



**UNIVERZITNÍ
CENTRUM
ENERGETICKY
EFEKTIVNÍCH BUDOV
ČVUT V PRAZE**

REKONSTRUKCE OBJEKTU BÝVALÉ ŠKOLY V SEDLČÁNKÁCH

PODNĚT INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D.

JUDr. PhDr. Jiří Plos

Ing. arch. Štěpán Mančík, Ph.D.

Ing. Mgr. Michal Kuzmič

Ing. arch. Eliška Pomyjová

Mgr. Tomáš Vácha

Bc. Marek Liška

31. srpna 2020

Název	Rekonstrukce objektu bývalé školy v Sedlčankách Podnět investičního záměru
Verze	1.1
Datum	31.8.2020
Číslo projektu	TLO2000357
Autoři	doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D. JUDr. PhDr. Jiří Plos Ing. arch. Štěpán Mančík, Ph.D. Ing. Mgr. Michal Kuzmič Ing. arch. Eliška Pomyjová Mgr. Tomáš Vácha Bc. Marek Liška
Kontaktní osoba	Bc. Marek Liška marek.liska@cvut.cz +420 774 868 589 České vysoké učení technické v Praze Univerzitní centrum energeticky efektivních budov Třínečká 1024 273 43 Buštěhrad www.uceeb.cz

Obsah:

Úvod	1
1 Postup zpracování podnětu	3
1.1 Složení týmu	3
1.2 Harmonogram a aktivity.....	3
1.3 Zapojené skupiny	4
1.4 Podkladové dokumenty	4
2 Projekt v kontextu města	5
2.1 Urbanistické a prostorové vazby.....	5
2.2 Vazba na strategie.....	8
2.3 Sociodemografické souvislosti	11
3 Výchozí situace objektu.....	13
3.1 Architektura a stavebně technický stav	13
3.2 Ekonomika provozu.....	15
3.3 Majetkoprávní vztahy.....	16
4 Podněty z výzkumu s obyvateli	18
5 Navrhované řešení projektu.....	19
5.1 Funkční specifikace	19
5.2 Stavebně-technické řešení	20
5.3 Energetika a vnitřní prostředí	22
5.4 Varianty řešení	22
5.5 Odhad investičních nákladů rekonstrukce	33
5.6 Provozní a ekonomický model	34
5.7 Financování investice	39
6 Doporučení dalšího postupu	43
6.1 Verdikt zpracovat záměr (vyhodnocení)	43
6.2 Zadání prověřovací studie / Zadání pro zpracování záměru	43
Seznam obrázků	45
Seznam tabulek	46
PŘÍLOHY:	1
1 Analýza potřeb/zpráva z participace	2
1.1 Vnímaný charakter a potenciál Sedlčánek z hlediska umístění volnočasových aktivit	2

ÚVOD

Tato studie vznikla jako dílčí výstup projektu *KVAS – kvalitní a udržitelná veřejná výstavba*, podpořeného Technologickou agenturou ČR (TL02000357).

Projekt je společným dílem Univerzitního centra energeticky efektivních budov ČVUT v Praze (dále jen ČVUT UCEEB) a Fakulty architektury téže univerzity (dále jen FA ČVUT).

Cílem studie bylo poskytnout městu Čelákovice podklad pro přípravu konkrétního investičního záměru a získat zpětnou vazbu pro metodiku vyvíjenou v rámci projektu.

Na studii se podíleli zástupci všech klíčových oborů – architekti, ekonomové, energetici, právníci a sociální vědci. Předmětem ověřování byla iniciační fáze stavebního procesu – tzv. **podnět investičního záměru**.

Studie obsahuje zpracování podnětu investičního záměru rekonstrukce objektu bývalé školy v Sedlčánkách. Důraz byl kladen na **(a) mapování potřeb** obyvatel města, neziskových organizací a občanských iniciativ a na **(b) technické a provozní možnosti** objektu. Závěry studie poskytují podklad pro rozhodování o dalším osudu budovy.

Autorský tým tímto děkuje všem občanům a zástupcům organizací, kteří se aktivně zapojili do diskuse o využití objektu.

1 POSTUP ZPRACOVÁNÍ PODNĚTU

V únoru 2019 se zástupci řešitelského týmu dohodli s městem Čelákovice, reprezentovaným místostarostou Petrem Studničkou, na spolupráci při přípravě investičního záměru rekonstrukce objektu bývalé školy v Sedlčáncích. Samotná spolupráce pak začala na podzim téhož roku.

Čelákovice již několik let hledají nový účel této budovy, která je nejen nejdůležitější veřejnou stavbou v Sedlčáncích (místní část o přibližně 1 tis. stálých obyvatel), ale také významnou budovou v rámci celého správního území města. Město se rozhodlo objekt zrekonstruovat a najít pro něj nové využití, které by odpovídalo potřebám obyvatel. Za tím účelem si nechalo zpracovat některé studie (viz výčet níže), na které později mohl navázat autorský tým a díky projektu KVAS prověřit možnosti využití, provozu, financování a technologického řešení. Klíčové bylo zapojení odborníků z ČVUT UCEEB a zároveň potenciálních uživatelů do celého procesu.

Přáním města bylo především prověření možnosti veřejné funkce při zajištění samofinancování provozu. Výchozí pozice proto směřovala ke kombinaci obytné a veřejné funkce. Budova školy by tak nadále byla důležitou veřejnou stavbou sloužící komunitě a zároveň by její provoz byl alespoň částečně pokryt z nájmu za obecní byty, po kterých je stále vzrůstající poptávka. Řešitelský tým na základě těchto předpokladů od podzimu roku 2019 pracoval na výzkumné studii, jejímž výstupem je tento text, sloužící jako podklad pro budoucí realizaci samotného investičního záměru.

1.1 Složení týmu

Projektový tým, který se na přípravě podnětu podílel, byl složen z těchto pracovníků ČVUT UCEEB a FA ČVUT:

- doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D. – energetika
- JUDr. PhDr. Jiří Plos – stavební právo, odborný garant
- Ing. arch. Štěpán Mančík, Ph.D. – architektura
- Ing. Mgr. Michal Kuzmič – ekonomika
- Mgr. Tomáš Vácha – participace, koordinace projektu
- Ing. arch. Eliška Pomyjová – urbanismus
- Bc. Marek Liška – participace, koordinace pilotního projektu

1.2 Harmonogram a aktivity

1.2.1 Zpracování rešerší (09/2019-10/2019)

- Rešerše příkladů dobré praxe;
- Analýza podkladů poskytnutých městem;
- Analýza demografické situace Čelákovic.

1.2.2 Příprava a realizace terénního šetření (10/2019–02/2020)

- Anketní šetření sloužící k uvedení do tématiky, testování povědomí a asociací obyvatel k objektu;
- Hlubkové polostrukturované rozhovory se zástupci cílových skupin s cílem ověření různých variant využitelnosti objektu;

- Setkání s obyvateli Sedlčánek (24. 10. 2019, Hospoda na Vošverku) za účelem rozvinutí dat z anket a diskuse chybějícího zázemí v okolí;
- Setkání se zástupci spolků a příspěvkových organizací města (13. 2. 2020, Městský úřad Čelákovice) za účelem diskuse různých variant provozního modelu objektu.

1.2.3 Příprava a zpracování podnětu pro město (02/2020-08/2020)

- Analýza technického stavu objektu na základě poskytnuté dokumentace;
- Analýza možných variant využití na základě terénního šetření a ekonomické rozvahy;
- Společná realizace doporučení pro město

1.3 Zapojené skupiny

- Obyvatelé Čelákovice, zejména částí Sedlčánky a Císařská Kuchyně
- Spolky a příspěvkové organizace města
- Zástupci města Čelákovice

1.4 Podkladové dokumenty

- Studie využití objektu Základní školy v Čelákovících – Sedlčánky: Přestavba školy v Sedlčánkách na byty, KPP – Ing. arch. Iva Knappová, 2005
- Stavebně-historické posouzení, Mgr. Miroslav Nový, červenec 2016
- Zaměření stavu objektu – „Obecná škola“, Mírové náměstí č.p.45, Čelákovice Sedlčánky, GEO Net Praha, srpen 2016
- Územní plán sídelního útvaru Čelákovice¹
- Památkový katalog – škola²
- Katastr nemovitostí
- Strategický plán rozvoje města Čelákovice do roku 2030
- Střednědobý výhled rozpočtu 2020–2021
- Střednědobý výhled rozpočtu 2021–2022
- Rozpočet města 2020 (aktualizace 6. 1. 2020)
- Přehledová tabulka plánovaných investic 2020
- Zápis ze zasedání Zastupitelstva města Čelákovice 7/2019 ze dne 18. 9. 2019 včetně přílohy
- Zápis ze zasedání Zastupitelstva města Čelákovice 11/2020 ze dne 26. 2. 2020 včetně přílohy
- Zápis ze schůze Rady města Čelákovice č. 1-8 za rok 2020 a č. 20-31 za rok 2019
- Cenová mapa³
- Odhad tržního nájemného⁴
- Zpráva o prověření sestavení účetní závěrky územně samosprávného celku město Čelákovice, 2018
- Zásady pronajímání bytů v majetku města Čelákovice, platné od 1. 1. 2020
- Kroniky obce Sedlčánek⁵

¹ <https://www.celakovice.cz/cs/mesto/rozvoj-mesta/uzemni-plan/platny-uzemni-plan-sidelniho-utvaru-celakovice.html>

² <https://www.pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/skola-711539773>

³ <https://www.cenovamapa.eu/>

⁴ <https://www.odhad-zdarma.cz>

⁵ Kroniky Obce Sedlčánek. 2016. Čelákovice: Městské muzeum v Čelákovících

2 PROJEKT V KONTEXTU MĚSTA

2.1 Urbanistické a prostorové vazby

Bývalá škola v Sedlčánkách je významnou veřejnou stavbou i pro samotné Čelákovice. Před výstavbou nových škol v Čelákovících do místní školy některé děti dojížděly z Čelákovic i širšího okolí. Význam budovy pro Sedlčánky je stále patrný nejen z vyprávění místních obyvatel, ale i z jejího umístění v rámci lokality – rozvržení přilehlých veřejných prostranství, sbíhání cest před průčelím objektu i umístění přilehlé budovy bývalé hospody⁶ jednoznačně označují školu jako jedno z center obce.

Provoz pobočky čelákovické knihovny byl poslední aktivitou, která v bývalé škole probíhala. Vzhledem ke stále zhoršujícímu se stavu budovy bylo pro pracovníky knihovny postupně čím dál nekomfortnější ji obývat. Město se rozhodlo přesunout knihovnu do budovy bývalé hasičské zbrojnice, kterou za tímto účelem zrekonstruovalo. Z dlouhodobě urbanistického hlediska je tento přesun nepříliš vhodným řešením. Knihovna jako významná veřejná služba patří do významné veřejné budovy. V případě Sedlčánek by tak z hlediska prostorového uspořádání bylo vhodné, aby se knihovna vrátila do budovy školy.

2.1.1 Dopravní napojení

Pro dopravu z Čelákovic do Sedlčánek cestující užívají tři hlavních cest. (1.) „Horní“ silnice ulicemi Čelákovská-Rooseveltova slouží zejména motoristům a také po ní jezdí autobusy hromadné dopravy, (2.) „spodní“ cestu podél Labe využívají převážně pěší a (3.) takzvaný „Středňák“ je využíván jak pěšími a cyklisty, tak občasně projíždějícími motoristy.

Nejkratší cesta osobním autem trvá 8 min úsekem Čelákovská-Rooseveltova. Přímé autobusy po ní jezdí ráno ze Sedlčánek do Čelákovic a odpoledne z Čelákovic zpět. Pro pěší a cyklisty mezi obcemi chybí bezpečná a dostatečná infrastruktura.

Z vlakové zastávky Čelákovice-Jiřina je možné do Sedlčánek dojet či dojít asfaltovou cestou mezi poli („Středňák“ - viz obr. 1), u které místní zmiňují snížený komfort pro pěší a cyklisty kvůli chybějícímu osvětlení a povolenému průjezdu motorových vozidel. Podobně dlouhá je i cesta podél Labe (cyklostezka 0019 – viz obr. 2), která je v úseku Čelákovice-Sedlčánky nezpevněná, ale má rekreační potenciál. Uživatelé si nicméně stěžují na častou rozbahněnost nezpevněného povrchu cesty a absenci laviček v úseku. Po druhém břehu pak vede i cyklostezka 2. Labská. Jediný kontakt s druhým břehem je v této oblasti možný přes lávku pro pěší a cyklisty v Čelákovících. V souvislosti s výstavbou nového železničního mostu, v umístění blíž části Sedlčánky, je plánováno zavěšení lávky pro pěší a cyklisty na tomto mostu. Na území Sedlčánek se historicky nacházel přívoz.

⁶ V současné době je zde pouze omezený provoz bez sálu, ve kterém se nachází prodejna potravin. Druhá, navštěvovanější a kapacitně velkorysejší hospoda, jedno z důležitých veřejných míst obce, je umístěna v navazující zástavbě rodinných domů směrem k Císařské Kuchyni, byť na urbanisticky méně vhodném místě.



Obr. 1 „Středňák“ (mapy.cz 14.5.2020)



Obr. 2 „Dolní“ cesta podél toku Labe (mapy.cz 14.5.2020)

2.1.2 Územní plánování

Škola je v územním plánu označena jako veřejná stavba pro mateřské, základní a střední školy. Sousedící plocha hřiště má sloužit sportovním účelům. Tento plán byl pořízen v 90. letech, od té doby byl postupně aktualizován. V lednu 2019 proběhlo veřejné projednání nového Návrhu územního plánu Čelákovic, jeho opakované projednání se uskuteční v roce 2021. Ten možnost využití školy a přilehlého hřiště definuje následovně:

Škola OV

Plochy občanského vybavení – městská vybavenost

Hlavní využití: *Stavby pro občanskou vybavenost města Čelákovice (školaství, kultura, sociální služby, zdravotnictví, veřejná správa, maloobchod, ubytovací a stravovací zařízení) včetně souvisejících veřejných prostranství.*

Přípustné využití: *Stavby a zařízení pro klubovou sportovně rekreační činnost. Veřejná i vyhrazená zeleň. Parkování na vyhrazených parkovištích a v podzemních garážích.*

Komunikace, související technická infrastruktura. Služební byty související s příslušnou vybaveností.

Nepřípustné využití: *Zařízení, která nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.*

Podmínky prostorového uspořádání: *Výšková hladina staveb není omezena.*

Minimální procento zeleně 10 %.

Hřiště OS

Plochy občanského vybavení – sport a sportovní zařízení

Hlavní využití: *Stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu.*

Přípustné využití: *Občanská vybavenost související s funkcí hlavní, zejména stravovací, případně ubytovací služby. Přístaviště osobních a sportovních lodí. Přírodní koupaliště.*

Související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro parkování. Služební byty související s příslušným sportovním zařízením.

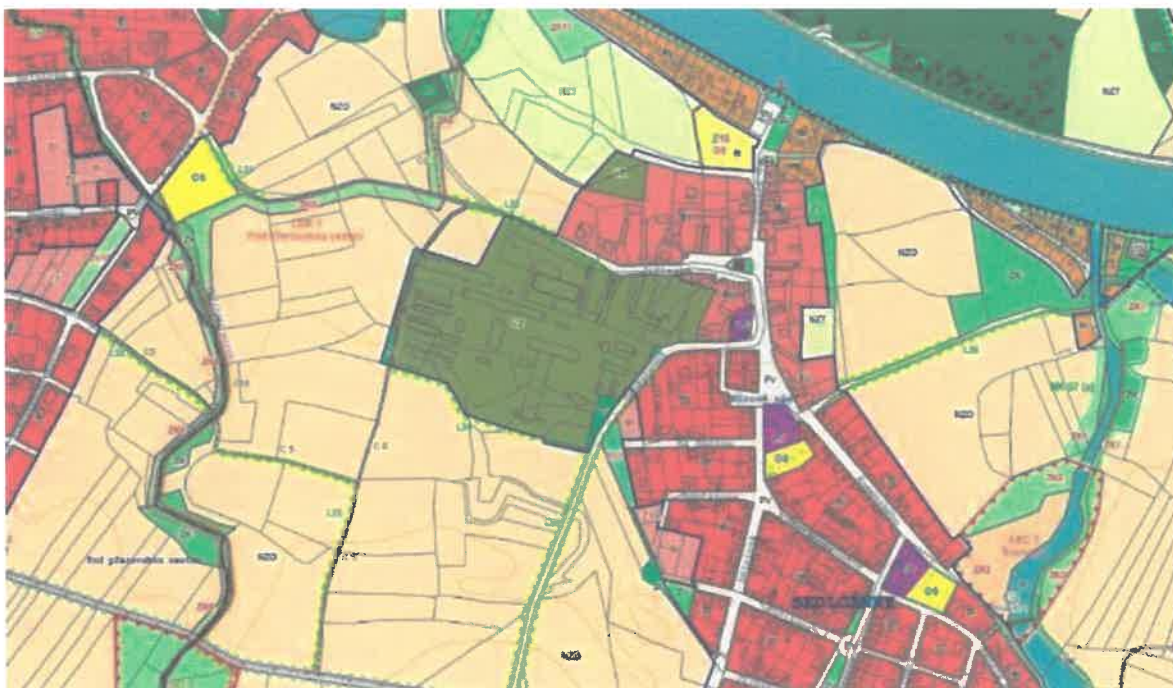
Stavby a zařízení souvisejícího charakteru sloužící funkci hlavní.

Nepřípustné využití: *Veškerá zařízení způsobující negativní dopad na kvalitu životního prostředí, zejména kvalitu ovzduší.*

Podmínky prostorového uspořádání: *Výšková hladina do 12 m nad rostlý terén.*

Minimální procento zeleně 20 %.

Toto rozdělení využití určuje, co lze a co vůbec nelze zřizovat v rámci té které funkční plochy. Zajímavé je rozdělení katastrů Čelákovice-Sedlčánky, ve kterém území místní části Jiřina, fyzicky navazující na Čelákovice, spadá katastrálně do Sedlčánek, s kterými se ale pravděpodobně nikdy nespojí fyzicky zástavbou kvůli stávající bariéře vedení vysokého napětí a souvisejícího ochranného pásma.



Obr. 3 Výřez z hlavního výkresu ÚP

2.2 Vazba na strategie

Strategický plán 2011 konstatuje, že budova je využívána jako komunitní centrum. Plán určuje jako jeden ze svých specifických cílů nalezení využití pro budovu. Tento cíl však současně nezískal dostatečnou podporu ze strany Řídící skupiny strategického plánu (8.2.5). V souvislosti s budovou je prioritní specifický cíl zajištění nabídky sportovních a volnočasových aktivit v Sedlčáncích (6.1.1), viz Tab. 1.

Tab. 1 Vybrané specifické cíle Strategického plánu rozvoje města do roku 2030

Specifický cíl	Indikátor	Prostředek ověření	Priorita
6.1.1 Zajistit nabídku sportovních a volnočasových aktivit pro dospívající mládež v Nové Jiřině, Sedlčáncích, Císařské Kuchyni a Záluží	I-6.1.1.1 počet sportovních a volnočasových aktivit pro dospívající mládež v Nové Jiřině, Sedlčáncích, Císařské Kuchyni a Záluží/rok	I-6.1.1.1 evidence organizátorů	Prioritní specifické cíle podle členů Řídící skupiny ve střednědobém horizontu (5–10 let)
8.2.5 Najít využití pro starou školu v Sedlčáncích a případně další historicky cenné objekty	I-8.2.5.1 využití nalezeno a realizováno 2014 I-8.2.5.2 počet využitých objektů/počet objektů	I-8.2.5.1 zpráva I-8.2.5.2 evidence	Prioritní specifické cíle kategorie B podle členů pracovních skupin, které nebyly vybrány členy Řídící skupiny

Stávající investiční plán pro rok 2020 poskytnutý obcí má formu přehledové tabulky. Tato tabulka investici do rekonstrukce bývalé školy v Sedlčáncích nezahrnuje.

Dle rozpočtového výhledu 2020-2021 (11/2018) bylo na investiční výdaje města plánováno v roce 2020 celkem 197 000 tis. Kč a v roce 2021 celkem 148 365 tis. Kč. Podíl plánovaných INV výdajů na rekonstrukci bývalé školy v Sedlčáncích činil 1 000 tis. Kč (0,5 %) pro rok 2020 a 15 000 tis. Kč (10,1 %) pro rok 2021. Pro rok 2021 by se tedy jednalo o významnou investici města z pohledu podílu na výši investičního rozpočtu.

Dle rozpočtového výhledu 2021-2022 (11/2019) je na investiční výdaje města plánováno v roce 2021 celkem 166 000 tis. Kč a v roce 2022 celkem 160 000 tis. Kč. Výdaj na rekonstrukci bývalé školy v Sedlčáncích již není zahrnut. Jeho znovuzahrnutí do investičního plánu, resp. rozpočtového výhledu, podléhá rozhodnutí obce o vhodném využití z pohledu funkce a ekonomiky provozu.

Tyto údaje nereflektují situaci s ohledem na plánovaný výpadek v příjmech obce s ohledem na dopady pandemie COVID-19.

Pro kontext uvádíme základní ekonomické ukazatele města za rok 2019. Dle bilančních ukazatelů, závěrky a rozpočtu hospodaří Čelákovice bez výraznějšího vnějšího zadlužení. Pro rok 2020 je plánován schodek, který je plně hrazen přebytky z minulých let.

Tab. 2 Základní ekonomické ukazatele pro Čelákovice (12/2019)⁷

Počet obyvatel	12 260
Příjem celkem (po konsolidaci)	383 042,62 tis. Kč
Úroky	0,00 tis. Kč
Uhrazené splátky dl. a půjč. prostř. VZ	133,00 tis. Kč
Dluhová služba celkem	133,00 tis. Kč
Ukazatel dluhové služby (v %)	0,03 %
Průměr příjmů za poslední 4 roky	283 534,78 tis. Kč
Zadluženost	0,00 tis. Kč
Zadluženost zřízených PO	0,00 tis. Kč
Aktiva celkem (Brutto)	2 563 651,05 tis. Kč
Stav na bankovních účtech (Brutto)	195 219,07 tis. Kč
Stav na bankovních účtech zřízených PO (Brutto)	35 032,79 tis. Kč
Cizí zdroje (Netto)	176 674,45 tis. Kč
Oběžná aktiva (Netto)	257 715,41 tis. Kč
Krátkodobé závazky (Netto)	96 020,23 tis. Kč
Pravidlo rozpočtové odpovědnosti (v %)	0,00 %
Podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům (v %)	6,89 %
Celková likvidita	2,68

⁷ zdroj: Monitor Ministerstva financí. URL: <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00240117/monitoring/simu?rad=t&obdobi=1912>

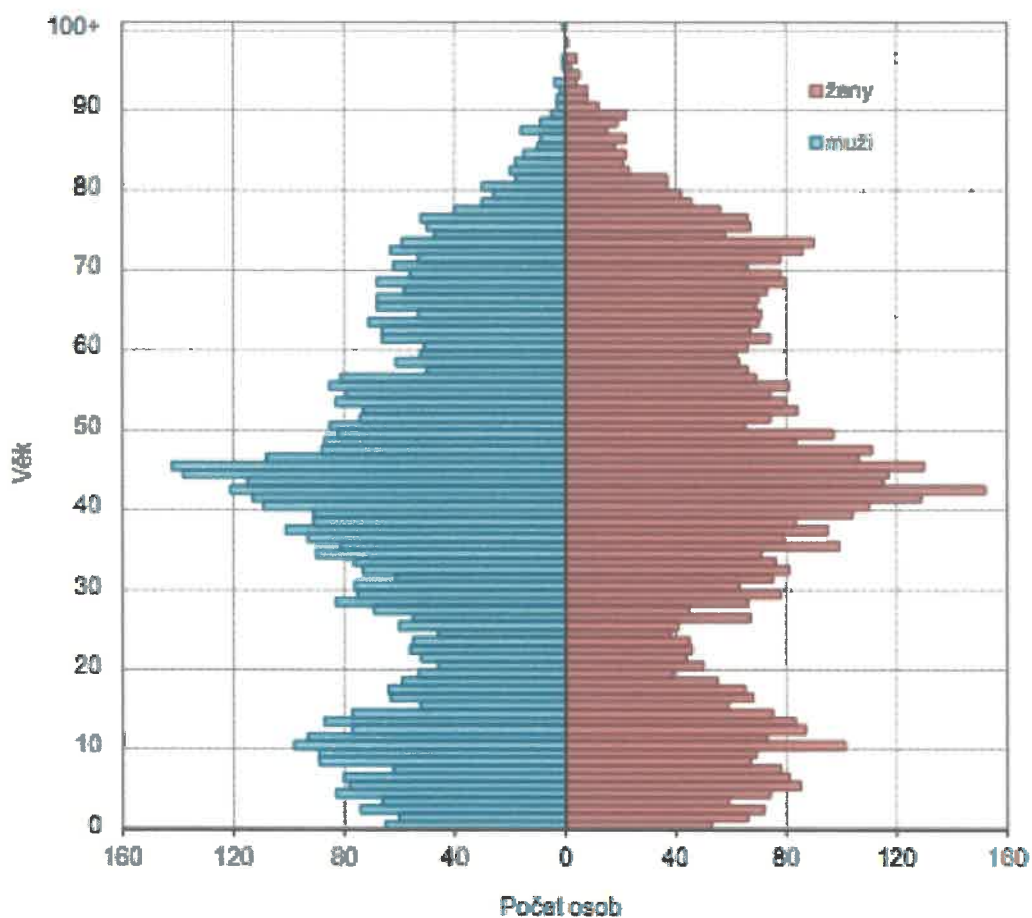
Tab. 3 Příjmy a výdaje města Čelákovice. Zdroj: Rozpočet města 2020

Rozpočet 2020	2020
Příjmy	421 614 552 Kč
Výdaje	541 545 552 Kč
Z toho IV výdaje	278 065 000 Kč
Z toho NIV výdaje	263 480 552 Kč
Z toho splátky úvěrů a půjček	69 000,00 Kč
Financování schodku 2020	
Zůstatky na účtech	119 931 000 Kč

2.3 Sociodemografické souvislosti

Poslední doložené statistiky o počtu obyvatel Sedlčánek pocházejí z roku 2011⁸, kdy bylo v části sečteno 764 stálých obyvatel. Pro naše účely je ale vhodné zahrnout do spádovosti budovy i propojené území Císařské Kuchyně, u které je k roku 2011 evidováno 106 obyvatel. Je důležité poznamenat, že uvedené sčítání se týkalo i obyvatel bez zřízeného trvalého pobytu v obci. Novější statistiky bohužel nejsou doložené, ale podle odhadů zastupitelů a místních obyvatel by v celém území dnes mohlo bydlet přes 1500 obyvatel s obvyklým bydlištěm (stálých obyvatel i bez zřízeného trvalého pobytu). Věkovou strukturu místního obyvatelstva lze ale bez relevantních statistik jen těžko odhadovat. Nicméně výstavba rodinných domků mezi Sedlčánkami a Císařskou Kuchyní by mohla naznačovat zvýšený podíl mladších věkových kategorií oproti věkové struktuře Čelákovic jako takových (viz Obr. 4).

⁸ *Historický lexikon obcí České republiky – 1869–2011*. Dostupné online: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015>. Naposledy navštíveno 1. května 2020.



Obr. 4 Věkové složení obyvatelstva města Čelákovice k 31. 12. 2019⁹

⁹Vývoj obyvatelstva ve městě Čelákovice. Dostupné online:
<https://www.czso.cz/documents/11240/17829520/Celakovice.pdf/86d7590c-8b05-415f-afdf-06c8c09cfe0e>.
 Naposledy navštíveno 1. května 2020

3 VÝCHOZÍ SITUACE OBJEKTU

3.1 Architektura a stavebně technický stav



Obr. 5 Historický snímek zachycující školu po dostavbě (cca r. 1909) při pohledu od severu¹⁰

Budova bývalé školy byla postavená v eklektickém stylu v roce 1909 podle projektu stavebního rady Antonína Novotného z Prahy (autor několika nájemných domů na Starém Městě a Malé Straně, kasárny c.k. jízdy v Karlíně atp.). Od roku 1976 budova sloužila jako Okresní materiálové středisko zřízené odborem školství okr. Praha-východ. V současnosti je budova nevyužívaná (od r. 2012).

Z hlediska technického stavu je budova poměrně zachovalá, nečelí statickým problémům. Jsou patrné stopy opotřebení časem nebo lokální vady v podobě upadané omítky.

¹⁰ Špaček, J (ed.). 2009. *Kronika obce Sedlčánek I. (1762–1927)*. Čelákovice: Městské muzeum v Čelákovících. s. 199



Obr. 6 Současný stav objektu, foto z roku 2019¹¹

Z pohledu ochrany památkových hodnot je klíčové prohlášení budovy kulturní památkou z roku 2011¹². To znamená, že jakékoliv stavební úpravy na objektu musí projít schválením Národním památkovým ústavem (dále jen NPÚ). Předmětem ochrany jsou v případě školy v Sedlčánek především původní dekorativní prvky exteriéru a interiéru včetně detailů (dochovaly se např. původní kazetové dveře, dlažba na chodbách, schodišťový prostor aj.). Ministerstvo kultury ve svém rozhodnutí zároveň shledalo, že škola je kvalitním příkladem venkovské veřejné budovy z doby před 1. světovou válkou.

Pro zhodnocení aktuálního stavu budovy z pohledu architektonického a technického je kvalitním podkladem provedené zaměření¹³ a stavebně-historické posouzení¹⁴ z roku 2016. Z pohledu možností dalšího vývoje toto posouzení obsahuje soupis hodnotných stavebních konstrukcí, prvků, stavebních

¹¹ <https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/4380-skola-sedcanky>

¹² *Rozhodnutí Ministerstva kultury České republiky*, V Praze dne 17. 02. 2011, Č. j.: MK 11517/2011 OPP, Dostupné z: <https://www.celakovice.cz/filemanager/files/103781.pdf>

¹³ *Zaměření aktuálního stavu budovy*, GeoNet Praha, v.o.s., srpen 2016.

¹⁴ *Škola č.p. 45, Sedlčánek, Stavebně-historické posouzení*, Mgr. Miroslav Nový, červen 2016

detailů a povrchových úprav vč. jejich prostorového zaznamenání do půdorysů. Technické zařízení budovy

Ve stávajícím stavu má budova pro vytápění teplovodní otopnou soustavu s různými druhy otopných těles. Regulace je ruční dvoupolohová (uzavírací kohouty). Zdrojem tepla jsou dva plynové kotle umístěné v místnosti 105 a samostatné kouřovody napojené do vlastních komínových průduchů. Plynovod je zaveden pouze do místnosti 105.

Větrání budovy je přirozené okny a odtahem na hygienických zařízeních.

Teplá voda je připravována v zásobníkovém ohříváči umístěném v místnosti 105 a napojeném na plynové kotle.

Do budovy je zavedena vodovodní přípojka. Objekt je napojen na místní kanalizaci.

3.2 Ekonomika provozu

Od roku 2012, kdy budova není užívaná, jsou dle informací od města náklady na zajištění provozu zanedbatelné (zahrnují de facto pouze zabezpečení objektu a související administrativní náklady).

Náklady na údržbu byly v posledních letech rovněž zanedbatelné. S ohledem na celkový stav budovy není v horizontu 5 let dle odborného názoru nezbytné uvažovat zvýšené náklady na opravy a údržbu.

Pro ekonomické zhodnocení stávající provozní bilance je nezbytné porovnat nulovou variantu s navrhovanými variantami využití.

3.3 Majetkoprávní vztahy



Obr. 7 Výřez výkresu z Katastru nemovitostí, 2020

Majitelem objektu občanské vybavenosti **Mírové náměstí č. 45**, parcelní číslo st. 89/1, je dle Katastru nemovitostí Město Čelákovice, náměstí 5. května 1/11, 25088 Čelákovice. Jedná se o nemovitou kulturní památku. Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Na stejném pozemku se dále nachází objekt st. 89/2. Jedná se o garáž, dle KN o nezapsanou stavbu / jinou stavbu, dle záznamu pro další řízení (ZDŘ-63/2009). Stavba je rovněž evidována jako nemovitá kulturní památka. Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

S pozemkem objektu bezprostředně sousedí zahrada, parcelní číslo 497/2. Tato parcela je součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 22112). Majitelem je Město Čelákovice, náměstí 5. května 1/11, 25088 Čelákovice. Nejsou evidována žádná omezení. Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Dále je relevantní nezastavěný sousední pozemek, parcelní číslo 497/3. Pozemek je v současnosti nevyužívaný. Způsob využití je dle KN sportoviště a rekreační plocha. Majitelem pozemku je TJ SOKOL, Sedlčánky, 25088 Čelákovice. Nejsou evidována žádná omezení. Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti. V současné době není jasné, zda bude možné do projektu hřiště zahrnout, a studie proto počítá jak s variantou, kdy bude hřiště propojeno s areálem školy, tak s variantou bez zahrnutí hřiště.

4 PODNĚTY Z VÝZKUMU S OBYVATELI

Z rozhovorů a workshopů s místními obyvateli nejvýrazněji vystupovala potřeba zázemí pro společenské a spolkové akce, stejně jako prostoru pro neformální setkávání. Místní doufají, že bývalá škola bude v budoucnu opět sloužit veřejnosti a poskytne dostatečně reprezentativní prostory i pro společenské události typu svateb či rodinných oslav. Samotná budova pak ve výpovědích figurovala jako výrazný symbol celé místní části, který na sebe váže silné identitotvorné, historické i emocionální obsahy. Starousedlíci živě vzpomínají na bývalé využívání budovy a přejí si ji vrátit její původní slávu a význam. Současný stav je všeobecně vnímán jako nevyhovující. Potřeba rekonstrukce je tak vnímána obzvláště silně.

V rámci výzkumných setkání se řešitelům a účastníkům podařilo dohromady definovat několik návrhů na konkrétní služby, které by objekt mohl zastřešovat a které by odpovídaly na potřeby jednotlivých skupin a jednotlivců. Ty jsou podrobněji rozvedeny v kapitole 5.6.1 *Uvažované služby a režim užívání* a v příloze o výsledcích terénního šetření.

5 NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

Vzhledem k historickému významu budovy a jejímu umístění v rámci obce je velmi vhodným řešením obnova její veřejné funkce. V ideálním případě by budova po rekonstrukci sloužila jako katalyzátor místní pospolitosti a zastřešovala komunitní a spolkové akce svého okolí. Důležité je v takovém případě myslet na univerzální otevřenost veškerým potenciálním skupinám uživatelů. Důraz by měl být kladen rovněž na promyšlení provozního modelu. Pro tento typ projektu stěžejní maximálně definovat ještě před samotnou realizací investičního záměru (vzhledem ke kombinaci různých funkcí).

Město nepředpokládá, že se v případě rekonstrukce bude jednat o finančně návratnou investici. Požadavkem je, aby si budova v ideálním případě vydělala na každodenní provoz a údržbu. Častým řešením této potřeby je rozdělení prostorů na volně přístupnou a pronajimatelnou část. V ideálním případě by si tak budova na svůj provoz vydělala funkcemi, které jsou zároveň komunitotvorné. Dalším řešením je kombinace funkce komunitní s obytnou, které ale znamená komplikace se slučováním soukromých a veřejných prostor v jednom objektu. Takové řešení si může vyžádat náročné technické i provozní úpravy.

Výhodou objektu je i přilehlá zahrada, která umožňuje rozvoj a podpoření komunitních a volnočasových aktivit. Potenciálně je rozšiřitelná o pozemek v současném vlastnictví místní sokolské organizace.

Koordinace různých aktivit v rámci jednoho objektu v každém případě vyžaduje plánování a stálý management, na jehož obstarání by měla být určena konkrétní osoba nebo v ideálním případě zkušená organizace.

5.1 Funkční specifikace

Z funkčního hlediska by bylo nejvhodnější, aby v domě docházelo ke křížení provozů v co nejmenší možné míře. Pokud by dům měl např. sloužit komunitě i k bydlení, bylo by potřeba vyřešit oddělení obytné (a tedy soukromé) části od té, do které má mít přístup každý.

Stavby veřejné vybavenosti mají zákonnou povinnost být bezbariérové, pro bytové domy tento požadavek platí až od 4.NP

V každém případě je třeba doporučit důsledné zamyšlení se nad bezbariérovými úpravami domu, které by jeho využití velmi usnadnily. To platí obzvláště v případě, že by jeho funkce byla zcela veřejná. Vzhledem k rozsáhlosti úprav by bylo chybou nevytvořit bezbariérový přístup do budovy a bezbariérově nepříístupnit také jednotlivá podlaží (rampa u hlavního vstupu, ideálně výtah). Takové stavební úpravy musí být projednány a schváleny Národním památkovým ústavem a jejich prosazení nemusí být snadné.

Silnou devizou domu, mimo jeho centrální polohy v obci, je také pozemek, který jej obklopuje. V rámci úvah nad využitím objektu je klíčové se také zamyslet nad jeho propojením s exteriérem. Nabízí se využití venkovních prostorů například pro společenské akce, sousedská setkání nebo soukromé akce, pro které může budova sloužit jako zázemí.

Důležitá a v podstatě jediná stávající veřejná služba, která v Sedlčánkách funguje, je pobočka městské knihovny, historicky již v budově umístěná. Logickým krokem by tedy bylo uvažovat o jejím přesunu zpět do objektu, čímž by se zásadně zlepšily možnosti jejího působení v duchu moderních knihovnických center. Zároveň by se uvolnila budova současné hasičské zbrojnice například pro plánované nájemní

bydlení. Dá se také předpokládat, že adaptace hasičské zbrojnice pro nájemní bydlení bude snazší než u památkově chráněného objektu školy. Tento krok navíc podporují i urbanistická doporučení a přání některých obyvatel. Dostatek času na plánování rozšíření služeb knihovny a možnost plánování rekonstrukce přímo na míru předpokládanému provozu je v tomto případě nespornou výhodou.

5.2 Stavebně-technické řešení

Stavebně technické řešení vychází z možností daných objektem samotným, jeho stavem a památkovou ochranou. Obecně se dá říci, že je budova zachovalá.

Z pohledu možností dalšího vývoje je klíčové stavebně-historické posouzení z roku 2016. To obsahuje soupis hodnotných stavebních konstrukcí, prvků, stavebních detailů a povrchových úprav vč. jejich prostorového zaznamenání do půdorysů.

Klíčové výstupy stavebně-historického průzkumu a jeho náměty pro rehabilitaci a zachování hodnot¹⁵ jsou:

OBECNÉ ZÁSADY

- K opravám používat v maximální možné míře materiály korespondující s původními (resp. historickými, na stavbě použitými);
- při opravách, resp. jakýchkoliv doplňcích respektovat historickou povrchovou úpravu, tvary, profilace aj.;
- u dochovaných konstrukcí, ale i u povrchových úprav, preferovat konzervační přístup, který jediný zaručí uchování maxima z původního (či lépe historicky hodnotného) stavu stavby a zároveň tak zůstane zachováno pro budoucí generace maximum z jejich výpovědní hodnoty;
- konstrukce, prvky a další uvedené v tomto elaborátu jako hodnotné (viz kapitola 8) je třeba zachovat (v případě potřeby tyto odborně opravit či restaurovat [pokud jde o věci umělecko-řemeslné povahy, popř. výplně otvorů]);
- při statickém zajištění (stabilizaci stavby) hledat takové přístupy a zásahy, které se co nejméně dotknou historicky hodnotné substance objektu a jeho součástí.

EXTERIÉRY

OMÍTKY:

- Zachovat původní novorenesanční úpravu fasád (se secesními prvky);
- doplnit chybějící omítky fasád, přitom dodržet hladkou (dřevem hlazenou) strukturu omítek;
- zároveň je třeba dodržet a místy i obnovit chybějící prvky, či pouze vyspravit stávající štukové (omítkové) architektonické prvky, a to při dodržení jejich původní (historické) modelace (profilace);
- u jižního křídla obnovit do původní podoby okenní otvory a vstup, tzn. mimo jiné znovu provést pásové nadokenní římsy s bočními svislými převisy a podokenní římsy.

¹⁵ Tyto výstupy nenahrazují odborná vyjádření a stanoviska NPÚ ve věci ochrany a rehabilitace konkrétních prvků objektu.

VÝPLNĚ OKEN A VSTUPŮ:

- Restaurovat dochované historické okenní výplně (opravu provádět odborně – restaurátorem s povolením MK ČR), totéž platí i pro výplně vstupů (dveře);
- u jižního křídla nahradit stávající novodobá zdvojená okna za dřevěné repliky oken původních, stejně tak je třeba nahradit novodobé dveře u vstupu do jižního křídla za vhodnější, dřevěné.

STŘECHY:

- Zachovat glazovanou krytinu a veškeré historické střešní doplňky.

INTERIÉR

OMÍTKY:

- Provést opravu interiérových omítek;
- přitom je třeba dbát na možnost výskytu historické povrchové úpravy – výmalby.

VÝPLNĚ VSTUPŮ:

- Restaurovat dochované historické dveřní výplně a obložkové zárubně (opravu provádět odborně – restaurátorem s povolením MK ČR). Chybějící mosazné kliky se štítky doplnit replikami původních.

Z výše zmíněného zjednodušeně vyplývá, že fasádu budovy nebude možné tepelně energeticky sanovat kontaktním zateplovacím systémem a okna vyměnit za nová. Rekonstrukce bude zřejmě omezena použitím repasovaných stávajících okenních i vnitřních výplní otvorů nebo jejich replikami. Při rekonstrukci je třeba dbát na detaily a původní řemeslné provedení.

V rámci zásahů bude zřejmě možná debata o zásadnějších úpravách v rámci jižního křídla se zázemím (dnes toalety), které doznalo necitlivých úprav v 70. letech 20. století.

V rámci revitalizace provozu celého objektu bude třeba řešit také dopravu v klidu. Kapacitní nároky na počty parkovacích stání zásadně ovlivní vazby s okolím a využití pozemku kolem domu. Tento dokument blíže nespecifikuje počty parkovacích stání.

Stavebně technické řešení vychází z možností daných objektem samotným, jeho stavem a památkovou ochranou. Obecně se dá říci, že je budova zachovalá.

5.2.1 Orientační shrnutí zásahů a úkonů, které bude nutno provést nebo zvážit:

- Renovace stávající fasády se všemi jejími detaily a s respektem k původnímu řemeslnému zpracování (bez zateplení);
- zamyšlení se nad podobou jižního křídla, které doznalo nekvalitních tvaroslovných úprav v 70. letech 20. století;
- renovace krovu s prověřením možnosti jeho zateplení v rámci projednávání s NPÚ. Je třeba posoudit únosnost krovu a jeho možné přítěžování novými konstrukcemi a vrstvami;
- kontrola stavu stávajících stropních konstrukcí (zhlaví trámů) a jejich případné přeposouzení s ohledem na nové funkční využití (možná nutnost zesilování trámů);
- renovace stávajících okenních a dveřních výplní nebo jejich nahrazení replikami;
- úpravy vnitřních povrchů a podlah;
- provedení kompletně nových rozvodů instalací s vazbou na energetiku a vnitřní prostředí;

- zhodnocení hydroizolace spodní stavby a návrh opatření včetně zhodnocení pronikání radonu z podloží;
- realizace bezbariérového řešení – velmi důležité z hlediska budoucího využití;
- velkou pozornost je třeba věnovat kvalitnímu propojení 1.NP se zahradou – zřejmě vyvolá nutnost zásahu do stávající fasády.

5.3 Energetika a vnitřní prostředí

Obecně předpokládáme, že nebude nutné objekt chladit (neprojede komplexním zateplením, využitelnost v letním období nebude zásadní). Vnitřní prostory budou větrány centrální vzduchotechnickou jednotkou s rekuperací tepla. Výjimkou je případný byt správce, který bude mít samostatné větrání hybridní (odtah v hygienickém zázemí, přívod vzduchu okny).

Pro případné obecní byty doporučujeme společnou vzduchotechnickou jednotku s rekuperací tepla s trvalým větráním minimálním průtokem (případně vazbou na obsazenost). Investičně a provozně náročnější variantou mohou být decentrální VZT jednotky pro každý byt s individuálním regulačním nastavením. Na druhé straně investičně nejméně náročné je hybridní větrání zcela bez rekuperace tepla odtahem z hygienických zařízení a přívodem čerstvého vzduchu okny.

Velmi citlivé bude z pohledu památkové ochrany umísťování jakýchkoliv prvků technologických zařízení na vnější obálku budovy.

Z možných energonositelů je zemní plyn nízkoemisní zdroj (z pohledu emisí CO₂). Instalace běžného tepelného čerpadla poháněného elektrickou energií pouze pro vytápění a ohřev vody při zohlednění jeho efektivity nedosahuje z pohledu produkce emisí CO₂ významného přínosu, vzhledem k vysokému emisnímu faktoru pro elektrickou energii. Nicméně, z pohledu hodnocení neobnovitelné primární energie může být instalace tepelného čerpadla výhodnější než u plynového kotle. Celkovou ekonomickou stránku je potřeba prověřit v dalším stupni, ale lze předpokládat výhodnější situaci pro tepelné čerpadlo.

Tepelné čerpadlo je výhodné zejména v souvislosti s propojením s chlazením budovy, což v tomto případě nepředpokládáme (akumulační hmota, omezené zateplení, větrání).

Z pohledu vnitřního prostředí doporučujeme nízkoteplotní vytápění, vhodné jak pro instalaci tepelného čerpadla, tak případně plynového kondenzačního kotle. Otopná tělesa by měla být instalována pod okny. Z pohledu vnitřního komfortu je vhodné otopná tělesa navrhnout s délkou na celou šířku okna při respektování maximálního poměru délka / výška < 3,0.

Větrání v budově navrhujeme obecně nucené s rekuperací tepla. Rozvody mohou být vedeny v chodbách v SDK pohledu.

Přípravu teplé vody doporučujeme centrální s časově řízenou cirkulací v době provozu budovy.

5.4 Varianty řešení

Na základě dostupných analýz objektu, odborných doporučení a výsledků mapování potřeb lze vymezit dva základní směry řešení podle základního funkčního větvení na volbu (A) komunitního domu a na volbu (B) bytového domu s komunitní částí. Každá z těchto voleb se dá dále rozdělit na varianty

počítající s (ne)přesunem knihovny a/nebo s (ne)využitím přilehlého pozemku (který v současnosti není v majetku zadavatele, ale ve vlastnictví TJ Sokol). Přehled těchto variant je shrnut v Tab. 4. Lze tedy uvažovat až o osmi různých variantách označených jako A₀-A₃ a B₀-B₃.

Jako příklad konkrétních možností objektu byly s ohledem na ekonomickou výhodnost dále rozpracovány varianty A₁ a B₀ včetně podvariant s různým rozmístěním provozů.

Tab. 4 Matice variant řešení projektu podle mono/polyfunkčnosti a eventuálním přidružením knihovny a/nebo přilehlého pozemku

	<i>Komunitní dům</i>	<i>Bytový dům s komunitní částí</i>
<i>Základní</i>	A₀	B₀
<i>S přesunem knihovny</i>	A₁	B₁
<i>Se zahrnutím přilehlého pozemku Sokola</i>	A₂	B₂
<i>Zahrnující přesun knihovny i přidružení pozemku Sokola</i>	A₃	B₃

5.4.1 Varianta A₁ – Komunitní dům zahrnující pobočku knihovny

Tato varianta počítá s dalším zpracováním investičního plánu jako **rekonstrukce objektu pro účely komunitního domu**.

Tab. 5 Specifika, výhody a nevýhody varianty A₁ samostatného komunitního domu

Specifika varianty:	
<ul style="list-style-type: none"> • Lze vytvořit kvalitní vnitřní prostor, poskytující nadstandardní zázemí pro kulturní aktivity, spolkovou činnost, vzdělávání, setkávání a trávení volného času. • Bude třeba koordinovat provoz a program ve víceúčelových místnostech (klubovna, sál) tak, aby byla budova dostatečně vytížená a provoz efektivní. • Vzhledem k veřejné povaze funkčního využití je důležité zajistit bezbariérový provoz v budově instalací výtahu. Vzhledem k památkové ochraně budovy je řešení bezbariérovosti komplikovanější. • Pro komunitní funkci není nutné rozšiřovat prostory do podkroví. Zdá se, že plochy 1.NP a 2.NP by měly dostačovat. Podkroví by mohlo sloužit jako sklad nebo jako plošná rezerva pro další rozvoj. Z hlediska pohodlného využití podkroví by bylo dobré zvážit protažení výtahu až do podkroví. • V ideálním případě možnost pověřit správcováním celého komunitního domu knihovnu jako instituci. V současnosti je trendem, že knihovna působí nejen jako půjčovna knih, ale jako komplexnější kulturní instituce s vlastním programem, akcemi a přednáškami. Pokud by knihovna byla v budově, tak by její pracovníci mohli zastávat funkci správce, který má na starosti program a případné výpůjčky jednotlivých prostor veřejnosti. 	
Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> • Podpoření centra obce – významná budova plná významných veřejných funkcí. Plně komunitní využití pro veřejnost s potenciálem oživení centra obce a vytvoření jeho společenského srdce. • Dostatečný prostor pro všechny požadované komunitní funkce. • Není nutností využívat podkroví. Odpadá tedy jeho nákladná rekonstrukce. • Není nutno řešení křížení provozů, které by se rušily (veřejná vs. soukromá funkce). • Možnost získat dotační tituly určené domům s komunitní funkcí. 	<ul style="list-style-type: none"> • Budova si na sebe může přivydělat jen pronájmem společenských prostor. • Případné stěhování knihovny může být vnímáno jako komplikace. • Nároky na koordinaci provozu více společenských prostor a jejich údržbu.

Popis řešení ve variantě A₁

Tato varianta je funkčně vhodná díky potenciálu stát se symbolem Sedlčánek a jejich komunitního života. Zároveň je zcela v souladu s ÚP.

Volba komunitního domu je vhodná i z hlediska navázání na historii a paměť místa. Výhodou je jednoznačná funkce, kombinace funkcí/provozů, které mají podobné požadavky na provoz i režim užívání. Předložené prostorové zobrazení (viz níže) je předběžné. Záleží na městu a knihovně, které prostory prohlásí za dostatečné například pro potřeby knihovny.

V přízemí by mohl být umístěný sál se zázemím, kancelář správce, jeho dílna (případně šatna), v patře doplněné o klubovnu, sdílené kanceláře, ordinaci lékaře či další provoz, které jsou používány menším počtem lidí. Ve 2.NP se také nabízí možnost umístit byt správce. Podkroví by mohlo využít MDDM pro uskladnění sezónního vybavení, zkušebny kapel mohou být v suterénu či v patře.

Klubovna může být umístěná téměř kdekoliv, napojení na zahradu však může být výhodou. Prostor pro přípravu občerstvení může být využíván pro potřebu akcí v sálu i v klubovně.

Další logickou možností je do vzniklého společenského domu zahrnout i prostory pobočky Městské knihovny Čelákovice. V současném nastavení knihovny se zdá být stěhování a rozšiřování jejích funkcí jako komplikované, ale v poslední době dochází zhusta k reorganizacím knihovnických institucí a k posilování jejich kompetencí co do smyslu správce veřejných společenských prostor, které slouží multifunkčním volnočasovým či vzdělávacím účelům. Knihovna by tak mohla plnit úlohu správce celého objektu, ovšem pouze po restrukturování současné organizace. Městská knihovna Čelákovice v současné době nedisponuje především personální kapacitou na zaštitění provozu a funkci moderátora tak může plnit pouze po náležitém personálním i kompetenčním rozšíření.

Sál by mohl zároveň sloužit pro případné besedy a workshopy pořádané knihovnou. Prostorové nároky knihovny se odvíjí od současné velikosti. Neměla by se stěhovat do menšího. Po přestěhování knihovny zpět do budovy školy se všechny významné veřejné funkce budou kumulovat na nejdůležitějším komunitním místě a pravděpodobnost oživení budovy tímto krokem významně roste. Díky přestěhování knihovny by se uvolnily i prostory zbrojnice, které lze adaptovat na byty.

Podvarianta I do přízemí umísťuje sál s knihovnou, což jsou nejvíce veřejné funkce/provozy. Klubovnu společně s bytem správce, které využívají jen omezené skupiny lidí a pod určitým dozorem, jsou v prvním patře.

Podvarianta II do přízemí umísťuje klubovnu a sál. V případě větších událostí lze oba prostory bez problémů upravit. Prostory v patře jsou ponechány knihovně. Správce má v této variantě k dispozici pouze kancelář.

Podkroví v obou případech zůstává volné. Z rozhovorů vyplynul zájem MDDM o jejich využití pro skladování věcí na tábor. Bytové jednotky by bylo možné zřídit v bývalé zbrojnici po vymístění knihovny.

Sál by měl v každém případě umožňovat vstup na zahradu. Slavnosti a společenské akce, které by se zde konaly, by díky tomu měly suchou i mokrou variantu.

Grafické shrnutí popisu podvariant

Tab. 6 Podvarianta I – knihovna se sálem v přízemí

Hlavní funkce	Umístění	Výměra (m ²)	Kapacity	Související
sál	1.NP	66,5		
klubovna	2.NP	68		
knihovna	1.NP	86		
správce	2.NP	57,6		byt
WC		65+15,8		1.NP+2.NP
sklad	podkroví	180		



Obr. 8 Podvarianta I – schéma přízemí (1.NP) s knihovnou a sálem bez šatny a občerstvení



Obr. 9 Podvarianta I – 2.NP využívané pro klidnější funkce.

5.4.2 Varianta B₀ – Bytový dům s komunitní funkcí

Volba bytového domu s komunitní funkcí počítá s kombinací komunitního prostoru a obecního nájemního bydlení.

Tab. 8 Specifika, výhody a nevýhody varianty B₀ bytového domu s komunitní funkcí

Specifika variant: <ul style="list-style-type: none"> • Přízemí a sklepy jsou využity pro veřejné funkce. • 2.NP a podkroví jsou určeny pro nájemní bydlení. • Bezbariérový provoz bude nutné zajistit pouze ve veřejné části objektu. • Jeden z bytů je možné využít jako byt správce. • V případě přesunu knihovny do objektu zbude velmi malý prostor pro další veřejné využití. • Stejně jako u varianty A bude třeba koordinovat provoz a program ve víceúčelových místnostech (klubovna, sál) tak, aby byla budova dostatečně vytížená a provoz efektivní. 	
Výhody <ul style="list-style-type: none"> • Příjem městu z nájemního bydlení. • Není nutné vybudovat výtah pro bydlení ve vyšších podlažích. Bezbariérovost bude nutná pouze pro 1.NP s veřejnou funkcí. 	Nevýhody <ul style="list-style-type: none"> • Obytná funkce není v souladu se současným územním plánem a pro tuto variantu by tedy musela být provedena změna ÚP. • Křížení provozů veřejné části a obytné funkce může vyvolávat kolize. Je třeba citlivě volit akce a činnosti konané ve veřejné části. • Úpravy na byty počítají i s využitím podkroví. • Ztížená možnost na získání dotace.

Popis řešení ve variantě B₀

Tato varianta předpokládá větší stavební úpravy vzhledem k hygienickým požadavkům na byty. Veřejnosti slouží pouze přízemí, v dalších patrech se nacházejí nájemní byty, které pokrývají alespoň částečně náklady na provoz. Pro účely této zprávy vycházíme ze studie adaptace domu z roku 2005. Využití je i podkroví a knihovna zůstává ve stávající zbrojnici.

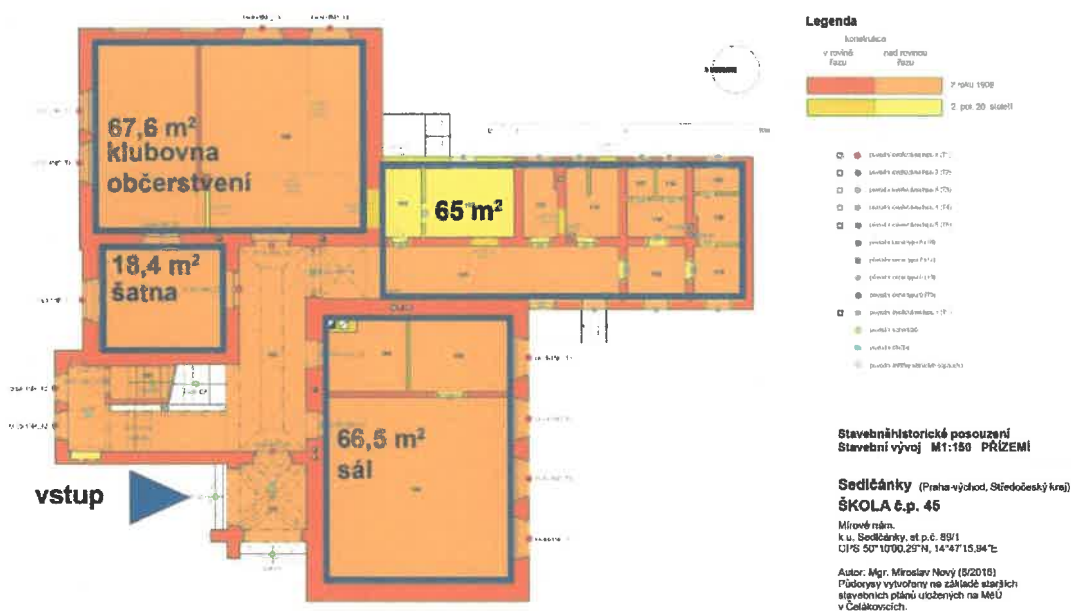
Je třeba říci, že obytná funkce není v souladu se současným územním plánem a pro tuto variantu by tedy musela být provedena změna současného platného územního plánu nebo uplatněna připomínka/námítka k Návrhu územního plánu.

Hlavní komunitní funkce, které by měl dům naplňovat, je místo setkávání – sál se zázemím, který bude přímo napojen na zahradu, klubovna, optimalizované zázemí pro správce (bylo by dobré jednoznačně určit, zda to má být kancelář nebo i dílna) a v případě zájmu a dostatku místa vymístěná pobočka knihovny ze současného umístění v bývalé hasičské zbrojnici, čímž by se realizovala řešení ve variantě B₁.

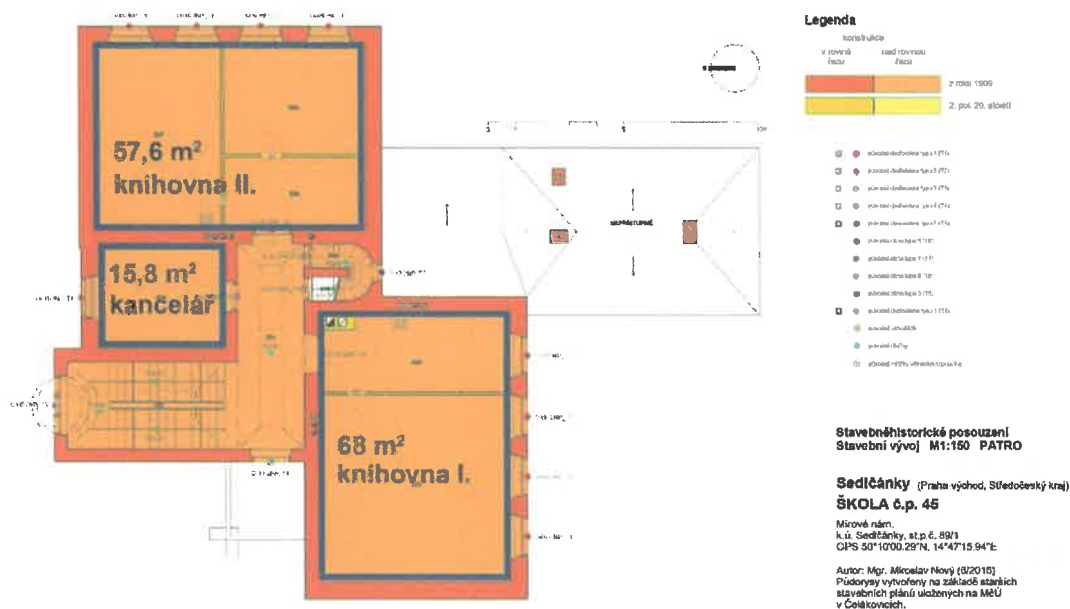
V této variantě je při úpravě povrchů a podlah důležitě z pohledu akustického splnit požadavky norem mezi byty (obzvláště stropy mohou být problematické).

Tab. 7 Podvarianta II – sál s klubovnou v přízemí

Hlavní funkce	Umístění	Výměra (m ²)	Kapacity	Související
sál	1.NP	66,5		
klubovna	1.NP	67,6		
knihovna	2.NP	57,6-120		část může být byt správce
správce	2.NP	15,8-70		kancelář – byt
sklad	podkroví	180		pronájem



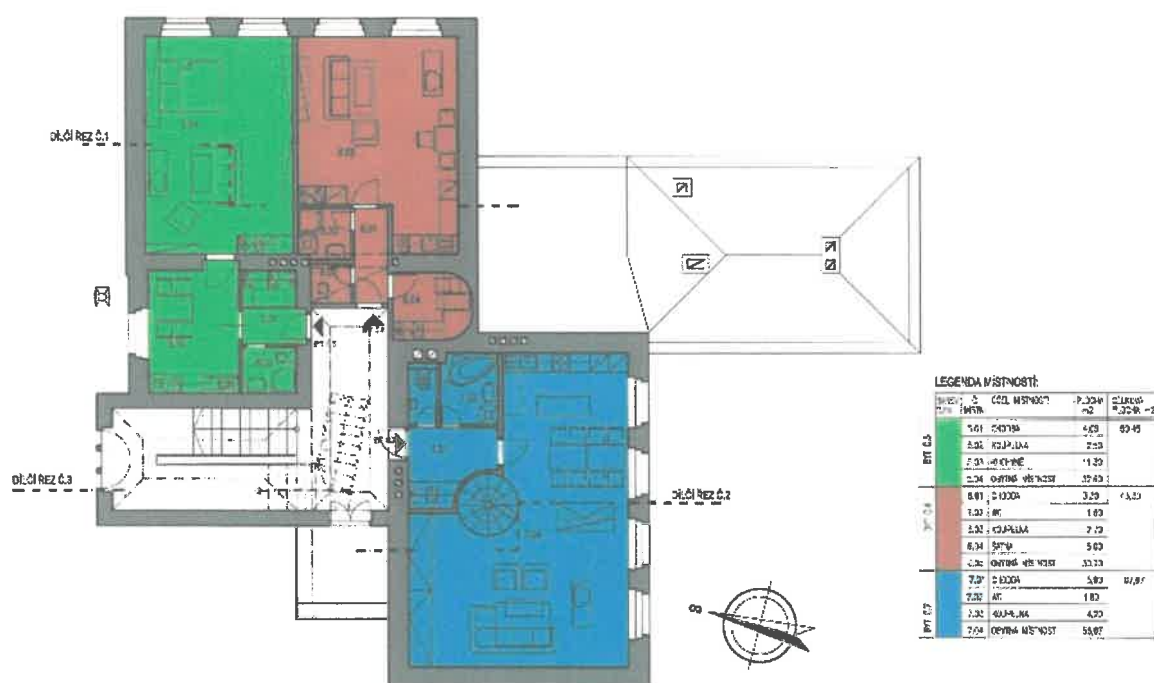
Obr. 10 Podvarianta II – přízemí (1.NP) se šatnou, sálem, klubovnou a občerstvením.



Obr. 11 Podvarianta II – 2.NP určené pro knihovnu a kancelář správce. Poměr se bude odvíjet od potřeb.

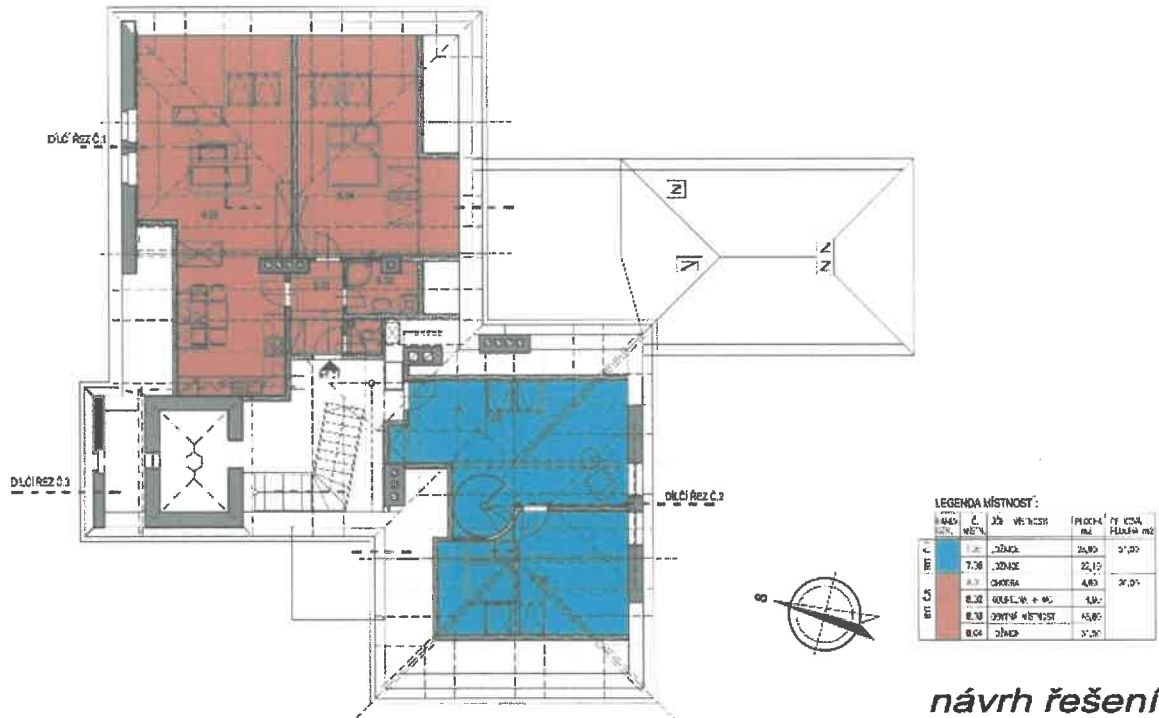
Tab. 10 Varianta B₀ – 2.NP rozložení bytů vyšších pater (včetně číslování) vychází z ověřovací studie z roku 2005 včetně stanovení nutného počtu parkovacích stání na pozemku.

funkce	Výměra (m ²)	parkování
2.NP		
Byt 4	50,45	1 stálé stání
Byt 5	43,30	1 stálé stání
Byt 6	67,97	1 stálé stání
podkroví		
Byt 7	51	1 stálé stání
Byt 8	90	1 stálé stání



návrh řešení
studie využití objektu Základní Školy v Čelákovících
patro 1:100

Obr. 13 Varianta B₀ – 2.NP s byty dle studie z roku 2005



návrh řešení
studie využití objektu Základní Školy v Čelákovicích
podkroví 1:100

Obr. 14 Varianta B₀ – 3.NP s byty dle studie z roku 2005

5.5 Odhad investičních nákladů rekonstrukce

Vzhledem k památkové ochraně objektu a nejasnosti budoucího využití je velmi obtížné určit budoucí náklady na celkovou rekonstrukci objektu. V současné praxi neexistují statisticky tak přesné cenové ukazatele na jednotlivé práce a položky, které by se daly zjednodušit do té míry, aby je bylo možno převést na měrné ceny za m² podlahové plochy nebo m³ obestavěného prostoru v rámci odhadu investičních nákladů v přípravné fázi projektu.

Je třeba se smířit s tím, že v odhadech investičních nákladů se v této přípravné fázi pohybujeme v poměrně širokém rozmezí a porovnávání variant řešení bude věrohodné maximálně v relativní rovině (např. řešení A bude levnější než B). Určení absolutní výše bude vždy spekulativní i vzhledem k tomu, že ceny jednotlivých prací, materiálů a zařízení se v čase vyvíjejí a realizace projektu se všemi průzkumy, projektem a výstavbou bude končit nejdříve za 3 roky. Z pohledu trhu, v posledních 3 až 4 letech doznal vývoj cen stavebních dodávek tak turbulentního vývoje, že indikativní rozpočet od projektanta z jednoho roku (vychází ze statistik) vůbec neodpovídá realitě nabídek firem v roce dalším. Nejsou výjimkou nabídky firem překračující kontrolní rozpočet projektanta o 30 % až 100 %.

Na základě zkušeností z praxe a s vědomím výše zmíněného se lze domnívat, že komplexní rekonstrukce podobného objektu je možné realizovat od 50 tis. Kč/m² (podlahové plochy; veškeré ceny bez DPH). Co se týče horního limitu ceny, tak ten je obtížné určit obzvláště u památkově chráněné budovy. Dá se ale předpokládat, že by nemusel být vyšší než 90 tis. Kč/m². Bez podrobnějšího návrhu a výkazu výměr je přesnější určení nákladů spekulativní.

Pro nejjednodušší orientační výpočet lze použít prosté přenásobení podlahových ploch určených dle zaměření jednotkovou cenou. Podrobněji k nákladům viz kapitoly 5.5 a 5.6.

Tab. 11 Podlahové plochy dle zaměření firmy GeoNet (2016)

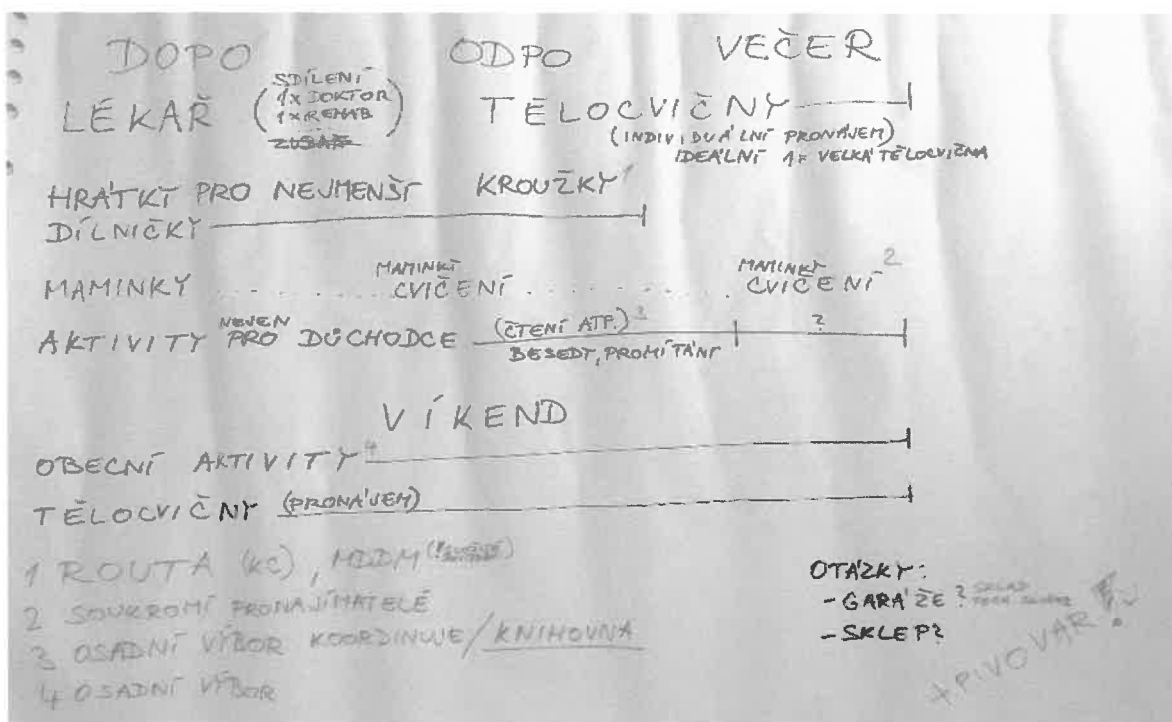
Škola Sedlčánky Orientační výměry podlahových ploch dle zaměření stávajícího stavu	Plocha (m²)
1.PP	69,9
1.NP	251,7
2.NP	195,1
3.NP – podkroví	218,4
CELKEM 1.PP AŽ 3.NP	735,1

5.6 Provozní a ekonomický model

Tato část dokumentu se věnuje provoznímu a ekonomickému modelu. Cílem města je maximalizovat provozní výnosy, resp. minimalizovat provozní ztrátu při zachování požadovaných funkcí. Tato kapitola již jde za rámec standardního podnětu a blíže prověřuje vybrané varianty. Je vodítkem pro podrobnější prověřovací ekonomickou analýzu (studii ekonomické proveditelnosti). Současně zahrnuje řadu předpokladů, které je vhodné postupně upřesnit, než bude přijato definitivní rozhodnutí (viz kapitolu 6).

5.6.1 Uvažované služby a režim užívání

Analýza potřeb potvrdila značný zájem o komunitní provoz, dá se tedy předpokládat, že by se provoz komunitních prostor mohl rezervovat za jasných podmínek (hmotná zodpovědnost, nájem...) např. prostřednictvím online nástroje. Přednost by měly dostat organizace a sdružení, které prostory využívají pravidelně. Je možné hodnotu nájmu směnít za službu (např. úklid, oprava...).



Obr. 15 Možné rozložení služeb a jejich provozovatelů, ilustrační foto z workshopu s obyvateli místní části Sedičanky

5.6.2 Uvažované provozní modely

Pro udržitelný provoz je nutné v co největší možné míře aktivně využívat prostory budovy a určit správce objektu, který se bude starat nejen o chod a naplněnost rozvrhu komunitního centra, ale také o údržbu budovy. Je několik možností, jak tohoto cíle dosáhnout. Jako realizovatelné se jeví:

- Vytvoření další příspěvkové organizace dle vzoru Čelákovické sportovní;
- vytvoření kapacit pro správu v již existující příspěvkové organizaci, jejíž struktura a strategie jsou nejbližší záměru;
- partnerství s neziskovou organizací nebo komerčním subjektem, který by objekt nebo jeho část spravoval. Zde se nabízí více podvariant:
 - tato organizace získá oprávnění za daných podmínek objekt spravovat;
 - tato organizace má určenou část objektu dlouhodobě v nájmu za účelem vlastního komerčního využití.

5.6.3 Postup výpočtu, vstupní parametry a předpoklady

Pro dvě hlavní vybrané varianty (A_1 a B_0) je zpracován samostatný zjednodušený ekonomický model čistého cash flow za období 5 let provozu. Pro detailnější zpracování všech variant je uvedeno, jakým způsobem se mění předpoklady a které další vstupní údaje je nutné zanést do kalkulace.

Na základě analýzy cenové mapy a realizovaných pronájmů městských bytových a nebytových prostor a parcel byly stanoveny následující výchozí parametry pro další orientační výpočty:

Tab. 12 Výchozí parametry pro výpočet ekonomického modelu

Parametr	Sazba	Zdroj pro stanovení (před zaokrouhlením)
Sazba za pronájem bytových prostor (minimum požadované městem)	150 Kč/m ² /měsíc*	https://www.celakovice.cz/file-manager/files/620274.pdf
Sazba za pronájem bytových prostor (průměrné tržní nájemné v oblasti)	110 Kč/m ² /měsíc	https://www.cenovamapa.eu/
Sazba za pronájem nebytových prostor za účelem komerčního využití	150 Kč/m ² /měsíc*	https://www.celakovice.cz/file-manager/files/566770.pdf
Sazba za pronájem pozemku, zahrada	60 Kč/m ² /rok*	https://www.celakovice.cz/file-manager/files/442918.pdf
Cena st. parcely, ost. plochy	5 000 Kč/m ² *	https://www.celakovice.cz/file-manager/files/671012.pdf ; https://www.odhad-zdarma.cz

*minimální požadovaná

Předpoklady pro sestavení zjednodušeného modelu:

- ve všech variantách zůstávají všechny části budovy v majetku města nebo jeho příspěvkových organizací;
- v případě komunitního využití se předpokládá správcovský model, kdy provoz zajišťuje město nebo městská příspěvková organizace. Jsou uzavírány pouze krátkodobé pronájmy dle požadavku místních organizací a další subjektů;
- model nerozlišuje perspektivu města a městských organizací (Q-BYT Čelákovice s.r.o., Městská knihovna Čelákovice, příspěvková organizace, aj.);

- investiční náklady jsou orientačně stanoveny na střední hodnotu rozpětí 50-80 tis. Kč/m² pro variantu A a 1,1násobek střední hodnoty pro variantu B;
- v případě využití pro byty se předpokládá správcovský model, kdy provoz zajišťuje firma Q-BYT Čelákovice s.r.o. a cena za pronájem (m² užitné plochy) odpovídá cenám jinde ve městě (viz tabulka);
- náklady na provoz a údržbu jsou pro varianty A a B pro zjednodušení uvažovány jako shodné;
- při kalkulaci výnosů je uvažováno s užitnou plochou bez spojovacích chodeb a schodišť, tj. v případě bytů neuvažujeme náklady na údržbu a provoz společných prostor;
- výnosy z pronájmu bytů v prvním roce jsou uvažovány ve výši 75 % z důvodu postupného náběhu obsazenosti. V dalších letech je uvažována 100% obsazenost;
- s ohledem na nedostatečné zmapování poptávky jsou příjmy z komunitního využití uvažovány v základním modelu jako konzervativně nízké, krátkodobý pronájem je kalkulován ve výši 0,25 % výnosů za dlouhodobý pronájem městských prostor pro komerční využití. Tento předpoklad odhlíží od možného využití jako lékařské ordinace. V případě využití jako ordinace se nejistota využití snižuje (a tedy předpokládané výnosy zvyšují);
- neuvažujeme transakční náklady pro přestěhování knihovny do nových prostor ve zrekonstruované škole;
- neuvažujeme budovu garáže a pozemek pod ní;
- neuvažujeme náklady na investici a provoz bytových jednotek případně získaných vymístěním knihovny a souvisejícími stavebními úpravami budovy hasičské zbrojnice. Dále nejsou uvažovány související výnosy z pronájmu takto vytvořených bytů;
- neuvažujeme náklady financování investice;
- provozní náklady na energie byly pro všechny varianty počítány shodně (měrná potřeba tepla na vytápění 150 kWh/m²/rok, teplá voda zhruba pro 12 osob, měrná potřeba elektřiny 20 kWh/m²/rok; ceny energie: zemní plyn: 1,5 Kč/kWh, paušální platba 250 Kč/měsíc, elektřina: 4,5 Kč/kWh, paušální výdaj 250 Kč/měsíc, elektřina pro tepelné čerpadlo 3,0 Kč/kWh, paušální výdaj 600 Kč/měsíc). Varianta vytápění se zemním plynem: 200 tis. Kč/rok, varianta vytápění tepelným čerpadlem (TČ) 150 tis. Kč/rok. Pro zjednodušený model uvažujeme variantu s TČ;
- provozní náklady na vodu byly vztaženy k ekvivalentu spotřeby 12 osob při průměrné denní spotřebě a cenách vody, celkem 40 tis. Kč/rok;
- odhad nákladů na údržbu (100 000 Kč) byl proveden na základě srovnání s relevantními objekty s funkcí kulturního domu. Je uvažován roční nárůst 5 %.

5.6.4 Ekonomický model – varianty A

Jako reprezentativní mezi variantami A byla vybrána varianta A₁, pro níž byl vypracován orientační odhad bilance finančních toků (viz také příložený xls), který dále může sloužit jako šablona pro detailní rozpracování po dopřesnění údajů (viz doporučení k dalšímu postupu).

Název varianty	Komunální dům, s knihovnou								
Označení varianty	A1								
Označení podvarianty	Knihovna v přízemí								
Perspektiva	Město/PO								
Objekt školy	m2								
Plochy pro komunitní využití	66,5								
Plochy knihovny	86								
Plochy zázemí, obytné a kancelářské neu	138,4								
Plochy obytné určené k pronájmu	0								
Plochy skladové k pronájmu	180								
Plochy ostatní (chodby, schodiště)	neuvažujeme								
Pozemek zahrady*	m2	1500							
Koeficienty	výše koeficientu								
Vytíženost komunitní části objektu pro kom	0,25								
Vytíženost pozemku pro komerci pronájem	0,1								
Diskontní sazba	0,04								
Růst nákladů na údržbu	0,05								
Další předpoklady	Kč								
Střední hodnota nákladů na rekonstrukci (K	65000								
	Popis	t0	t1	t2	t3	t4	t5	Celkem	
NÁKLADY CELKEM		30 608 500 Kč	320 000 Kč	325 000 Kč	330 250 Kč	335 763 Kč	341 551 Kč	372 610 063 Kč	
Investiční náklady		30 608 500 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	30 608 500 Kč	
> pořízení pozemků		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
> rekonstrukce budovy		30 608 500 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	30 608 500 Kč	
Náklady na provoz		0 Kč	320 000 Kč	325 000 Kč	330 250 Kč	335 763 Kč	341 551 Kč	1 652 563 Kč	
> náklady na energie	Náklady na energie, voda	0 Kč	190 000 Kč	190 000 Kč	190 000 Kč	190 000 Kč	190 000 Kč	950 000 Kč	
> náklady na údržbu	Technická, úklid, bezpečnost, sprá	0 Kč	100 000 Kč	105 000 Kč	110 250 Kč	115 763 Kč	121 551 Kč	552 563 Kč	
> ostatní náklady	Daně, poplatky, pojistné	0 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	150 000 Kč	
	Popis	t0	t1	t2	t3	t4	t5		
VÝNOSY CELKEM		0 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	194 625 Kč	
Výnosy z dd pronájmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
> pozemky		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
> budovy		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
Výnosy z kd pronájmu		0 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	38 925 Kč	194 625 Kč	
> pozemky		0 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	45 000 Kč	
> budovy		0 Kč	29 925 Kč	29 925 Kč	29 925 Kč	29 925 Kč	29 925 Kč	149 625 Kč	
Výnosy ostatní (služby)		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
	Popis							0 Kč	
BILANCE CF		-30 608 500 Kč	-281 075 Kč	-286 075 Kč	-291 325 Kč	-296 838 Kč	-302 626 Kč	-32 066 438 Kč	
BILANCE CF (DISKONTOVANÉ)		-30 608 500 Kč	-270 264 Kč	-264 492 Kč	-258 987 Kč	-253 738 Kč	-248 736 Kč	-31 904 718 Kč	
> Z toho provozní bilance CF			-270 264 Kč	-264 492 Kč	-258 987 Kč	-253 738 Kč	-248 736 Kč	-1 296 218 Kč	

Obr. 16 Náhled výpočtové tabulky bilance finančních toků – varianta A₁

5.6.5 Ekonomický model – varianty B

Jako reprezentativní mezi variantami B byla vybrána varianta B₀, pro níž byl vypracován orientační odhad bilance finančních toků (viz také příložený xls), který dále může sloužit jako šablona pro detailní rozpracování po dopřesnění údajů (viz doporučení k dalšímu postupu).

Název varianty	Bytový dům s komunitní funkcí								
Označení varianty	B0								
Označení podvarianty	-								
Perspektiva	Město/PO								
Objekt školy	m2								
Plochy pro komunitní využití	133,5								
Plochy knihovny	0								
Plochy zázemí, obytné a kancelářské neu	83,4								
Plochy obytné určené k pronájmu	302,72								
Plochy skladové k pronájmu	0								
Plochy ostatní (chodby, schodiště)	neuvažujeme								
Podíl plochy provozované městem	42%								
	m2								
Pozemek zahrady*	1500								
Koeficienty	výše koeficientu								
Vytíženost komunitní části objektu pro kom	0,25								
Vytíženost pozemku pro komerci pronájem	0,1								
Diskontní sazba	0,04								
Růst nákladů na údržbu	0,05								
Růst výnosů z dd pronájmu	0,01								
Obsazenost bytů v 1. roce	0,75								
Daří předpoklady	Kč								
Zvýšená střední hodnota nákladů na rekon	71500								
	Popis	t0	t1	t2	t3	t4	t5		Celkem
NÁKLADY CELKEM		37 152 830 Kč	209 310 Kč	214 310 Kč	219 560 Kč	225 072 Kč	230 861 Kč		38 251 943 Kč
Investiční náklady		37 152 830 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		37 152 830 Kč
> pořízení pozemků		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		0 Kč
> rekonstrukce budovy		37 152 830 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		37 152 830 Kč
Náklady na provoz		0 Kč	209 310 Kč	214 310 Kč	219 560 Kč	225 072 Kč	230 861 Kč		1 099 113 Kč
> náklady na energie	Náklady na energie, voda	0 Kč	79 310 Kč	79 310 Kč	79 310 Kč	79 310 Kč	79 310 Kč		396 549 Kč
> náklady na údržbu	Technická, úklid, bezpečnost, sprá	0 Kč	100 000 Kč	105 000 Kč	110 250 Kč	115 763 Kč	121 551 Kč		552 563 Kč
> ostatní náklady	Daně, poplatky, pojistné	0 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč		150 000 Kč
	Popis	t0	t1	t2	t3	t4	t5		
VÝNOSY CELKEM		0 Kč	94 131 Kč	105 937 Kč	106 396 Kč	106 859 Kč	107 327 Kč		520 649 Kč
Výnosy z dd pronájmu		0 Kč	34 056 Kč	45 862 Kč	46 321 Kč	46 784 Kč	47 252 Kč		220 274 Kč
> pozemky		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		0 Kč
> budovy (byty)		0 Kč	34 056 Kč	45 862 Kč	46 321 Kč	46 784 Kč	47 252 Kč		220 274 Kč
Výnosy z kd pronájmu		0 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč		300 375 Kč
> pozemky		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		0 Kč
> budovy		0 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč	60 075 Kč		300 375 Kč
Výnosy ostatní (služby)		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč		0 Kč
	Popis								
BILANCE CF		-37 152 830 Kč	-115 179 Kč	-108 373 Kč	-113 164 Kč	-118 213 Kč	-123 534 Kč		-37 731 293 Kč
BILANCE CF (DISKONTOVANÉ)		-37 152 830 Kč	-110 749 Kč	-100 197 Kč	-100 603 Kč	-101 049 Kč	-101 536 Kč		-37 666 963 Kč
> Z toho provozní bilance CF			-110 749 Kč	-100 197 Kč	-100 603 Kč	-101 049 Kč	-101 536 Kč		-514 133 Kč

*odhad dle KN

Obr. 17 Náhled výpočtové tabulky bilance finančních toků – varianta B₀

5.6.6 Zhodnocení ekonomického modelu (varianty A₁ a B₀)

Uvedené orientační modely pro varianty A₁ a B₀ ukazují, že projekt není investičně návratný. Stejně tak z pohledu finančního cash flow nejsou se stávajícími předpoklady varianty provozně efektivní (provozní náklady překračují provozní výnosy). V obou variantách je tak zapotřebí počítat s příspěvkem na provoz ze strany města (viz vyznačené řádky). Z pohledu cíle minimalizovat „provozní ztrátu“, resp. negativní provozní bilanci, vykazuje varianta B₀ relativně lepší hodnoty (provozní bilance je cca o 150-170 tis. Kč ročně příznivější).

Je zapotřebí dále zpřesnit tento odhad a teprve následně zhodnotit, jak významný je rozdíl v celkovém kontextu hospodaření města (náklady na opravy a údržbu v rozpočtu města v letech 2018-2019 se pohybovaly nad 20 mil. Kč/rok).

Důležitým faktorem je rovněž dostupnost prostředků na investici (jejíž výše bude pro varianty B dle předpokladu vyšší než pro varianty A) a spojené administrativní náklady (v případě, že bude nutné kombinovat více např. dotačních zdrojů), viz další kapitola.

V dalším kroku je vhodné pokusit se blíže kvantifikovat a upřesnit nefinanční přínosy pro jednotlivé cílové skupiny. V případě některých dotačních titulů (např. IROP) je toto přímo vyžadováno formou zjednodušené Cost-Benefit Analýzy (CBA).

Dále je nezbytné uvažovat další praktické výhody a nevýhody, např. snížený komfort užívání pro nájemníky bytů v domě s kombinovanou funkcí atd.

5.7 Financování investice

Možné zdroje a nástroje financování investic pro jednotlivé varianty shrnuje následující tabulka a hodnotí na škále vhodnosti od zcela nevhodných (--), přes nástroje s nízkým užitkem (-), nástroje vhodné, ale s omezeným efektem (+) a nástroje vhodné s velkým efektem (++)

Pro celkové zhodnocení dostupných zdrojů je možné vyjít z následující osnovy a dále vzít do úvahy možnosti příspěvkových organizací a dalších PO pod kontrolou města (Q – BYT Čelákovice, Městská knihovna Čelákovice, MAS Střední Polabí aj.), které mohou být partnery ve společném projektu nebo způsobilými žadateli pro některé typy dotací, případně mohou přispět ze svého rozpočtu či fondů.

Faktory, které bude město uvažovat:

- aktualizovaný rozpočet a rozpočtový výhled;
- podmínky úvěru od ČMZRB, případně dalších bank;
- možnosti mimorozpočtových fondů;
- způsobilost města a jeho organizací pro žádost o dotaci.

Ve stávající situaci bude město chtít maximalizovat zdroje z dotací. Jako účelné se jeví kombinovat více dotačních zdrojů s úvěrem rozvojové banky nebo v případě příznivé situace z mimorozpočtových zdrojů.

Tab. 13 Stručný přehled možných zdrojů financování

Název	Popis	Vhodnost/potenciál pro varianty A1, B0
Rozpočtové		
Vlastní zdroje	Město dle původního rozpočtu pro rok 2020 plánovalo financovat rozdíl mezi výdaji a příjmy rozpočtu ve výši téměř 30 % s využitím zůstatků minulých let. Tento deficit pro rok 2020 se pravděpodobně dále prohloubí. S ohledem na kumulaci výsledku hospodaření min. let (cca 451 mil. Kč dle rozvahy 2019) toto ale dosud nepředstavuje zjevný nedostatek.	+ Dlouhodobě jde o preferovanou variantu z pohledu stability (v kombinaci s fondy města), je však často obtížně dosažitelná v praxi. S ohledem na dopady opatření souvisejících s pandemií covid-19 a následných opatření vlády ČR na rozpočet města je nutné počítat s nutností využití mimorozpočtového zdroje. Dále je nutné detailně revidovat předpoklady rozpočtového výhledu.
Cizí zdroje (Úvěr)	Čelákovice mají dle dostupných údajů vysokou úvěruschopnost, a proto lze očekávat i relativně výhodné podmínky pro úvěr. Mezi poskytovateli v ČR je klíčová Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. (ČMZRB)	++ S ohledem na potřebu rozložit zátěž financování do delšího období se využití úvěru rozvojové banky jeví jako klíčová varianta pro úhradu kofinancování dotace.
Cizí zdroje (Rezervy)	Meziročně výrazně narostly rezervy města na 176,7 mil. Kč.	+/- Možnost využití Rezervy města musí posoudit vedení města v souladu se svou politikou rozvoje a rozpočtovými pravidly.
Mimorozpočtové		
Fondy města	Dle účetní závěrky za rok 2019 se meziročně snížila hodnota ostatních fondů (II.6) z 7 979 tis. Kč na 1 675 tis. Kč.	- Pokud město dlouhodobě tvoří rozvojový fond, pak se jedná o velmi vhodný zdroj. S ohledem na stávající nízké hodnoty však neumožňuje využití pro danou investici. Rovněž výše fondů Q – BYT Čelákovice neukazuje na možnost využití.
Dotace		
> Integrovaný regionální operační program (IROP)	Dotace na infrastrukturu pro vzdělávání, typově Výzva č. 66 Infrastruktura pro vzdělávání – integrované projekty ITI	+ Míra podpory až 90 %, využitelné v případě nalezení využití ve sféře zájmového, neformálního nebo celoživotního vzdělávání. Dále je vhodné prověřit možnosti spolupráce s MAS Střední Polabí s ohledem na možnost financovat funkci knihovny a/nebo revitalizaci památky.
> Operační program Životní prostředí (OP ŽP)	Dotace na zvýšení energetického standardu budovy, typově Výzva č. 143.	+ Základní výše podpory je odstupňována 30–50 % ze způsobilých výdajů projektu v závislosti na dosažených úsporách. Nutnost prověřit možnost dosažení relevantních úspor.
> Podpora obnovy kulturních	Z tohoto programu jsou poskytovány finanční příspěvky na	- Nízká, dílčí využití v řádu cca 100 000 Kč - 300 000 Kč.

památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností	náklady spojené s obnovou kulturních památek, které se nalézají mimo památkové rezervace a zóny.	
> Středočeský Fond kultury a obnovy památek: Tematické zadání "Obecní knihovny"	Tematické zadání „Obecní knihovny“ zahrnuje technické vybavení pro práci s veřejností, databázové knihovnické systémy umožňující vyhledávání veřejností v knihovním katalogu vzdáleným přístupem, vybavení knihovny mobiliářem, výpočetní nebo audiovizuální technikou – náklady neinvestičního/investičního charakteru (z dotace nelze hradit stavební práce apod.).	- Nízká, dílčí využití v řádu desítek tisíc Kč, zejména vybavení.
> Středočeský Fond kultury a obnovy památek: Tematické zadání "Obnova kulturních památek"	Tematické zadání „Obnova kulturních památek“ zahrnuje akce/projekty, které splňují alespoň některé z vybraných omezených kritérií.	-- Nízká, dílčí využití v řádu nižších statisíců Kč.
Partnerství		
Společná investice více veřejných subjektů	Prosazuje se u obslužných funkcí s větší spádovostí.	- S ohledem na navržené funkce je vhodné tuto možnost prověřit s okolními obcemi, nicméně její potenciál se jeví jako nízký.
Zainteresování soukromého investora	Prosazuje se u návratných investic.	- U investice nelze předpokládat investiční návratnost. Potenciálně je ale možné kombinovat partnerství v dílčím rozsahu, např. zainteresování některé z místních neziskových organizací. Bude se realisticky jednat o max jednotky procent celkových nákladů investice.
Crowdfunding	Uspořádání sbírky/crowdfundingu prostřednictvím platform a dobročinných akcí. Posiluje lokální identitu.	- Je možné využít v omezené míře; lze předpokládat účast místních obyvatel v celkovém řádu max stovky tisíc korun. Má symbolickou funkci.

6 DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

6.1 Verdikt zpracovat záměr (vyhodnocení)

Na základě provedené prvotní analýzy v rámci tohoto rozšířeného podnětu je nezbytné rozhodnout o dalším prověření dílčích variant. Je zřejmé, že při uskutečnění stávajících předpokladů, zejména poptávky po komunitních službách, některé varianty (B) budou ekonomicky provozně výhodnější než varianty bez obytné funkce. Varianty A však mají jiné nesporné přednosti (např. zde není konflikt mezi funkcemi s dopadem na uživatele) a důležité faktory, které teprve musí být prověřeny (např. dopad přesunu knihovny a využití její stávající budovy pro jiný účel). Proto je důležité pokračovat s průzkumem, prohloubit prověřovací fázi a zpřesňovat také informace na straně nákladů.

6.2 Zadání prověřovací studie / Zadání pro zpracování záměru

6.2.1 Hlavní doporučené kroky

- rozhodnout o směřování k možnému využití – rozhodnutí nemusí být finální, spíše jde o určení směru;
- zmapovat a vyhodnotit poptávku po využití komunitních prostor; na základě mapování upravit ekonomický model;
- zmapovat a vyhodnotit poptávku po využití pozemku/ů. Na základě mapování upravit ekonomický model a rozhodnout, zda se zabývat variantami A₂, A₃ a B₂, B₃. Do mapování zahrnout i širší spádovou oblast. Ekonomický model může být konkretizován na základě upřesnění umístěných služeb až na úroveň ploch jednotlivých místností. Současně vzhledem k vysoké míře nejistoty nemá smysl přehánět podrobnost kalkulace;
- prověřit detailně vybrané varianty dle rozhodnutí na základě předchozího bodu v celém rozsahu A₀, A₂, A₃, B₁, B₂, B₃, především pak varianty B₁-B₃ se zahrnutím bilance za investici a provoz stávající budovy knihovny (hasičské zbrojnice);
- provést předběžnou tržní konzultaci s firmami, které mají zkušenosti s adaptacemi kulturních památek (architekti, projektanti, stavební firmy), aby bylo možné co nejpřesněji odhadnout finanční nákladnost investice;
- provést konzultace s NPÚ o plánovaném využití a požadovaných zásazích do objektu. Zjištění omezujících podmínek;
- dotáhnout funkční specifikaci s rozsahem a připravit pro zadání architektovi;
- zajištění prostředků na celou akci – předjednat s poskytovateli dotací záměr, upravit ho dle jejich připomínek (zejm. SFŽP, MMR aj.);
- další dle uvážení vedení města.

6.2.2 Udržitelnost

Definovat si cíle s ohledem na pilíře udržitelnosti:

- **Environmentální**

- environmentální cíle;
- energetická náročnost.
- **Ekonomické**
 - zpřesnění odhadu investičních nákladů;
 - zpřesnění ekonomického modelu, zejm. provozní náklady, způsob spravování (viz kapitolu 5.6);
 - nástroje pro podporu provozu (rezervační systémy, systém přístupu do budovy atp.).
- **Sociální**
 - přínosy pro komunitu;
 - komunikace celé akce v jejím procesu.

6.2.3 Kvalita

- souvisí s investičními náklady a rozpočtovými možnostmi.

6.2.4 Životní cyklus

- stanovit si předpokládanou délku životního cyklu a k němu vztahovat veškeré environmentální a ekonomické výpočty;
- vyvarovat se chybám v triviálních výpočtech ekonomické návratnosti a jejich interpretaci.

6.2.5 Možné překážky

- finanční nákladnost;
- omezení z důvodu památkové ochrany.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 „Středňák“ (mapy.cz 14.5.2020)	6
Obr. 2 „Dolní“ cesta podél toku Labe (mapy.cz 14.5.2020)	6
Obr. 3 Výřez z hlavního výkresu ÚP.....	8
Obr. 4 Věkové složení obyvatelstva města Čelákovice k 31. 12. 2019.....	12
Obr. 5 Historický snímek zachycující školu po dostavbě (cca r. 1909) při pohledu od severu.....	13
Obr. 6 Současný stav objektu, foto z roku 2019	14
Obr. 7 Výřez výkresu z Katastru nemovitostí, 2020	16
Obr. 8 Podvarianta I – schéma přízemí (1.NP) s knihovnou a sálem bez šatny a občerstvení.....	27
Obr. 9 Podvarianta I – 2.NP využívané pro klidnější funkce.....	27
Obr. 10 Podvarianta II – přízemí (1.NP) se šatnou, sálem, klubovnou a občerstvením.....	28
Obr. 11 Podvarianta II – 2.NP určené pro knihovnu a kancelář správce. Poměr se bude odvíjet od potřeb.....	28
Obr. 12 Varianta B ₀ – 1.NP (přízemí) veřejná část.	30
Obr. 13 Varianta B ₀ – 2.NP s byty dle studie z roku 2005	31
Obr. 14 Varianta B ₀ – 3.NP s byty dle studie z roku 2005	32
Obr. 15 Možné rozložení služeb a jejich provozovatelů, ilustrační foto z workshopu s obyvateli místní části Sedlčánky	34
Obr. 16 Náhled výpočtové tabulky bilance finančních toků – varianta A ₁	37
Obr. 17 Náhled výpočtové tabulky bilance finančních toků – varianta B ₀	38

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Vybrané specifické cíle Strategického plánu rozvoje města do roku 2030	8
Tab. 2 Základní ekonomické ukazatele pro Čelákovice (12/2019)	9
Tab. 3 Příjmy a výdaje města Čelákovice. Zdroj: Rozpočet města 2020	10
Tab. 4 Matice variant řešení projektu podle mono/polyfunkčnosti a eventuálním přidružením knihovny a/nebo přilehlého pozemku.....	23
Tab. 5 Specifika, výhody a nevýhody varianty A ₁ samostatného komunitního domu	24
Tab. 6 Podvarianta I – knihovna se sálem v přízemí.....	26
Tab. 7 Podvarianta II – sál s klubovnou v přízemí.....	28
Tab. 8 Specifika, výhody a nevýhody varianty B ₀ bytového domu s komunitní funkcí	29
Tab. 9 Varianta B ₀ – rozdělení ploch v části veřejné v 1.NP	30
Tab. 10 Varianta B ₀ – 2.NP rozložení bytů vyšších pater (včetně číslování) vychází z ověřovací studie z roku 2005 včetně stanovení nutného počtu parkovacích stání na pozemku.	31
Tab. 11 Podlahové plochy dle zaměření firmy GeoNet (2016).....	33
Tab. 12 Výchozí parametry pro výpočet ekonomického modelu.....	35
Tab. 13 Stručný přehled možných zdrojů financování	40

PŘÍLOHY:

1 ANALÝZA POTŘEB/ZPRÁVA Z PARTICIPACE

1.1 Vnímaný charakter a potenciál Sedlčánek z hlediska umístění volnočasových aktivit

Z hlediska rezidentů:

- místo bydliště a výchozí bod vyjíždění do práce, rozvozů dětí do škol a na volnočasové aktivity v Čelákovících
- výchozí bod pro výlety do okolní přírody
- výchozí bod pro aktivity spojené s Labem
- klidné místo k životu

Z hlediska obyvatel ostatních částí města

- nízká motivace k dojíždění
- jeden z bodů na trase turistických a sportovních aktivit
- místo konání aktivit osadního výboru – potenciál vázat širší okolí

1.1.1 Vnímaná prostupnost dopravní infrastruktury mezi Sedlčánky a Čelákovícemi

- „Horní“ komunikace vedoucí do Císařské Kuchyně
nejrychlejší spojení osobním automobilem
 - nevyhovující stav povrchu vozovky
 - chybějící chodníky pro pěší
 - chybějící vyhrazený pruh či stezka pro cyklisty
 - chybějící osvětlení
- „Střední“ komunikace vedoucí z části obce Jiřina ke kapli sv. Jana Křtitele
nebezpečná vzhledem k povolenému průjezdu aut
 - chybějící osvětlení

- „Spodní“ stezka podél Labe
nezpevněná, špatně prostupná
 - často zablácená
 - chybějící lavičky
 - neosvětlená

1.1.2 Vnímané chybějící zázemí v místní části pro

- oslavy, hostiny, svatby
- cvičení
 - objevuje se i u rezidentů ostatních částí Čelákovic, kteří odkazují na celkově plnou kapacitu městských prostor
- kino
- volnočasové aktivity pro děti starší šesti let
- mateřská škola / hlídání dětí

1.1.3 Navrhované využití budovy ze stran participantů výzkumu

Při diskusích o využití budovy vyjádřilo mnoho komunikačních partnerů obavu o sladění komunitního využívání s bydlením v objektu i v jeho okolí, a to zejména s ohledem na možnou zvýšenou produkci hluku. Potenciální aktivity byly tedy hodnoceny mimo jiné i s ohledem na zachování klidového charakteru místa. Mezi navrhovanými variantami využití dominoval:

multifunkční společenský sál – víceúčelový prostor k pronájmu,

na jehož využití byly navrhovány následující funkce:

- a. společenské akce (plesy, oslavy, zasedání, přednášky...),
- b. kroužky pro děti,
- c. klubové kino,

Dalším velmi zdůrazňovaným návrhem bylo využití části prostor jako **malou tělocvičnu pro pohybová cvičení či případně i pro posilování.**

Mezi ostatními návrhy panovala výraznější shoda na **sdílené kanceláři a zkušebně pro místní kapely.**

- a. Hlavní navrhované **využití zahrady** ze stran participantů výzkumu

Požadavky:

- **veřejná dostupnost**
- **přístupnost pro všechny skupiny obyvatel**
- **charakter zahrady**

Využití:

- alternativní prostředí pro akce konané v objektu
- místo zastavení pro obyvatele obce
- **zázemí pro kulturní akce**
 - **pódium/parket**

1.1.4 Možné varianty využití

Varianta komunitního využití

Jedná se o variantu kombinující otevřenou komunitní část přístupnou bez nutnosti pronájmu (“komunitní obývací”), pronajímatelnou část s kulturním sálem a některou z dalších funkcí.

a. Otevřená komunitní část

Komunitní prostor přístupný volně všem občanům (v omezenou denní dobu). Prostor vyžaduje nastavit režim přístupu a dohledu. Vystává otázka kombinace s knihovnou nebo jinou organizací, která by zajistila provoz tohoto prostoru. Prostor by byl útulný a pohodlný a sloužil by následujícím funkcím:

- sousedské setkávání
- aktivity mládeže (čtení, hry)
- volnočasové aktivity seniorů
- co-working, studium...

b. Pronajímatelná část

Pronajímatelná část by ideálně mělo mít podobu sálu, který lze jednoduše modifikovat na

- cvičení
- semináře
- oslavy
- klubové kino

c. Jedna z dalších funkcí

- bydlení
- školka / dětská skupina

- lékař
- služby (kadeřník, kosmetika, masáže...)
- co-working
- komunitní centrum (sociální služba), poradenství... - možnost dotace na provoz?

Varianta byty + instituce

a. Byty v rozsahu jednoho až dvou horních pater

b. Provoz jedné nebo dvou institucí:

- domov seniorů
- školka / dětská skupina
- lékař
- služby (kadeřník, kosmetika, masáže...)