

Věc: Projekt svazkové školy DSO Povýmolí

MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Mgr. Petr Borecký, Starosta

PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Od první třetiny loňského roku probíhá příprava projektu výstavby nové svazkové školy pro mikroregion Úvalsko. V rámci této přípravy byla zpracována aktualizovaná demografická studie zahrnující Úvaly a obce Květnice, Sibřina, Dobročovice, Přišimasy a Zlatou. Tato demografická studie ukazuje, že v nejbližších 15 letech letech nebude s ohledem na demografický vývoj postačovat stávající kapacita úvalské ZŠ.

DSO Povýmolí v návaznosti na tuto studii nechal zpracovat odborný odhad nákladů na výstavbu nové svazkové základní školy. Tento odhad zpracovali pracovníci společnosti AchrDesign a vyplývá z něj, že původní odhad nákladů byl značně podceněný. Celkové náklady na výstavbu nové školy odhadují tito odborníci na částku cca 420 mil. Kč (malá varianta - 600 žáků) až 598 mil. Kč (velká varianta - 875 žáků).

Dopad na rozpočet: odhadovaný dopad v roce 2016 v případě pokračování v projektu cca - 1 000 000 Kč, do roku 2019 dle zvolené varianty až 80 000 000 Kč.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****Varianta A****I. souhlasí**

pokračováním v přípravě projektu realizace svazkové školy v rámci Dobrovolného svazku obcí Povýmolí ve variantě školy pro 600 žáků do fáze přípravy architektonické soutěže

II. pověřuje**1. starostovi**

1. jednáním s MŠMT ČR a MF ČR o podmínkách financování tohoto projektu

Varianta B**I. nesouhlasí**

s ohledem na předpokládanou výši nákladů s pokračováním v přípravě projektu realizace svazkové školy v rámci Dobrovolného svazku obcí Povýmolí

II. ukládá**1. starostovi**

1. připravit alternativní projekt zvýšení školských kapacit ve městě Úvaly

Výsledek hlasování:

PRO PROTI ZDRŽEL SE

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly -Analýza prostorových a investičních potřeb pro výstavbu svazkové základní školy ve městě Úvaly

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Odhad podílu jednotlivých obcí na nákladech výstavby

ZPRACOVAL: Monika Šimáňová



ANALÝZA PROSTOROVÝCH A INVESTIČNÍCH POTŘEB PRO VÝSTAVBU SVAZKOVÉ ZÁKLADNÍ ŠKOLY VE MĚSTĚ ÚVALY



Foto: ZŠ Příbyslav 2014

OBSAH:

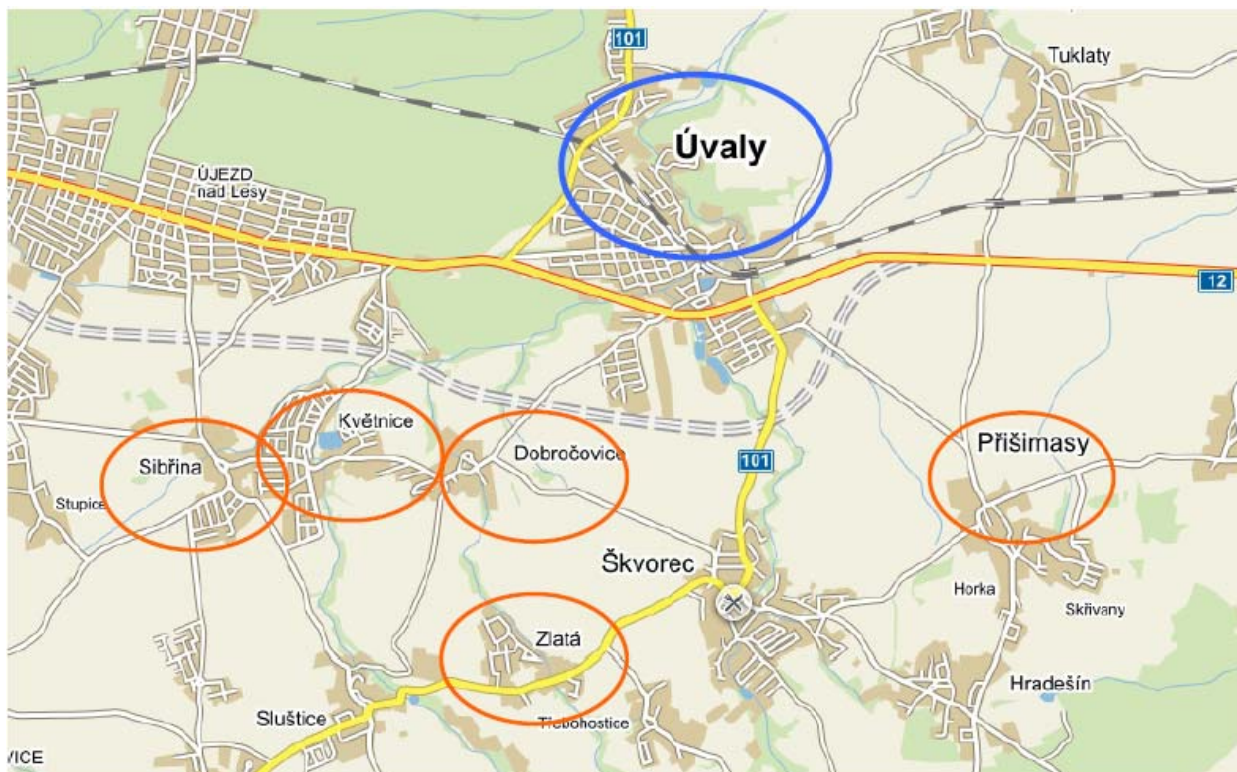
1.	VÝCHOZÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ANALÝZY:	3
2.	ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ ULAZATELE:	5
3.	ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA UVAŽOVANOU STAVBU:	6
4.	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ ANALÝZY POTŘEB	7
5.	DALŠÍ DOPORUČENÝ POSTUP:	7

1. VÝCHOZÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ANALÝZY:

Základní metodická kapacitní jednotka je 1 třída (30 žáků) – **pro tuto analýzu počítáno 1 třída (25 žáků)**

Základní škola bude s úplným počtem tříd, tedy od 1. Do 9. Třídy

Jedná se o spádovou základní školu svazku obcí Povýmolí (Úvaly, Přišimasy, Zlatá, Sibřina, Květnice, Dobročovice)



Velikostní řada „Svazkové základní školy“ standardní s možností rozšířeného zaměření výuky

Předpokládaná kapacita Nové svazkové základní školy

- **Varianta I. – 600 žáků – 24 kmenových tříd**

- **Varianta II. – 850 žáků – 34 kmenových tříd**

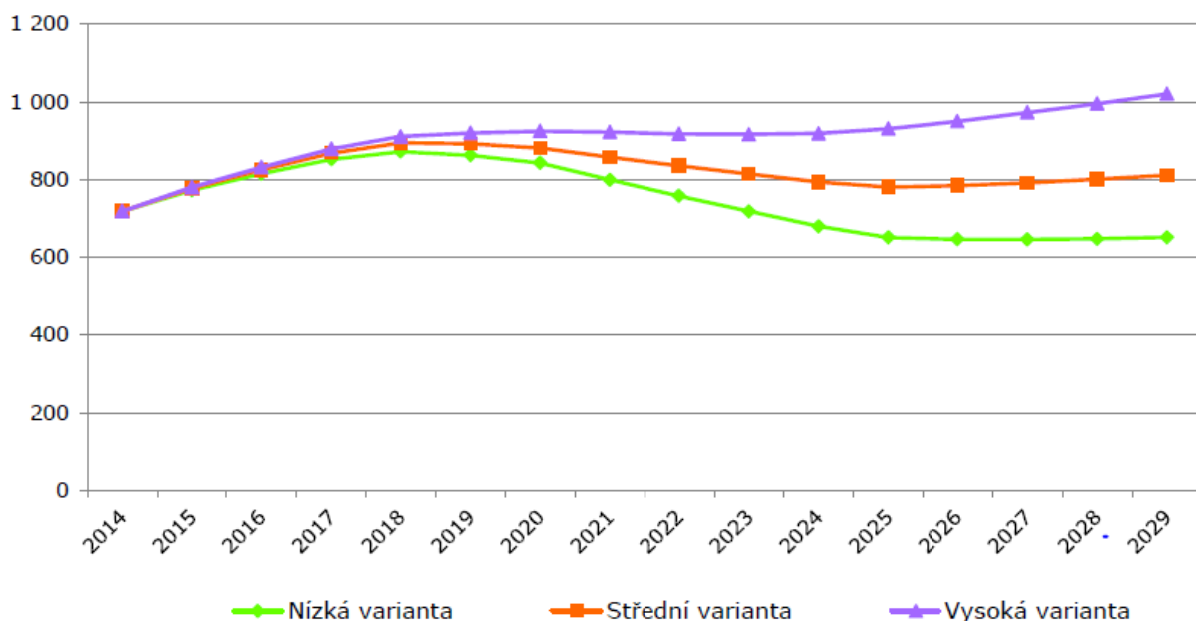
Aktuální kapacita ZŠ Úvaly je 700 žáků ve 32 kmenových třídách (průměrně 22 žáků na třídu)

Potřeba dle demografické studie:

- děti pro 1 stupeň ZŠ (kulminace rok 2019 – ca 900 dětí)

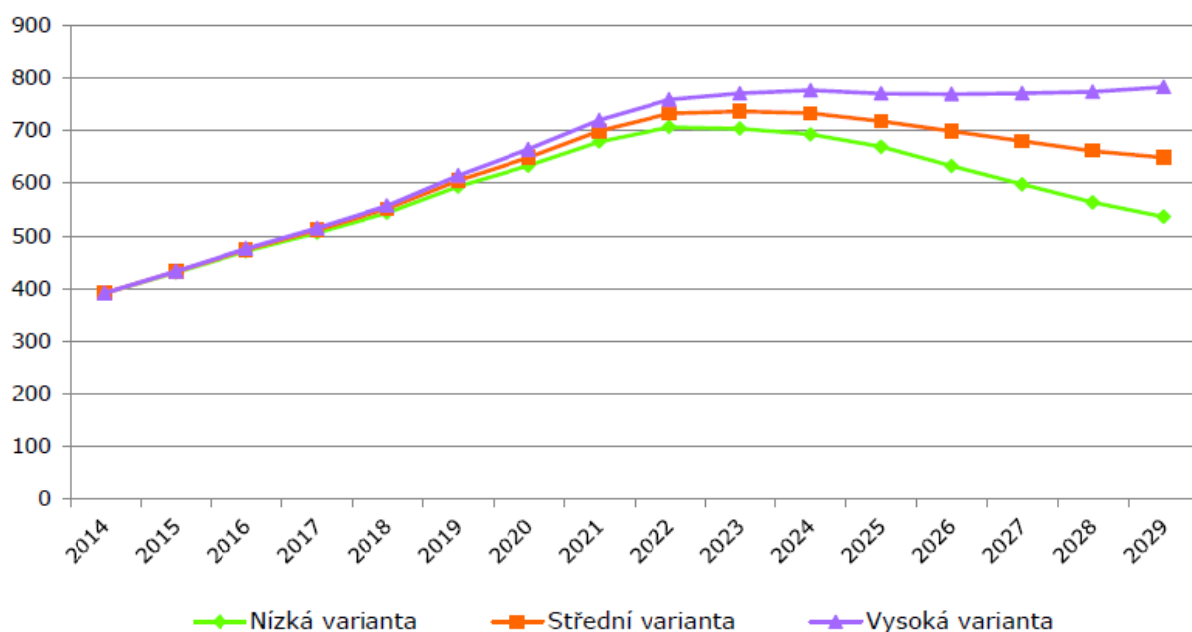
- děti pro 2 stupeň ZŠ (kulminace rok 2023 – ca 750 dětí)

Graf č. 8 Vývoj počtu dětí ve věku 6 - 10 let – celé území



Zdroj: ČSÚ, výpočet Výzkumy Soukup

Graf č. 10 Vývoj počtu dětí ve věku 11 - 14 let – celé území



Zdroj: ČSÚ, výpočet Výzkumy Soukup

Nutnost otvírat 5-6 paralelních 1. tříd ZŠ a 4 paralelní 6. třídy do roku 2030.

Budoucí stavební program musí počítat s univerzálností stavby pro víceúčelové využití vystavěných objektů – z tohoto důvodu je v této analýze využít medián (tedy střední hodnota) doporučených plošných výměr pro návrh prostorových potřeb stavby.

Ke stavbě budeme uvažovat přiřazení tělovýchovného zařízení, případně i kulturního prostoru (víceúčelový sál)

2. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ ULAZATELE:

Celková kapacita školy dle varianty 600 – 850 žáků ve 24 – 34 kmenových třídách

Potřebná plocha pozemku pro výstavbu: (Doporučený plošný standard 34-68m²/žák)

55m² na žáka při kapacitě 600 žáků, tedy 55x600 – 55x850m² = **33.000m²** a 55m² při kapacitě 850 žáků **46.750m²**

Zastavěná plocha objekty: (Doporučený plošný standard 7,7-4,6m²/žák)

Předpoklad zastavěných ploch 6,5m²/žák

Uvažované zastavěné plochy 6,5x 600 až 6,5x850 = **3900m² až 5525m²**

Plochy pro tělovýchovu a sport: (Doporučený plošný standard 16-38m²/žák)

Vymezené plochy pro sport – 24m²/žák 24x600 až 24x850 = **14400 až 20400m²**

Minimální nezastavěné plochy pozemku normové na 1 žáka 4m² = **2400 až 3400m²**

Plochy hospodářské, zeleně a komunikací: (Doporučený plošný standard 16-8m²/žák)

12x600 až 12x850m² = **7200 až 10200m²**

Plochy pro pěstitelské práce: (Doporučený plošný standard 1,3m²/žák)

1,3x600 až 1,3x850m² = **780 až 1105m²**

SUMÁŘ PLOCH:	Varianta 1	varianta 2
Zastavěné plochy	3900	5525
Sportovní plochy	14400	20400
Nezastavěné plochy	2400	3400
Hospodářské	7200	10200
Pěstitelství	780	1105
Celkem	28680m ²	40630m ²

Rozdíl mezi celkovým nárokem ploch a sumáře ploch je územní rezervou nutnou pro realizaci záměru. Tato rezerva bude využita na případné další technické zázemí detailně v ukazatelích nespecifikované. (např. stravování, multifunkční části objektu, speciální plochy a prostory pro výuku, kulturu nebo výchovnou funkci.... Družiny atd...)

3. ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA UVAŽOVANOU STAVBU:

Náklady na koupi pozemku: dle nabídky Palmer Capital

(cenová hladina pozemků k zástavbě 900-2950,-Kč/m² dle charakteru výstavby)

Náklady na předprojektovou a projektovou přípravu záměru:

(dle ceníku UNIKA – občanské stavby pásma III. max., protože půjde o flexibilní stavbu s úvahou o budoucím funkčním využití mimo oblast školní výuky)

Pro Variantu I:

Projektová dokumentace všech fází včetně výkonu AD 100% = 10.5mil.Kč

na parterové úpravy a komunikace, hřiště atd. + 15%. = 1,57mil.Kč

na inženýrskou činnost pro zajištění územního a stavebního povolení a kolaudační prohlídky stavby +6% = 0,63mil.Kč

Celkové předpokládané náklady této fáze = **12,7mil Kč**

Pro Variantu II:

Projektová dokumentace všech fází včetně výkonu AD 100% = 13.1mil.Kč

na parterové úpravy a komunikace, hřiště atd. + 15%. = 1,96mil.Kč

na inženýrskou činnost pro zajištění územního a stavebního povolení a kolaudační prohlídky stavby +6% = 0,79mil.Kč

Celkové předpokládané náklady této fáze = **15,85mil Kč**

Náklady na realizační fázi projektu:

(dle cenových ukazatelů JKSO pro rok 2016)

801.3 Budovy pro výuku a výchovu – průměr 6316,-Kč bez DPH/m³

Obestavěný prostor:

Zastavěná plocha 3900 – 5525m²

Konstrukční výška 3,8m

Podlažnost 3NP

Výpočet: Varianta I.

Investiční náklady na objekt(y)

$3900 \times ((3 \times 3,8) + 0,5 \text{ základy} + 0,5 \text{ atika}) \times 6316 \text{ Kč} = 3900 \times 12,4 \times 6316 = \mathbf{305,44 \text{ mil. Kč}}$

Investiční náklady na parter, komunikace infrastrukturu a mobiliář

10% z IN stavby = **30,5mil Kč**

Výpočet Varianta II.

$5525 \times ((3 \times 3,8) + 0,5 \text{ základy} + 0,5 \text{ atika}) \times 6316 \text{ Kč} = 3900 \times 12,4 \times 6316 = \mathbf{432,71 \text{ mil. Kč}}$

Investiční náklady na parter, komunikace infrastrukturu a mobiliář

10% z IN stavby = **40,3mil Kč**

Náklady na právní služby:

2% z investičních nákladů na objekt

Varianta I. = $305,44 \times 0,02 = \underline{6,109\text{mil.Kč}}$

Varianta II. = $432,71 \times 0,02 = \underline{8,654\text{mil.Kč}}$

Náklady na projektmanagerské řízení a technické dozory, výběrové řízení, cost management:

3% z investičních nákladů na objekt

Varianta I. = $305,44 \times 0,03 = \underline{9,16\text{mil.Kč}}$

Varianta II. = $432,71 \times 0,03 = \underline{13,0\text{mil.Kč}}$

Náklady na bankovní peníze

Cca 4% z objemu půjčených investic ... není zahrnuto

4. ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ ANALÝZY POTŘEB

Závěrem lze konstatovat že:

- Pro realizaci záměru je nutné zajistit pozemek o výměře od **33.000m² do 46.000m²** cena není v propočtu zahrnuta
- Zajištění investičních prostředků pro předprojektovou, projektovou a realizační fázi projektu v celkové výši **max. 363mil. Kč pro variantu I. Nebo max. 510,5mil.Kč pro Variantu II. Cena nezahrnuje cenu za pozemek!**

5. DALŠÍ DOPORUČENÝ POSTUP:

1. Zpracování podrobného stavebního programu a ověřovací studie na základě:
 - podrobné demografické studie s ohledem na uvažované počty žáků
 - stanovit charakter školy (např. s rozšířenou výukou atd.), vybavenost přidruženými provozy jako jsou sportoviště speciální výukové prostory, multifunkční prostory a jiné
 - určit a zajistit způsob získání finančních prostředků na realizaci a následný provoz objektu
 - stanovení podílu stravujících se žáků a přípravy a konzumace pokrmů
 - prověřit integrované využívání stávajících zázemí již postavených škol
 - vymezit víceúčelové části objektu
 - do procesu zapojit budoucí uživatele objektu (ředitele školy atp.)
 - sestavená rámcového harmonogramu realizace všech částí záměru
 - definice podrobného investičního záměru pro žádost o dotaci na záměr

dále jen telegraficky....bude detailně předmětem podrobného stavebního programu s harmonogramem a popisem investičního záměru

2. Zajištění finančních prostředků na nákup pozemku a realizaci záměru
3. Zajištění potřebných změn územního plánu
4. Zajištění stavebních ploch

5. Zahájení projektové přípravy
6. Vysoutěžení zhotovitele stavby
7. Realizace záměru
8. Kolaudace stavby
9. Zajištění personálního obsazení a zahájení provozu

Zpracoval: GH ateliér 1/2016

Poznámky:

Uvažované ceny jsou kalkulační rozpočtové nikoliv tržní!

Pro zpracování analýzy byly použity tyto prameny:

- *Třídník stavebních prací JKSO pro rok 2016*
- *Ceník projektových a inženýrských činností UNIKA*
- *Technické podklady pro zpracování stavebních programů k modernizaci škol a školských zařízení - 1998*
- *Demografická prognóza, Úvaly a okolní obce – Tomáš Soukup - Srpen 2015*

Odhad podílu jednotlivých obcí na nákladech výstavby

Je zřejmé, že financování takového projektu není možné jinak, než z dotačních zdrojů. I v takovém případě se však bude jednat o enormní zátěž dotčených obcí. Pokud bychom vycházeli ze standardních podílů financování jednotlivých dotačních akcí z minulých let, je zřejmé, že podíl města Úvaly na celém projektu by osciloval mezi 53 – 80 mil. Kč. Tato částka není reálně vynaložitelná bez zcela zásadního seškrtnání všech ostatních investičních akcí města v několika příštích letech (cca do roku 2021).

Čísla ukazují následující tabulky:

Svazková ZŠ s kapacitou 600 žáků

				Celkový počet tříd*	Podíl jednotlivých obcí na nákladech (za podmínek dotace 70% reálných nákladů)
	I. Stupeň	II. Stupeň	Celkem tříd	36	
				Poměr obce k celkovému počtu tříd	
Zlatá	1	0	1	0,03	3 500 000 Kč
Sibřina	0,5	3	3,5	0,10	12 300 000 Kč
Úvaly	9	6	15	0,42	52 900 000 Kč
Květnice	7	5	12	0,33	42 300 000 Kč
Příšimasy	0,5	0,5	1	0,03	3 500 000 Kč
Dobruška	2	1,5	3,5	0,10	12 300 000 Kč

Celkem kmenových tříd	14	10
Celkem dětí	350	250

Náklady na školu	423 000 000 Kč
Odhadovaná dotace	296 100 000 Kč
Podíl obcí	126 900 000 Kč

* - jde o celkem 24 kmenových tříd po 25 dětech a 12 odborných tříd

Svazková ZŠ s kapacitou 875 žáků

				Celkový počet tříd*	Podíl jednotlivých obcí na nákladech (za podmínek dotace 70% reálných nákladů)
	I. Stupeň	II. Stupeň	Celkem tříd	47	
				Poměr obce k celkovému počtu tříd	
Zlatá	1	0	1	0,02	3 800 000 Kč
Sibřina	0,5	3	3,5	0,07	13 400 000 Kč
Úvaly	12	9	21	0,45	80 200 000 Kč
Květnice	10	7	17	0,36	64 900 000 Kč
Příšimasy	0,5	0,5	1	0,02	3 800 000 Kč
Dobruška	2	1,5	3,5	0,07	13 400 000 Kč

Celkem kmenových tříd	20	15
Celkem dětí	500	375

Náklady na školu	598 000 000 Kč
Odhadovaná dotace	418 600 000 Kč
Podíl obcí	179 400 000 Kč

* - jde o celkem 35 kmenových tříd po 25 dětech a 12 odborných tříd

Řešení jsou v zásadě tři:

- projednání možnosti zvláštních podmínek financování projektu ze strany státu a tak snížení podílu obcí na únosnou mez /v případě Úval cca 20 mil. Kč/
- zapojení soukromého kapitálu /primárně především investora projektu Hostín/
- ukončení přípravy projektu a realizace základních investic města pouze pro základní školství v Úvalech /bude řešit problém jen částečně a nákladově bude město stát cca min. 20 mil. Kč/

Jedno z řešení však bude naprosto nutné přijmout, protože již od školních roku 2017-2018 lze očekávat kritický nedostatek tříd v ZŠ Úvaly, nemluvě o jejím tělocvičném zázemí.

V případě realizace rozhodnutí dle bodu c) je nutné také řešit otázku zcela nutného **zásadního zbrzdění** další bytové výstavby v Úvalech – město nebude schopno tuto zátěž na školský systém s ohledem na dikci zákona řešit.