



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

RADA OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Rady obce Zdiby

Číslo 122/22/2020
ze dne 28.2. 2020

financování a koupě pozemku parc. č. 374/29, k.ú. Zdiby pro výstavbu 2. stupně ZŠ a venkovního sportoviště

Rada obce Zdiby tímto

I. Bere na vědomí

předložené nabídky na financování koupě pozemku parc. č. 374/29, v k.ú. Zdiby na výstavbu 2. stupně ZŠ, včetně venkovního sportoviště doručené obci Zdiby dne 10.2.2020, a to společnostmi: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ: 140 92 a Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ: 114 07 a jejich upřesnění.

II. Souhlasí

1. s odkupem pozemku parc. číslo 374/29, k.ú. Zdiby; plocha k prodeji: 5106 m²; druh pozemku: trvalý travní porost; dle platného územního plánu: občanské vybavení – veřejná infrastruktura a plochy přírodní – louky, do vlastnictví obce Zdiby za kupní cenu 13 970 000,- Kč (slovy: třináct milionů devět set tisíc sedmdesát korun českých);
2. s financováním koupě pozemku parc. č. 374/29, k.ú. Zdiby z investičního úvěru se splatností úvěru stanovenou k 12/2025;

III. Doporučuje

Zastupitelstvu obce Zdiby

1. rozhodnout o výběru společnosti Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ: 114 07 jako poskytovatele investičního úvěru na koupi pozemku parc. č. 374/29, k.ú. Zdiby;

2. schválení Smlouvy o úvěru mezi: Obec Zdiby, se sídlem Průběžná 11, 250 66 Zdiby IČO: 00241032, jakožto příjemcem úvěru, a společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ: 114 07, jakožto poskytovatelem úvěru za účelem zajištění financování koupě pozemku parc.č. 374/29, k.ú. Zdiby s výší úvěru 13.970.000, - Kč, a to ve znění přiloženém jako příloha č. 12 důvodové zprávy, a to s maximální úrokovou sazbou ve výši 2,03 %;
3. schválení uzavření kupní smlouvy mezi: Obec Zdiby, se sídlem Průběžná 11, 250 66 Zdiby IČO: 00241032, jakožto kupujícím, a spoluvlastníky: (1) J [redacted] K [redacted], datum narození 1 [redacted] (2) M [redacted] K [redacted], datum narození [redacted] (3) I [redacted] P [redacted], datum narození [redacted], společně jakožto prodávajícími, za účelem nabytí vlastnických práv Obcí Zdiby k pozemku parc. č: 374/29, k.ú. Zdiby, zapsanému na LV č. 1212, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Praha – východ, za kupní cenu ve výši 13.970.000- Kč a to ve znění přiloženém jako příloha č. 11 důvodové zprávy;

IV. Rozhoduje

že toto usnesení včetně všech jeho příloh je až do rozhodnutí zastupitelstva obce Zdiby v této věci neveřejné;

V. Ukládá

starostce obce

- 1) předložit záměr uzavření Úvěrové smlouvy dle bodu III tohoto usnesení, jakož i návrh na uzavření Smlouvy kupní dle bodu I a III. tohoto usnesení k projednání a schválení zastupitelstvu obce Zdiby;
- 2) předložit odpovídající návrh rozpočtového opatření č. 1/2020 k projednání zastupitelstvu obce.

JUDr. Eva Slavíková v. r.
starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.
1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: JUDr. Eva Slavíková, starostka (koupě pozemku)
Ing. Jakub Krejcar (investiční krytí koupě)
Provede: JUDr. Eva Slavíková, starostka
Na vědomí: Obecní úřad, správce rozpočtu

DŮVODOVÁ ZPRÁVA – NEVEŘEJNÁ

k návrhu usnesení Rady obce Zdiby č. 122/22/2020

V rámci budoucího rozvoje obce Zdiby v oblasti školství bylo vedením obce zadáno zpracování odborného znaleckého posudku na cenu nemovitosti parc. č. 374/29 o celkové výměře 5106 m², za účelem rozšíření stávajícího školního areálu. Na dané nemovitosti se plánuje výstavba druhého stupně základní školy včetně doprovodného školského zázemí venkovního sportoviště. Ve výstavbě 2. stupně ZŠ, včetně venkovního sportoviště shledává vedení obce veřejný zájem.

V současné době nemá obec Zdiby zajištěno základní školní vzdělávání pro 2. stupeň základní školy. Děti, které dokončí docházku v rámci 1. stupně základní školy jsou tak nuceny odcházet do jiných škol a každodenně dojíždět.

Aktuální demografická studie, zpracovaná v srpnu 2019 společností DEMOGRAFIE MORAVA přitom říká, že poroste počet dětí, které budou navštěvovat ZŠ v místě bydliště. Demografická studie pro r. 2019 až 2033 uvádí: „*Pokud by do místní ZŠ nastupovalo do první třídy 90 % z celkového počtu šestiletých dětí s pobytem hlášeným ve Zdibech (střední varianta), bude se počet potencionálních žáků první třídy v příštích letech pohybovat mezi 40–50. Při maximu 28 žáků na třídu budou i nadále dostačovat 2 kmenové třídy ve střední variantě. I v případě vysoké varianty by se děti měly vejít do dvou tříd, i když velmi zaplněných. Pokud by po páté třídě odcházelo 10 % žáků jinam, počet žáků šestých tříd by se pohyboval okolo 40 dětí. Při maximu 28 žáků na třídu by bylo až do konce prognózovaného období potřeba otevřít po 2 šestých třídách*“. Celková administrativní kapacita by měla být cca 500 žáků.

Zajištění 2. stupně ZŠ by bylo bezesporu výrazným bonusem pro rodiče dětí, kteří jsou za současného uspořádání školního vzdělávání v obci Zdiby nuceni řešit další vzdělávání svých dětí mimo obec. Každodenní dojíždění dětí, především do HMP, znamená pro děti i celou rodinu výraznou časovou zátěž, spojenou s dojížděním, obavy rodičů mladších ročníků 2. stupně spojené se samostatným přesunem těchto dětí do škol, ale i nároky finanční, spojené s každodenní úhradou jízdného. Současně neexistence 2. stupně ZŠ znamená pro děti poměrně nepříjemnou změnu kolektivu v jejich ranném věku, ztrátu znalosti školního prostředí, pro některé děti i celkový stres se změnou vzdělávací instituce.

Současně by zřízení 2. stupně bylo i ekonomickou výhodou pro obec, která by měla, v rámci nastaveného rozpočtového určení daní, zajištěné navýšení daňových příjmů, spojených s platbami do rozpočtu obce za každého žáka ve škole, s trvalým pobytem v obci.

Nákup předmětného pozemku byl již předjednan se současnými majiteli nemovitosti a byla domluvena konečná kupní cena.

Vedení obce se rozhodlo financovat nákup této nemovitostí prostřednictvím investičního úvěru, a to v plné výši, tj. 13 970 000 Kč. Z tohoto důvodu dne 28.1.2020 byly osloveny následující bankovní domy:

- a) Komerční banka, a.s.
- b) Československá obchodní banka, a. s.
- c) UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- d) Raiffeisenbank a.s.
- e) Česká spořitelna a.s.

a vyzvány k podání závazných nabídek do 10. února 2020 na poskytnutí investičního úvěru na nákup nemovitosti v k.ú. Zdiby za blíže specifikovaných podmínek viz příloha č. 4.

Na základě poptávkového řízení byly podány nabídky na investiční úvěr dvěma bankami, a to:

- 1) UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- 2) Komerční banka, a.s.

Obě finanční instituce byly následně osloveny s doplňujícími dotazy tak, aby v době rozhodování zastupitelstva obce bylo možné porovnávat závazné, platné a souměřitelné nabídky. Obě finanční instituce požádány o doplnění nabídek o:

- doložení splátkového kalendáře variant návrhu na splacení úvěru s fixací do konce r. 2023 a do konce r. 2025;
- doplnění varianty splacení úvěru s fixací do konce r. 2030 (k této 3. variantě bylo požadováno závazné propočtení splatnosti na dobu 10 let za stejných podmínek (čtvrtletní splátky) – 1. splátka od 31.3.2021);
- vydefinování možnosti předčasného splacení úvěru bez sankcí a poplatků (např. v případě získání dotace);
- doplnění či odsouhlasení struktury financování do přiložené kupní smlouvy (včetně doplnění chybějících údajů, týkajících se banky);
- aktualizaci nabídky byla požadována do 25.2.2020 do 18:00 hodin, a to **s požadavkem, že aktualizovaná nabídka musí mít vydefinovanou pevnou úrokovou sazbou pro jednotlivé varianty s garancí této úrokové sazby po dobu 1 měsíce, tj. nejméně do 25.3.2020.**

Obě banky požadované doplnění poskytly dne 21. února 2020 a 24. února 2020 (Komerční banka, a.s.) a dne 25. února 2020 (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.), přičemž variantu 3. se splatností 10 let nebylo možné KB, a.s. předložit a byla předložena varianta s dobou splatností 9 let, tj. do 31. 12. 2029.

Po předložení doplňujících údajů k nabídkám bylo provedeno celkové vyhodnocení nabídek, a to takto:

Varianta 1. – splatnost 3 roky

Hodnotící kritérium	výše úrokové sazby*	možnost předčasného splacení
KB	2.16%	ANO
UniCredit Bank	2.33%	ANO
Výsledné pořadí	1. KB a 2. UniCredit Bank	

*nižší hodnota = lepší pořadí

Varianta 2. – splatnost 5 let

Hodnotící kritérium	výše úrokové sazby*	možnost předčasného splacení
KB	2.03%	ANO
UniCredit Bank	2.33%	ANO

Výsledné pořadí	1. KB a 2. UniCredit Bank
-----------------	---------------------------

*nižší hodnota = lepší pořadí

Varianta 3. – splatnost 10 let (resp. 9 let)

Hodnotící kritérium	výše úrokové sazby*	možnost předčasného splacení
KB	1.96 %	ANO
UniCredit Bank	2.17%	ANO
Výsledné pořadí	1. KB a 2. UniCredit Bank	

*nižší hodnota = lepší pořadí

Koupě pozemku je již zahrnuta ve Střednědobém výhledu rozpočtu na r. 2020–2025, který byl dne 14.2.2020 schválen usnesením rady obce č. 112/21/2020 a doporučen ke schválení také zastupitelstvu obce Zdiby, a to s pověřením starostky obce k uzavření úvěrové smlouvy se zafixováním maximální schválené úrokové sazby a s možným jednáním o podmínkách pro obec ještě výhodnější.

Před uzavřením kupní smlouvy na předmětný pozemek je nutné provést rozpočtové opatření schválené zastupitelstvem obce.

Rada obce Zdiby doporučuje předat veškeré materiály týkající se investičního úvěru na nákup nemovitosti v k.ú. Zdiby finančnímu výboru obce a žádá o jeho vyjádření do doby jednání zastupitelstva obce v této věci.

Důvodová zpráva je pro jednání zastupitelstva totožná a z důvodu budoucího rozhodování ve věci neveřejná.