ročních nákladů na 1 m ² automaticky vypočtená výše ročních nákladů na 1 m ²	AUTOMATICKY 120 Kč/(m ² .rok) 377 Kč/(m ² .rok)
---	---

popis	cena s DPH (Kč)	uvažovat v FKDO	výše nákladu (Kč)
I. Projektové a průzkumné práce (PP)	589 296	ANO	589 296 Kč
II. Provozní soubory	0	ANO	0 Kč
III. Stavební objekty			
SO 1 - budova	10 032 434	ANO	10 032 434 Kč
SO 2 - přípojka: kanalizace	101 861	ANO	101 861 Kč
SO 3 - přípojka: voda	46 748	ANO	46 748 Kč
SO 4 - přípojka: plyn	72 933	ANO	72 933 Kč
SO 5 - přípojka: silnoproud	90 494	ANO	90 494 Kč
SO 6 - komunikace (chodníky, pojezdové plo	147 775	ANO	147 775 Kč
SO 7 - oplocení	214 663	ANO	214 663 Kč
SO 8 - demolice	494 592	NE	0 Kč
SO 9 - jiné stavební objekty	0	NE	0 Kč
IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	53 240	ANO	53 240 Kč
V. Náklady na umístění stavby (NUS)	732 259	ANO	732 259 Kč
VI. Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech	24 200	ANO	24 200 Kč
VII. Rezerva – nepředvídané náklady	471 437	ANO	471 437 Kč
VIII. Jiné investice - nákup pozemku, stavby, ...	544 500	NE	0 Kč
IX. Náklady na vybavení stavby (neinvestiční)	443 889	ANO	443 889 Kč
celková nákladová základna pro FKDO	14 060 321 Kč		13 021 229 Kč

V modelu je dále list s názvem Náklady na UBJ, ve kterém jsou k dispozici vypočtené náklady dle jednotlivých typů ubytovacích jednotek. Vypočtené platby za užívání jednotlivých UBJ členných dle velikosti jsou strukturovány dle jednotlivých složek platby, tak jak byly představeny v kapitole 2 a kapitole 4.

Náklady na ubytovací jednotku

Označení jednotky		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Typ jednotky		jednočlenná	dvoučlenná	tříčlenná	čtyřčlenná	víčečlenná	jednočlenná
Počet osob	počet	1	2	3	4	5	1
Plocha jednotky	m ²	21,55	38,00	52,00	68,00	82,00	0,00
% na společných prostorech	%	6,00%	10,58%	14,48%	18,94%	22,83%	0,00%
Platba za užívání UBJ	Kč/měsíc	5 454	8 123	10 542	13 087	15 548	0
Platba za jednotku		2 770	3 556	4 226	4 990	5 675	0
<i>úhrada za užívání</i>	<i>Kč/měsíc</i>	283	499	683	893	1 077	0
<i>zálohy na krátk. opr.</i>	<i>Kč/měsíc</i>	320	564	772	1 009	1 217	0
<i>zálohy na dlouh. opr.</i>	<i>Kč/měsíc</i>	357	629	860	1 125	1 357	0
<i>záloha na daň z nemov.</i>	<i>Kč/měsíc</i>	0	0	0	0	0	0
pojištění	Kč/měsíc	98	151	198	250	312	0
<i>objektu</i>	<i>Kč/měsíc</i>	60	106	145	190	229	0
<i>vybavení</i>	<i>Kč/měsíc</i>	38	45	53	60	83	0
<i>osobní náklady</i>	<i>Kč/měsíc</i>	1 563	1 563	1 563	1 563	1 563	0
<i>správní náklady obce</i>	<i>Kč/měsíc</i>	150	150	150	150	150	0
Platba služby	Kč/měsíc	1 261	2 169	2 936	3 742	4 535	0
elektřina	Kč/měsíc	513	810	1 004	1 205	1 411	0
<i>ubytovací jednotka</i>	<i>Kč/měsíc</i>	463	709	852	1 002	1 158	0
<i>společné prostory</i>	<i>Kč/měsíc</i>	51	101	152	202	253	0
vodné a stočné	Kč/měsíc	264	527	791	1 054	1 318	0
<i>ubytovací jednotka</i>	<i>Kč/měsíc</i>	251	502	753	1 004	1 255	0
<i>společné prostory</i>	<i>Kč/měsíc</i>	13	25	38	50	63	0

Na listu s názvem Výstup tisk je k dispozici tisková sestava pro zadanou variantu obsahující základní údaje o variantě, rozpis vypočtených nákladů na jednotlivé typy ubytovacích jednotek a kalkulaci nákladů na dlouhodobé a krátkodobé opravy. Tiskový výstup pro variantu nízkoenergetické novostavby v provedení základním je k dispozici v příloze 1 Studie.

6 Výše plateb za užívání UBJ ve vztahu k normativním nákladům na bydlení

Výše plateb za užívání UBJ je vypočtena z očekávaných nákladů na provoz a údržbu objektu. Vzhledem k přepokládané cílové skupině, u které se očekávají nízké příjmy je provedeno porovnání očekávaných plateb za užívání ubytovací jednotky s normativními náklady na bydlení zveřejňovanými MPSV. Normativní náklady slouží jako podklad pro výpočet výše příspěvku na bydlení a výše doplatku na bydlení.

Jako první bude porovnána položka platba za jednotku, která je srovnatelná s nájemným bytů vlastníků a družstevních bytů pro období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 za kalendářní měsíc. Hodnoty jsou zveřejněny na stránkách MPSV a jsou uvedeny v následující tabulce.

Počet osob v rodině	Kč
jedna	1 988
dvě	2 721
tři	3 558
čtyři a více	4 291

Platba za jednotku je složena z částí poplatek za užívání, zálohy na dlouhodobé a krátkodobé opravy a v případě potřeby i z poplatku na daň z nemovitosti. Jak je patrné z tabulek uvedených v kapitole 4.1.1, je výše plateb za jednotku u menších objektů vyšší než u větších objektů. Proto bude dále porovnána platba za jednotku u menšího objektu s nižším počtem ubytovaných s normativním nájemným dle § 25 odst. 1 písm. b) zákona č. 117/1995 Sb. o státní sociální podpoře v platném znění. Posuzovaný objekt – 8 UBJ s předpokladem 20 ubytovaných osob.

Novostavba nízkoenergetická 8 UBJ, 20 osob				Zohledněna dotace	Nezohledněna dotace
Typ jednotky	počet UBJ	Varianta	Výše nákladů srovnatelná s nájemným (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za jednotku (Kč)
jednočlenná	2	základní	1998	2 601	4 732
		úsporná		2 315	4 528
dvoučlenná	3	základní	2721	3 259	7 015
		úsporná		2 753	6 180
tříčlenná	1	základní	3558	3 820	8 960
		úsporná		3 127	7 817
čtyřčlenná	1	základní	4291	4 459	11 181
		úsporná		3 554	9 686
vícečlenná	1	základní	4291	5 035	13 141
		úsporná		3 943	11 338

Z tabulky lze učinit závěr, že v případě poskytnutí dotace na výstavbu a jejího následného zohlednění ve výpočtu výše platby za jednotku lze získat hodnoty nižší, než jsou náklady uvedené v § 25 zákona č. 117/1995 v platném znění. Výše plateb za jednotku je závislá na předpokládané době užívání, která je v tomto případě uvažována 30 let. S kratší dobou užívání bude výsledná platba za jednotku vyšší.

Následující tabulka porovnává výši plateb za jednotku pro novostavbu s 8 UBJ v pasivním stupni v základním a úsporném provedení.

Novostavba pasivní 8 UBJ, 20 osob				Zohledněna dotace	Nezohledněna dotace
Typ jednotky	počet UBJ	Varianta	Výše nákladů srovnatelná s nájemným (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za jednotku (Kč)
jednočlenná	2	základní	1998	2 802	5 119
		úsporná		2 461	4 572
dvoučlenná	3	základní	2721	3 612	7 698
		úsporná		3 011	6 734
tříčlenná	1	základní	3558	4 303	9 894
		úsporná		3 480	8 576
čtyřčlenná	1	základní	4291	5 091	12 403
		úsporná		4 016	10 679
vícečlenná	1	základní	4291	5 797	14 614
		úsporná		4 500	12 353

Opět platí, že v případě výpočtu platby za jednotku pouze z neuznatelných nákladů je výše plateb nižší než náklady uvedené v § 25 zákona č. 117/1995 v platném znění.

V případě zohlednění dotace je výše platby za jednotku určována z částky na pořízení, která nebyla pokryta dotací, tj. z neuznatelných nákladů. Pokud by se jednalo o rozsáhlý projekt s vysokými neuznatelnými náklady, může nastat situace, že platba za jednotku převyšuje normativní hodnoty určené zákonem.

V dalším kroku bude porovnána celková platba za užívání ubytovací jednotky s normativními náklady na bydlení, které jsou uvedeny v následující tabulce

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel obce v Kč				
	Praha	více než 100 000	50 000 - 99 999	10 000 - 49 999	do 9 999
jedna	7 870	6 227	5 928	5 036	4 844
dvě	11 186	8 938	8 530	7 308	7 046
tři	15 116	12 176	11 642	10 045	9 702
čtyři a více	18 827	15 282	14 639	12 712	12 299

Při tomto porovnání budou nejprve srovnány varianty s 20, 40 a 80 ubytovanými osobami (prezentované v kapitole 4.1.1) pro případ, že osobní a jiné nezařazené náklady jsou nulové a poté se zohledněním těchto nákladů. Posouzení bude provedeno pro variantu nízkoenergetická novostavba, základní provedení.

Typ jednot	Varianta 20 osob					Varianta 40 osob					Varianta 80 osob				
	osobní náklady (Kč/rok)					osobní náklady (Kč/rok)					osobní náklady (Kč/rok)				
	jiné nezařazené (Kč/rok)					jiné nezařazené (Kč/rok)					jiné nezařazené (Kč/rok)				
	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)
jednočlenná	2 713	1 039	1 126	167	382	2 499	905	1 045	167	382	2 390	837	1 004	167	382
dvoučlenná	4 314	1 696	1 932	187	498	3 935	1 461	1 789	187	498	3 742	1 341	1 716	187	498
tříčlenná	5 697	2 257	2 611	207	622	5 172	1 935	2 409	207	622	4 906	1 771	2 307	207	622
čtyřčlenná	7 179	2 897	3 318	227	738	6 493	2 476	3 053	227	738	6 145	2 261	2 920	227	738
vícečlenná	8 605	3 472	4 024	247	862	7 774	2 965	3 701	247	862	7 352	2 705	3 538	247	862

Z tabulky je patrné, že v případě neuvažování osobních nákladů a jiných nezařazených nákladů (v tomto případě nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti), tak pro posuzované varianty by při zohlednění dotace celková platba za užívání UBJ nepřesáhla normativní náklady na bydlení stanovené § 25 zákona č. 117/1995 v platném znění.

Typ jednotky	Varianta 20 osob					Varianta 40 osob					Varianta 80 osob				
	osobní náklady (Kč/rok)					osobní náklady (Kč/rok)					osobní náklady (Kč/rok)				
	jiné nezařazené (Kč/rok)					jiné nezařazené (Kč/rok)					jiné nezařazené (Kč/rok)				
	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)	Platba za užívání (Kč)	Platba za jednotku (Kč)	Platba za služby (Kč)	Platba hyg. a bezpeč. (Kč)	Platba za fakultativní služby (Kč)
jednočlenná	5 109	2 601	1 126	1 000	382	4 513	2 294	1 045	792	382	5 292	2 177	1 004	1 729	382
dvoučlenná	7 543	3 259	1 932	1 853	498	6 573	2 850	1 789	1 437	498	8 206	2 680	1 716	3 312	498
tříčlenná	9 760	3 820	2 611	2 707	622	8 436	3 324	2 409	2 082	622	10 933	3 110	2 307	4 894	622
čtyřčlenná	12 075	4 459	3 318	3 560	738	10 382	3 864	3 053	2 727	738	13 735	3 600	2 920	6 477	738
vícečlenná	14 334	5 035	4 024	4 413	862	12 288	4 353	3 701	3 372	862	16 504	4 045	3 538	8 059	862

Naopak při uvažování osobních nákladů a jiných nezařazených nákladů (v tomto případě nákladů na zajištění pořádku a bezpečnosti) by celková výše plateb za užívání UBJ byla nižší než normativní náklady pouze u obcí nad 50 tis. obyvatel a větších. Lze přepokládat, že objekty s vyšší kapacitou ubytovaných budou realizovány spíše v obcích s vyšším počtem obyvatel.

7 Doporučení pro věcný záměr zákona o sociálním bydlení

Studie je založena na několika předpokladech:

- 1) Výše plateb za služby je určována z očekávané spotřeby energií a služeb v objektu. V reálném provozu je nutno výši spotřeby sledovat pro každou UBJ a v případě nadměrné spotřeby přistoupit k opatřením omezujícím možnost vzniku nedoplatků za služby.
- 2) Není uvažována žádná zisková složka – sociální domovy budou vlastněny a provozovány municipalitami a lze je zahrnout pod službu obecného hospodářského zájmu.
- 3) Sociální domovy bude možno realizovat i v nízkoenergetickém standardu.
- 4) Sociální domovy budou podporovány z veřejných rozpočtů až do výše 100 % uznatelných nákladů.
- 5) Sociální domovy budou osvobozeny od daně z nemovitostí.

Při zpracovávání Studie a získávání podkladů vznikla doporučení k chystanému věcnému záměru o Sociálním bydlení.

- 1) Výše plateb za služby koresponduje s očekávanou spotřebou objektu a musí tedy být aplikována taková opatření, která umožní striktně kontrolovat a v případě potřeby omezovat spotřebu energií (elektrické energie, teplo, voda apod.) uživatelů v jednotlivých UBJ.
- 2) V případě poskytnutí dotace na výstavbu sociálního domova kalkulovat výši úhrady za užívání pouze z nákladů, na které nebyla dotace poskytnuta.
- 3) Pro zamezení umělého navyšování nákladů ze strany žadatelů o neuznatelné náklady na další stavební objekty stanovit jaké stavební objekty smí projekt sociálního domova zahrnovat a jaké objekty není možné do nákladů započítávat, např. zahradní altán, RD pro správce objektu, garáže po uživatele objektu apod.
- 4) V případě poskytnutí podpory stanovit minimální dobu provozování objektu pro dané účely a určit, zda platba za užívání bude tuto dobu zohledňovat. V případě, že by minimální doba užívání byla nízká, bude výše plateb vysoká a neúměrná.
- 5) Pro rozhodování o podpoření či nepodpoření záměru zavést jasná kritéria hodnocení. Např. při rekonstrukcích může být kritériem poměr rekonstruované plochy k ploše vzniklých UBJ. Např. v případě rekonstrukce bývalé sokolovny s podlahovou plochou 1000 m² nevzniknou pouze 3 UBJ pro 6 osob.
- 6) Výměry jednotlivých ubytovacích jednotek omezit minimální a maximální přípustnou hodnotou. Výměra UBJ má vliv na výši platby za užívání UBJ.
- 7) Získat výjimku pro sociální domovy z vyhlášky 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov a z ustanovení zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů.
- 8) Určit max. míru zajištění pořádku a bezpečnosti pro různé velikosti sociálního domova. Jedná se o omezení shora u částek ve složkách osobní náklady a jiné nezařazené náklady.
- 9) V případě uzavírání nájemních smluv na ubytovací jednotky s dobou nájmu kratší než jeden rok mohou, vzhledem k cílové skupině, vzniknout problémy

při rozúčtování služeb v případě, že bude prováděno 1x ročně. Potenciální problém spočívá v nemožnosti doručení výsledků rozúčtování a s tím spojenou nevymahatelností případných nedoplatků služeb. Z toho důvodu je nutné sledovat a v případě potřeby i omezit spotřebu služeb UBJ.

Uvedený přehled není úplný a vztahuje se k faktorům ovlivňujícím budoucí výši platby za užívání ubytovací jednotky.

Použité zdroje

Zákon. č. 89/2012 Sb. v platném znění

Zákon č.338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí v platném znění

Zákon č. 117/1995 Sb. o státní sociální podpoře v platném znění

Zákon č. 348/2005 Sb. o rozhlasových a televizních poplatcích v platném znění

https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

<http://vytapani.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/47-potreba-tepla-pro-vytapani-a-ohrev-teple-vody>

<http://www.nase-voda.cz/vodne/>

Sociální bydlení - příprava projektů. Metodika certifikovaná MPSV. 2017