

## **VÝSTAVBA BUDOVY PRO ŠKOLY EVANGELICKÉ AKADEMIE**

---

### **I. Shrnutí**

Stavba nové budovy pro dvě školy EA je projekt významný svým rozsahem i dopadem. Investice do moderní ekologicky udržitelné budovy v Praze s využitím práva stavby na pozemku Městské části Praha 7, s využitím významné veřejné dotace a vlastních prostředků, je příležitostí, která se nebude opakovat. Budova ve velmi dobře dopravně dostupné části města má sloužit dvěma školám Evangelické akademie, které mají vysoké renomé a zaujímají pevné a perspektivní místo v systému vzdělávání. Obě školy dosud působí v nevyhovujících podmínkách, nová budova poskytne prostor pro 200 žáků Bratrské základní školy i 200 studentů EA Praha – pedagogického lycea a střední odborné školy sociální. Realizace projektu by se mohla stát vizitkou veřejného působení církve v oblasti vzdělávání ve spolupráci se samosprávou a zároveň zodpovědnosti církve jakožto zřizovatele škol EA.

Závažnosti projektu odpovídá pozornost, kterou mu ústředí církve i synod průběžně věnují. Synodní rada postupuje v souladu s usnesením 3. zasedání 35. synodu č. 54, kterým synod v r. 2021 vyslovil souhlas se zahájením stavby budovy pro školy EA na základě smlouvy o zřízení práva stavby uzavřené mezi ČCE a Městskou částí Praha 7 a stanovil rámec pro její financování. Podmínkou pro zahájení stavby bylo platné územní rozhodnutí (březen 2024) a rozhodnutí o přidělení dotace z Modernizačního programu SFŽP (listopad 2024). V návaznosti na něj byl aktualizován finanční rámec, který nepočítá s příspěvkem od developerů, jenž se ukázal jako nerealistický, ale s vyšším limitem komerčního úvěru. Jeho projednání a časový faktor (smluvní termíny a očekávání škol) jsou důvodem pro svolání mimořádného zasedání synodu. Návrh usnesení rozšiřuje podmínky pro sjednání smlouvy o úvěru. Ostatní části usnesení z r. 2021 týkající se financování projektu zůstávají nezměněny.

### **II. Vývoj přípravy projektu**

Kritickou situaci týkající se prostor pražských škol EA, které jsou v nájmu v budovách ve vlastnictví Městských částí Praha 4 a Praha 7, se vedení církve snaží řešit téměř deset let. Hledání alternativního pronájmu nebylo úspěšné, a proto v letech 2017 a 2018 synodní rada předložila synodu návrh na dva projekty výstavby nových budov v Praze 7 a 12, avšak kvůli komplikacím s územním rozhodnutím ve srozumění se synodem rozhodla o zastavení projektu v Praze 12 – Modřanech a synodu v r. 2021 předložila návrh na úpravu projektu výstavby v Praze 7, který by umožnil společné fungování Bratrské školy a EA Praha a zároveň splňoval po energetické stránce podmínky Modernizačního programu SFŽP. Upravený projekt byl vypracován ve spolupráci s oběma školami. Poté se jednalo o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a byla podána žádost o dotaci z SFŽP. V závěru tohoto tisku (str. 9–10) je vizualizace projektu.

### III. Právní rámec

Projekt výstavby nové školní budovy pro Bratrskou školu a EA Praha bude realizován na pozemcích vlastněných Městskou částí Praha 7 na základě **smlouvy o zřízení práva stavby** uzavřené 31. 1. 2018 mezi ČCE a Městskou částí Praha 7 ve znění dodatků č. 1 až 5. Smlouva garantuje ČCE bezúplatné právo stavby na pozemcích městské části a to na 99 let (podle § 1240 a násl. občanského zákoníku). Stanoví také podmínky využití budovy pro školy EA.

Žádost o stavební povolení na obě etapy byla podána 6. 4. 2023, poté, co bylo zadávací řízení pro I. etapu v lednu 2023 zrušeno a byly dokončeny projektové práce podle upraveného zadání II. etapy. Rozhodnutí o povolení stavby bylo vydáno 28. 8. 2023. V návaznosti na odvolání účastníka řízení, sousedního Bytového družstva Železničářů 17 (BDŽ), jsme od září 2023 jednali o podmínkách, za nichž by toto odvolání bylo staženo. Výsledkem jednání byla trojstranná **dohoda mezi ČCE, BDŽ a MČ Praha 7**, na jejímž základě bylo odvolání staženo a stavební povolení **nabylo právní moci dne 21. 3. 2024**.

### IV. Stanoviska synodu

Od r. 2017 bylo téma zajištění prostor pro školy EA v Praze projednáváno na synodu. Aktuálně platné je usnesení 3. zasedání 35. synodu z r. 2021:

*Usnesení č. 54/2021: Nová budova pro pražské školy Evangelické akademie*

1. *Synod bere na vědomí informace o stavu příprav projektů nových budov pro Evangelickou akademii – Vyšší odbornou školu sociální práce a střední odbornou školu v Praze (dále jen „EA Praha“) a Bratrskou školu – církevní základní školu v Praze (dále jen „Bratrská škola“) předložené v tisku č. 18/5.*
2. *Synod schvaluje limity finančních prostředků využitelných pro řešení situace EA Praha a Bratrské školy, případně i dalších škol Evangelické akademie, a to:*
  - a. *bezúročná půjčka z Personálního fondu do výše 80 mil. Kč se splatností maximálně 20 let (viz usnesení 4. zasedání 34. synodu č. 62/2 z roku 2018),*
  - b. *čerpání prostředků z prostředků vyčleněných pro diakonické a rozvojové projekty (DaRP) do výše 4 mil. Kč/rok po dobu od roku 2019 nejdéle do roku 2028 (viz usnesení 4. zasedání 34. synodu č. 62/3 z roku 2018).*
3. *Synod souhlasí se sjednáním úvěru ve výši maximálně 50 mil. Kč na maximálně 20 let na stavbu nové budovy pro Bratrskou školu a EA Praha.*
4. *Synod souhlasí se zahájením výstavby nové budovy na pozemcích s parc. č. 303, 304 a 305, zapsaných na LV č. 14375 vedeném pro k. ú. Holešovice, pro Bratrskou školu a EA Praha a zmocňuje SR sjednat příslušnou změnu smlouvy o zřízení práva stavby uzavřené mezi ČCE Městskou částí Praha 7 dne 31. ledna 2018.*

## V. Finanční rámec

### a. Vlastní zdroje

Pro rozhodnutí připravit projekt výstavby bylo zásadní, že církev disponuje vlastními zdroji:

- jednak z prodeje budovy ETF UK (prostředky na její nákup v 90. letech přišly od zahraničních dárců a jsou dle dohody určeny výhradně na vzdělávání),
- jednak rozhodnutím synodu (č. 54/2021 ad 2) z náhrad z majetkového vyrovnání se státem (PF a prostředky vyčleněné na DaRP).

### b. Dotace SFŽP

Pro realizaci projektu je vedle vlastních zdrojů klíčová dotace ze Státního fondu životního prostředí (SFŽP) na veřejné budovy v pasivním standardu. Po dokončení upraveného zadání projektu včetně II. etapy byla nová žádost o dotaci podána v říjnu 2023 v rámci dotačního programu Modernizační fond, výzvy ENERGOV. Rozhodnutím ministra životního prostředí z 21. 11. 2024 byla schválena přidělení dotace až do výše 32,81 % uznatelných nákladů, max. do 130 380 815 Kč.

### c. Podpora projektu výstavby školy ze strany soukromých investorů

Původně zvažovaná možnost získat příspěvek soukromých investorů na rozvoj veřejné infrastruktury na základě Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území přijaté 27. 1. 2022 zastupitelstvem hl. m. Prahy se ukázala jako neprůchodná. Výpadek tohoto uvažovaného zdroje je hlavním důvodem pro zvýšení úvěrového rámce.

### d. Komerční úvěr

Dalším zdrojem je komerční úvěr, který bude splácen příjmem z nájemného, alokovaného na tento účel v provozních rozpočtech škol EA. Na základě konzultace s poradním odborem ekonomickým (EPO) synodní rady a investičním výborem byly osloveny banky, které předložily své indikativní nabídky úvěrování. Podmínky výše úvěru, formy úročení a výše roční splátky se mírně liší a budou předmětem dalšího vyjednávání, ale v zásadě se, při zadání poptávané částky 100–150 mil. Kč a doby úvěrování na 15–25 let, pohybujeme v úrokové sazbě kolem 5 % p. a.

V propočtech pracujeme se dvěma variantami: „optimistická“ varianta vychází z odhadů nákladů stavby dle aktuálních tabulek dodaných architektem, „maximální“ varianta je navýšena o 15 % z důvodu zohlednění očekávání růstu cen v době podání žádosti a sloužila jako podklad pro dotační řízení. Žádáme o souhlas pro maximální variantu, protože teprve rozpočet vybraného zhotovitele ukáže, v jaké výši bude třeba čerpat úvěr.

EPO posuzoval schopnost škol platit nájemné, ze kterého by se splácel bankovní úvěr a půjčka z PF. Doporučil ve spolupráci s řediteli škol připravit rozvahu zahrnující počet žáků každé z obou škol a průměrné školné, které budou žáci hradit včetně náběhu školného a počtu žáků v počátečním období. S řediteli obou škol byly dojednány zásady pro stanovení školného respektující specifika jednotlivých vzdělávacích programů: I a II. stupeň ZŠ, SOŠ sociální a Pedagogické lyceum.

Budoucí spolupráce obou škol, fungování v jednom objektu, jeho institucionální a finanční zajištění, podíl na provozních nákladech a nájemném, správa budovy a další

oblasti jsou předmětem intenzivního jednání s vedením obou škol a komunikace s širší školní veřejností.

V rámci tohoto tisku (str. 6–8) je v tabulce číselná rozvaha týkající se nákladů splácení úvěru, jejich dopadu na výši nájemného a školného.

Při uvažovaných nákladech stavby (včetně 10% rezervy na vícepráce) ve výši 451 mil. Kč a zdrojích jejich krytí ve složení:

- vlastní zdroje (zúročený vklad z výnosu prodeje budovy ETF, DaRP za 2019–2026, a půjčka z PF): 208 mil. Kč
  - externí zdroje (dotace, fundraising): 133 mil. Kč,
- budeme potřebovat úvěrové dofinancování ve výši 110 mil. Kč.

Souhrnné splátky úroku z komerčního úvěru odhadujeme za 25 let ve výši 81 mil. Kč., půjčka z Personálního fondu je bezúročná. Celková cena stavby v maximální variantě pak činí 532 mil. Kč.

Umořování půjček bude probíhat dle přijatých podmínek: půjčka z Personálního fondu bude splácena pravidelnými ročními platbami ve 20 letech od počátku čerpání, jistina komerčního úvěru po dobu 15–25 let. Příspěvek z DaRP za r. 2027 a 2028 poslouží jako rezerva v prvních letech splácení obou úvěrů.

Minimální výše ročního nájemného, kterou školy budou muset hradit, odpovídá 11 mil. Kč. Při předpokladu dalšího finančního zajištění ročních provozních nákladů budovy ve výši 4 mil. Kč a obsazenosti škol ve výši 400 dětí, bude třeba nastavit průměrnou výši školného na 38 tis. Kč ročně za dítě. V budově budou působit dvě školy: ZŠ (I. a II. stupeň) a EA Praha (SOŠ sociální a Pedagogické lyceum), na nájemném by se měly podílet v poměru 2:1. Školné na ZŠ by bylo 5–6 tis. Kč/měsíčně, školné na sociálním oboru by se zásadně nezměnilo a na lyceu by činilo 2–3 tis. Kč. Výnos, který přinese pronájem jídelny a tělocvičny, tvoří dlouhodobý Fond oprav.

Vzhledem k tomu, že dosavadní usnesení synodu stanoví limit úvěru nižší, než odpovídá aktuálnímu finančnímu rámci, synodní rada žádá synod o souhlas s jeho navýšením.

#### e. Fundraising

Doplňkovým zdrojem financování bude i fundraising, bude se týkat především vybavení škol nikoli samotné stavby.

## VI. Harmonogram postupu

V případě, že synod schválí navrhovaný finanční rámec, bude neprodleně vyhlášeno výběrové řízení na zhotovitele stavby, aby k zahájení stavby mohlo dojít v termínu stanoveném ve smlouvě o zřízení práva stavby uzavřené s MČ Praha 7. Prakticky to znamená jmenování koordinátora projektu, administrátora veřejných zakázek, jednání o komerčním úvěru, výběrové řízení na správce stavby (TDI a BOZP) a výběrové řízení na zhotovitele stavby.

V případě souhlasu synodu s dalším postupem, požádáme o prodloužení termínu dokončení stavby (dle platného stavebního povolení je termín dokončení 31. 5. 2025). Rozhodnutí o poskytnutí dotace stanoví, že projekt musí být realizován nejpozději do 5 let od vydání rozhodnutí, tedy do listopadu r. 2029. V optimálním případě by stavba mohla být dokončena během 18–24 měsíců od zahájení a nová budova by sloužila oběma školám od září 2027.

## **VII. Návrh usnesení**

- 1. Synod ruší usnesení 3. zasedání 35. synodu č. 54 odst. 3 a souhlasí se sjednáním smlouvy o úvěru ve výši maximálně 110 mil. Kč na maximálně 25 let za účelem financování stavby nové budovy pro Bratrskou školu a EA Praha. Synod zároveň souhlasí s tím, aby bylo k zajištění úvěru případně zřízeno zástavní právo k právu stavby k pozemkům s parc. č. 303, 304 a 305 v k. ú. Holešovice, zapsanému na LV č. 14375.*
- 2. Synod ruší usnesení 3. zasedání 35. synodu č. 54 odst. 4 a souhlasí se zahájením výstavby nové budovy, která se stane součástí práva stavby k pozemkům s parc. č. 303, 304 a 305 v k. ú. Holešovice, zapsaného na LV č. 14375, pro Bratrskou školu a EA Praha na základě smlouvy o zřízení práva stavby uzavřené mezi ČCE a Městskou částí Praha 7 dne 31. ledna 2018 ve znění pozdějších dodatků podle rámce stanoveného v tisku č. 5.*

## Financování projektu budovy pro školy EA v Praze (v tis. Kč)

### Optimální varianta

BŠ	Náklady stavby	Celkem	BŠ	Zdroj financování	Celkem	Podíl na financování
	Rozpočet	356 657		Vlastní zdroje	96 300	24,55%
	z toho nezpůsobilé	11 135		DaRP	32 000	8,16%
	Rezerva	35 666		Dotace SFŽP	113 331	28,89%
				Fundraising	691	0,18%
				Půjčka PF	80 000	20,39%
				Bankovní úvěr	70 000	17,84%
				Celkem	392 322	100,00%
	Celkem	392 323				
	Náklady úvěru	51 197				
	Náklady celkem	443 520				

### Splátky bankovního úvěru (splatnost - 25 let, úrok 5 % p.a.)

Rok	Komerční úvěr			Dlužná částka celkem
	Výše úvěru	úrok	Splátka	
n	0	0		0
n+1	70 000	3 500	5 100	68 400
n+2	68 400	3 420	5 100	66 720
n+3	66 720	3 336	5 100	64 956
n+4	64 956	3 248	5 100	63 104
n+5	63 104	3 155	5 100	61 159
n+6	61 159	3 058	5 100	59 117
n+7	59 117	2 956	5 100	56 973
n+8	56 973	2 849	5 100	54 721
n+9	54 721	2 736	5 100	52 357
n+10	52 357	2 618	5 100	49 875
n+11	49 875	2 494	5 100	47 269
n+12	47 269	2 363	5 100	44 533
n+13	44 533	2 227	5 100	41 659
n+14	41 659	2 083	5 100	38 642
n+15	38 642	1 932	5 100	35 474
n+16	35 474	1 774	5 100	32 148
n+17	32 148	1 607	5 100	28 655
n+18	28 655	1 433	5 100	24 988
n+19	24 988	1 249	5 100	21 138
n+20	21 138	1 057	5 100	17 094
n+21	17 094	855	5 100	12 849
n+22	12 849	642	5 100	8 392
n+23	8 392	420	5 100	3 711
n+24	3 711	186	3 897	0
Celkem		51 197	121 197	

BŠ	Cizí zdroje - půjčka z PF + komerční úvěr	201 197
	čerpání DaRP 2027 + 2028	-8 000
	<b>Náklady na financ. cizích zdrojů</b>	<b>193 197</b>
	<b>Minimální nájemné/rok</b>	<b>8 448</b>
	Provozní náklady budovy/rok	4 000
	Minimální školné/žák/rok	31,1
	Minimální školné/žák/měsíc	3,1

\* v současných cenách

Rozpočet aktualizovaný k 11/2024

## Maximální varianta

BŠ	Náklady stavby	Celkem
	Rozpočet	410 156
	z toho nezpůsobilé	12 805
	Rezerva	41 016
	<b>Celkem</b>	<b>451 172</b>
	Náklady úvěru	80 745
	<b>Náklady celkem</b>	<b>531 917</b>

BŠ	Zdroj financování	Celkem	Podíl na financování
	Vlastní zdroje	96 300	21,34%
	DaRP	32 000	7,09%
	Dotace SFŽP	130 331	28,89%
	Fundraising	2 541	0,56%
	<b>Půjčka PF</b>	<b>80 000</b>	<b>17,73%</b>
	<b>Bankovní úvěr</b>	<b>110 000</b>	<b>24,38%</b>
	<b>Celkem</b>	<b>451 172</b>	<b>100,00%</b>

**Splátky bankovního úvěru**  
(splatnost - 25 let, úrok 5 % p.a.)

Rok	Komerční úvěr			Dlužná částka celkem
	Výše úvěru	úrok	Splátka	
n	0	0		0
n+1	110 000	5 500	8 000	107 500
n+2	107 500	5 375	8 000	104 875
n+3	104 875	5 244	8 000	102 119
n+4	102 119	5 106	8 000	99 225
n+5	99 225	4 961	8 000	96 186
n+6	96 186	4 809	8 000	92 995
n+7	92 995	4 650	8 000	89 645
n+8	89 645	4 482	8 000	86 127
n+9	86 127	4 306	8 000	82 434
n+10	82 434	4 122	8 000	78 555
n+11	78 555	3 928	8 000	74 483
n+12	74 483	3 724	8 000	70 207
n+13	70 207	3 510	8 000	65 718
n+14	65 718	3 286	8 000	61 003
n+15	61 003	3 050	8 000	56 054
n+16	56 054	2 803	8 000	50 856
n+17	50 856	2 543	8 000	45 399
n+18	45 399	2 270	8 000	39 669
n+19	39 669	1 983	8 000	33 652
n+20	33 652	1 683	8 000	27 335
n+21	27 335	1 367	8 000	20 702
n+22	20 702	1 035	8 000	13 737
n+23	13 737	687	8 000	6 424
n+24	6 424	321	6 745	0
<b>Celkem</b>		<b>80 745</b>	<b>190 745</b>	

BŠ	Cizí zdroje - půjčka z PF + komerční úvěr	270 745
	čerpání DaRP 2027 + 2028	-8 000
	<b>Náklady na financ. cizích zdrojů</b>	<b>262 745</b>
	<b>Minimální nájemné/rok</b>	<b>11 230</b>
	Provozní náklady budovy/rok	4 000
	Minimální školné/žák/rok	38,1
	Minimální školné/žák/měsíc	3,8

\* v současných cenách

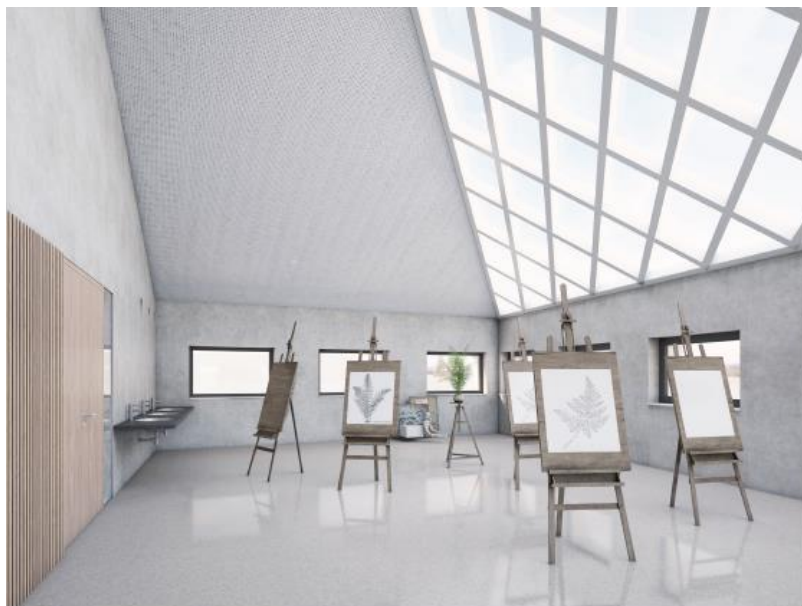
Rozpočet aktualizovaný k 11/2024





**Bratrská základní škola  
a Evangelická akademie  
- pedagogické lyceum  
a střední odborná škola**





vizualizace Ing. arch. Martin Král

## Bratrská základní škola a Evangelická akademie - pedagogické lyceum a střední odborná škola

atelier R.U.A.  
Ing. arch. Hana Seho  
Ing. Petr Ulrich  
Ing. arch. Veronika Suchá