

Vážení občané,
zastupitelé obce Vám představují projekt

„Výstavba ZŠ a MŠ s tělocvičnou ve Vysoké Peci“ (dále jen „projekt“)

Obec v současnosti využívá tyto samostatné objekty:

- Budovu č. p. 40, kde se nachází základní škola (max. kapacita 17 dětí, malotřídka 1. a 2. třída) a mateřská školka (max. kapacita 20 dětí). Budova je ve špatném stavebním a technickém stavu, není zde přiměřené parkoviště a dle umístění je rozšíření objektu velmi obtížné jak technicky tak legislativně.
- Obecní sál (max. kapacita 120 osob). Budova je ve špatném stavebním a technickém stavu, není zde přiměřené parkoviště a využití je pouze pro kulturu a tělocvičné potřeby, nikoliv však pro sporty samotné. Objekt nemá žádné vlastní sociální zázemí, jeho provozování je tudíž závislé na soukromé restauraci. Objekt nelze rozšířit, protože přímo sousedí se soukromou zástavbou. Případnou rekonstrukcí by došlo ke snížení kapacity na max. 80 osob.
- Objekt domu č. p. 39 (bývalá čistírna peří), který s objektem obecního úřadu tvoří nyní celek. Historicky zde byla umístěna restaurace se sálem. V současnosti je objekt rekonstruován. V prvním patře bude obnoven sál s kapacitou max. 70 osob, který bude mít potřebné zázemí. Využití bude pouze pro kulturu a tělocvičné potřeby, nikoliv však pro sporty samotné.

Základní informace o projektu

Projekt je od roku 2008 součástí uceleného záměru obce „*Optimalizace kulturních a sportovních zařízení*“ (dále jen „záměr“), který řeší potřeby obce jako celek. Tento záměr byl na základě veřejné ankety z roku 2010 schválen usnesením zastupitelstva obce. Cílem záměru je vybudování zázemí pro mateřskou školku, základní školu (vždy uvažováno max. s prvním stupněm, tj. 1. až 5. třída systémem malotřídky), sport a kulturu, v návaznosti na rozvoj obce dle Územního plánu (uvažováno pro příští generace a výhledem pro min. 2000 obyvatel). Záměr byl navržen do uceleného území v okolí koupaliště, a to z důvodu pozemků v majetku obce, dostupných inženýrských a dopravních sítí a navzájem propojeného provozního využití jednotlivých částí záměru. Každá část záměru je samostatnou akcí, na kterou obec vždy postupně nashromáždila finanční prostředky ve výši předpokládaného objemového rozpočtu.

Projekt samotný je připravován již od roku 2010 a nyní je ve fázi před realizací, metodou Design&Build. Metoda Design&Build spočívá v tom, že vítěz výběrového řízení musí stavbu nejen postavit, ale i vypracovat potřebné dokumentace pro její realizaci, včetně příslušných povolení. Použitím této metody by tudíž nemělo dojít k navýšení ceny díla o tzv. vícepráce. Obec provedla nezbytné úkony pro přípravu území a nechala zpracovat studii pro zadání výběrového řízení, která byla jejím zhotovitelem představena na zasedání zastupitelstva, konaného dne 3. 3. 2022. Cena této studie byla 1.815.000,- Kč s DPH. Vizualizace projektu je uveřejněna na webových stránkách obce www.vysokapec.cz. Na financování projektu obec v průběhu přípravy naspořila 100 mil. Kč. Podle rozpočtu celého projektu je cena díla k dnešnímu dni ve výši 246 mil. Kč s DPH. Cena ovšem může být odlišná (vyšší i nižší), protože přesnou cenu určí až výběrové řízení.

Za této situace se zastupitelstvo obce domnívá, že rozhodnutí není pouze na počtu 9 zastupitelů obce, ale rozhodnutím všech občanů obce. Rozhodnutí jak dále pokračovat s tímto projektem, ale i s celým záměrem, ovlivní další generace občanů obce.

Zadávací parametry projektu

- novostavba na pozemcích p. č. 905/1, 905/2 a části 1110, k. ú. Vysoká Pec (pozemky pod koupalištěm ve Vysoké Peci)
- mateřská školka s kapacitou 48 dětí (dvě třídy po 24 dětech)
- základní škola s kapacitou 60 dětí (dvě třídy po 30 dětech v systému malotřídky max. pro 1 až 5. třídu)
- v případě nevyužití kapacity školy, je možnost třídy využít pro rozšíření mateřské školky
- tělocvična o ploše 32x15m s možností využití i jako kulturní zařízení s vestavěným podiem (s kapacitou 200 osob)
- kuchyně s jídelnou pro potřeby školy a školky

Zákonné podmínky a normy projektu (pouze výňatek ze základních)

Všeobecně pro celý objekt

- venkovní plochy
- parkovací plochy
- napojení na inženýrské a dopravní sítě
- energetický štítek
- hygienické předpisy
- ochranná pásma sousedních staveb a území
- kuchyně s jídelnou (kapacita je dána max. počtem všech dětí)

Mateřská školka

- kapacita jedné třídy je omezena max. počtem 24 dětí
- normované vnitřní plochy a počty sociálního zařízení
- venkovní plochy na hraní

Základní škola

- kapacita jedné třídy je omezena max. počtem 30 dětí
- normované vnitřní plochy a počty sociálního zařízení
- základní škola musí mít vnitřní tělocvičnu
- základní škola musí venkovní hřiště, sportovního typu (je řešeno využitím hřiště na koupališti)

Tělocvična

- normované plochy a počty sociálního zařízení pro sport
- normované plochy a počty sociálního zařízení pro kulturu

Kuchyně s jídelnou

- normované členění prostoru a plochy

Varianty jak dál postupovat

Poznámka: Variantu, že se nic dělat nebude, Vám zastupitelstvo nepředkládá, protože si uvědomujeme, že minimálně rozšíření mateřské školky je základní povinností obce. Dále by přijetí této varianty poškodilo jak budoucí občany obce, tak i obec samotnou.

1. ANO, projekt se bude realizovat.

V tomto případě jsou následující možnosti:

1. A) Realizace projektu pouze s pomocí dotace

Dotace musí být ve výši cca 146 mil. Kč. Dotaci ovšem musí obec získat za přesně daných podmínek poskytovatelem. Výši dotace určuje vždy daný titul. V současnosti obec nemá informace, že je k dispozici vhodná dotace, jak podle typu tak podle výše, což se ale v budoucnosti může změnit, protože programové období na roky 2021-2027 začíná. Jednou ze základních podmínek pro získání dotace je stavební povolení projektu.

Tuto variantu většina ze zastupitelů obce preferuje, protože zastává názor, že obec by se měla pokusit vyčerpat všechny možnosti, jak získat potřebné finance na projekt.

Pokud bude tato varianta schválena, bude vybrán zhotovitel celé akce. Smlouva o dílo bude obsahovat etapizaci jednotlivých úkonů, tj. zhotovení územního rozhodnutí, zhotovení stavebního povolení a vlastní realizaci stavby. Pokud po uzavření etapě zhotovení stavebního povolení obec nezíská dotaci, smlouvu lze ukončit.

Výhody:

- obec bude mít k dispozici ucelený komplex školky a školy, objekt pro sport a kulturu vše s dostatečnou kapacitou
- novostavba, tudíž menší náklady na údržbu, energetická a provozní optimalizace
- ukončení výstavby dle získání dotace, min. však do 4 let od schválení zastupitelstvem
- po dobu výstavby bude provozována současná škola a školka
- obec nebude zadlužená, ale nebude mít žádnou finanční rezervu

Nevýhody:

- pokud obec dotaci nezíská je tato varianta z pohledu finančního zajištění dále nerealizovatelná. Proto obec bude muset použít nějakou z variant pod č. 2, nejpravděpodobněji 2 B (viz níže).
- pokud obec dotaci nezíská, tak náklady na zhotovení stavebního povolení projektu (jedna z etap smlouvy) jsou ve výši cca 6 mil. Kč

Poznámka:

Při této variantě by obec dále provozovala sál v domě č. p. 39, který by sloužil pouze pro volnočasové aktivity (jako dnes bývalá pošta).

Současná budova školky by byla buď zbourána, poté by pozemek sloužil jako pozemková rezerva jádrových ploch obci, nebo by byl přestavěn k jinému účelu.

Objekt obecního sálu se buď prodá, nebo rozbourá a vybuduje se např. parkoviště.

1. B) Realizace projektu pouze s pomocí úvěru

Úvěr musí být ve výši min. 146 mil. Kč.

Výhody:

- obec bude mít k dispozici ucelený komplex školky a školy, objekt pro sport a kulturu vše s dostatečnou kapacitou,

- novostavba, tudíž menší náklady na údržbu, energetická a provozní optimalizace
- ukončení výstavby cca do 4 let od schválení zastupitelstvem
- po dobu výstavby bude provozována současná škola a školka

Nevýhody:

- obec bude zadlužená na 20 let
- **podle předpokládaných příjmů obce je tato varianta téměř nerealizovatelná.**

Poznámka:

Při této variantě by obec dále provozovala sál v domě č. p. 39, který by sloužil pouze pro volnočasové aktivity (jako dnes bývalá pošta).

Současná budova školky by byla buď zbourána, poté by pozemek sloužil jako pozemková rezerva jádrových ploch obci, nebo by byl přestavěn k jinému účelu.

Objekt obecního sálu se buď prodá, nebo rozbourá a vybuduje se např. parkoviště.

1. C) Realizace projektu s pomocí kombinace dotace a úvěru

Dotace musí být ve výši min. 100 mil. Kč a úvěr do max. výše 50 mil. Kč. Podmínky pro získání dotace a možnosti smlouvy se zhotovitelem jsou stejné jako u varianty 1. A).

Výhody:

- obec bude mít k dispozici ucelený komplex školky a školy, objekt pro sport a kulturu vše s dostatečnou kapacitou
- novostavba, tudíž menší náklady na údržbu, energetická a provozní optimalizace
- ukončení výstavby dle získání dotace, min. však do 4 let od schválení zastupitelstvem
- po dobu výstavby bude provozována současná škola a školka

Nevýhody:

- obec bude zadlužená na cca 10 let. Podle předpokládaných příjmů obce je tato varianta realizovatelná.
- pokud obec dotaci nezíská je tato varianta z pohledu finančního zajištění dále nerealizovatelná. Proto obec bude muset použít nějakou z variant pod č. 2, nejpravděpodobněji 2 B (viz níže)
- pokud obec dotaci nezíská, tak náklady na zhotovení stavebního povolení projektu (jedna z etap smlouvy) jsou ve výši cca 6 mil. Kč

Poznámka:

Při této variantě by obec dále provozovala sál v domě č. p. 39, který by sloužil pouze pro volnočasové aktivity (jako dnes bývalá pošta).

Současná budova školky by byla buď zbourána, poté by pozemek sloužil jako pozemková rezerva jádrových ploch obci, nebo by byl přestavěn k jinému účelu.

Objekt obecního sálu se buď prodá, nebo rozbourá a vybuduje se např. parkoviště.

2. NE, projekt se nebude realizovat.

Při této variantě **nebude mít obec k dispozici** ucelený komplex školky a školy a objekt pro sport a kulturu vše s dostatečnou kapacitou.

Škola bude úplně zrušena a obec bude provozovat v samostatné budově pouze mateřskou školku s kuchyní.

Dále bude mít obec k dispozici pouze samostatný objekt pro kulturu s kapacitou max. 80 osob v případě opravy obecního sálu, nebo s kapacitou max. 70 osob sál v objektu domu č. p. 39. Vždy to ovšem bude objekt, který může být využíván pouze pro tělocvičné potřeby s plochou cca 12x10m, nikoliv však pro sporty samotné.

V tomto případě jsou následující možnosti:

2. A) Rekonstrukce současné budovy školy a školky a zároveň obecního sálu

Rekonstrukce současné budovy školky:

- Výhody:**
- kapacita školky 40 dětí (dvě třídy po 20 dětech)
 - nižší provozní náklady a náklady na údržbu oproti dnešku
 - minimální úpravy venkovních ploch
 - ukončení rekonstrukce cca do 4 let od schválení zastupitelstvem
 - podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být cca 50 mil. Kč v případě získání dotace by byla nižší
 - obec nebude zadlužená

- Nevýhody:**
- riziko vzniku víceprací při rekonstrukci starého objektu
 - navýšení kapacity lze provést pouze přístavbou, což je technicky a legislativně obtížné a dále by přístavba znamenala navýšení ceny
 - po dobu rekonstrukce nebude provozována školka (nejsou k dispozici žádné vhodné prostory, které by splňovaly normy), děti tudíž musí být přemístěny do zařízení okolních měst a obcí
 - nutno řešit parkování u objektu

Rekonstrukce obecního sálu:

- Výhody:**
- nižší provozní náklady a náklady na údržbu oproti dnešku
 - ukončení rekonstrukce cca do 3 let od schválení zastupitelstvem
 - podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být do 20 mil. Kč v případě získání dotace by byly náklady nižší
 - oproti sálu v domě č. p. 39 bude mít obecní sál samostatné podium
 - obec nebude zadlužená

- Nevýhody:**
- snížení kapacity na max. 80 osob a zmenšení plochy na cca 12x10m
 - do objektu se musí umístit nové sociální a technické zázemí podle platných norem
 - nelze navýšit plochy parkování
 - s rekonstrukcí objektu musí souhlasit majitelé sousedních budov

Poznámka:

Při této variantě by obci zůstala finanční rezerva cca 30 mil. Kč. Obec po ukončení rekonstrukce obecního sálu bude mít k dispozici dva téměř stejné objekty (obecní sál a sál v domě č. p. 39) se stejným využitím, **proto rekonstrukce obecního sálu nedává po všech stránkách smysl.**

2. B) Rekonstrukce současné budovy školy a školky, zrušení obecního sálu a provozovat sál v domě č. p. 39

Rekonstrukce současné budovy školky:

- Výhody:**
- kapacita školky 40 dětí (dvě třídy po 20 dětech)
 - nižší provozní náklady a náklady na údržbu oproti dnešku
 - minimální úpravy venkovních ploch
 - ukončení rekonstrukce cca do 4 let od schválení zastupitelstvem
 - podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být cca 50 mil. Kč v případě získání dotace by byla nižší
 - obec nebude zadlužená

- Nevýhody:**
- riziko vzniku víceprací při rekonstrukci starého objektu
 - navýšení kapacity lze provést pouze přístavbou, což je technicky a legislativně obtížné a dále by přístavba znamenala navýšení ceny
 - po dobu rekonstrukce nebude provozována školka (nejsou k dispozici žádné vhodné prostory, které by splňovaly normy), děti tudíž musí být přemístěny do zařízení okolních měst a obcí
 - nutno řešit parkování u objektu

Zrušení obecního sálu:

Objekt se buď prodá, nebo rozbourá a vybuduje se např. parkoviště.

Provoz sálu v domě č. p. 39

Rekonstrukce sálu v současnosti probíhá a má být dokončena do konce roku 2022, celkové náklady budou cca 2 mil. Kč.

Poznámka:

Tato varianta je v současné době nejlevnější a obci by zůstala finanční rezerva cca 50 mil. Kč.

2. C) Výstavba pouze nové mateřské školky, zrušení obecního sálu a provozování sálu v domě č. p. 39

Výstavba pouze nové školky:

Výstavba je v současnosti technicky a legislativně možná pouze na pozemku, který je vyčleněn pro projekt, tzn. pod koupalištěm.

- Výhody:**
- kapacita 48 dětí (dvě třídy po 24 dětech)
 - území umožňuje případné rozšíření přístavbou
 - novostavba, tudíž menší náklady na údržbu a energie
 - ukončení výstavby cca do 5 let od schválení zastupitelstvem
 - po dobu výstavby bude provozována současná školka
 - obec nebude zadlužená

- Nevýhody:**
- podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být cca 100 mil. Kč, ale nelze vyloučit její navýšení (v případě získání dotace by byly náklady nižší)
 - přístavbou v budoucnosti lze řešit pouze případné navýšení kapacity školky, není možné dostavět např. školu nebo tělocvičnu

Zrušení obecního sálu:

Objekt se buď prodá, nebo rozbourá a vybuduje se např. parkoviště.

Provoz sálu v domě č. p. 39:

Rekonstrukce sálu v současnosti probíhá a má být dokončena do konce roku 2022, celkové náklady budou cca 2 mil. Kč.

Současná budova školy se školkou:

Současná budova školky by byla buď zbourána, poté by pozemek sloužil jako pozemková rezerva jádrových ploch obci, nebo by byl přestavěn k jinému účelu.

Poznámka:

Při této variantě by obci nezůstala žádná finanční rezerva. Nelze vyloučit, že po přípravě dokumentace bude cena vyšší než volné finanční prostředky obce. Tzn., že obec bude ve stejné situaci jako dnes.

Pokud se území využije pouze pro školku, nebude mít obec v budoucnu žádný vhodný prostor pro případnou výstavbu jakéhokoliv multifunkčního objektu.

2. D) Výstavba pouze nové mateřské školky a zároveň rekonstruovat obecní sál

Výstavba pouze nové školky:

Výstavba je v současnosti technicky a legislativně možná pouze na pozemku, který je vyčleněn pro projekt, tzn. pod koupalištěm.

Výhody:

- kapacita 48 dětí (dvě třídy po 24 dětech)
- území umožňuje případné rozšíření přístavbou
- novostavba, tudíž menší náklady na údržbu a energie
- ukončení výstavby cca do 5 let od schválení zastupitelstvem
- po dobu výstavby bude provozována současná školka

Nevýhody:

- podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být cca 100 mil. Kč, ale nelze vyloučit její navýšení (v případě získání dotace by byly náklady nižší)
- přístavbou v budoucnosti lze řešit pouze případné navýšení kapacity školky, není možné dostavět např. školu nebo tělocvičnu

Rekonstrukce obecního sálu:

Výhody:

- nižší provozní náklady a náklady na údržbu oproti dnešku
- ukončení rekonstrukce cca do 4 let od schválení zastupitelstvem
- podle předběžných objemových ukazatelů by cena mohla být do 20 mil. Kč, v případě získání dotace by byly náklady nižší
- oproti sálu v domě č. p. 39 bude mít obecní sál samostatné podium

Nevýhody:

- snížení kapacity na max. 80 osob, a zmenšení plochy na cca 12x10m
- do objektu se musí umístit nové sociální a technické zázemí podle platných norem
- nelze navýšit plochy parkování
- s rekonstrukcí objektu musí souhlasit majitelé sousedních budov

Poznámka:

Při této variantě jsou náklady vyšší jak současné volné finanční prostředky obce. Obec by musela s rekonstrukcí obecního sálu počkat na skutečnou cenu nové mateřské školky. Nelze vyloučit, že pokud bude cena nové mateřské školky mnohem vyšší než současné předpoklady, tak k rekonstrukci obecního sálu z ekonomických důvodů nemusí vůbec dojít.

Pokud se území využije pouze pro školku, nebude mít obec v budoucnu žádný vhodný prostor pro případnou výstavbu jakéhokoliv multifunkčního objektu.

Obec po ukončení rekonstrukce obecního sálu bude mít k dispozici dva téměř stejné objekty (obecní sál a sál v domě č. p. 39) se stejným využitím, proto rekonstrukce obecního sálu nedává po všech stránkách smysl.

Proto Vás tímto chceme požádat o sdělení výběru z výše uvedených možností (označením křížku pod příslušnou variantou), kterou preferujete.

Zastupitelé se domnívají, že by se měl při hlasování o takto důležité věci zohlednit každý názor občana.

Pokud bude označeno více variant, nebude volba platná.

1 A)	1 B)	1 C)	2 A)	2 B)	2 C)	2 D)

Váš názor bude platný pouze po vyplnění následujících údajů. Tyto údaje budou uchovány v souladu s GDPR. Dotazník je určen pro jednu osobu starší 18. let, s trvalým bydlištěm ve Vysoké Peci, Drmalech a Pyšné.

Jméno a příjmení:

Trvalé bydliště:

Podpis:

Dotazník prosím vložte do poštovní schránky na Obecním úřadě ve Vysoké Peci, nebo jej osobně doneste na podatelnu obce, nebo jej zašlete poštou.

Děkujeme za Váš názor.

Zastupitelé obce Vysoká Pec