



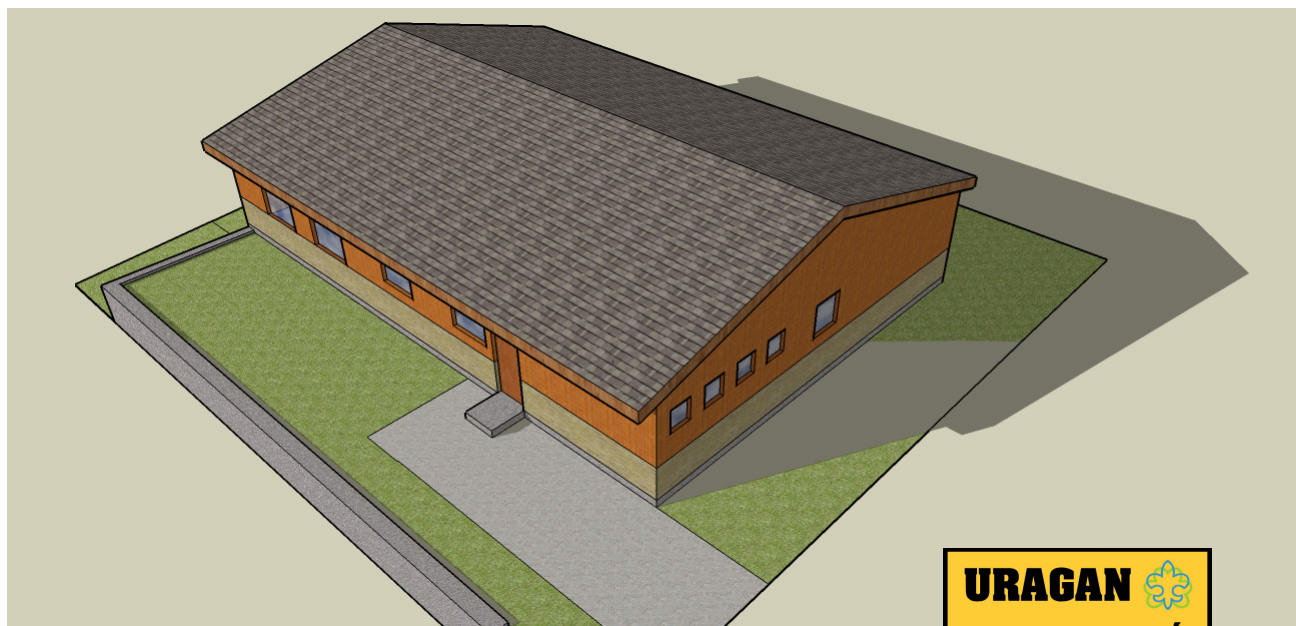
Projekt spolupráce



Společný projekt MČ Praha Zbraslav
a
skautského střediska Uragan Zbraslav



Obsah	Strana
1 Partneři účastníci se na řešení Projektu	3
2 Úvod – základní myšlenka	3
3 Popis současného stavu a identifikace problému	3
4 Návrh řešení	5
5 Finanční rozvaha	5
6 Etapizace a časový harmonogram	6
7 Rizika Projektu	6
8 Zisky a ztráty jednotlivých účastníků Projektu	6
9 Závěrečné slovo	7



URAGAN 
SKAUTSKÁ
KLUBOVNA

1 Partneři účastníci se na řešení Projektu



Městská část Praha Zbraslav,
Zbraslavské nám. 464, 156 00 Praha Zbraslav, IČ 241 857, www.mc-zbraslav.cz/



Junák - svaz skautů a skautek ČR, středisko Uragan Zbraslav,
Pod Spravedlností 1261, Praha Zbraslav, IČ 47611499, www.uragan-zbraslav.cz/

2 Úvod – základní myšlenka

Strategií Projektu je vzájemná spolupráce.

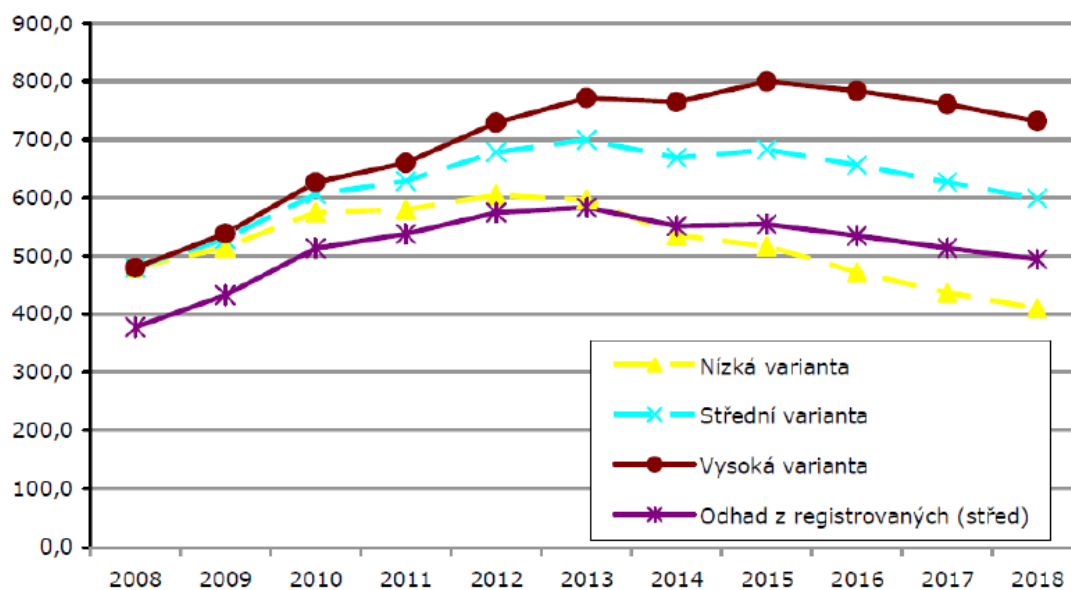
Účelem Projektu a z něj plynoucí dohody je umožnit městské části politicky nebolestivou, bezproblémovou rekonstrukci a dostavbu objektu Žabovřeská č. 1227 – zejména podle jejího vlastního rozhodnutí demolicí a dostavbou, případně rekonstrukcí pro potřebu zřízení školky nebo dalších aktivit. Druhým účelem Projektu je dlouhodobě zajistit pro skautské středisko Uragan prostory pro práci s dětmi.

3 Popis současného stavu a identifikace problému

V současné době všeobecně stoupá populační křivka dětí předškolního věku. MČ Zbraslav je garantem zajištění předškolní výchovy ve školkách ve své správě. Podle přihlášek do MŠ podaných v dubnu 2011 převyšuje poptávka nabídku o míst v MŠ i po rozšíření MŠ Eliška o 30 dětí. Kromě toho MŠ Matjuchinova je v objektu Žabovřeská 698, který je ve vlastnictví soukromého vlastníka, umístěna bez právního důvodu. Existuje riziko, že soukromý vlastník nechá objekt nenadále bez náhrady vyklidit. Požadavky tohoto vlastníka na výši nájemného resp. na kupní cenu v případě prodeje jsou ze strany MČ neakceptovatelné. K tomu je potřeba doplnit, že již nyní je školka Matjuchinova provozována pouze na základě několika výjimek z hygienických a provozních předpisů a na prodloužení těchto výjimek se nelze do budoucna spoléhat. Proto je zřejmé, že kromě v současnosti již chybějících 30 míst (s výhledem dalšího demografického růstu) může nastat radikální skokový nárůst potřeby.

Prognóza vývoje počtu obyvatel - děti 3-6 let

Rok 2008 - skutečnost



Graf. č: 13

Zdroj: ČSÚ, ÚMČ + expertní odhad

Převzato z prezentace ing. Háněla, starosty MČ



MČ Praha Zbraslav plánuje takovému riziku předejít a problém řešit. Jedna z možností řešení je zřízení mateřské školky v objektu 1227 formou demolice a následné dvoupodlažní výstavby v horizontu cca 1,5 roku. Kromě této varianty existuje i rychlá a relativně laciná možnost prostě okopírovat stávající školku ze sousedního pavilonu do pavilonu, kde jsou nyní skauti. Oba pavilony jsou shodné.



Městská část Praha - Zbraslav

Žabovřeská 1227

Rekonstrukce + nástavba



Rychlé a trvalé řešení

Předpokládaný termín dokončení 2012 podzim

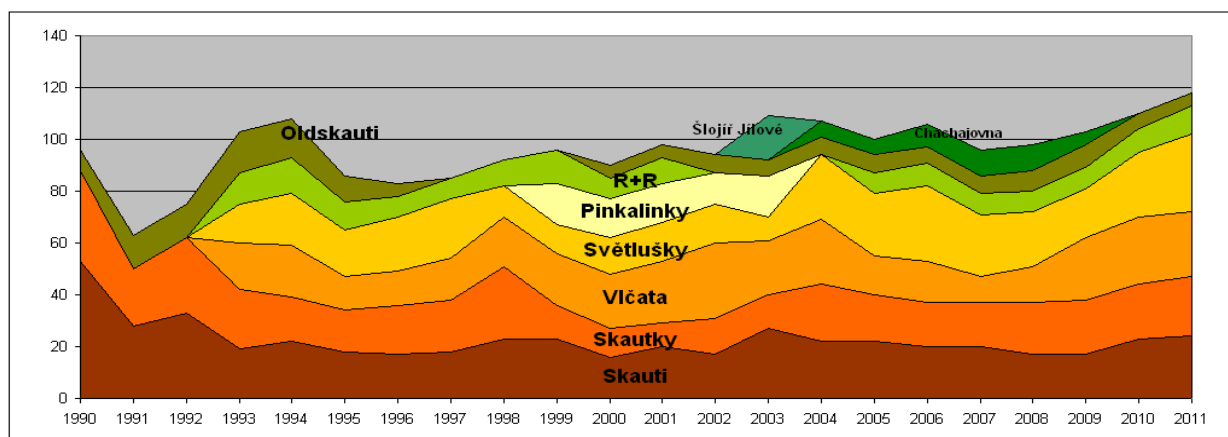
Převzato z prezentace ing. Háněla, starosty MČ

V tomto objektu jsou však na základě nájemní smlouvy uzavřené již dříve s MČ Praha Zbraslav umístěny klubovny střediska Uragan. MČ nájemní smlouvu s ohledem na svoje potřeby vypověděla a nabídla skautům náhradní prostory v objektu Elišky Přemyslovny č. 399. Tyto prostory jsou cca o 50% menší než stávající klubovny, a mohou poskytnout jen dočasné a opravdu nouzové umístění kluboven, zvláště vezmeme-li v úvahu, že v posledních letech počet členů střediska pravidelně roste a očekává se i další nárůst vzhledem k demografickému vývoji.

Kromě skautských kluboven jsou v dalších pavilonech objektu č. 1227 i prostory pronajaté dalším subjektům, zejména mateřskému centru Pexeso.

Počty registrovaných členů střediska Uragan Zbraslav

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Skautky	35	22	29	23	17	16	19	20	28	13	11	9	14	13	22	18	17	17	20	21	21	23
Skauti	63	28	33	19	22	18	17	18	23	23	16	20	17	27	22	22	20	20	17	17	23	24
Vlčata	0	0	0	18	20	13	13	16	19	20	21	24	29	21	25	15	16	10	14	24	26	25
Světlušky	0	0	0	15	20	18	21	23	12	11	14	15	15	9	25	24	29	24	21	19	25	30
Pinkalinky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	15	15	12	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Roveri&Rangers	0	0	0	12	14	11	8	8	10	13	8	10	0	0	0	8	9	8	8	8	9	11
Oldskauti	8	13	13	16	15	10	5	0	0	0	5	5	7	6	7	7	6	7	8	9	6	5
Chachajovna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	9	10	10	5	0	0
Stojir Jilové	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	96	63	75	103	108	86	83	85	92	96	90	98	94	109	107	100	106	96	98	103	110	118
Členský příspěvek										300	300	300	300	300	300	400	450	450	500	1000	1000	1300



4 Návrh řešení

Celková strategie řešení spočívá, jak už název Projektu naznačuje, ve spolupráci a vzájemném respektu obou partnerů. Politické strany účastné na vedení MČ Zbraslav deklarovaly ve svých volebních programech vůli po řešení mateřského školství i podporu neziskových organizací. Uragan by rád zůstal ve stávajících prostorách, ale je si vědom problematické situace s mateřskými školami a vnímá to, že zájem MČ (i zájem celospolečenský) na řešení této otázky je silnější, než zájem MČ (i zájem celospolečenský) na podpoře skautské výchovy dětí a mládeže.

Proto se obě strany zavazují k uskutečnění vzájemně propojených kroků:

Uragan se zavazuje, že se nejpozději do dvou měsíců od výzvy MČ vlastním nákladem vystěhuje z objektu 1227 do náhradních prostor v objektu Elišky Přemyslovny č. 399. To za předpokladu, že už byla uzavřena Nájemní smlouva na prostory 399 a Dohoda o spolupráci na základě tohoto Projektu. Městská část pronajme Uraganu tři místnosti (resp. po zbourání příčky dvě), chodbu a sklad/garáž v objektu Elišky Přemyslovny č. 399. V prostorách budou provedeny úpravy v redukovaném rozsahu oproti původnímu záměru – viz popis dále v odst. 5.5. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou do doby kolaudace objektu nové klubovny na poz. 1522 k.ú. Zbraslav. Uragan bude mít také právo užívat WC a kuchyňku v části budovy určené pro Klas a případně po dohodě s Klasem i místnost tělocvičny. Uragan bude MČ hradit nájemné a příspěvek na topení, elektřinu, vodné a stočné ve výši, kterou určí MČ.

Uragan vlastním nákladem projektově a organizačně připraví výstavbu nové klubovny na poz. 1522 (nyní objekt prádelny č. 668). K tomu zajistí projektovou dokumentaci, územní rozhodnutí a stavební povolení a také dokumentaci k demoličnímu povolení a vlastní demoliční rozhodnutí dožitého objektu č. 668.

MČ mu poskytne součinnost např. formou souhlasného vyjádření pro stavební řízení a pro demoliční rozhodnutí. MČ umožní výstavbu na pozemku č.kat. 1522 a 1523/2 formou smlouvy o břemeni práva užívání/stavby za částku 10.000.-Kč, přičemž pozemek zůstane stále ve vlastnictví MČ.

MČ zajistí vlastním nákladem demolici objektu č. 668 a výmaz budovy z katastru nemovitostí s tím, že budou zachovány základové pasy a přípojky médií.

Uragan vlastním nákladem postaví a zkolauduje na poz. 1522 a na částech poz. 1523/2, 1944 lehkou dřevěnou budovu klubovny a přípojek inženýrských sítí podle přiložené Studie. K tomu mu MČ poskytne po nabytí právní moci stavebního povolení účelově vázaný dar resp. dotaci ve výši 50% stavebních nákladů podle rozpočtu, maximálně však 1.200.000.-Kč.

Obě strany budou ve spolupráci informovat veřejnost o postupu přípravy a výstavby klubovny.

5 Finanční rozvaha

Uragan Zbraslav ponese náklady na:

1. Stěhování z č. 1227 do č. 399 a z č. 399 do nové klubovny cca **10.000.-Kč**
2. Veškeré přípravné a projektové práce nové klubovny, zejména průzkumy a zaměření, dokumentaci k územnímu rozhodnutí, dokumentaci ke stavebnímu povolení, dokumentaci k demoličnímu povolení, inženýring, technický dozor v celkové hodnotě **339.126.-Kč**
3. Břemeno práva stavby a práva užívání **10.000.-Kč**
4. Veškeré stavební náklady na dostavbu klubovny (nad částku poskytnutého účelově vázaného daru od MČ) ve výši **1.209.591.-Kč**

Uragan má v současnosti disponibilní prostředky ve výši 270.000.-Kč. Má šanci získat prostřednictvím ústředí Junáka dotaci MŠMT v odhadované výši 300.000.- až 700.000.-Kč. V dalších letech má šanci získat dotaci z fondu údržby na případné dokončovací práce zkolaudovaného objektu. Zbývající prostředky plánuje získat formou sbírky mezi současnými i bývalými členy a také mezi příznivci střediska. Pokud by ani tyto prostředky nepokryly celkové náklady, má středisko nabídku dlouhodobé půjčky.

MČ Praha Zbraslav ponese náklady na:

5. Drobné úpravy objektu 399 v redukovaném objemu, zejména vybourání příčky mezi míst. č. 1 a č. 2, začištění podlahy, opravu poškozených omítek a kontrolu elektroinstalace vše ve výši **72.000.- Kč**

Tyto práce budou koordinovány s celkovou rekonstrukcí topného systému objektu, o které rozhodlo Zastupitelstvo MČ již dříve bez souvislosti se zřízením skautské klubovny.

Oproti původní rozvaze byly vzhledem k finanční náročnosti vypuštěny původně navržené další práce, zejména vybourání vchodových dveří do severní stěny v místě původního okna, zřízení zádveří mezi místnostmi č. 3 a dřevěnou garáží a lehkých předložených schodů, linoleum na stávající beton. podlahu. Doplnění betonové podlahy v garáži bylo nahrazeno jen štěrkovým zásypem.

6. Náklady na demolici objektu č. 668 na úroveň podlah ± 0 ve výši **300.000.-Kč**
7. Účelově vázaný dar/dotace ve výši 50% nákladů dle podrobného rozpočtu, max. však **1.200.000.-Kč**



Pro sestavení finanční rozvahy byly použity následující vstupy:

- Ad 2. Výkonový a honorářový řád České komory autorizovaných inženýrů a techniků z r. 2005, náklady určeny při spodní hranici rozpětí. Projektové a přípravné práce se týkají demolice i nové výstavby a tvoří 12,5% stavebních nákladů.
- Ad 3. Poptávkové řízení na podkladu přiložené Studie, výsledky viz příloha - nejnižší nabídka je od společnosti A-dům
- Ad 4. Nabídka na provedení rekonstrukčních prací v č. 399 firmy Stavitelství Herodes ve výši 193.000.-Kč ze dne 26.4. a redukováná nabídka firmy Stavitelství Herodes ve výši 72.000.-Kč ze dne 29.4.2011 (včetně DPH)
- Ad 5. Nabídka na provedení demoličních prací firmy Stavitelství Herodes ve výši 300.000.-Kč ze dne 9.4.2011 (včetně DPH)

6 Etapizace a časový harmonogram

	Optimistická varianta	Pesimistická varianta
1. Předložení Projektu Radě MČ	květen 2011	květen 2011
2. Schválení Projektu Radou MČ	květen 2011	červen 2011
3. Dokumentace ke stavebním úpravám 399	květen 2011	květen 2011
4. Schválení Projektu Zastupitelstvem MČ včetně závazku o budoucím břemeni a o příspěvku z rozpočtu MČ	červen 2011	září 2011
5. Provedení stavebních úprav 399	červenec 2011	září 2011
6. Stěhování z 1227 nejdřívější termín	srpen 2011	září 2011
7. Zahájení prací na DÚR a územním řízení po schválení Projektu Zastupitelstvem MČ	červen 2011	září 2011
8. Územní rozhodnutí v právní moci	únor 2012	květen 2012
9. Stavební povolení	únor 2012 (sloučené řízení)	září 2012
10. Kolaudace a slavnostní otevření	červen 2012	leden 2013

7 Rizika Projektu

Samozřejmě si nepřejme nepříjemná překvapení a domníváme se, že dole popsané skutečnosti nenastanou. Přesto je určitě užitečné pojmenovat i tzv. worst case, tedy nejhorší variantu.

Rizika před schválením Projektu v Zastupitelstvu MČ:

Existuje riziko, že nedojde ke schválení Projektu Zastupitelstvem MČ Praha Zbraslav. V případě, že by MČ neuložila do Projektu právo stavby na pozemku ani finanční příspěvek, neměl by Uragan možnost provést stavbu a musel by dlouhodobě přežívat v objektu 399. V takovém případě by bylo nezbytné provést nezredukované stavební úpravy objektu 399 v částce 193.000.- I tak by ale trvalá existence nouzového řešení vedla k nucenému omezení činnosti a snížení počtu členů. Stejná situace by nastala i v případě, že by MČ poskytla pozemky, ale ne finanční příspěvek na stavbu klubovny.

Existuje riziko, že schválení Projektu Radou či Zastupitelstvem MČ Praha Zbraslav bude z různých důvodů oddalováno. V takovém případě se prodlouží nepříjemné období nejistoty a omezeného provozu střediska s dočasným omezením provozu.

Rizika po schválení Projektu v Zastupitelstvu MČ:

Existuje riziko, že stavební náklady v průběhu výstavby oproti předpokladům vzrostou. Toto riziko nese plně Uragan.

Existuje riziko, že přípravné fáze budou trvat déle než je plánováno. V takovém případě se prodlouží období omezeného provozu střediska, ale tento fakt by byl s perspektivou budoucího stěhování relativně snesitelný.

8 Zisky a ztráty jednotlivých účastníků Projektu

MČ Praha Zbraslav

získá

- bezproblémovou, politicky nebolestivou a rychlou možnost nakládat podle vlastního uvážení s částí objektu 1227, například rychlé zřízení kopie MŠ z vedlejšího shodného pavilonu
- politický zisk za dlouhodobé/finální řešení skautské klubovny, když po r. 1990 této problematice MČ nevěnovala 19 let žádnou pozornost



investuje

- náklady ve výši 300.000.-Kč na demolici dožilého objektu prádelny, který by ale s největší pravděpodobností demolovala tak jako tak i v případě, že by se sem skauti nestěhovali
- náklady ve výši 72.000.-Kč do oprav svého objektu 399
- náklady ve výši maximálně 1.200.000.-Kč jako příspěvek na stavební náklady klubovny

umožní

- formou břemene užívání svého pozemku

Uragan Zbraslav

získá

- finální a dlouhodobé zajištění prostor pro svoji činnost

investuje

- úsilí na přípravu, průběh a dokončení Projektu
- úsilí a náklady na projektové a přípravné práce v hodnotě cca 339.000.-Kč
- částku ve výši 1.210.000.-Kč na stavební náklady

podstoupí

- dočasné umístění v nevyhovujících náhradních prostorách č. 399

9 Závěrečné slovo

Předkládaný Projekt je ambiciózní, ale reálný. Oba partneři budou moci být na výsledek hrdí.

Na Zbraslavi dne

.....
MČ Praha Zbraslav, ing. Aleš Háněl,
starosta

.....
Ondřej Šlocar,
vedoucí střediska

.....
Junák, svaz skautů a skautek ČR, středisko Uragan Zbraslav

.....
ing. arch. Karel Pašek
zpracovatel Projektu

Přílohy Projektů:

1. Uragan Zbraslav – skautská klubovna, studie, duben 2011
2. Vyhodnocení poptávkového řízení – přehled stavebních nákladů
3. Nabídka – rozpočet společnost A dům
4. Nabídka Stavitelství Herodes na demoliční práce
5. Nabídka Stavitelství Herodes na práce v objektu 399
6. Redukovaná nabídka Stavitelství Herodes na práce v objektu 399

