



Obec Zdiby
se sídlem Průběžná 11, 250 66 Zdiby
IČO: 0024103
číslo účtu: 2623201/0100
Zastoupena: JUDr. Eva Slavíková, starostka

Akce: ZŠ Zdiby

Věc: Posouzení rozvojových možností

Vážení,

na Vaši žádost zasíláme posudek ke zvážení možnosti nákupu parcely **374/29** v ulici U školy, k.ú. Zdiby, pro účely rozvoje školské infrastruktury obce.

Vstupní údaje:

Parcela:
poz. č. parc 374/29, k.ú. Zdiby, Zdiby

Využitelnost:
Funkční využití podle platného územního plánu obce je OV a NP. Parcela tedy umožňuje na cca jedné polovině své rozlohy okamžitou zástavbu školskými stavbami. Zbytek parcely je využitelný pro nutné vnější plochy, se školskou výstavbou související, nebo mohou tvořit budoucí rozvojovou rezervu.

Vyhodnocení širších vazeb parcely:

Poloha parcely je v klidové části v centru obce.

Parcela má vazbu na dopravní infrastrukturu včetně možnosti parkování na parcele 473/4.

Parcela má vazbu na MHD.

Parcela má vazbu na kapacitní technickou infrastrukturu.

Parcela má přímou vazbu na existující areál staveb školní a předškolní výchovy, soustředěných na pozemcích 373/3,4,5.

Parcela není zatížena zástavbou, ekologickými zátěžemi, ochrannými pásmy, ani věcnými břemeny.

Parcela má vazbu na nezastavěné území jižním směrem, kdy je v dlouhodobém horizontu možné (resp. potřebné) vybudovat alternativní dopravní propojení centra obce s lokalitou Zlatý kopec a naplánovanou komunikací Nová Průběžná, vybudování cyklostezky, chodníku pro pěší atd, jakož i další rozvoj školy a budování jejího přírodního rámce.

Tržní nabídka ploch:

V současné době je tato plocha parcely 374/29 v rámci obce jedinou plochou OV dle UP určenou k prodeji.



S ohledem na výše uvedené lze konstatovat:

1) Čas

Eventuální nákup předmětné parcely umožňuje okamžité zahájení procesu přípravy výstavby školy, která by pokryla nynější deficit školských míst. Každá jiná alternativa odsouvá řešení problému školství do neurčita, neboť je podmíněna změnou územního plánu v případě využití parcel ve vlastnictví obce, či nákupu parcel s jiným funkčním využitím, nebo čekáním na možnosti nabídek nákupu parcel funkčního využití pro výstavbu škol.

2) Koncepce

Problematiku budování vzdělávací a výchovné sociální infrastruktury je třeba nahlížet celistvě, tj. z hlediska dlouhodobého a celkového. Pro obec je z tohoto pohledu hospodárné jen jedno školské centrum. Přirozený rozvoj již založeného školského areálu a jeho soustředění do jednoho místa umožňuje provozní a ekonomickou efektivitu ve využívání společného zázemí. To znamená, že i z hlediska budoucího rozvoje lze přidané kapacity obhospodařovat z jednoho společného zázemí. Jak provozního (tělocvična, jídelna, gastrotechnologie, přednáškové sály, shromažďovací prostory venkovní sportovní vybavení přírodovědecké vybavení, dílny, práce na pozemku apod.). Tak i technického (jedny přípojky TI, jedno napojení na dopravu, a tak i organizačního (jeden učitelský sbor, jeden ředitel, jedna správní administrativa).

Pro obce velikosti Zdib není hospodárné dělení školské infrastruktury do více středisek. Strukturalizace škol je dána maximální možnou kapacitou žákovských míst, obhospodařovatelných jedním vedením, jedním učitelským sborem, využívající ve správném poměru dimenzovaná společná zázemí. Tato kapacita osciluje mezi 1200 a 1500 míst, a až překročení této meze je pak řádným důvodem k založení dalšího školního areálu. To se však týká velkých měst. U obcí velikosti Zdib se překročení této hranice rozumí založení další nové školské infrastruktury v jiné obci.

Podobně je diverzifikace areálů na předškolní a školní výchovu podmíněna možnostmi obce či města zásobovat výchovná zařízení rovnoměrně. Podle předpokladu demografického vývoje a také na základě faktických zkušeností z regionu střeďočeského kraje je třeba v obci velikosti Zdib předpokládat nevyváženost ročníků. To znamená, že školská zařízení by měla být variabilní pro proměnnou proporcii mezi počty předškolních a školních míst. Na příkladu školské infrastruktury Líbeznic lze dokladovat tuto proměnnost a je třeba zmínit, že v daném případě je nejnovější přístavba školy koncipována dokonce jako v čase proměnitelná i na zařízení s pečovatelskou službou. Obdobnou variabilitu lze zvážit i v případě Zdib.

3) Přidaná hodnota

Podpora výchovných a vzdělávacích zařízení je předmětem dotační politiky státu. Poskytovatel dotací stanovuje podmínky, včetně vyhodnocení efektivity při plnění typologických předpisů. Pokud obec poskytne na své straně svou součinnost například zajištěním výstavby a poskytnutím svých nemovitostí, může pak čerpat státní dotace na investice, údržbu svého majetku, provoz, i zajištění pracovních míst.

Na příkladu obce Líbeznice je patrné, že pokud se subvencovanými nemovitostmi nakládá určitým způsobem, mohou být tato areály přínosné pro obec ve smyslu vytváření zázemí mimoškolních aktivit a



trávení volného času všech obyvatel. Školní areál může doplňovat nebo nahrazovat chybějící parky, sportoviště, koncertní sály a tělocvičny. Prostřednictvím investice lze podněcovat komunitní aktivity a tato tak může být i stěžejním veřejným prostorem obce. Soustředění těchto vazeb v centru obce, na jednom místě, je pak pro zajišťování těchto aktivit přínosem.

4) Hospodárnost

Investici je třeba nahlížet jako celek. Investice totiž nekončí nákupem pozemku, ale jedná se o dlouhodobý proces včetně nákladů na provoz a zajištění personální obsazenosti pracovních míst. Náklady na nákup pozemku se přibližně rovnají nákladům na investiční přípravu staveb předprojektovou přípravu staveb a projektovou přípravu staveb. Investice do výstavby je přibližně desetinásobkem ceny pozemku. Náklady na provoz, údržbu a drobné investice v průběhu životnosti stavby je zhruba dvojnásobkem investičních nákladů stavby. Náklady na mzdy zaměstnanců po dobu životnosti stavby jsou zhruba desetinásobkem investičních nákladů stavby.

Pro příklad lze tyto vztahy vyčíslit poměrem 10mil - 10mil – 100mil – 200mil – 1000mil. Celkem tedy 1,22mld Kč / jeden školský areál po dobu životnosti. Při redundanci areálů, kdy se nutně zdvojují služby i investice (technické, provozní, organizační, administrativní..), je třeba počítat se zvýšením celkových nákladů. Pokud by hodnota vícenásobků za redundantní řešení činila 20%, pak jde o částku 244 mil, což při dvacetiprocentní spoluúčasti obce představuje 48,8 mil. Hodnotit jednání z hlediska sloučitelnosti s povinností péče řádného hospodáře je podle mého názoru z pohledu celkových nákladů, nikoli z hlediska parciálních kroků. Zdánlivě cenově výhodná koupě jinak nevhodného pozemku může totiž v konečném důsledku zapříčinit komplikace a tedy prodražení související s následným procesem. A naopak - nevyužití příležitosti k nákupu vhodného pozemku by mohlo být v budoucnu draze vykupovanou strategickou chybou, ke škodě obce.

Dne 12.3.2020 zpracoval Ing. arch. Jan Hájek

