

Formulář pro podávání projektových záměrů:

Rekonstrukce sborového domu – varianta „B“ (rozšířená)

Předkladatel.

Tomáš Blažek, Monseova 355, 592 31 Nové Město na Moravě, tel: 777 045 586, e-mail: tomblazek@email.cz
Petr Hladík
Petra Pleskačová

Stručná charakteristika. Stručně shrňte vše podstatné o vašem PZ. Tento bod slouží k rychlé orientaci a má proto limitovaný rozsah (maximálně 10 řádků).

Předkládaný záměr vychází z předpokladu, že dobře využívaný a dobře spravovaný majetek bude evangelickému sboru přinášet užitek, jak finanční tak materiální. Záměr počítá se zachováním stávajícího využití sborového domu (dále jen SD), to znamená využití k nájemnímu bydlení s tím, že půdní prostory budou využity pro vestavbu třetího bytu. Záměr také počítá s možností využití části domu pro komerční účely, kde lze počítat s dřívější návratností vložené investice. Aby mohl být dům v budoucnu plnohodnotně využíván k uvedenému účelu, bude třeba provést jeho rekonstrukci, půdní vestavbu a obnovu některých již dosluhujících částí a vybavení. Záměr se soustředí na optimálním využití prostorových a funkčních možností domu.

Zevrubný popis. Na tomto místě popište, jak zamýšlíte sborový dům využívat a jak jej plánujete navrhovanému využití přizpůsobit (přestavbou, vybavením apod.).

Z analýzy dosavadního hospodaření sborového domu vyplývá, že i přes nemalé investice, které proběhly v posledních letech (instalace plynového vytápění, oprava fasády, výměna střešní krytiny a další již drobnější opravy) není provoz SD ztrátový. Ke konci loňského roku byl přebytek hospodaření cca 50000,- Kč. Přičemž nájem ve výši, která se blíží výši nájmů v obecních bytech se vybírají teprve relativně krátkou dobu. Z toho vyplývá, že SD má při dobré správě potenciál přinášet evangelickému sboru zisk.

Současný způsob využití SD však neodpovídá možnostem, které zde jsou. V domě se nachází prostorná půda, umožňující provedení vestavby podkrovního bytu. Záměr proto počítá s provedením rozšířené rekonstrukce, která by umožnila optimálně využít možnosti domu. Pokud bychom dům pronajímali nekomerčně – tedy pouze pro nájemní bydlení musíme počítat s delší návratností. Do záměru byla z tohoto důvodu zařazena také úvaha o komerčním využití domu nebo jeho části. Ideální variantou je kombinace nájemního bydlení a jistého druhu komerčního využití. Podle realitních makléřů je v této lokalitě vhodné uvažovat o nějakém způsobu pronájmu za účelem rekreace a stejně zajímavý prostor to může být pro různé firmy, neziskové organizace nebo lékaře – i v NMNM je stále poptávka například po zubařích. Možnosti pronájmu rozšíří i bezbariérově pojaté přízemí (zvedne cenu a poptávku po nemovitosti). Modelové příklady budoucího využití domu jsou uvedeny níže v kapitole ekonomika provozu.

Další zajímavou možností se jeví využití jednoho či více bytů pro potřeby ČCE. Dům nebo jeho část by mohla sloužit pro faráře v penzi s tím, že by část nájmů hradila Synodní rada. Farář senior by pak mohl být zajímavou výpomocí v našem sboru. Bezbariérovost by navíc v tomto ohledu mohla zvýšit atraktivitu SD.

Stávající nájemníci mají nájemní smlouvou zaručenu možnost užívat byty do roku 2016. Do uplynutí této lhůty bude na SD prováděna běžná údržba. Nedojde-li k dohodě s nájemníky na dřívějším uvolnění bytů, bude navrhovaná rekonstrukce provedena během roku 2016 resp. 2017.

Záměr předpokládá rekonstrukci v následujícím rozsahu:

- provedení vestavby půdního bytu
- vybudování bezbariérového přízemí
- vybudování nové kanalizační přípojky
- rekonstrukce vodoinstalace a odpadů
- renovace elektroinstalace
- renovace kuchyní, koupelen a WC v obou bytech
- renovace podlah
- zateplení stropů
- zateplení fasády
- výměna oken
- renovace vytápění
- výmalba celého interiéru
- obnova izolace balkonu proti zatékání dešťové vody
- rekonstrukce garáže resp. vybudování krytých parkovacích stání

Při detailním rozpracování projektu rekonstrukce může po dohodě dojít k dílčím úpravám dle aktuální situace, potřeb a finančních možností sboru. Výkresová část je uvedena v příloze záměru. Varianty financování rekonstrukce jsou popsány níže v oddílu „Ekonomika a provoz“.

Po realizaci rekonstrukce a půdní vestavby budou prostory SD pronajaty k bydlení variantně ke komerčním účelům. Je předpoklad, že upřednostněni budou nájemníci z řad členů evangelického sboru, případně nájemníci, ochotní podílet se na splácení nákladů na rekonstrukci formou předplaceného nájmu.

K zajištění budoucího řádného fungování SD bude vhodné ustanovit osobu odpovědnou za stav tohoto majetku, jakéhosi správce. Správce bude odpovědný za technický stav domu, hledání nájemníků, komunikace s nájemníky a celkovou ekonomiku provozu domu. Správce bude se SD nakládat v rozsahu dle pověření staršovstva a každoročně předkládat staršovstvu zprávu o hospodaření SD v předem dohodnutém rozsahu.

Role FS ČCE. V tomto bodě nás zajímá, jakou roli hraje ve vašem PZ místní evangelický sbor, tedy vlastník sborového domu (zda je sbor v pozici pronajímatele, partnera projektu apod.). Rozvedte, jaké z toho plynou pro sbor závazky.

Role evangelického sboru

- realizátor projektu
- pronajímatel objektu

Závazky plynoucí z projektového záměru

- realizace rekonstrukce SD
- následná správa SD – údržba, hledání nájemníků, komunikace s nájemníky
- předložením záměru vyjadřuje předkladatel svoji ochotu ujmout se řešení závazků plynoucích z realizace záměru

Doba trvání. Uvedte, jak si představujete provozování svého projektu časově (např. chtěl bych ve SD provozovat církevní školu po dobu 10 let).

- po dobu vyrovnání finančních závazků sboru plynoucích z realizace záměru (splacení úvěrů či půjček nutných k rekonstrukci SD – viz ekonomika projektu)
- po uplynutí uvedené doby se po vzájemné dohodě (předkladatel – sbor) předpokládá pokračování projektu v nezměněné nebo dle aktuální situace upravené podobě

Přínos. V této části rozvedte, v čem vidíte přínos vašeho projektu pro FS ČCE, pro novoměstskou komunitu, případně pro širší okruh lidí, společnost apod.

- udržení a zhodnocení majetku sboru, který má potenciál přinášet v budoucnu zisk
- dlouhodobý finanční zdroj využitelný pro krytí nákladů spojených s provozem sboru (výnosy z nájmu po splacení závazků vzniklých rekonstrukcí)
- rezerva pro dnes neznámé aktivity (rekonstruovaný SD bude možné využít i pro jiné aktivity než je nájemní bydlení – vyskytne-li se v budoucnu taková potřeba)
- rezerva pro nenadálé události nebo případ nouze (hodnota SD se nebude na rozdíl od peněz v průběhu času výrazně měnit a představuje tak majetkovou rezervu pro případ, že se sbor dostane do existenčních problémů, které bude nutné bezodkladně řešit)
- záměr je postaven na aktivním řešení situace a pozitivním výhledu do budoucnosti, což může občerstvit náladu ve sboru a přimět jeho členy k větší iniciativě a aktivitě
- v případě zapojení Synodní rady a nabídky bydlení pro faráře v penzi je možné očekávat jeho zapojení do života sboru

Rámcový rozpočet. Jakou máte rámcovou finanční představu o projektu jako celku (vč. případné rekonstrukce SD)?

Výdajová část rekonstrukce

Projektová dokumentace rekonstrukce byla zpracována jako ideální varianta. Dle této dokumentace a slovního zadání byl externím dodavatelem zpracován položkový rozpočet plánované rekonstrukce dle současně platných tabulkových cen (viz příloha záměru) s tím, že je počítáno se zadáním všech prací dodavatelské firmě. Náklady spojené s rekonstrukcí byly takto odhadnuty na 7.519.919,- Kč.

V rozpočtu uvedené částky byly ověřeny orientační poptávkou u dodavatelů a porovnány s reálnými náklady obdobných rekonstrukcí či jednotlivých prací. Rozpočet byl následně konzultován s jeho zpracovatelem s tím závěrem, že výběrovým řízením na dodavatele, provedením některých prací svépomocí, případně dílčím zjednodušením záměru lze rekonstrukci reálně pořídit za méně než poloviční cenu, aniž by došlo k zásadnímu snížení kvality konečného výsledku. Předpokládáme proto, že náklady na rekonstrukci v navrhovaném rozsahu by se mohly pohybovat okolo 3.700.000,- Kč.

Zdroje – varianty možného financování rekonstrukce

- Dle konzultace provedené u bankovního ústavu, lze na tento záměr získat bankovní úvěr, který bude splácen z příjmů plynoucích z vybraných nájmu. Navíc je pravděpodobné, že při dodržení určitého standardu rekonstrukce je reálné získání dotace. Návratnost investice byla odhadnuta na 15 až 20 let.
- Byly zkoumány i další možnosti úvěrů či půjček. V současnosti existuje možnost půjčky od spolku luterských církví v Německu. Půjčka je bezúročná do doby dvou let. Po té jsou úroky 3%. Maximální částka je 75.000 EUR. Dle sdělení Ústřední církevní kanceláře ČCE je získání půjčky na záměr rekonstrukce SD reálné.
- Se žádostí se chceme obrátit i na členy sboru, kterým můžeme nabídnout lepší zhodnocení vložených prostředků než lze očekávat u běžných bankovních produktů. Předpokládáme také vyhlášení účelové sbírky.
- Jako další finanční zdroj vidíme možnost předplaceného nájemného, které by zároveň snižovalo riziko častého stěhování nájemníků.
- Jako zdroj financování rekonstrukce lze využít také nájem vybrané ve SD za období 2012 až 2016 (předpokládaná částka cca 500.000,- Kč).

Ekonomika provozu. Doplňte základní představu o financování provozu SD (strukturu příjmů a výdajů) a 'čisté saldo' vzhledem ke sboru, které udává, zda bude sbor z projektu mít zisk, nebo zda bude projekt spolufinancovat (např. + 20.000,- Kč za rok, nebo - 35.000,- Kč za rok).

Současné nájem v obecních bytech (ze kterých jsou odvozovány i nájem ve SD) se pohybují v rozmezí 50 – 65 Kč/m². Pro srovnání uvádíme výši nájmu v dalších třech městech v kraji Vysočina, která jsou sice větší, ale dle konzultace s realitním makléřem se cena v Novém Městě nebude příliš lišit. Ve Velkém Meziříčí se byt v panelovém domě pronajímá za cenu od 50 do 75 Kč za metr čtvereční. V Jihlavě je to od 80,- Kč/m², v Třebíči je to podobné jako ve VM – tedy 60 – 70,- Kč/m². U nově rekonstruovaného bytu ve vilovém domě s garáží a malou zahradou v centru města lze požadovat nájem vyšší. Ideální variantou je kombinace nájemního bydlení a jistého druhu komerčního využití. Nájem v případě komerčního využití se mohou pohybovat v násobcích těchto částek (viz níže). V případě dohody se Synodní radou o využití bytů pro faráře v penzi se dá vyjednávat o stálém příspěvku na nájem ze strany SR.

Při financování nákladů rekonstrukce z bankovního úvěru se bude doba návratnosti investice pohybovat v rozmezí 10 až 25 let v závislosti na způsobu využití. Budou-li úspěšně realizovány i další výše uvedené možnosti financování rekonstrukce, lze očekávat splacení závazků v kratší době. Je nutné počítat s tím, že jakákoliv současná investice do SD je dlouhodobá a přinese užitek až za několik let. Nicméně budeme mít nový dům, nově vybavený v atraktivní lokalitě a navíc v době, kdy se domy prodávají pod cenou a poptávka po nájemním bydlení neustále roste.

Příklady možné ekonomiky provozu SD

Modelový příklad „A“ – 2 byty pro nájemní bydlení a 1 byt pro rekreaci

Půdní byt 4.000,- měsíčně (čistý nájem bez energií) (50,- Kč za metr)

Byt v prvním patře 6.000,- Kč měsíčně (60,- Kč za metr)

Byt pro rekreaci 1500,- Kč za den (kalkulace vychází ze současných reálných cen).

Nájemní bydlení ročně přinese 120.000,- Kč – za 20 let je to **2.400.000,- Kč**

Rekreační byt při obsazenosti **70%** což je 255 dnů v roce přinese 382.000,-Kč – za 20 let je to **7.650.000,- Kč**

Rekreační byt při obsazenosti **50%** což je 182 dnů přinese 273.000,- Kč – za 20 let je to **5.460.000,- Kč**

Celkem za 20 let je možné na nájmu (pokud se nebude jeho výše měnit) získat 10.050.000,- Kč (7.860.000,- Kč)

Modelový příklad „B“ – 2 byty pro nájemní bydlení a 1 byt (prostor pro komerční využití) např. ordinace

Byt v přízemí využitý např. jako ordinace zubního lékaře 12.000,- Kč/měsíc

Byt v 1. Patře 6.000,- Kč/měsíc

Půdní byt 4.000,- Kč/měsíc

Ročně 264.000,- Kč - **za 20 let 5.280.000,- Kč**

Modelový příklad „C“ - 3 byty pro nájemní bydlení

Byt v přízemí 6.000,- Kč/měsíc

Byt v 1. Patře 6.000,- Kč/měsíc

Půdní byt 4.000,- Kč/měsíc

Ročně 192.000,- Kč - **za 20 let 3.840.000,- Kč**

Rozdíl je patrný. Komerční pronájem je rizikovější, byl by i náročnější na hledání klientely, ale přinese víc peněz.

Rizika. Popište, v čem vidíte možná rizika vašeho projektu. Jako předkladatel zde můžete přiznat i svoje slabiny, kterých jste si vzhledem k projektu vědomi...

- krátkodobé nájmy (možné střídání nájemníků po krátké době) – riziko možno eliminovat např. požadavkem předplaceného nájmu
- výrazné zhoršení ekonomické situace státu a obyvatel regionu – toto riziko může snížit schopnost nájemníků platit nájmy v předpokládané výši – lze kompenzovat snížením nájmu, což ovšem prodlouží dobu návratnosti investice

Udržitelnost. Zde se zamyslete nad perspektivou vašeho projektu z hlediska jeho běhu, funkčnosti do budoucna. Lze počítat s jeho rozvojem? Jaké faktory budou dle vašeho mínění rozhodovat o účelném využití sborového domu v rámci vašeho projektu, řekněme po pěti, deseti letech běhu vašeho projektu?

- projekt je za standardních podmínek dlouhodobě udržitelný, v případě potřeby skýtá možnosti modifikace dle aktuálních potřeb sboru
- podle průzkumu realitního trhu poptávka po nájemních bytech stoupá a lze tento trend očekávat i v budoucnu (v současnosti lze během krátké doby obsadit nájemníky obdobný byt i v horším technickém stavu)
- pro zajištění funkčnosti projektu do budoucna navrhujeme zřízení funkce „správce budovy“ - (možnosti – osoba odpovědná za správu SD z řad členů sboru – např. někdo z hospodářů, přidání povinnosti správy SD do náplně práce kostelníka, správa budovy externí firmou - konkrétní podmínky správy budovy jsou závislé na výběru varianty, zadavatelem nebyly určeny žádné preference, proto není zpracována konkrétní kalkulace)
- v případě, že bude tento záměr vybrán k dalšímu rozpracování a následné realizaci, jsme připraveni jednat o podmínkách za kterých bychom převzali odpovědnost za realizaci záměru na sebe včetně financování realizace záměru

Reference a zkušenosti předkladatele. V tomto oddíle nastiňte, jakou máte zkušenost s realizací projektů, co pokládáte za své silné stránky, čím se můžete pochlubit...

Tomáš Blažek

- Několikaletá zkušenost s vedením projektů financovaných z nadačních, státních i evropských zdrojů (příprava projektu včetně tvorby rozpočtu, realizace, vedení projektového týmu, vyúčtování...).
- Zkušenost s realizací stavebního projektu financovaného z Operačního programu Životní prostředí s rozpočtem v řádu milionů Kč.
- Praktická zkušenost s rekonstrukcemi budov v podobném rozsahu jako je předkládaný záměr.
- Dlouholetá zkušenost v oblasti fundraisingu – získávání dotací a grantů, firemní fundraising, individuální dárcovství.

Petr Hladík

- Zkušenost s řízením a spravováním komerčního zařízení sloužící za účelem rekreace. Správa majetku, financování z vlastních zdrojů, kalkulace nákladů a plánování investic. Modernizace provozovny závislá na aktuálních příjmech. Odhad příjmů a snaha o jejich trvalé a dlouhodobé zvyšování. Zkušenosti s oslovováním a získáváním nových zákazníků a práce s nástroji pro dlouhodobé udržení klientely.
- Zkušenost s řízením instituce s vlastním předem stanoveným rozpočtem – jedná se o nevýrobní společnost financovanou z koncesionářských poplatků. Plánování investic a správa svěřeného majetku s nutností dodržet vyrovnaný rozpočet.

- Dobré komunikační schopnosti a talent pro vyjednávání.

Petra Pleskačová

- Dvanáctiletá projekční praxe v různých projekčních ateliérech a firmách (projekty komerčních budov – sídla firem, prodejní areály, sportovní a kulturní zařízení, projekty obytných budov...).
- Samostatná praxe – projekty rodinných domů, návrhy úprav zahrad a veřejných prostranství, návrhy interiérů.

Datum 31.3.2014

podpis: