



Správa železniční dopravní cesty

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Generální ředitelství - úsek správy majetku

Sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1

Pracoviště: Václavkova 1, 160 00 Praha 6

---

# **PŘEDZÁMĚR PROJEKTU**

## **Investiční akce:**

**„Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Aš“**

SŽDC ÚSM OŘ Ústí nad Labem

11/2018

# PŘEDZÁMĚR PROJEKTU

Investiční akce

na projekt „Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Aš“

## 1) Identifikační údaje projektu:

správce programu<sup>1</sup>:  
číslo a název programu<sup>2</sup>: 5003520036 ISPROFOND  
číslo projektu<sup>3</sup>: S611700144  
název projektu: „Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Aš“  
místo realizace (kraj): Karlovarský kraj

předpokládaná doba realizace: 12/2020 – 12/2022  
zpracovatel PZP: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem  
Správa nádražních budov  
Oddělení stavební  
Železničářská 1386/31, 400 03 ÚSTÍ NAD LABEM  
Kontaktní osoba: Dagmar Kryštovová

| Předpokládané celkové investiční náklady v cenové úrovni roku :                             |                   | 2018              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| položka                                                                                     | tis. Kč (bez DPH) | tis. Kč (vč. DPH) |
| Veřejné rozpočty –<br>doprava - (SFDI, kap.<br>327 –MD, OP Doprava,<br>OPI, FS, TEN-T, EIB) | 66 396            | 80 339            |
| Ostatní veřejné zdroje<br>(uvést zdroj)                                                     | 0                 | 0                 |
| Soukromé zdroje                                                                             | 0                 | 0                 |
| <b>Celkem</b>                                                                               | <b>66 396</b>     | <b>80 339</b>     |

| Předpokládané celkové neinvestiční náklady v cenové úrovni roku :                           |                   | 2018              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| položka                                                                                     | tis. Kč (bez DPH) | tis. Kč (vč. DPH) |
| Veřejné rozpočty –<br>doprava - (SFDI, kap.<br>327 –MD, OP Doprava,<br>OPI, FS, TEN-T, EIB) | 0                 | 0                 |
| Ostatní veřejné zdroje<br>(uvést zdroj)                                                     | 0                 | 0                 |
| Soukromé zdroje                                                                             | 0                 | 0                 |
| <b>Celkem</b>                                                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

<sup>1</sup> vynechává se, pokud projekt nepodléhá programovému financování dle vyhlášky MF 560/2006 v platném znění

<sup>2</sup> dtto

<sup>3</sup> uvede se číslo, pokud již bylo přiděleno

## 2) Popis stávajícího stavu

Význam stanice

|                                                               |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Frekvence cestujících (nastupující + vystupující)             | 230                                                                  |
| Kategorie stanice dle UIC                                     | D                                                                    |
| Celkové pořadí                                                | 545                                                                  |
| Součástí sítě TEN-T                                           | není                                                                 |
| Číslo dotčených parcel, katastrální území                     | 792/3, 2399/15+16, 3820/15, 2399/1 k.ú. Aš                           |
| Způsob řešení ostatních dotčených pozemků (věcná břemena,...) | 3820/15, 2399/1 ve vlastnictví ČD a.s. budou vyřešeny v rámci UMVŽST |
| Číslo železniční stanice (SR70)                               | 730051                                                               |



Výpravní budova železniční stanice se nachází na okraji obytné zástavby města Aš. Byla postavena na místě zbourané původní budovy žst. mezi tratěmi do centra města Aš (regionální trať 0217) a do Spolkové republiky Německo (mezinárodní trať 0221). Budova byla dokončena 12/1971. Město Aš leží v těsné blízkosti státní hranice.

U budovy je zastávka VHD – 5ti autobusových linek. Zastávka je bez přístřešku.

Okolo žst. vede cyklostezka i značená turistická stezka. V místě stanice není možnost odložení kola. Není zde infocentrum, ani jiné stálé informace o turistických cílech a cestách.

Příjezd od města je možný ze severu po ulici Nádražní, resp. z východu po ulici U nádraží. Na příjezdové komunikaci není možnost parkování cestujících, ani služebních vozidel. Je nutno překročit chráněný železniční přejezd na trati do centra města. Na západ od nádražní budovy je zpevněná manipulační plocha, v současné době využívaná jako točna linkových autobusů a neznačené parkoviště. Na části přiléhající k výpravní budově je plocha vymezena obrubníkem, oddělujícím plochy chodníků a zeleně. Přednádražní prostor byl řešen asfaltovými, resp. dlážděnými pochozími plochami a plochami zeleně, včetně vzrostlých stromů.

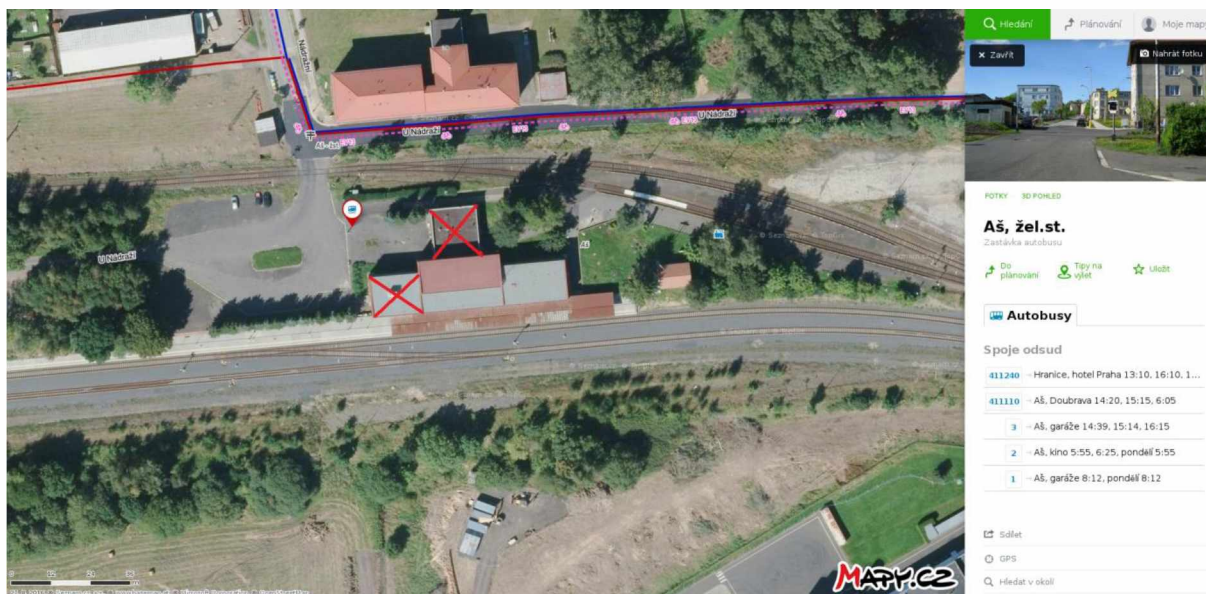
Pohled na východní část přednádraží s hlavním vstupem:



Na jižní straně podélně k budově přiléhá přístřešek nástupiště tratě do SRN(0221). Na západní straně tohoto nástupiště pokračuje od konce budovy oplocení. Toto nástupiště bylo v roce 2015 upraveno v rámci revitalizace trati Františkovy Lázně – Aš – státní hranice SRN.

Nástupiště na trati 0217 do centra města je situováno na severovýchodní straně areálu. Nemá zřízen přístřešek. Na východní straně areálu byl postaven samostatně stojící technologický objekt SŽDC s.o., se sedlovou střechou.

Letecká mapa přilehlého okolí vč. okolních komunikací a turistické stezky a cyklostezky. Křížkem označeny části budovy určené k ubourání:



## 2.1) Související investiční/opravné akce

V roce 2013 proběhla akce „DOZ Františkovy Lázně – Aš“. Stavba řešila výstavbu nového zabezpečovacího zařízení v celém úseku Fr. Lázně – Aš, vč. jeho dálkového ovládání. Dispečerské centrum s JOP bylo vybudováno v dopravní kanceláři ve Františkových Lázních. V žst Aš zůstala nouzová obsluha z desky nouzových obsluh, umístěná v dopravní kanceláři. V žst Aš byl vybudován nový technologický objekt, ve kterém je umístěna stavební ústředna, místnost baterií a sdělovací místnost. Byl realizován ZDP (EPS) a EZS v technologickém objektu, dopravní kanceláři a pokladně. Dále rozhlas pro cestující s ústřednou v technologickém objektu, digitální telefonní ústředna, radiová síť, kabelizace atd.

V roce 2015 proběhla liniová stavba „Rekonstrukce trati Aš – státní hranice SRN“. v rámci stavby došlo k rekonstrukci železničního svršku, odvodnění kolejiště, rekonstrukce nástupiště a výhybek. Nástupiště bylo rekonstruováno na bezbariérové. Zastřešení nástupiště zůstalo původní, bez úprav.

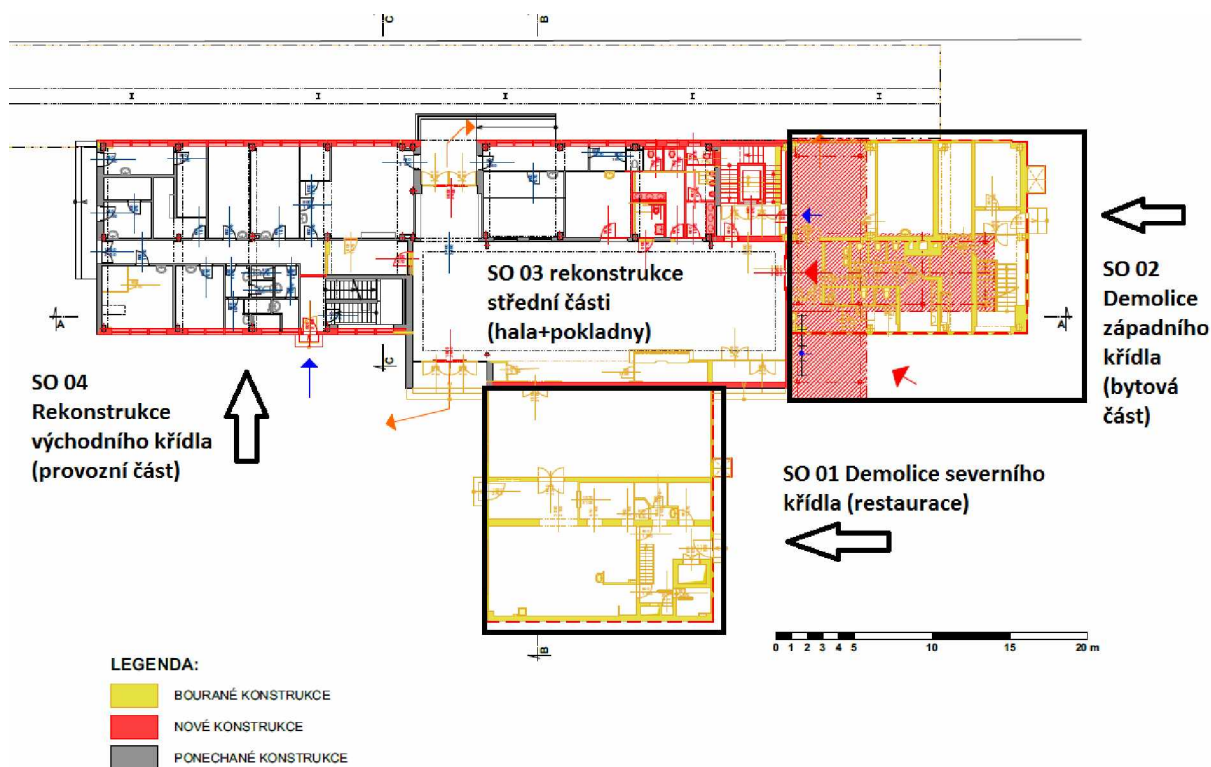
## 2.2) Popis stavebně technického stavu

Výpravní budova byla postavena na půdorysu T. Centrální hlavní výpravní budova je doplněna třemi přístavbami a to na východní straně budovou služebního zázemí, na západní straně obytnou budovou a na severní straně budovou restaurace. Hmotově se jedná o kompozici složenou z jednoduchých kvádrů – na převýšenou centrální budovu navazují

dvoupodlažní postranní přístavby, kolmé křídlo restaurace je jednopodlažní. Budova je napojena na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod i silnoproudé a NN vedení. Vytápění je plynové.

Předmětem rekonstrukce bude centrální část budovy a východní část se služebním zázemím. Restaurace a bytová část budou ubourány.

#### Schéma objektu:



V roce 2003 byla zřízena nová teplovodní nízkotlaká kotelna na spalování zemního plynu. Slouží k výrobě tepla a TUV. Topný systém je teplovodní. Kotelna je umístěná v suterénu. Zařízení kotelny je pravidelně udržováno a servisováno. Při zpracování projektu doporučujeme revizi tohoto vybavení, zvážit možnost jeho ponechání a přesunutí do nových prostor.

#### **Hlavní výpravní budova**

Hlavní výpravní budova je konstrukčně složena ze dvou částí – odbavovací hala o půdorysných rozměrech cca 24,0 x 9,4 m je tvořena ocelovou nosnou konstrukcí o nejvyšší výšce 9,0 m. Nosná konstrukce pultové střechy je tvořena ocelovou příhradovou konstrukcí, která je uložena na ocelové pilíře. Na jižní části haly je přistavěn dvoupodlažní železobetonový montovaný skelet o půdorysných modulových rozměrech 4,8 x 6,0 m a konstrukčními výškami po 3,3 m. Hlavní budova je nepodsklepena.

#### **Budova služebního zázemí**

Objekt je přistavěn k východní straně hlavní budovy. Půdorysné rozměry jsou 19,8 x 12,4 m. Budova je dvoupodlažní, bez podsklepení, o celkové výšce 7,3 m. Z konstrukčního hlediska je

objekt tvořen montovaným železobetonovým skeletem, kdy železobetonové stropní panely jsou uloženy na průvlaky a železobetonové prefabrikované pilíře. Výplňové zdivo obvodových zdí a příček je tvořeno keramickými tvárnicemi. Výplně otvorů a průčelní obvodové zdi jsou tvořeny skleněnými „boletickými panely“. Střešní konstrukce je plochá, jednovrstvá a je přímo osazená na stropní panely 2. NP.

### **Obytná budova**

Objekt je přistavěn k západní straně hlavní budovy. Půdorysné rozměry jsou 15,1 x 12,3 m. Budova je dvoupodlažní, podsklepená. Má celkovou nadzemní výšku 7,3 m, výšku suterénu 3,0 m, v místě bývalé kotelny pak 4,8 m. Z konstrukčního hlediska je objekt tvořen montovaným železobetonovým skeletem, kdy železobetonové stropní panely jsou uloženy na průvlaky a železobetonové prefabrikované pilíře. Výplňové zdivo obvodových zdí a příček je tvořeno keramickými tvárnicemi. Výplně otvorů a průčelní obvodové zdi jsou tvořeny skleněnými „boletickými panely“. Střešní konstrukce je plochá, jednovrstvá a je přímo osazená na stropní panely 2. NP.

### **Budova restaurace**

Objekt je přistavěn k severní straně hlavní budovy. Půdorysné rozměry jsou 14,4 x 15,0 m. Budova má 1 nadzemní podlaží o výšce 3,9 m, je podsklepená. Suterén je o výšce 2,85 m. Z konstrukčního hlediska je objekt tvořen montovaným železobetonovým skeletem, kdy železobetonové stropní panely jsou uloženy na průvlaky a železobetonové prefabrikované pilíře. Výplňové zdivo obvodových zdí a příček je tvořeno keramickými tvárnicemi. Výplně otvorů a průčelní obvodové zdi jsou tvořeny skleněnými „boletickými panely“. Střešní konstrukce je plochá, jednovrstvá a je přímo osazená na stropní panely 1. NP.

### **Stav konstrukcí**

Při stavebně technickém průzkumu byl zjištěn následující stav konstrukcí:

Nosná konstrukce hlavní výpravní budovy je bez jakéhokoli viditelného narušení. Ocelové konstrukce nevykazují žádná vybočení ve vodorovném nebo svislém směru. Podhled stropní konstrukce je celistvý a nepotrhaný. Do střešní konstrukce a železobetonové konstrukce stropu nezatéká. **Obvodový plášť z „boletických panelů“ je nefunkční** z hlediska konstrukčního i tepelně technických vlastností. Do spár mezi „boletickými panely“ zatéká. Spáry jsou potrhané a panely jsou vybočené ve vodorovném směru. Ve skladbě obvodového pláště byly použity azbestocementové desky, nyní zařazené do kategorie „nebezpečný odpad“.

Přístavby k hlavní budově byly postaveny stejným konstrukčním systémem montovaného skeletu a z tohoto důvodu vykazují i stejné hlavní poruchy:

- Dožilé a nefunkční výplně obvodových zdí, tvořené „boletickými panely“. Mezi jednotlivými panely zatéká, panely jsou vybočené z vodorovného směru, okenní rámy jsou nefunkční a zkřížené. Lokálně jsou skleněné výplně rozbité. Mnohde chybí těsnění oken.



- Intenzivní zatékání do stropních panelů a železobetonových průvlaků na styku „boletických panelů“ a nosných konstrukcí. Vlivem dlouhodobého zatékání a částečně odmrzávání dochází k hloubkové degradaci betonu železobetonových průvlaků, odpadávání betonu nad výztuží průvlaků a ke korozi výztuže. Nejvíce narušené průvlaky se nacházejí v 2. NP zázemí služební budovy v místnosti 1P23 v jihozápadním rohu a v místnosti 1P16 v jihovýchodním rohu a v obytné budově v místnosti 1P36 v jihozápadním rohu.



- Lokální zatékání do stropních panelů a průvlaků v 2. NP



- Vlasové trhliny mezi jednotlivými panely. Trhliny jsou výrazně patrné v budově zázemí v 2. NP a v budově restaurace v 1. NP.
- Rozvolněné dilatační spáry mezi přístavbami a hlavní budovou.
- Lokální poruchy ve formě podélných a šikmých trhlin v průvlacích. Typ těchto trhlin byl zaznamenán ve východní přístavbě – zázemí služební budovy v 2. NP, v místnostech 1P11 a 1P10, v chodbě 1P15b a v 1. NP budovy v průvlacích chodby 0P15. V betonu byl zjištěn velmi nízký obsah pojiva a beton vykazoval velmi nízké pevnosti.



- Zatopení suterénů v severní a v části západní přístavby do výšky cca 150 – 400 mm. Suterény jsou zaplaveny dlouhodobě povrchovou vodou. Vlivem nasáknutí podloží a

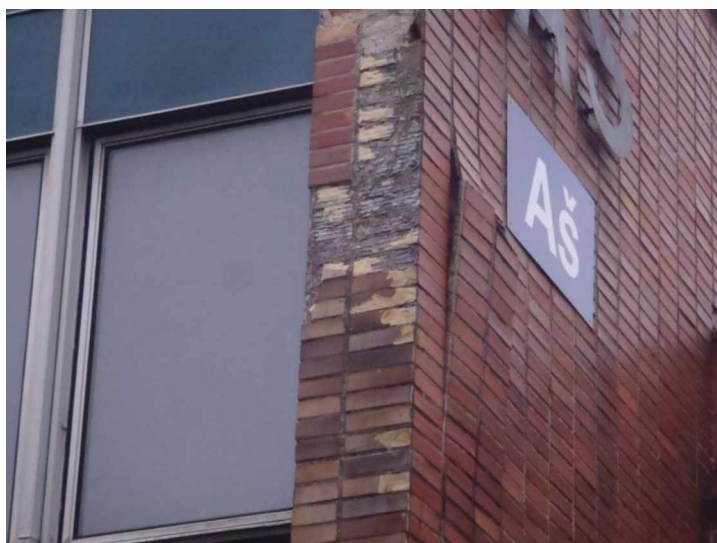
odmrzávání dochází k postupnému narušování základů i podzákladí. Povrch obvodových zdí je degradovaný. Na spodní straně stropních panelů dochází k intenzivnímu rozvoji koroze nosné výztuže v tloušťce cca 2 mm a k opadávání povrchových vrstev betonu nad výztuží.



Střešní konstrukce na železobetonových skeletech hlavní budovy a přístaveb je jednovrstvá neodvětrávaná konstrukce, přímo uložená na stropní panely. První vrstva je tvořena svařovanou pískovanou lepenkou. Povrch střešní konstrukce je neporušený, bez trhlin. Konstrukce je dostatečně vyspádovaná. Poruchy jsou patrné pouze ve stycích střešní konstrukce a atik.

Střešní konstrukce nad halou vestibulu je řešena vlnitým plechem, položeným na ocelovou prostorovou příhradovou konstrukci.

Obvodové zdi budov jsou obloženy keramickými pásky, které jsou osazeny do cementové malty. Povrch pásků je lokálně vybočený z vodorovného směru. K opadávání celých ploch obkladu dochází v místech zatékání na východní a severní obvodové zdi restaurace a výrazně pak na severozápadním rohu výpravní budovy. V této oblasti již dochází k samovolnému odpadávání částí obkladu a hrozí zranění cestujících. Části keramického obkladu se rozpadají v místech přechodu zděné konstrukce a ocelových profilů a to převážně v atikách nad restaurací a v čelní atice nad výpravní budovou.



### 2.3) Popis stávajících technologií v budově ON

Dispečerské centrum s JOP bylo vybudováno v dopravní kanceláři ve Františkových Lázních. V žst Aš zůstala nouzová obsluha z desky nouzových obsluh, umístěná v dopravní kanceláři. V žst Aš byl vybudován nový technologický objekt, ve kterém je umístěna stavební ústředna, místnost baterií a sdělovací místnost. Byl realizován ZDP (EPS) a EZS v technologickém objektu, dopravní kanceláři a pokladně. Dále rozhlas pro cestující s ústřednou v technologickém objektu, digitální telefonní ústředna s funkcí zapojovače je v budově žst.

Kamerový systém: 2 kamery na sloupku na nástupišti směrem Aš – město. Na nástupišti č.1 jsou 4 venkovní kamery. Videozáznam je archivován 8 dní na řídicím PC ve Františkových Lázních, se zobrazením historie nebo v reálném čase na monitoru.

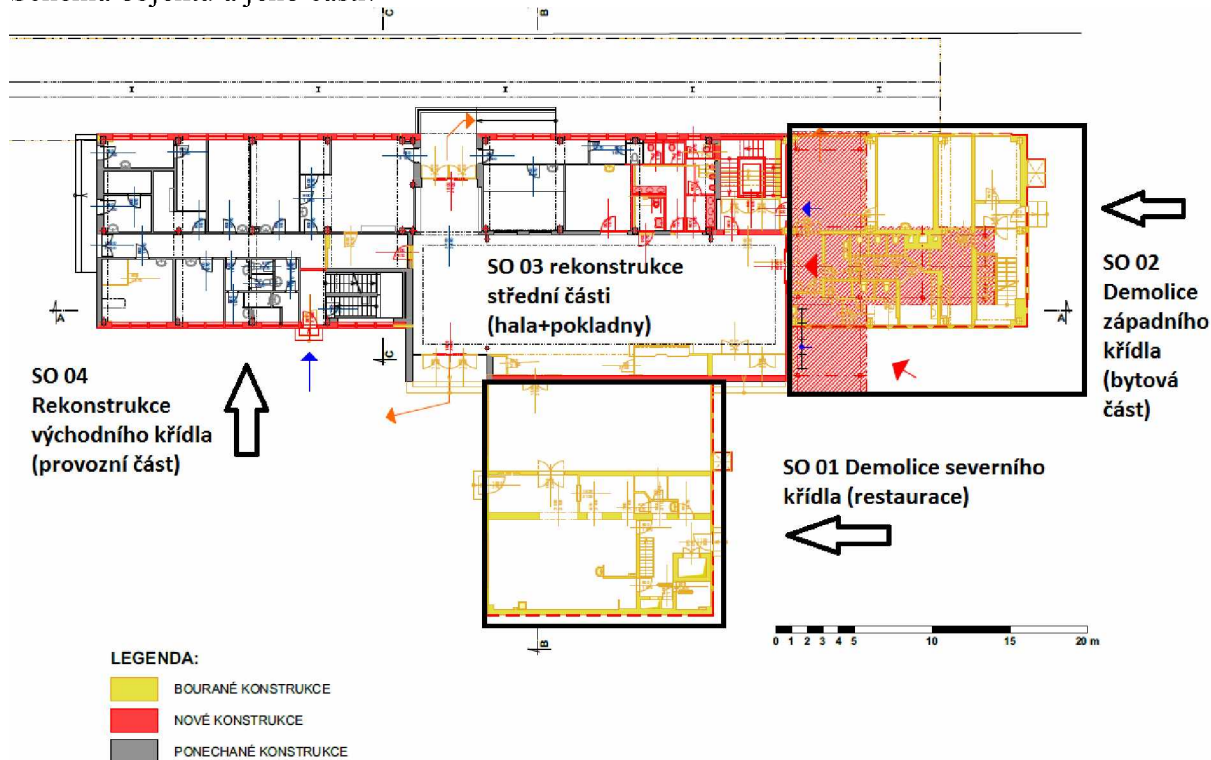
Rozhlas: ovládání centrálního hlasového systému je v pc v žst Františkovy Lázně. Hlášení probíhá automaticky. systém umožňuje i manuální ovládání z dopravní kanceláře. Rozhlasová ústředna je umístěna v technologickém objektu ve sdělovací místnosti. Venkovní reproduktory jsou 6W s nastavitelným výkonem 1,5-6W. Vnitřní jsou dva skříňkové reproduktory 3W.

Hodiny: jsou podružné vnitřní kulaté i vnější dvoustranné, řízeny hlavními hodinami a synchronizovány signálem z přijímače DCF. Osvětlení nástupištních hodin je napojeno z rozvaděče osvětlení žst, tak aby bylo zajištěno zapínání hodin společně s osvětlením stanice.

Radiová technologická síť (MRTS) : řízení a dispečink je v žst Františkovy Lázně. V žst Aš je jedna základnová radiostanice v technologickém objektu a druhá radiostanice MRTS je v dopravní kanceláři. Antény jsou na stožáru mimo objekt výpravní budovy.

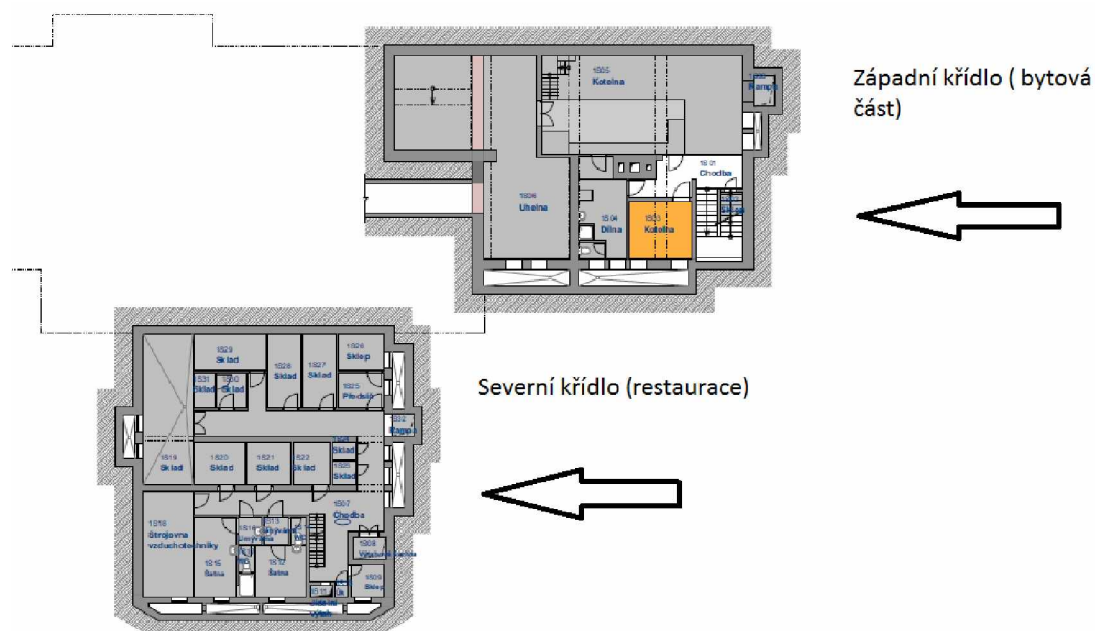
### 2.4) Schéma podlahových ploch s vyznačením jejich velikosti a využití

Schéma objektu a jeho částí:



## Suterén:

Suterén je pouze pod západním a severním křídlem. Je celý nevyužitý, kromě místnosti 1S03, ve které je kotelna pro celý objekt.



Tabulka místností 1.PP

| Č.   | Název místnosti   | Plocha ( m2 ) | Č.   | Název místnosti           | Plocha ( m2 ) |
|------|-------------------|---------------|------|---------------------------|---------------|
| 1S01 | Chodba            | 11,1          | 1S17 | WC                        | 1,32          |
| 1S02 | Sklad             | 2,99          | 1S18 | Strojovna vzduchotechniky | 16,04         |
| 1S03 | Kotelna           | 11,03         | 1S19 | Sklad                     | 22,88         |
| 1S04 | Dilna             | 13,92         | 1S20 | Sklad                     | 6,7           |
| 1S05 | Kotelna           | 60,49         | 1S21 | Sklad                     | 5,87          |
| 1S06 | Uhelna            | 69,06         | 1S22 | Sklad                     | 4,98          |
| 1S07 | Chodba            | 46,89         | 1S23 | Sklad                     | 1,65          |
| 1S08 | Výťahová šachta   | 2,24          | 1S24 | Sklad                     | 1,3           |
| 1S09 | Sklad             | 3,32          | 1S25 | Předsíň                   | 5,04          |
| 1S10 | Úklidová místnost | 0,43          | 1S26 | Sklad                     | 5,16          |
| 1S11 | Jídelní výtah     | 0,76          | 1S27 | Sklad                     | 7,79          |
| 1S12 | Šatna             | 7,9           | 1S28 | Sklad                     | 7,59          |
| 1S13 | Umývárna          | 2             | 1S29 | Sklad                     | 8,19          |
| 1S14 | WC                | 1,34          | 1S30 | Sklad                     | 3,22          |
| 1S15 | Šatna             | 10,39         | 1S31 | Sklad                     | 2,24          |
| 1S16 | Umývárna          | 1,93          | 1S32 | Rampa                     | 1,52          |
|      |                   |               | 1S33 | Rampa                     | 2,01          |
|      |                   |               |      |                           | 349,29 m²     |

## 1.NP

Využití přízemí (1.NP) je následující:

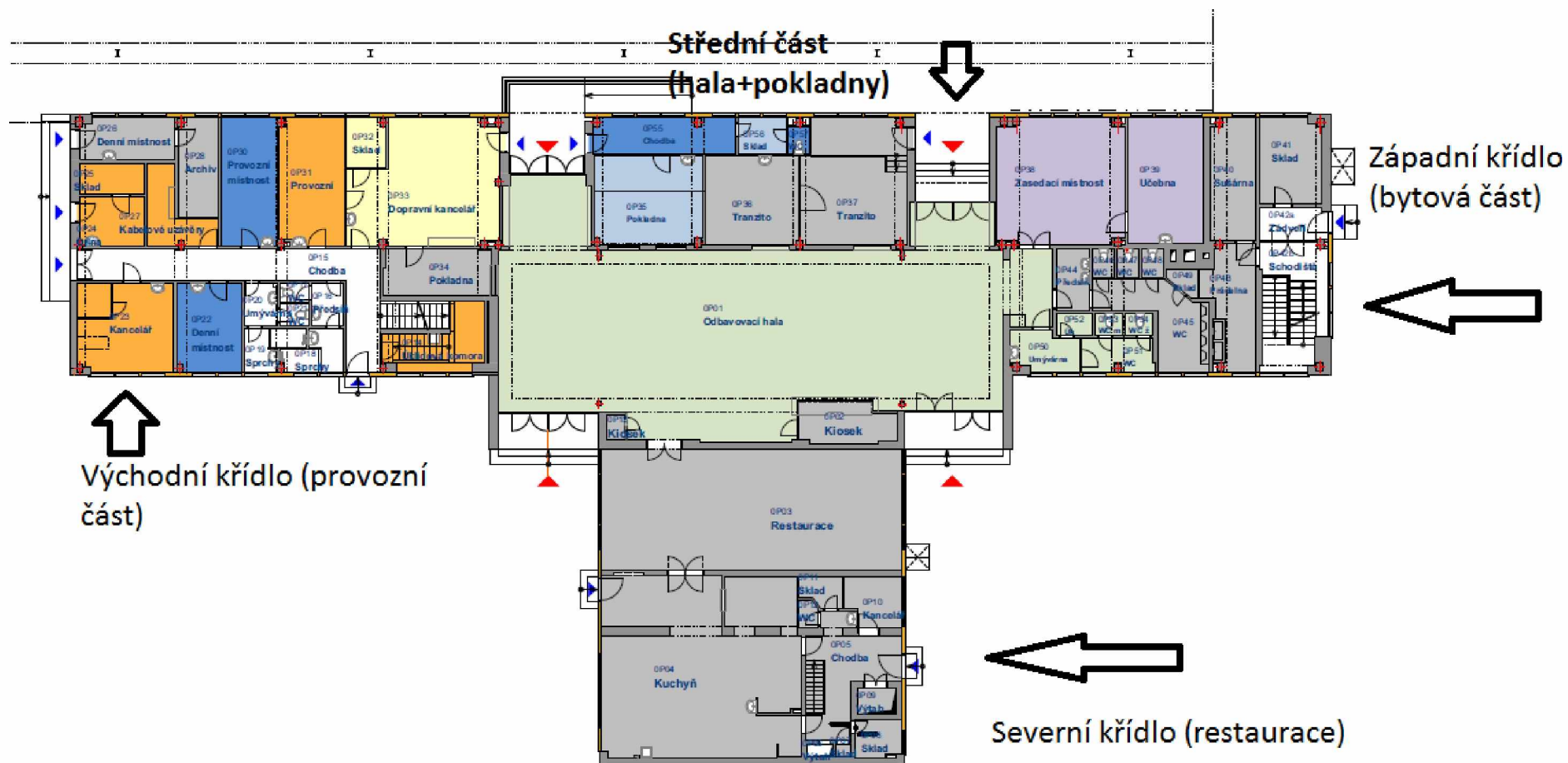
**Severní křídlo** ( restaurace) je celé nevyužité. Ve špatném technickém stavu.

**Západní křídlo** (bytová část) – v užívání je část veřejných WC – místn. č. 0P 50 -54 – původní WC ženy – dnes upravené na muži a ženy. Původní WC muži (0P44-49) jsou pro špatný stav zavřené. Dále je nově v nájmu v místnostech č. 0P 38+39 Fond dalšího vzdělávání, příspěvková organizace MPSV ČR. Tento pronájem je uskutečněn smlouvou o výpůjčce (bezplatné). Ostatní prostory jsou nevyužité.

**Střední část** – v provozu je odbavovací hala 0P 01, dále pokladna dopravce ( ČD a.s. ) – 0P 35, 55-57. Ostatní prostory jsou nevyužité.

**Východní křídlo** (provozní část) – zde se nachází dopravní kancelář ( bez obsluhy) v 0P32+33. Dále Provozní místnosti SŽDC – 0P 14, 23-25, 27, 31. Místnosti 0P22+30 jsou pronajaty dopravci ČD a.s. jako denní a provozní místnost, výše nájmu je stanovena dle Ceníku SŽDC pro dopravce. Nevyužité jsou pouze menší prostory 0P 26, 28, 34.

| Tabulka místností 1.NP |                  |               |       |                    |                       |
|------------------------|------------------|---------------|-------|--------------------|-----------------------|
| Č.                     | Název místnosti  | Plocha ( m2 ) | Č.    | Název místnosti    | Plocha ( m2 )         |
| 0P01                   | Vestibul         | 224,78        | 0P30  | Provozní místnost  | 16,28                 |
| 0P02                   | Kiosek           | 8,17          | 0P31  | Nocležna           | 18,61                 |
| 0P03                   | Restaurace       | 80,91         | 0P32  | Sklad              | 4,36                  |
| 0P04                   | Kuchyň           | 78,49         | 0P33  | Dopravní kancelář  | 38,88                 |
| 0P05                   | Chodba           | 17,74         | 0P34  | Pokladna           | 11,12                 |
| 0P06                   | Výtah            | 0,72          | 0P35  | Pokladna           | 21,47                 |
| 0P07                   | Sklad            | 0,41          | 0P36  | Úschovna zavazadel | 18,67                 |
| 0P08                   | Sklad            | 3,93          | 0P37  | Tranzito           | 29,74                 |
| 0P09                   | Výtah            | 2,24          | 0P38  | Zasedací místnost  | 35,75                 |
| 0P10                   | Kancelář         | 5,93          | 0P39  | Učebna             | 21,17                 |
| 0P11                   | Sklad            | 2,63          | 0P40  | Sušárna            | 12,34                 |
| 0P12                   | WC               | 1,11          | 0P41  | Sklad              | 11,87                 |
| 0P13                   | Kiosek           | 1,06          | 0P42a | Zádveří            | 5                     |
| 0P14                   | Úklidová komora  | 10,79         | 0P42b | Schodiště          | 18,17                 |
| 0P15                   | Chodba           | 27,95         | 0P43  | Prádelna           | 12,83                 |
| 0P16                   | Předsíň          | 3,05          | 0P44  | Předsíň            | 4,52                  |
| 0P17                   | WC               | 1,23          | 0P45  | WC                 | 13,48                 |
| 0P18                   | Sprchy           | 4,72          | 0P46  | WC                 | 1,41                  |
| 0P19                   | Sprchy           | 4,38          | 0P47  | WC                 | 1,41                  |
| 0P20                   | Umývárna         | 3,1           | 0P48  | WC                 | 1,43                  |
| 0P21                   | WC               | 1,44          | 0P49  | Sklad              | 1,45                  |
| 0P22                   | Denní místnost   | 12,97         | 0P50  | Umývárna           | 5,83                  |
| 0P23                   | Reléová místnost | 18,81         | 0P51  | WC                 | 5,52                  |
| 0P24                   | Dílna            | 7,13          | 0P52  | Úklidová místnost  | 1,75                  |
| 0P25                   | Sklad            | 4,41          | 0P53  | WC muži            | 1,35                  |
| 0P26                   | Denní místnost   | 9,06          | 0P54  | WC ženy            | 1,37                  |
| 0P27                   | Kabelové závěry  | 7,69          | 0P55  | Chodba             | 11,63                 |
| 0P28                   | Archiv           | 9,05          | 0P56  | Sklad              | 4                     |
|                        |                  |               | 0P57  | WC                 | 1,24                  |
|                        |                  |               |       |                    | 886,55 m <sup>2</sup> |

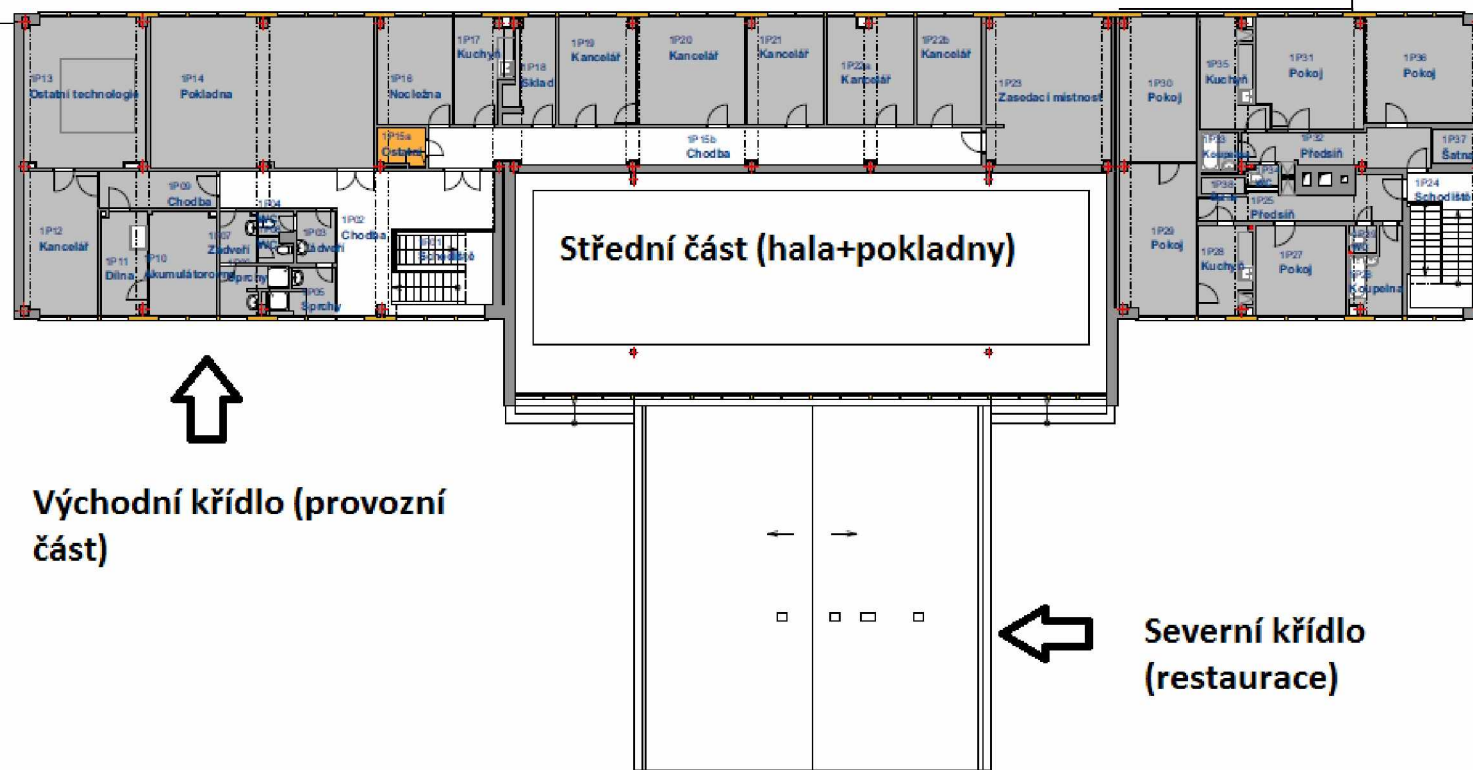


## **2.NP**

2.NP je celé nevyužívané, kromě menší provozní místnosti 1P15a.

V současné době je zájem provozních jednotek SŽDC o zřízení denních místností. Bez plánované rekonstrukce zatím není možné tyto prostory připravit.

| Tabulka místností 2.NP |                     |               |       |                   |               |
|------------------------|---------------------|---------------|-------|-------------------|---------------|
| Č.                     | Název místnosti     | Plocha ( m2 ) | Č.    | Název místnosti   | Plocha ( m2 ) |
| 1P01                   | Schodiště           | 12,42         | 1P20  | Kancelář          | 18,81         |
| 1P02                   | Chodba              | 31,31         | 1P21  | Kancelář          | 13,47         |
| 1P03                   | Zádveří             | 3,16          | 1P22a | Kancelář          | 14,95         |
| 1P04                   | WC                  | 1,27          | 1P22b | Kancelář          | 11,48         |
| 1P05                   | Sprchy              | 4,58          | 1P23  | Zasedací místnost | 30,1          |
| 1P06                   | Sprchy              | 4,25          | 1P24  | Schodiště         | 17,48         |
| 1P07                   | Zádveří             | 3             | 1P25  | Předsíň           | 10,77         |
| 1P08                   | WC                  | 1,19          | 1P26  | Koupelna          | 6,1           |
| 1P09                   | Chodba              | 6,89          | 1P27  | Pokoj             | 13,43         |
| 1P10                   | Akumulátorovna      | 11,28         | 1P28  | Kuchyň            | 7,67          |
| 1P11                   | Dílna               | 7,72          | 1P29  | Pokoj             | 18,6          |
| 1P12                   | Kancelář            | 16,96         | 1P30  | Pokoj             | 17,88         |
| 1P13                   | Östatní technologie | 29,39         | 1P31  | Pokoj             | 18,98         |
| 1P14                   | Pokladna            | 54,89         | 1P32  | Předsíň           | 10,93         |
| 1P15a                  | Östatní             | 2,89          | 1P33  | Koupelna          | 2,28          |
| 1P15b                  | Chodba              | 32,95         | 1P34  | WC                | 0,98          |
| 1P16                   | Nocležna            | 13,17         | 1P35  | Kuchyň            | 9,84          |
| 1P17                   | Kuchyň              | 8,88          | 1P36  | Pokoj             | 19,52         |
| 1P18                   | Sklad               | 7,54          | 1P37  | Šatna             | 2,93          |
| 1P19                   | Kancelář            | 13,34         | 1P38  | Šatna             | 1,17          |
|                        |                     |               | 1P39  | WC                | 1,24          |
|                        |                     |               |       |                   | 515,69 m²     |



Při uvedeném malém využití vznikly v roce 2017 SŽDC přiměřené náklady na vodné a stočné ve výši cca 1000Kč za rok, elektrickou energii za 19 500 Kč za rok. Pravidelný úklid budovy byl vyčíslen částkou 154 508 Kč.

Nepřiměřeně vysoké jsou náklady na vytápění. Topení je teplovodní plynové s centrální kotelnou v suterénu. Náklady na teplo činily v roce 2017 - 338 210 Kč. Využívané prostory a VPP jsou v topné sezoně plně vytápěny, velké nevyužité prostory jsou stále temperovány na + 5 st. C, kvůli zabránění promrznutí. Díky špatnému stavu pláště a oken docházím k velkým tepelným ztrátám.

## 2.5) Vyčíslení hlavních provozních ukazatelů (výnosy, provozní a periodické náklady

| Přehled nákladů a výnosů žst Aš – STÁVAJÍCÍ STAV |                                    |                                                                          |                          |                         |                                 |                              |                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Prostor - využití                                |                                    | umístění                                                                 | Přehled nájemců, výnosy  |                         |                                 |                              |                         |
|                                                  |                                    |                                                                          | plocha (m <sup>2</sup> ) | Nájemce                 | výše nájmu (Kč/m <sup>2</sup> ) | zdluvodnění výše nájmu       | celkové výnosy (Kč/rok) |
| veřejné                                          | Hala, čekárna                      | OP01                                                                     | 224,78                   | ---                     | ---                             | ---                          | ---                     |
|                                                  | Veřejné WC                         | OP50-54                                                                  | 15,82                    | ---                     | ---                             | ---                          | ---                     |
| provozní                                         | Dopravní kancelář, zázemí, sklad   | OP32,OP33                                                                | 43,24                    | ---                     | ---                             | ---                          | ---                     |
| SŽDC                                             | Technologické místnosti            | 1S03,1S01, OP14, OP23,OP24,OP25,OP27, 0931, podíl OP15-20, 1P15a         | 139,4                    | ---                     | ---                             | ---                          | ---                     |
| D-ZS                                             | Pokladna + zázemí                  | OP35, OP56                                                               | 12,1                     |                         | 722,63                          |                              | 8 875,71                |
| dopravci                                         | Kanceláře, sklady, zázemí, nocežby | Podíl OP15-20, OP22, OP55, OP57,OP30                                     | 54,42                    | České dráhy, a.s.       | 360,08                          | Ceník prostor dopravců       | 19 930,80               |
| státní správa                                    | Zasedací místnost, učebna          | OP39, OP39                                                               | 56,92                    | Fond dalšího vzdělávání |                                 | stávající smlouva o výpůjčce | 0                       |
| nevyuž.                                          | Nevyužité prostory                 | OP02-13, OP26,28,34,36,37,40,41, 43-49, OP42a,b, 1S02, 1S04-33, 1P01-39, | 1204,96                  | ---                     | ---                             | ---                          | ---                     |
| Výnosy z pronájmů celkem (Kč/rok)                |                                    |                                                                          |                          |                         | 28 806,49                       |                              |                         |

| <b>Přehled nákladů žst Aš (Kč/rok) – STÁVAJÍCÍ STAV (423,24m2)</b> |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Vytápění                                                           | 338 210 Kč         |
| vodné a stočné                                                     | 925 Kč             |
| elektrická energie                                                 | 19 500 Kč          |
| úklid                                                              | 154 508 Kč         |
| <b>Provozní náklady celkem</b>                                     | <b>513 143 Kč</b>  |
| <b>Periodické náklady (revize a pravidelná údržba)</b>             | <b>181 041 Kč</b>  |
| <b>Hospodářský výsledek žst Aš (Kč/rok)- STÁVAJÍCÍ STAV</b>        |                    |
| Výnosy z pronájmů (Kč/rok)                                         | 28 806 Kč          |
| Náklady na provoz (Kč/rok)                                         | -513 143 Kč        |
| Periodické náklady (Kč/rok)                                        | -181 042 Kč        |
| <b>Hospodářský výsledek (Kč/rok)</b>                               | <b>-665 378 Kč</b> |

### 3) Zdůvodnění nezbytnosti realizace investice

**Příhraniční poloha této stanice představuje velký potenciál, který bez větší investice nejsme schopni využít.** Dále v současné době je budova jen částečně bezbariérová. V projektu počítáme s její úplnou bezbariérovostí.

Potenciál této stanice vyvozujeme nejen z její polohy na státní hranici, ale i z provozního konceptu zpracovaného Institutem für Regional- und Fernverkehrsplanung Dresden (iRFP) ve spolupráci s Koordinátorem integrovaného dopravního systému Karlovarského kraje, p.o. a Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG).

Dle „studie Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH pro rok 2025“ se plánuje navýšení vlakových spojů a tím i počtu cestujících. Touto investicí bychom na plánovaný zvýšený provoz byli připraveni.

Dále je na přilehlých pozemcích v ZUR karlovarského kraje připravovaná nová průmyslová zóna. Zde se také nabízí předpoklad navýšení počtu cestujících.

V karlovarském kraji se každoročně zvyšuje množství návštěvníků a turistů. Dochází k velkému rozvoji cykloturistiky.

Záměr uvažuje s výraznou a velkorysou kultivací okolí objektu. Nové přehledné přístupové komunikace, část nové příjezdové komunikace se zálivem pro navazující VHD. Nová parkovací místa pro cestující K+R, P+R i služební parkování pro zaměstnance SŽDC. Záměr počítá s propojením přednádraží s přilehlou cyklostezkou, krytým stáním pro kola, doplněním vhodného mobiliáře, osazení infopanelů a zřízením výstavního prostoru v hale pro účely MU Aš. O tomto probíhají jednání s MU Aš a do ZP bude doloženo.

Dále se nově objevil v souvislosti s migrační krizí zájem cizinecké policie o prostory ve výpravních budovách u státních hranic. Jednání začínají probíhat, zatím nebylo možné zahrnout jejich požadavky do předzáměru projektu.

#### 4) Vyhodnocení rizik a slabých stránek

Vzhledem k velkému rozsahu rekonstrukce a optimalizace objektu vzniká nutnost zásahu do všech sítí a komunikací. Riziko prodlení při vyřizování všech náležitostí. Vzhledem k době potřebné na přípravu a realizace této rekonstrukce není možné přesně a závazně určit využití celého objektu. Nelze získat příslib komerčního nájemce cca 5 let v předstihu.

#### 5) Popis navrhovaného stavu

Preferovaná varianta A předpokládá zachování hlavní výpravní budovy a budovy služebního zázemí. Podsklepená obytná budova i budova restaurace bude zbourána. Ponechané části objektu budou rekonstruovány, vyměněn obvodový plášť a zřízeny nové instalace, včetně přípojek na inženýrské sítě. Navrhuje se přeskupení funkčních zón v budově tak, aby lépe vyhovovaly provozním návaznostem a zároveň se umožnilo oddělení některých prostorů pro nové využití.

Součástí navrhovaných úprav okolních ploch je nové uspořádání komunikací, mající za cíl zpřehlednit dopravní situaci – vymezit plochu obslužné komunikace, parkovacích stání a otočky autobusové dopravy, včetně manipulační a nástupní zastávky. Trasování chodníků zohledňuje stav po zbourání částí budovy a respektuje hlavní směry pohybu cestujících. Nově se navrhuje chodník u nechráněného vlakového přejezdu, propojující chodníky před budovou železniční stanice s chodníky podél městských komunikací (ulice U nádraží a Nádražní). Zvětšuje se a kultivuje plocha upravené zeleně. Doplňuje se uliční mobiliář – stojan na kola, lavičky, koš na odpadky, parkové osvětlení.

Hlavní vstup do budovy žst. je nově zřízen ze štítové strany, je zdůrazněn navrhovaným přístřeškem. Přímá návaznost na autobusovou dopravu je zohledněna protažením přístřešku tak, aby tvořil zároveň zastřešení autobusové zastávky. Přístřešek navazuje i na zastřešení nástupiště. Pod přístřeškem jsou umístěny lavičky a stojan na jízdní kola.

Součástí venkovních úprav je i položení nových přípojek inženýrských sítí a následná oprava povrchů:

Přípojky rušené:

|                        |                    |                       |
|------------------------|--------------------|-----------------------|
| - plyn                 | 26,0 m + chráničky | 2 x zaslepení na řadu |
| - voda                 | 5,0 m              | 1 x zaslepení na řadu |
| - kanalizace splašková | 8,0 m              |                       |

Přípojky nově navrhované:

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| - plyn                                           | 41,0 m + chráničky   |
| - voda (DN 63)                                   | 23,0 m               |
| - kanalizace splašková                           | 33,0 m + 2 ks RŠ     |
| - oprava jímky a výměna technologie přečerpávání |                      |
| - kanalizace dešťová                             | 36,0 m + 1 UV + 1 RŠ |
| - elektro NN                                     | 16,0 m + RIS         |

Přípojky stávající bez zásahu:

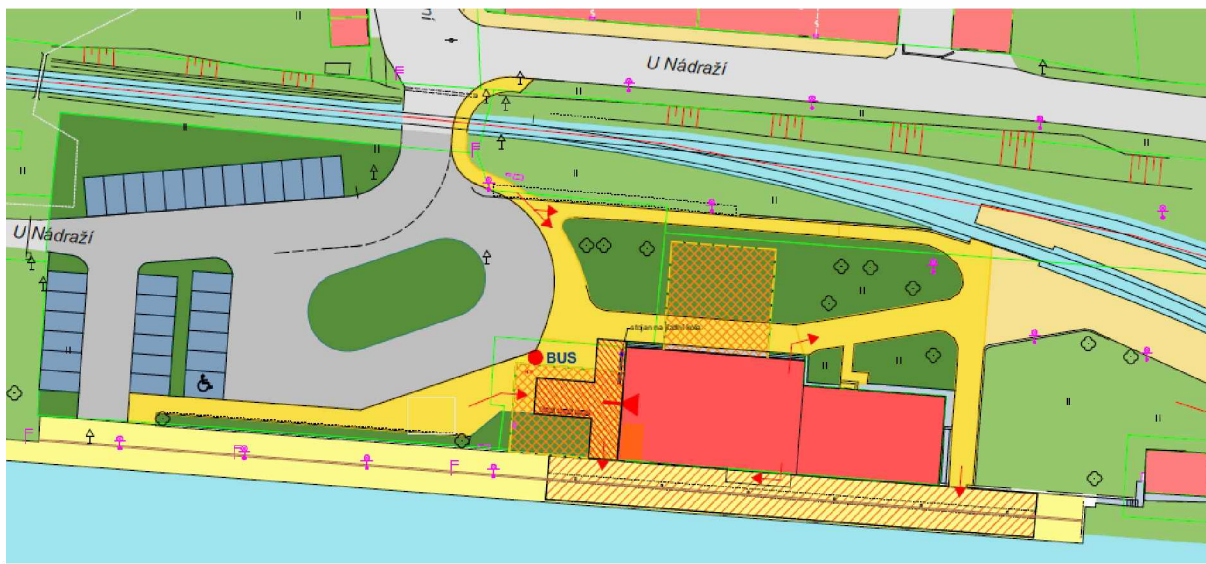
- komunikační slaboproudé
- veřejné osvětlení

Všechny plánované rekonstrukce a úpravy budou realizovány na pozemcích SŽDC, případně na pozemcích ve vlastnictví ČD a.s., které budou vyřešeny v rámci UMVŽST.

Provoz parkovišť, autobusové zastávky a části komunikací vyřeší ZP. Předpokládáme dlouhodobou smlouvu s MU o výpůjčce.

### 5.1) Stručný popis hlavních stavebních prací

Bytová část budovy a přístavba restaurace, v současnosti bez využití, se zbourají. Na jejich místě vzniknou nové přístupové komunikace a nový přístřešek u hlavního vstupu do budovy vč. zastřešeného stání pro cyklisty. Přístřešek bude sloužit i jako krytý přístup k autobusové zastávce. Viz situace.



Podsklepená obytná budova i budova restaurace bude zbourána, včetně podzemních konstrukcí. Zásypy budou řádně po vrstvách hutněny.

Ponechané části objektu budou rekonstruovány. Bude vyměněn obvodový plášť z „Boletických panelů“ za nový plášť sendvičové konstrukce, včetně nových výplní otvorů.

Ponechané štítové stěny budou doplněny přídatnou izolací. Vnější povrch fasády se předpokládá z deskových fasádních panelů (kompaktní, cementové desky, resp. předkorodovaný plech) uchycených na roštu s provětrávanou mezerou. Střecha bude opravena a doplněna dodatečnou tepelnou izolací, včetně stabilizační vrstvy. Obvodový plášť bude splňovat doporučené hodnoty normového tepelného odporu.

Provedou se nové instalace (voda, kanalizace, topení, odvětrání, resp. klimatizace, rozvody elektro NN a slaboproudu). Bude obnoveno zařízení informačního systému, rozhlasu a nový systém CCTV se záznamem. Navrhují se nové přípojky na inženýrské sítě (kanalizace splašková a dešťová, vodovod, plynovod, elektro NN). Vytápění se předpokládá pomocí etážových plynových kondenzačních kotlů se zásobníkem na TUV. Lze využít i energie z obnovitelných zdrojů (solární termické a fotovoltaické kolektory, resp. tepelná čerpadla). Prostory pro cestující budou vytápěny převážně podlahovým vytápěním, ostatní místnosti pak pomocí deskových otopných těles. Opraví se čerpací jímka splaškové kanalizace, včetně výměny přečerpávací technologie.

### 5.2) Vliv investice na stávající technologie

Stavba nesmí narušit ani omezit fungování technologií v dopravní kanceláři (řízení provozu). Informační technologie pro cestující – venkovní kamery, čas, rozhlas, proměnný informační systém byly v 2013 modernizovány, nové systémy musí být kompatibilní. Nově bude zřízen vnitřní kamerový systém se záznamem.

Po celou dobu výstavby je nutné zachovat v provozu systémy v dopravní kanceláři. Dále zachovat v provozu systémy pokladen dopravce.

Popis stávajících technologií:

V místnosti č. 0P33 se nachází dopravní kancelář – stavba nesmí omezit provoz technologií v této místnosti. Ve správě ČD TELEMATIKA jsou zde sdělovací, radiové a datové zařízení. Ve správě OŘ – SSZT – je v DK sdělovací a zabezpečovací zařízení, EZS, monitor s proměnným informačním systémem.

V 0P27 se nachází kabelové uzávěry ve správě ČD TELEMATIKA. Tyto musí zůstat zachovány, případně projekt musí vyřešit jejich přeložení do dopravní kanceláře i s určením výše investičních nákladů za toto přeložení.

V 0P35 – pokladna dopravce musí být zachován provoz všech instalací a systému, případně v rámci projektu se musí vyřešit provizorní provoz během výstavby. Provizorní provoz musí být vyřešen v rámci projektu vč. určení výše nákladů. NN systémy spravuje ČD TELEMATIKA. SSZT spravuje v pokladně EZS.

V 0P24 se nachází reléová místnost. v rámci projektu se musí prověřit funkčnost zařízení a jeho případná demontáž se zahrne do projektu i s výší nákladů.

Z dopravní kanceláře vede sdělovací kabel do pokladny dopravce přes 2.NP (bývalou ústřednu). V rámci projektu je třeba tento kabel přeložit přímou trasou a uvolnit tak prostory ve 2.NP.

ve 2.NP – místnost 1P13 – ústředna ve správě TUDC – v současnosti připravena na předání, ukončuje užívání.

Ve VPP a nástupišti – jednotný čas, rozhlas a proměnný informační systém. Při rekonstrukci budou tyto systémy zasaženy - uvažovaná kompletní výměna.

Zařízení ve správě ČD TELEMATIKA a.s. – při realizaci stavby veškeré zásahy do tohoto zařízení bude provádět pouze ČD TELEMATIKA a.s..

### 5.3) Návrh variantních řešení

Studie optimalizace zpracovaná v 02/2018 zpracovaná Ing. arch. B. Kubíčkem byla vypracovaná ve dvou variantách.

**Variant A – preferovaná varianta** – tato varianta, kterou dále rozvíjíme, řeší ubourání cca ½ objektu. Ubourá se podsklepená část – bytové křídlo a restaurace s trvale zaplaveným suterénem. Ponechá se střední část s velkorysou odbavovací halou a provozní křídlo se zázemím. Tím se redukuje náklady na nákladnou rekonstrukci a sanaci. Křídla s byty a restaurací jsou vzhledem ke stávajícímu technickému stavu bez možnosti pronajímání. I přes ubourání ½ objektu zůstává v ponechaných částech budovy potenciál rozvoje stanice v zatím nevyužitých prostorech.

**Variant B** – minimalistická varianta. Tato varianta řeší ubourání ¾ objektu a to restaurace, křídla s byty a střední části s halou. Ponechá se pouze provozní křídlo ze zázemím SŽDC a dopravců. V přízemí se vybudují nové menší prostory pro cestující a pokladna dopravce. Výhodou této varianty jsou menší investiční náklady. Nevýhodou je absolutní vytižení tohoto objektu zázemím pro SŽDC a nemožnost jakéhokoli rozvoje služeb pro cestující, či pronájem prostor pro municipality i státní správu. Nevyužijeme tak potenciálu místa a ani nebudeme moci vyhovět státním orgánům v případě zájmu o prostory u hranic. **Tuto variantu B dále nerozvíjíme.**

### 5.4) Barevná schémata navrhovaného využití

#### Popis nového stavu:

#### Přízemí:

V hlavní výpravní budově je zachována odbavovací hala, kde se drobnými stavebními úpravami dosáhne zvýšení komfortu a pocitu bezpečí pro cestující, zajistí se bezbariérovost i

úspora času. Hlavní vstup do odbavovací haly je nově zřízen z boční štítové strany a je vybaven automaticky otvíranými posuvnými dveřmi. Změnou vstupního koridoru a osazením automatických dveří do veřejně přístupných prostorů dojde k významné časové úspoře.

Veřejná část výpravní budovy bude vybavena nově vybudovanými WC pro muže, ženy a invalidy, které budou pro lepší přehlednost a orientaci cestujících přístupné přímo z odbavovací haly. Pro snadnější vytápění bude vyčleněna vedle původní pokladny čekárna, oddělená dveřmi od odbavovací haly, kterou bude možné případně využít i jako čekárnu pro cestující s dětmi. Připraví se místo a možnost napojení pro komerční prodejní automaty pochutin. S ohledem na velkorysé řešení odbavovací haly lze zde konat ve spolupráci s veřejným, neziskovým i komerčním sektorem výstavy a různé instalace, případně jiné akce. Stávající přístupy na obě nástupiště (východně od pokladny) budou zachovány a osazeny automatickými dveřmi. Doplněny budou rampami pro bezbariérový přístup. Vstupy do budovy západně od pokladny budou zrušeny, prostor původního východu na nástupiště bude využit pro nové únikové schodiště s výtahem.

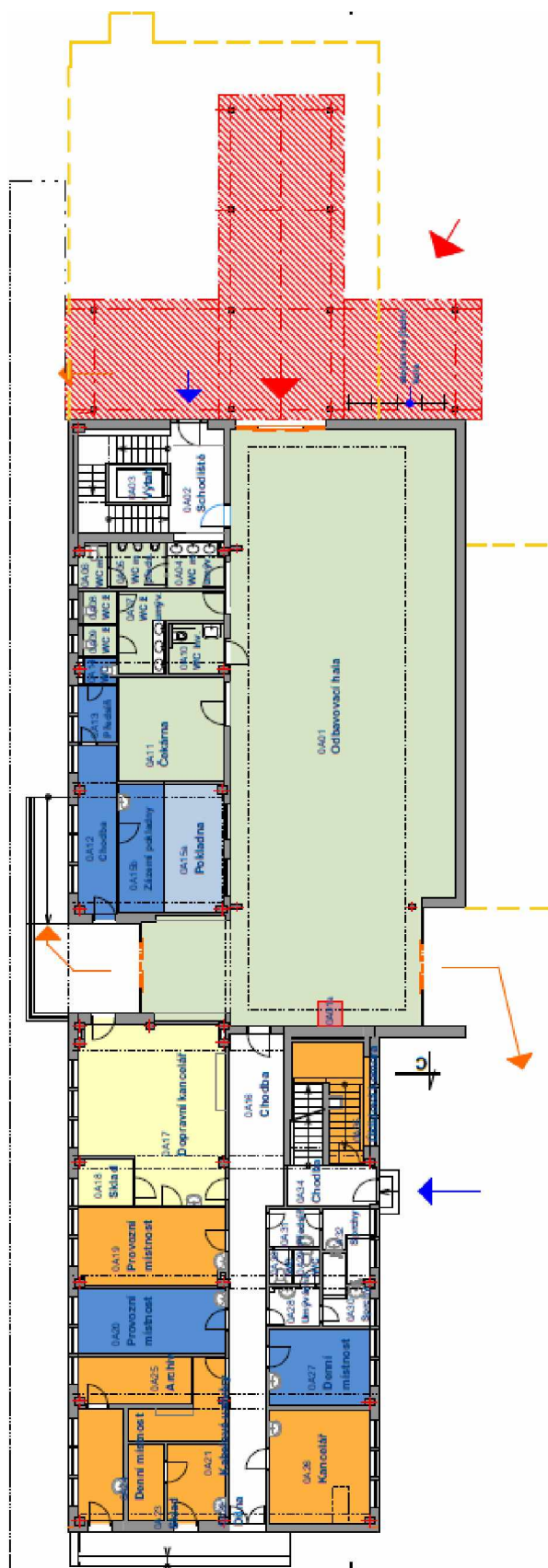
V přízemí budovy služebního zázemí budou zachovány prostory pro dopravce a pro zajištění provozuschopnosti dráhy. Případné dispoziční změny budou po upřesnění požadavků řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

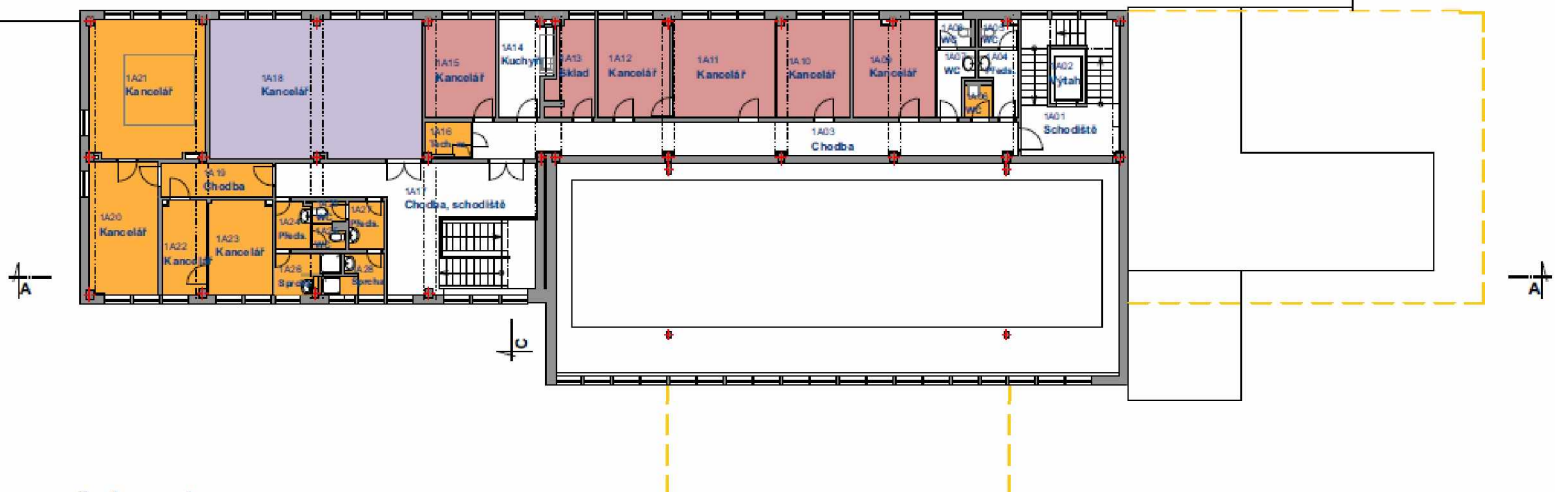
## **2.NP**

Prostory ve 2. NP jsou určeny částečně pro vlastní využití SŽDC, částečně pro komerční využití, resp. pro orgány státní správy - Fond dalšího vzdělávání, příspěvková organizace MPSV ČR. WC, kuchyň a komunikační plochy jsou společné. Konkrétní využití nelze zatím určit. Vzhledem k plánované době dokončení této stavby není reálné získat příslib konkrétního komerčního nájemce. V průběhu rekonstrukce, až bude znám přesný čas dokončení, budou tyto prostory nabízeny formou veřejné soutěže za tržní ceny v souladu se SM 76.

Přístupy do 2.NP po obou schodištích je možné zcela oddělit od provozu železniční stanice. Výtah umístěný u nového schodiště umožňuje bezbariérový přístup do patra. Také zde je možné díky skeletovému konstrukčnímu systému, po upřesnění požadavků případných nájemců navrhnout dispoziční úpravy.

**1.NP:**





## **5.5) Vyčíslení hlavních provozních ukazatelů (náklady a výnosy)**

### **Předpoklad vývoje nákladů.**

#### **Vytápění a příprava TUV:**

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| stávající spotřeba (rok 2017)                      | 211MWh |
| plánovaná spotřeba při nízkoenergetickém standardu | 54 MWh |
| předpoklad nových nákladů                          | 26%    |

Úspora vznikne zateplením fasády a střechy objektu, výměnou oken. A také optimalizací objektu, kterou se zredukuje nevyžívané prostory na minimum. Nevyžívané prostory jsou v současnosti temperovány a dochází tak k velkým nákladům na vytápění. Nové vytápění se předpokládá pomocí etážových plynových kondenzačních kotlů se zásobníkem na TUV. Prostory pro cestující budou vytápěny převážně podlahovým vytápěním, ostatní místnosti pak pomocí deskových otopných těles.

#### **Elektrická energie, vodné + stočné, úklid:**

Zásadní změna nákladů na elektrickou energii a vodu se nepředpokládá. Předpokládá se mírné navýšení (odhad + 15%) způsobené mírným navýšením využívání VPP i služebních prostor.

#### **Periodické náklady:**

Stávající stav si vyžaduje vyšší náklady na údržbu, konkrétně 18kč/m<sup>3</sup>. Po rekonstrukci předpokládáme po dobu záruky pouze s náklady na revize. Po uplynutí záruky předpokládáme výši těchto nákladů na 10Kč/m<sup>3</sup>. Snížení těchto nákladů vyplývá ze zmenšení udržovaných prostor.

### **Předpoklad výnosů v 2022 po skončení rekonstrukce:**

Cena stávajícího nájemného pro ČD a.s. je stanovena dle ceníku dopravců

Cena pronájmu komerčních prostor je stanovena odhadem na základě současných cen v oblasti (inzeráty v příloze). Předpokládáme nájemné 1 800kč/m<sup>2</sup>/rok

Prostory pro potřeby státní správy (Fond dalšího vzdělávání) dle stávající smlouvy o výpůjčce budou bez výnosů.

#### **Popis nového využití.**

Bytová část budovy a přístavba restaurace, v současnosti bez využití, se zbourají. Na jejich místě vzniknou nové přístupové komunikace a nový přístřešek u hlavního vstupu do budovy vč. zastřešeného stání pro cyklisty. Přístřešek bude sloužit i jako krytý přístup k autobusové zastávce.

#### **Přízemí:**

V hlavní výpravní budově je zachována odbavovací hala, kde se drobnými stavebními úpravami dosáhne zvýšení komfortu a pocitu bezpečí pro cestující, zajistí se bezbariérovost i úspora času. Veřejná část výpravní budovy bude vybavena nově vybudovanými WC pro muže, ženy a invalidy, Bude zřízena nová samostatná vytápěná čekárna, kterou bude možné případně využít i jako čekárnu pro cestující s dětmi. Připraví se místo a možnost napojení pro komerční prodejní automaty pochutin. S ohledem na velkorysé řešení odbavovací haly lze zde konat ve spolupráci s veřejným, neziskovým i komerčním sektorem výstavy a různé instalace, případně jiné akce.

V přízemí budovy služebního zázemí budou zachovány prostory pro dopravce a pro zajištění provozuschopnosti dráhy. Případné dispoziční změny budou po upřesnění požadavků řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

## **2.NP**

Prostory ve 2. NP jsou určeny částečně pro vlastní využití SŽDC, částečně pro komerční využití, resp. pro orgány státní správy - Fond dalšího vzdělávání, příspěvková organizace MPSV ČR. WC, kuchyň a komunikační plochy jsou společné. Konkrétní využití nelze zatím určit. Vzhledem k plánované době dokončení této stavby není reálné získat příslib konkrétního komerčního nájemce. V průběhu rekonstrukce, až bude znám přesný čas dokončení, budou tyto prostory nabízeny formou veřejné soutěže za tržní ceny v souladu se SM 76.

Přístupy do 2.NP po obou schodištích je možné zcela oddělit od provozu železniční stanice. Výtah umístěný u nového schodiště umožňuje bezbariérový přístup do patra. Také zde je možné díky skeletovému konstrukčnímu systému, po upřesnění požadavků případných nájemců navrhnout dispoziční úpravy.

| AT1 Návrh varianta A - místnosti podle využití                                                                                                                                                                     |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| Kategorie zóny                                                                                                                                                                                                     | Číslo zóny                             | Jméno zóny                          | Plocha (m2) | nájemce | celkem výnosy (tis. Kč/rok) | nájemné z a. m2/rok | pokračování nájmu po rekonstrukci/ nový nájemce |
| 01 Veřejně přístupné prostory                                                                                                                                                                                      |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A01                                   | Odbavovací hala                     | 222,48      |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A04                                   | WC m umývárna                       | 4,03        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A05                                   | WC m předsíň                        | 4,09        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A06                                   | WC m                                | 1,98        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A07                                   | WC ž umývárna                       | 8,81        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A08                                   | WC ž                                | 1,91        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A09                                   | WC ž                                | 1,85        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A10                                   | WC inv.                             | 4,32        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A11                                   | Čekárna                             | 17,46       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 266,93      | x       | x                           | x                   |                                                 |
| 02 Prostory pro zajištění provozuschopnosti dráhy                                                                                                                                                                  |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A17                                   | Dopravní kancelář                   | 37,87       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A18                                   | Sklad                               | 4,00        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 41,87       | x       | x                           | x                   |                                                 |
| 03 Prostory pro vlastní využití SŽDC                                                                                                                                                                               |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A19                                   | Provozní místnost                   | 17,97       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A21                                   | Kabelové uzávěry                    | 7,69        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A22                                   | Dílna                               | 7,13        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A23                                   | Sklad                               | 4,41        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A24                                   | Denní místnost                      | 8,20        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A25                                   | Archiv                              | 8,55        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A26                                   | Kancelář                            | 18,15       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A35                                   | Úklidová komora                     | 9,91        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A06                                   | WC                                  | 1,79        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A14                                   | Kuchyň - 1/2                        | 4,25        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A16                                   | Tech. místnost                      | 2,88        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A02                                   | Schodiště                           | 20,52       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A19                                   | Chodba                              | 6,89        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A20                                   | Kancelář                            | 16,40       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A21                                   | Kancelář                            | 28,52       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A22                                   | Kancelář                            | 7,35        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A23                                   | Kancelář                            | 10,64       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A24                                   | Předs.                              | 3,00        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A25                                   | WC                                  | 1,30        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A26                                   | Sprcha                              | 3,87        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A27                                   | Předs.                              | 3,16        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A28                                   | Sprcha                              | 3,91        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A29                                   | WC                                  | 1,27        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A17                                   | Chodba, schodiště 1/2               | 21,17       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A03                                   | Výtah                               | 3,60        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A02                                   | Výtah                               | 3,59        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A01                                   | Schodiště - 1/2                     | 9,72        |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A03                                   | Chodba - 1/2                        | 17,02       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A16,0A28,0A29,0A30,0A31,0A33,0A34,A32 | společné prostory - podíl z 58,67m2 | 56,51       |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 309,37      |         | x                           | x                   |                                                 |
| 05 Prostory pro dopravce                                                                                                                                                                                           |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A15                                   | Pokladna                            | 12,1        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 12,1        |         | 8875,713                    | 733,53              | *                                               |
| 06 Prostory pro dopravce (dle § 3 odst. 1 Vyhlášky 76/2017)                                                                                                                                                        |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A20                                   | Provozní místnost                   | 15,67       | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A12                                   | Chodba                              | 10,22       | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A13                                   | Předsíň                             | 3,47        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A14                                   | WC                                  | 1,23        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A15                                   | zázemí pokladny                     | 9,37        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A27                                   | Denní místnost                      | 12,3        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A16,0A28,0A29,0A30,0A31,0A33,0A34,A32 | společné prostory - podíl           | 2,16        | ČD a.s. |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 54,42       |         | 19930,78                    | 366,24              | *                                               |
| 07 Státní správa                                                                                                                                                                                                   |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A18                                   | Kancelář - učebna                   | 52,81       | FDV     |                             |                     | ano                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 52,81       |         | 0                           | 0                   |                                                 |
| 07 Komerční prostory                                                                                                                                                                                               |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    | 0A01a                                  | Automat/Delikomat                   | 1,00        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A01                                   | Schodiště - 1/2                     | 9,72        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A09                                   | Kancelář                            | 14,30       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A10                                   | Kancelář                            | 12,83       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A11                                   | Kancelář                            | 17,82       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A12                                   | Kancelář                            | 12,70       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A13                                   | Sklad                               | 7,23        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A15                                   | Kancelář                            | 12,54       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A03                                   | Chodba - 1/2                        | 17,02       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A04                                   | Předs.                              | 3,74        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A05                                   | WC                                  | 1,80        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A07                                   | WC                                  | 3,59        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A08                                   | WC                                  | 1,82        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A14                                   | Kuchyň - 1/2                        | 4,25        |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    | 1A17                                   | Chodba, schodiště 1/2               | 21,17       |         |                             |                     | hledá se nový nájemce                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                     | 141,53      | **      | 254754,00                   | 1800,00             |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                        | Celková plocha                      | 826,22      |         | 283560,49                   |                     |                                                 |
| ** cena pronájmu je stanovena odhadem na základě současných cen v oblasti - viz inzeráty v příloze předpokládáme obsazení externími nájemníky, jednání stále probíhají, ale v současné době technický stav objektu |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |
| * cena nájemného ČD a.s. povýšena předpokladem inflace 0,3 % za rok - předpoklad nájmu v roce 2022                                                                                                                 |                                        |                                     |             |         |                             |                     |                                                 |

| <b>Přehled nákladů žst Aš (Kč/rok) – NOVÝ STAV</b> |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Vytápění                                           | 88 000 Kč         |
| vodné a stočné                                     | 1 100 Kč          |
| elektrická energie                                 | 22 500 Kč         |
| úklid                                              | 180 000 Kč        |
| <b>Provozní náklady celkem</b>                     | <b>291 600 Kč</b> |
| <b>Periodické náklady</b>                          | <b>100 660 Kč</b> |

| <b>Hospodářský výsledek žst Aš (Kč/rok)- NOVÝ STAV</b> |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Výnosy z pronájmů (Kč/rok)                             | 283 560 Kč         |
| Náklady na provoz (Kč/rok)                             | -291 600 Kč        |
| Periodické náklady (Kč/rok)                            | -100 660 Kč        |
| <b>Hospodářský výsledek (Kč/rok)</b>                   | <b>-108 700 Kč</b> |

**Hospodářský výsledek nového stavu předpokládá úsporu cca 500 tis Kč ročně.**

#### 6) Rozpis nákladů projektu

|    | V tis. CZK                             | Celkové náklady projektu | Pozn.                                            |
|----|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 1  | Poplatky za plány / stavební projekt   | 6 029 768,00             |                                                  |
| 2  | Nákup pozemků                          | 0,00                     |                                                  |
| 3  | Výstavba                               | 54 411 267,00            | Náklady byly stanoveny předběžným propočtem v CÚ |
| 4  | Technologie (pro provoz dráhy)         | 0,00                     |                                                  |
| 5  | Nepředvídatelné události <sup>1)</sup> | 5 435 396,00             | 10% z položky 3 výstavba                         |
| 6  | Případná úprava ceny <sup>2)</sup>     | 0,00                     |                                                  |
| 7  | Technická pomoc                        | 285 528,00               |                                                  |
| 8  | Propagace                              | 0,00                     |                                                  |
| 9  | Dozor v průběhu stavby                 | 234 029,00               |                                                  |
| 10 | <b>Mezisoučet - investice</b>          | <b>66 395 988,00</b>     |                                                  |
| 11 | Celkem bez DPH                         | 66 395 988,00            |                                                  |
| 12 | (DPH <sup>3)</sup> )                   | 13 943 158,00            |                                                  |
| 13 | <b>CELKEM <sup>4)</sup></b>            | <b>80 339 146,00</b>     |                                                  |

#### 7) Ekonomické hodnocení investice (MKA)

V souladu s Rezortní metodikou pro hodnocení ekonomické efektivnosti projektů dopravních staveb, přílohy č. 8 “ Obecná metodika hodnocení ekonomické efektivnosti projektů týkajících se budov a s nimi souvisejících pozemků sloužících k zajištění provozu dráhy a zařízení služeb bylo provedeno hodnocení investice metodou MKA.

| Přehled ploch zahrnutých do MKA |                      |                                                  |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| účel plochy                     | velikost plochy - m2 | povrch plochy                                    |
| Budova                          | 879,00               | nová užitná plocha - varianty A - viz tabulka T2 |
| Zeleň                           | 1 509,00             | zeleň, trávnik                                   |
| Chodníky                        | 992,00               | zámková dlažba                                   |
| Komunikace                      | 1 316,00             | asfalt                                           |
| Parkovací stání                 | 473,00               | asfalt                                           |
| <b>celkem</b>                   | <b>5 169,00</b>      |                                                  |

Plochy demolice jsou zahrnuty v plochách nových úprav.

Na základě hodnocení MKA bylo zjištěno, že měrná přínosná plocha stavby je 35,87 m2/mil Kč. To znamená, že projekt splňuje požadavky resortní metodiky ekonomického hodnocení a může být doporučen k dalšímu financování.

Předpokládané maximální CIN obhajitelné MKA jsou při stanoveném rozsahu stavby 124 438,9 tis. Kč

## 8) Ověření návratnosti investice pro komerční prostory

Vzhledem k tomu, že v PZP jsou náklady stanoveny orientačními propočty a po zpracování projektu budou upřesněny položkovými rozpočty jsme návratnost stanovili následujícím způsobem:

Předpokládaná výše investice do komerčních prostor: 4 160, 9 tis. Kč.

Výnosy z komerčních prostor ročně 283,56 tis. Kč.

Čistá návratnost investice do komerčních prostor 14,7 let

Výpočet výše investice:

Formulář 3S0

S0 03-IS-mobiliář + S0 04 + S0 05 = 30 359 616 Kč

Plocha KP 141,53 m2 17,13 % z celkové UP

Výpočet nákladů na KP

30 359 616 Kč \* 17,13% = 5 200 602 Kč

ponížení ceny o 20%

5 200 602 Kč \* 80% = 4 160 482 Kč

Uvedené komerční prostory budou zrekonstruovány pouze jako holoprostory – bez čistých povrchů a konečných úprav.

**Odhadem jsme ponížili náklady na tyto prostory o 20% oproti nákladům na ostatní části budovy. Tím plníme podmínku návratnosti do 15 let.**

Při zpracování projektu budou náklady na tyto prostory v položkovém rozpočtu zpracovány samostatně a nebudou zahrnuty do celkové ceny díla.

**Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

**Doložka číslo:** 275898

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** bfb7d3c9-d22f-4804-9655-7c843f34a202

**Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

System ERMS (zpracovatel dokumentu Veronika FUČÍKOVÁ)

**Subjekt, který změnu formátu provedl:** Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:** 13.05.2019 11:38:00



d707d741-ebc2-4632-9d2d-be47adc64d51