



Níže uvedení zastupitelé předkládají tento návrh na přijetí usnesení zastupitelstva obce Ohrobec, které se uskuteční dne 19.3.2025

Zatuptelstvo obce Ohrobec

1. souhlasí s převodem 100 % obchodního podílu firmy Aristokrat property s.r.o. a pověřuje zastupitele **x a y s** přípravou smlouvy O převodu Obchodního podílu na obec Ohrobec.
2. pověřuje / zplnomocňuje výše uvedené zastupitele k objednání služeb potřebných k uzavření výše uvedené smlouvy (právní, auditorské a pod...) na náklady obce do výše **.....** tisíc Kč.
3. pověřuje / zplnomocňuje výše uvedené zastupitele k objednání služeb potřebných pro přípravu projektu rekolaudace budovy na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec pro potřeby školy nutné náklady obce do výše **.....** tisíc Kč.
4. zplnomocňuje výše uvedené zastupitele k zastupování ve všech věcech, při jednání s úřady, orgány státní správy a orgány místní samosprávy, právníckými a fyzickými osobami, vůči úřadům, státním orgánům a orgánům místní samosprávy, právníckým i fyzickým osobám, jménem obce Ohrobec v souvislosti s převodem obchodního podílu firmy Aristokrat property s.r.o. a s rekolaudací budovy na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec

Máme za to, že koupě budovy na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec realizovanou koupí 100% obchodního podílu firmy Aristokrat property s.r.o. je v zájmu obce, resp. v zájmu občanů obce.

Takový postup je v mezích § 85, § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, řádně níže v tomto dokumentu odůvodněný, a to způsobem odpovídajícím okolnostem tohoto konkrétního případu.

V Ohrobci dne : 10.3.2025

Monika Keřková
Libor Palas
Petr Hlaveš
Martin Jech
Vladimír Strouhal



Tento návrh řeší pouze **ZAJIŠTĚNÍ VÝUKY ZŠ OD 1/9/2025 NA DOBU, NEŽ BUDE FINÁLNÍ ŘEŠENÍ** (tzn. od 1/9/2025 1-2 třídy s výdejnou jídla). Nenavrhujeme finální řešení MŠ/ZŠ v Ohrobci.

Situace:

1. Pro zajištění řádného chodu základní školy, zřizovanou obcí Ohrobec, je potřeba od 1.9.2025 zajistit další prostory z důvodů navýšení počtu tříd. A to minimálně do doby, než bude realizováno finální řešení prostor pro ZŠ a MŠ, což není na jeden rok.
2. Dále je potřeba zajistit v těsné blízkosti budov ZŠ od 1.9.2025 odpovídající prostor pro výdej obědů s vybavením stoly, židle, výdejní pult a myčka nádobí.
3. Škola provozuje 3 budovy, jedno další pracoviště se nachází v těsné blízkosti budovy na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec, v kontejneru a je v něm umístěna jedna třída. Velkou nevýhodou je, že děti musí každý den docházet na oběd do hlavní budovy školy
4. Obec má zažádáno o dotaci na výstavbu nové budovy ZŠ, kterou zatím nedostala a není jisté, zda jí vůbec dostane. Bez dotace obec nemá prostředky na její výstavbu.
5. Obec disponuje více jak 60 miliony Kč na svém účtu.
6. Obec dne 5.3.2025 obdržela nabídku na prodej 100 % obchodního podílu firmy Aristokrat property s.r.o., který obsahuje budovu na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec. Jedná se o stavbu občanského vybavení o rozloze 344 m2 a přilehlého skladu – 47m2. Kolem budovy je vyasfaltovaná plocha o výměře 412 m2, Celková plocha pozemku je 803 m2. Budova je z roku 1978, v roce 2009 byla kompletně zrekonstruována. Nemovitost je pečlivě udržována, jak z hlediska technického stavu, tak i čistoty. Budova je vybavena plně funkční vzduchotechnikou, ústředním topením, zabezpečovacím zařízením s napojením na pult centrální ochrany. Cena převodu obchodního podílu je 20 000 000,- Kč.
7. Okolní pozemky nabízené nemovitosti jsou ze tří stran ve vlastnictví obce, z jedné strany se nachází komunikace, z druhé hřiště a na třetí straně je pozemek, na kterém se nachází další pracoviště ZŠ s jednou třídou v kontejneru.

Koupí budovy na adrese K Lesíčku 129, 252 45 Ohrobec, realizovanou koupí 100% obchodního podílu firmy Aristokrat property s.r.o. zajistíme výuku ZŠ od 1.9.2025 dle potřeb školy.

V tomto objektu bude potřeba stavební úprava vnitřních prostor tak, aby zde mohly od 1.9.2025 být ideálně dvě, minimálně však jedna třída pro 22 žáků a výdejna obědů pro všechny třídy v místě.

Tento záměr byl konzultován na Krajské hygienické stanici a na příslušném stavebním úřadě, dle jejich předběžného vyjádření je **realizovatelný** k 1.9.2025 a teprve podle rozsahu stavebních úprav se po podání žádosti o schválení s dokumentací bude rozhodovat, zda bude nutná rekolaudace.

Tímto řešením **ZŠ získá** nejen učebnu/y dle svých potřeb a požadovanou výdejnu v místě svých budov, ale také navýšení prostředků pro financování svých nepedagogických pracovníků, možnost provozovat kuchyni pro přípravu obědů, v případě vybudování dvou tříd nebude nutné mít dalšího pedagoga, vyhovující zázemí pro školu a družinu,.... další viz SWOT analýza níže.

Touto investicí **obec získá** nejen řešení pro ZŠ do doby finálního rozhodnutí o cílovém řešení budov pro ZŠ a MŠ, ale také pozemek s budovou, který sousedí s pozemky ve vlastnictví



Obec Ohrobec

U rybníků II čp. 30, 252 45 Ohrobec

obce, tím je tato příležitost **unikátní**. Budouva může být i další alternativou pro finální řešení budov ZŠ a MŠ. Budova je dle posudku staveře a statika v dobrém stavu, je zateplená s vybavenou kuchyní jídelnou. Další výhody viz SWOT analýza níže.

Takováto investice je s ohledem na Cash Flow **realizovatelná** a s ohledem na vývoj na realitním trhu pro obec i výhodná z pohledu jejího zhodnocení.

Požadovaná **cena** za nemovitost byla konzultována s nejlepším realitním makléřem největší realitní kanceláře na trhu, který jí označil jako **reálnou**.

Z výše uvedeného a z níže připojené SWOT analýzy, návrhu timingu, návrhu budgetu, seznamem rizik a jejich eliminací vyplývá, že tato unikátní příležitost je v zájmu občanů obce Ohrobec.



SWOT analýza varianty ARISTOKRAT

Téma: Zabezpečení výuky ZŠ od 1.9.2025 **Autor:** kolektiv zastupitelů obce Ohrobec
Datum: 06.03.2025

	Pozitivní	Negativní/škodlivé
	Silné stránky	Slabé stránky
	STRENGTHS	WEAKNESSES
INTERNÍ	1 okamžitě k dispozici - nabídka převodu	1 nutná koupě obchodního podílu s.r.o.
	2 okolní pozemky ve vlastnictví obce	2 stará budova
	3 vybavená a kolaudovaná kuchyně	3 nutná rekolaudace
	4 hřiště v těsném sousedství	4 cena
	5 kontejner s 1. třídou v těsném sousedství	5
	6 alternativa pro konečné řešení budov ZŠ a MŠ	6
	7 nejedná se o náklady, ale o investice do majetku obce	7
	8 investič - stoly, židle, nádobí, zabezpečení,...	8
	9 není nutné mít dalšího pedagoga	9
	10 zázemí pro učitelky, asistentky, školu a družinu	10
	11 vedení školy bude mít více tříd pohromadě a bude se moc věnovat rozvoji školy	11
	12 komfort pro rodiče, učitele a děti	12
	13 řešení na delší dobu	13
	14 1. - 3. třída včetně družiny na jednom místě	14
	15 navýšení státního příspěvku na financování nepedagogických pracovníků na další pracoviště	15
	16 výdejna a až dvě třídy pro učitelky na jednom místě	16
	Příležitosti	Hrozby
	OPPORTUNITIES	THREATS
EXTERNÍ	1 kuchyně pro ZŠ / MŠ / důchodce /	1 obchodní podíl s.r.o. - dluhy, chyby v účetnictví,...
	2 možná stavba 1.patru	2 technický stav budovy - vlhkost, energetická náročnost
	3 investice - zhodnocení prostředků obce - následný prodej budovy multifunkční využití : škola / školka / skauti / kroužky / domov	3 nedostatek parkovacích míst
	4 důchodců / byty / kulturní dům / knihovna /	4 rekolaudace se nestihne do 1.9.2025: stavební úpravy, stavební úřad nevydá včas povolení
	5	5 negativní dopad na cash flow obce
	6	6 Negativní posouzení vhodnosti prostor od Hygieny
	7	7 napadení koupě pro vysokou tržní cenu
	8	8 bojkotování realizace schválené varianty vedením obce
	9	9
	10	10

Eliminace rizik

	riziko	eliminační krok
1	obchodní podíl s.r.o. - dluhy, chyby v účetnictví,...	audit účetnictví objednání právních služeb
2	technický stav budovy - vlhkost, energetická náročnost	prohlídka budovy stavebním odborníkem a statikem kontrola zateplení budovy a kvalita oken
3	nedostatek parkovacích míst	prověření počtu nutných a možných parkovacích míst
4	rekolaudace se nestihne do 1.9.2025: stavební úpravy, stavební úřad nevydá včas povolení	zadat ihned návrh stavebních úprav poptat stavební firmu na stavební úpravy prověřit na stavebním úřadě podmínky a požádat o povolení
5	negativní dopad na cash flow obce	dohodnout možný splátkový prodej - rozložit do několika let
6	Negativní posouzení vhodnosti prostor od Hygieny	prověřit na Hygieně vhodnost prostor pro ZŠ a výdejnu
7	napadení koupě pro vysokou tržní cenu	zajistit odhad tržní ceny od renomované realitní kanceláře právní konzultace před uzavřením smlouvy
8	bojkotování realizace schválené varianty vedením obce	bez emocí vysvětlit výhody vybrané varianty jasné úkoly, zodpovědné osoby, časování "SMART" požádat o součinnost zastupitele a zplnomocnit je zastupitelstvem vyměnit vedení obce



Obec Ohrobec
U rybníků II čp. 30, 252 45 Ohrobec

investice / náklady	
20590 k CZK	
20000	koupě budovy Aristokrat
200	stavební úpravy 1-2 třídy a výdejna
100	vybavení tříd
50	terénní úpravy
20	vnější úpravy - nápis, nástěnka,....
50	právní služby
20	audit
100	architekt / projektant / inženýring
50	likvidace s.r.o.

Kdy	Co	Kdo
19.03.2025	rozhodnutí zastupitelstva	zastupitelstvo
02.04.2025	výběr AK	
02.04.2025	výběr Auditora	
02.04.2025	výběr projektanta	
16.04.2025	projekt na stavební úpravy	
18.04.2025	žádost o posouzení Hygiena	
18.04.2025	konzultace na stavebním úřadě	
23.04.2025	podpis smlouvy o převodu podílu	
07.05.2025	výběr dodavatele stavebních úprav	
09.05.2025	podání žádosti o rekolaudaci	
01.07.2025	zahájení stavebních úprav	
03.07.2025	objednání vybavení třídy - lavice, stoly, tabule,....	
22.08.2025	předání prostor ZŠ	
01.09.2025	zahájení školního roku	ředitel ZŠ

Ocenění od makléře



ReMAX.pdf