

PROJEKT NOVÝCH BUDOV PRO ŠKOLY EA

Dvě ze škol Evangelické akademie se v posledních letech potýkaly s nejistou budoucností objektů, v nichž působí. Na 3. a 4. zasedání 34. synodu byl projednán a schválen postup vedoucí k výstavbě dvou nových školských objektů:

- 3. zasedání 34. synodu uložilo synodní radě předložit návrh projektu nové budovy Bratrské školy – církevní základní školy v Praze společně s rozpočtem a návrhem zdrojů financování (usnesení č. 57). Na tomtéž zasedání synod schválil nákup pozemku v Praze-Modřanech a záměr výstavby školy EA Praha (VOŠSP a SOŠ) na tomto pozemku s rozpočtem do 60 mil. Kč (usnesení č. 80).
- 4. zasedání 34. synodu vzalo na vědomí informaci o stavu příprav projektů nových budov pro Evangelickou akademii Praha – VOŠSP a SOŠ a Bratrskou školu – CZŠ v Praze a schválilo rámcový návrh financování obou projektů s využitím prostředků na diakonické a rozvojové projekty (DaRP) a půjčky z Personálního fondu (usnesení č. 62).

Příprava staveb škol EA je v rámci ÚCK řízena jako samostatný projekt. V souladu s usnesením 4. zasedání 34. synodu č. 62/5 synodní rada ustavila řídicí výbor – komisi pro výstavbu nových školních budov Evangelické akademie (KVEA), složenou ze tří odborníků disponujících rozsáhlými odbornými znalostmi a zkušenostmi s velkými stavebními investičními projekty, kteří jsou zároveň aktivními členy ČCE. S KVEA jsou v rámci řízení projektu konzultovány časové harmonogramy, kroky ve správních řízeních, parametry výběrových řízení, cenové nabídky, parametry užívané pro odhady nákladů aj. K eliminaci potenciálních rizik stavby škol EA napomáhá kromě KVEA také Investiční výbor SR, s nímž jsou konzultovány finanční modely krytí předpokládaných nákladů.

A) Evangelická akademie Praha – VOŠSP a SOŠ

Na základě usnesení 4. zasedání 34. synodu uzavřela Českobratrská církev evangelická dne 18. 7. 2018 se společností Modřany Invest s.r.o. kupní smlouvu za účelem koupě pozemku parcelní číslo 1652/1 (ostatní plocha) o výměře 1 455 m², katastrální území Modřany za kupní cenu 6 693 000 Kč. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu založil dne 30. 7. 2018 dvě řízení pod značkou V-51449/2018 (výmaz zástavního práva smluvního a zákazu zeřízení a zatížení ve prospěch Sberbank) a V-51453/2018 (zápis vlastnického práva ve prospěch Českobratrské církve evangelické). Výše uvedená řízení jsou ukončena a katastrální úřad provedl dne 21. 8. 2018 zápis vlastnického práva pro Českobratrskou církev evangelickou. Na pozemku nejsou po zápisu vlastnického práva evidována žádná omezení.

Před uzavřením kupní smlouvy a v průběhu rozpracovanosti projektové dokumentace pro stavební povolení předložila společnost Positive Projekt s.r.o. (vlastník práv k projektové dokumentaci) synodní radě nabídku na realizaci projektu stavby Evangelické akademie Modřany. Nabídka byla konstruována následovně:

1. Cena pevná ve výši 7 479 000 Kč bez DPH + 1 570 590 Kč DPH = 9 049 590 Kč včetně DPH.

Tato cena zahrnovala přípravu a řízení realizace projektu včetně dokumentace pro stavební povolení včetně stavebního povolení, prováděcí dokumentace, výkonu autorského dozoru a technického dozoru stavby. Dále tato cena obsahovala geodetické služby, právní služby, pasporty, předepsané zkoušky a měření.

2. Cena pohyblivá odhad ve výši 36 000 000 Kč bez DPH + 7 560 000 DPH = 43 560 000 Kč včetně DPH

Odhadovaná cena stavebních prací a materiálů byla stanovena na podkladě dokumentace ke stavebnímu povolení a dle konzultací a předběžných nabídek, celkem na 36 000 000 Kč bez DPH. Nabízená cena obsahovala kompletně dokončenou stavbu včetně terénních úprav bez vnitřního vybavení (stoly, židle, tabule, PC + ostatní technika).

Celková cena dle předložené nabídky činila 52 609 590 Kč včetně DPH. Předložená nabídka předpokládala, že dodavatelem stavby bude společnost Positive Projekt s.r.o, která vyjma činností

stanovených v „pevné ceně“ bude kompletní realizaci řešit subdodavatelsky a také přímým nákupem některých materiálů případně zařizovacích předmětů. Jednotlivé subdodávky budou soutěženy za přímé účasti investora a výběr subdodavatele bude podléhat souhlasu investora.

Přijetím předložené nabídky by došlo k výběru dodavatele stavby bez výběrového řízení. Pohyblivá cena stavebních prací a materiálů byla předmětem soutěže jednotlivých subdodávek, nicméně hlavní dodavatel (Positive Projekt s.r.o.) nemohl dodržení pohyblivé ceny garantovat. Odhad ceny byl navíc stanoven ještě v průběhu doznívající recese ve stavebnictví.

Nabídku rovněž projednal nově ustanovený řídicí výbor (KVEA), který synodní radě tento návrh postupu realizace stavby nedoporučil a přiklonil se k vyhlášení řádné soutěže na dodavatele stavby. Se společností Positive Projekt s.r.o. jsou v současné době ujednány podmínky odkoupení projektové dokumentace pro stavební povolení a postoupení práv a povinností z vydaného stavebního povolení. Dále je s touto společností ujednána cese smlouvy o dílo na zpracování dokumentace pro provedení stavby včetně položkového rozpočtu a výkazu výměr. Tato projektová dokumentace bude společně s výkazem výměr podkladem pro vyhlášení výběrového řízení. Zpracovatelem projektu je společnost Atelier 2 s.r.o.

Je nutné zdůraznit, že původní finanční harmonogram předložený 4. zasedání 34. synodu projektu EA Modřany, byl sestaven na základě výše uvedeného odhadu pohyblivé ceny a z tohoto důvodu neodpovídá aktuálním cenám ve stavebnictví. Růst cen stavebních materiálů a prací v čase (zvýšení cen je patrné od roku 2017) postupně navyšuje odhadované náklady na realizaci projektu. Odhad ceny stavebních prací, uvedený v příloze v tabulce 1, je v této fázi projektu stanoven na základě obestavěného prostoru a ceníkové ceny za 1 m³. Položkový rozpočet a výkaz výměr bude zpracován v rámci prováděcího projektu.

Společnost Positive Projekt s.r.o., která je v současné době stále objednatelem projektové dokumentace pro stavební povolení, podala dne 16. 7. 2018 u Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 žádost o vydání společného povolení na stavbu hlavní a vedlejší v souboru staveb pod názvem „Evangelická akademie Modřany“, při ulici Herrmannova, katastrální území Modřany. Dne 4. 9. 2018 se uskutečnilo ústní jednání spojené s místním šetřením. Při tomto jednání byly vzneseny námitky účastníků řízení, se kterými se stavební úřad vypořádal a dne 24. 9. 2018 vydal stavebníkovi rozhodnutí o schválení stavebního záměru. Proti vydanému rozhodnutí podalo k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy odvolání několik účastníků řízení. Odbor stavebního řádu MHMP o odvolání účastníků řízení doposud nerozhodl.

B) Bratrská škola – církevní základní škola v Praze

ČCE podepsala 31. 1. 2018 se zástupci Městské části Praha 7 smlouvu o právu stavby nové školní budovy pro Bratrskou školu na pozemcích vlastněných touto městskou částí. Tato smlouva vymezuje vzájemné závazky obou stran: MČ Praha 7 pronajímá zdarma na 99 let zřizovateli a budoucímu staviteli pozemky v přímém sousedství současného sídla Bratrské školy, ČCE se jako investor a zřizovatel školy zavazuje k tomu, že škola bude přednostně přijímat děti z území MČ Praha 7 (2/3 z celkového počtu) a bude se sousední městskou školou sdílet tělocvičnu, jídelnu a zahradu na pozemku mezi oběma blízkými školami. Podrobné podmínky sdílení vzájemných prostor budou dohodnuty ve zvláštní smlouvě.

Na základě uzavřené smlouvy o dílo mezi Českobratrskou církví evangelickou a Ing. arch. Hanou Seho byla zpracována a předána objednateli dne 20. 4. 2019 objemová studie budoucího objektu Bratrské školy. Studie částečně navazuje na původně zpracovanou prověřovací studii, jejímž zadavatelem byla Městská část Praha 7. Obsahuje několik variant a etap. Komise rozvoje, urbanismu a architektury Městské části Prahy 7 preferovala variantu II / etapu I s níže uvedenými parametry:

Zastavěná plocha: 707 m²

Obestavěný prostor: 11 171 m³

Kapacita provozu: 13 tříd

Počet nadzemních podlaží: 5

Parametry studie zpracované Ing. arch. Seho předané dne 20. 4. 2019 – cílová varianta:Zastavěná plocha: 916 m²Obestavěný prostor: 18 000 m³

Kapacita provozu: 9 tříd + 4 učebny (216 dětí)

Pozemky dotčené budoucí stavbou Bratrské školy parcelní číslo 303, 304 a 305 v katastrálním území Holešovice spadají do území se stavební uzávěrou. Na základě této skutečnosti požádala Městská část Praha 7 jako vlastník těchto pozemků o udělení výjimky ze stavební uzávěry Magistrát hlavního města Prahy. Výjimka byla udělena usnesením Rady HMP č. 269 dne 13. 2. 2018 na variantu II etapu I původní prověřovací studie MČ Praha 7. Tato výjimka se váže pouze pro projekt, který je přílohou žádosti o udělení výjimky a není „přenositelná“. Na základě této skutečnosti bylo nutné požádat MHMP o udělení nové výjimky pro studii zpracovanou Ing. arch. Seho – cílová varianta. Dle platného územního plánu hlavního města Prahy se záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím SV-G (všeobecně smíšené) a na základě podnětu MČ Praha 7 z roku 2017 probíhá proces změny územního plánu na plochu VV (veřejná vybavenost). Dokud tento proces nebude ukončen, není studie Ing. arch. Seho v cílové variantě v souladu s dosud platným územním plánem. S ohledem na dlouhotrvající průběh změny ÚP je nutné projekt etapizovat. Dalším argumentem pro rozdělení projektu na dvě etapy je nárůst nákladů z důvodu navýšení obestavěného prostoru v cílové variantě. Oproti původní studii MČ Praha 7 je obestavěný prostor navýšen o 6 829 m³.

Parametry studie zpracované Ing. arch. Seho - varianta I. etapa:Zastavěná plocha: 916 m²Obestavěný prostor: 15 000 m³

Kapacita provozu: 5 tříd + 4 učebny (120 dětí)

Původní finanční harmonogram předložený 4. zasedání 34. synodu projektu Bratrské školy byl sestaven na základě obestavěného prostoru dle původní studie MČ Praha 7 varianta II / etapa I a z tohoto důvodu je oproti studii Ing. arch. Seho v cílové variantě i ve variantě I. etapa nižší. Navýšení obestavěného prostoru a růst cen stavebních materiálů a prací v čase znamená pro obě varianty navýšení nákladů na realizaci projektu. Dalším faktorem, který může negativně ovlivnit finální cenu projektu Bratrské školy, jsou základové konstrukce a způsob jejich provedení. Technické řešení určí statik na základě inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu základových poměrů v místě projektované stavby. V současné době probíhá výběr odborné firmy a výsledky průzkumů budou pravděpodobně známy koncem měsíce června. Odhad ceny stavebních prací je v této fázi projektu stanoven na základě obestavěného prostoru a ceníkové ceny za 1 m³. Náklady uvedené v tabulce 1 (příloha) se týkají varianty I. etapa (odhad nákladů na cílovou variantu je o dalších 16,3 mil. Kč vyšší). Položkový rozpočet a výkaz výměr bude zpracován v rámci prováděcího projektu. Tato dokumentace bude podkladem pro výběrové řízení na dodavatele stavebních prací.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je etapizace projektu z legislativních a finančních důvodů nezbytná. Realizace I. etapy není funkčně vázána na dokončení II. etapy. Budoucí provoz ani rozsah výuky nebude případnou realizací II. etapy omezen.

C) Financování projektů budov pro EA Praha a Bratrskou školu

Rámcový návrh financování obou projektů schválený 4. zasedáním 34. synodu počítá s využitím následujících zdrojů z prostředků ČCE:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1) z prodeje budovy ETF vázané na oblast vzdělávání | 80 mil. Kč |
| 2) z DaRP 4 mil. ročně v letech 2019 – 2028, tj. | 10 x 4 mil. Kč = 40 mil. Kč |

Další prostředky do celkové výše nákladů by měly být pokryty výnosy z nájemného a fundraisingem. Průběžné financování projektu mělo být zajištěno předfinancováním („půjčkou“) z prostředků investiční části PF do výše 80 mil. Kč s dobou splácení do 20 let.

S ohledem na zvýšení odhadovaných nákladů na oba projekty v průběhu roku uplynulého od zpracování materiálů pro minulý synod ze 162 mil. Kč na 212,2 mil. Kč (v případě cílové varianty BŠ až na 228,5 mil. Kč – stav známý ke konci března 2019), prověřuje synodní rada možnosti dalšího

postupu tak, aby byla v souladu s usnesením synodu eliminována potenciální rizika. V době zpracování této zprávy se jedná o tyto možnosti:

- a) Zahrnout do rámcového modelu financování (viz tabulka 2 v příloze) využívání části prostředků z DaRP až do r. 2042 a v letech 2023 – 2042 rovněž prostředky z rozpočtu povšechného sboru do výše 1,5 mil. Kč. (objem zdrojů z prostředků ČCE by se tak zvýšil o dalších min. 60 mil. Kč). Model zároveň předpokládá zvýšení prostředků získaných fundraisingem předfinancování nad rámec prostředků z PF využitím bankovního úvěru ve výši 30 mil. Kč.
- b) Jednat na základě smlouvy uzavřené s MČ Praha 7 a s využitím dobře nastaveného modelu spolupráce o možnostech městské části snížit finanční zatížení ČCE, případě i převzetím role investora stavby budovy pro bratrskou školu.

Model financování ad a) je myslitelný, nicméně předpokládané zvýšené čerpání zdrojů ČCE je nutno považovat (zejména v části dlouhodobého zatížení rozpočtu PS) za mezní. S ohledem na to, že nelze vyloučit další růst nákladů a plně se spolehnout na možnost využití zdrojů z fundraisingu v předpokládané výši, soustředí se synodní rada v této fázi primárně na jednání s MČ Praha 7 za účelem prověření možností ad b). Další postup závisí na výsledcích jednání a dalších faktorech (postup správních řízení, vývoj cen stavebních prací, perspektivy fundraisingu), které nelze v okamžiku zpracování této zprávy přesněji odhadnout.

D) Návrh usnesení

Synodní rada předkládá synodu následující návrh usnesení:

Synod bere na vědomí informaci o stavu příprav projektů nových budov pro Evangelickou akademii Praha – VOŠSP a SOŠ a Bratrskou školu – CZŠ v Praze předloženou v tisku č. 18/7.