

VÝSTAVBA BUDOVY PRO ŠKOLY EVANGELICKÉ AKADEMIE

A) Průběh projektu

Souhlas se zahájením výstavby nové školní budovy a finanční rámec byl schválen na 1. mimořádném zasedání 36. synodu dne 11. 1. 2025¹.

V návaznosti na to proběhlo výběrové řízení na správce stavby, jehož úkolem je zajistit technický dozor stavebníka, koordinátora bezpečnosti práce a cenového konzultanta. Vítěznou firmou se stala společnost Building management solutions s. r. o., smlouva s ní byla podepsána 29. 1. 2025.

Společně s autorkou projektu, správcem stavby a administrátorskou firmou byly připraveny parametry výběrového řízení na dodavatele stavby, které bylo zahájeno dne 7. 3. 2025.

Na jeho základě synodní rada dne 10. 6. 2025 schválila smlouvu s dodavatelem Sdružení EMH + CHT PCE – Bratrská škola (EMH Stavební CZ s. r. o., IČ 01972197 + Chládek a Tintěra, Pardubice a. s., IČ 25253361) – cena ze smlouvy o dílo 294 999 822,22 Kč bez DPH.

Termín protokolárního předání a převzetí staveniště byl 25. 7. 2025. Slavnostní zahájení za účasti zástupců veřejné správy, autorky projektu, správce stavby, generálního dodavatele a obou škol, které mají novou budovu využívat, se konalo 17. 9. 2025.

Do ledna 2026 probíhala příprava stavební jámy, od února 2026 začala výstavba monolitické konstrukce. Aktuální zpoždění realizace stavby oproti předpokladu je cca 5 měsíců.

V průběhu první fáze stavby došlo ke zpoždění oproti předpokladu. Kvůli nepředvídatelným okolnostem (pozdní vydání souhlasu s odvozovými trasami, kolize podzemního el. vedení se stavbou) došlo k smluvnímu posunu 1. milníku (spodní stavba) o cca 3 měsíce z objektivních důvodů, které nemohl generální dodavatel předvídat. Nepředvídatelné vícepráce týkají se stavební jámy (suť z předchozí zástavby + tvrdší geologické podloží) byly dodavatelem odhadnuty na téměř 15 mil. Kč. (Rozpočet počítá s rezervou na vícepráce ve výši 45 mil. Kč.)

Za řízení a koordinaci projektu stavby odpovídá synodní kurátor Jiří Schneider, vedoucí ÚCK Martin Balcar a vedoucí projektového oddělení ÚCK Petr Mokrejš, o průběhu projektu je průběžně informována synodní rada a vedení ÚCK. Vzhledem k náročnosti a komplexnosti celého procesu tým spolupracuje s dalšími externími odborníky, zejména s Jaromírem Křivohlavým.

Jako investor průběžně řešíme s autorkou projektu – prof. Ing. arch. Hanou Seho aktualizaci některých částí projektu (gastrotechnologie, doplňkové vytápění elektrokotlem, el. rozvody a síť ICT) tak, aby odpovídaly současným požadavkům.

Proběhla řada přípravných kroků týkajících se podmínek fungování EA Praha a Bratrské školy v nové budově. Jde především o právní a institucionální záležitosti – sloučení obou škol do jedné, výběrové řízení na ředitele sloučené školy, série týmových workshopů Bratrské školy a EA Praha pro budoucí spolupráci obou školních týmů.

¹ Usnesení 1. mimořádném zasedání 36. synodu č. 2

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.

V perspektivě dokončení projektu a uvedení do provozu se bude upřesňovat finanční rozvaha budoucího provozu, zejména parametry smlouvy o nájmu mezi ČCE a školou, včetně možného využití školní kuchyně a tělocvičny dalšími institucemi a veřejností.

V lednu 2026 synodní rada vyslovila souhlas se sloučením Bratrské školy – církevní ZŠ a Evangelické akademie – pedagogické lyceum a SOŠ Praha ke dni 1. 9. 2027 a schválila návrh zřizovací listiny školské právnické osoby "*Evangelické pedagogické lyceum, střední odborná škola sociální a základní škola*" a požádala o její registraci od 1. 9. 2027.

Za účasti obou stávajících ředitelů byl ve spolupráci s odborným konzultantem připraven návrh značky nové budovy školy "*Evangelický kampus Rajská*". Ta se stane vedle oficiálního názvu sloučené školy základem pro srozumitelnou komunikaci se školní i širší veřejností.

Na jaře 2026 proběhlo výběrové řízení na ředitele sloučené školy se záměrem, aby nový ředitel mohl být do doby nástupu do funkce zaměstnancem zřizovatele a měl tak možnost podílet se na přípravě slučování a stěhování obou škol a na související koncepční a organizační práci. V době konání synodu budou výsledky výběrového řízení již známy.

B) Financování

Schválený finanční rámec (viz tabulka na str. 3) počítá s náklady stavby (včetně 10% rezervy) ve výši 451 mil. Kč a s jejich krytím z:

- vlastních zdrojů (zúročený vklad z výnosu prodeje budovy ETF, DaRP za 2019–2026 a půjčka z PF): 208 mil. Kč,
- externích zdrojů – dotace SFŽP: schváleno ve výši 32,8 % z celkových způsobilých výdajů z již uzavřených smluv max. 112 mil. Kč,
- komerčního úvěru ve výši max 110 mil. Kč.

Na základě souhlasu synodu byly osloveny banky a na doporučení svého poradního odboru ekonomického synodní rada dne 3. 3. 2026 uzavřela smlouvu o úvěru s ČSOB i doprovodné rámcové smlouvy (výše úvěru: 100 mil. Kč, splatnost úvěru: až 25 let, pevná úroková sazba – 1M PRIBOR + 0,8 % p. a. s možností fixace na 3, 5 nebo 10 let), která počítá se zajištěním zástavním právem k právu stavby a blokadí peněžních prostředků ve výši 1,3 mil. Kč. K zápisu zástavního práva byl na základě smlouvy o právu stavby vyžádán souhlas Městské části Praha 7, o němž by měla rozhodnout Rada MČ v dubnu t. r. Předpokládáme, že v době konání synodu budou příslušné smlouvy podepsány.

Vybavení školy

Souběžně s projektem výstavby nové budovy byl připraven projekt vybavení školy, s jehož náklady (cca 12–15 mil. Kč) finanční rámec stavby nepočítá. Zdrojem financování vybavení školy bude fundraising, zahraniční dárci, počítáme s vypsáním zvláštní dobrovolné sbírky s oslovením sborů i jednotlivců, případně podíl na financování ze strany povšechného sboru.

C) Závěr a návrh usnesení

Projekt výstavby školy je zdaleka největším projektem, k němuž naše církev přistoupila. Klade velké nároky na koordinaci z pozice investora co se týče dodržení časového harmonogramu a schváleného finančního rámce. Tyto nároky nesou na svých bedrech vedoucí pracovníci ÚCK. Díky jejich dosavadnímu úsilí zatím, přes zvýšené náklady na vícepráce a odhadované zpoždění v harmonogramu, probíhá projekt v synodem schváleném finančním rámci. Pokud by měl být překročen, bude synodní rada synod včas informovat.

Návrh usnesení:

Synod bere na vědomí zprávu o postupu stavby nové budovy pro pražské školy EA předloženou v tisku č. 17/5.

Příloha – schválený finanční rámec

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%
	Půjčka PF	80 000	17,73%
	Bankovní úvěr	110 000	24,38%
	Celkem	451 172	100,00%

Maximální varianta

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