

## **Zpřesnění Sm. V-2/2012 pro účely záměru projektu na budovy ON**

ZP se rozumí dokumentace, která časově, věcně a funkčně vymezuje požadavky na přípravu a realizaci akce v podrobnostech nezbytných pro posouzení a vydání stanoviska MD. Zpracování a schválení ZP je podmínkou pro zahájení financování navazující přípravy a realizace akce. Povinný obsah (šablona) pro projekty investičních akcí je uvedena v příloze č. 1 směrnice V-2/2012.

Záměr projektu bude zpracován pro jmenovité investiční akce podle směrnice V-2/2012. Finanční limity pro zpracování ZP:

- výpravní budovy kategorie A a B – ZP se zpracovává pro akce s CIN  $\geq$  20 mil. Kč bez DPH;
- výpravní budovy kategorie stanice C, D a E – ZP se zpracovává pro akce s CIN  $\geq$  10 mil. Kč bez DPH;
- budovy výlučně sloužící provozovateli dráhy - ZP se zpracovává pro akce s CIN  $\geq$  20 mil. Kč bez DPH;
- ostatní budovy – ZP se zpracovává pro akce s CIN  $\geq$  10 mil. Kč bez DPH.

ZP bude vždy obsahovat ekonomické hodnocení podle prováděcích pokynů MD pro hodnocení efektivnosti projektů dopravní infrastruktury, v souladu s rezortní metodikou pro hodnocení ekonomické efektivnosti projektů dopravních staveb, příloha č. 8. Zpravidla tedy slovní zdůvodnění nezbytnosti, finanční analýzu, finanční rozvahu a MKA.

Záměr projektu bude obsahovat řešení nedovolené veřejné podpory dle Pokynu generálního ředitele SŽDC PO-19/2018-GR „Řešení veřejné podpory při investiční činnosti do budovy ON“.

Následující text podrobněji řeší obsah některých kapitol ZP, které jsou předepsány výše uvedenou směrnicí MD:

### **Kapitola 2 – „Návaznost na schválené koncepce a programy“ bude obsahovat:**

#### **1. Návaznost na schválené koncepce a programy:**

- dopravní politika ČR pro období 2014 – 2020;
- Bílá kniha – Koncepce veřejné dopravy 2015 – 2020;
- národní strategie rozvoje cyklistické dopravy;
- koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží;
- státní energetická koncepce České Republiky.

#### **2. Související investiční/opravné akce:**

- související stavby SŽDC;
- související stavby ostatních subjektů do navazující dopravní infrastruktury a jejich věcná a časová návaznost.

*Popsat, jak tyto akce ovlivňují funkční využití budovy ON, její napojení na navazující dopravní infrastrukturu, jaká opatření jsou pro zajištění vzájemné koordinace součástí projektu.*

**Kapitola 3 – „Popis stávajícího stavu a zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu“ bude obsahovat:****1. Identifikace a význam stanice:**

- pořadí dle PRON;
- místo stavby (adresa, katastrální území, dotčené pozemky a stavby);
- číslo železniční stanice (SR70);
- kategorie stanice dle UIC, celkové pořadí dle významu budovy;
- význam z hlediska mezinárodní, vnitrostátní a regionální dopravy;
- frekvence cestujících podle SM SŽDC 122;
- součást TEN-T;
- památková ochrana.

**2. Popis žst jako celku z hlediska provozovatele dráhy a širších vazeb:**

- komplexní popis žst (provozní, technologické objekty, přístavby...);
- návaznost na navazující dopravní infrastrukturu (VHD, IAD, cyklostezky, významné turistické příležitosti, P+R, K+R, B+R) včetně přehledného schématu hlavních toků cestujících veřejnosti. V ZP bude vždy doloženo, že bylo s městem projednáno, jaký je stav přednádraží z hlediska navazující infrastruktury (s důrazem na řešení P+R v přednádražních prostorech), zda je nutné situaci nějak řešit a jaké jsou možnosti;
- napojení na technickou infrastrukturu (kanalizace a ostatní sítě).

*Doplnit ortofotomapou a turistickou mapou pro ilustraci výše uvedeného.*

**3. Stavebně technický stav:**

- výsledky a zjištění diagnostické a dohlédací činnosti (protokoly z prohlídek), stanovení opotřebenosti budovy (%) a životnosti budovy;
- stávající drážní technologie v budově, omezující provozní podmínky technologie pro stavbu.

**4. Využití budovy a hlavní provozní ukazatele:**

- barevná schéma podlahových ploch s vyznačením jejich velikosti a využití. Jednotlivé schémata budou vždy obsahovat tabulku místností a barevnou legendu;
- tabelární přehled stávajícího (bezprojektového) stavu využití prostor (plocha, využití, výše nájemného za m<sup>2</sup>/rok, výnosy z jednotlivých prostor, výše provozních nákladů (vytápění, voda, elektrická energie, úklid) a periodických nákladů (pravidelná údržba, průběžné opravy, pravidelné revize);
- procentuální využití budovy po jednotlivých funkčních celcích.

*Legenda barev dle „Návrhu barevného rozlišení při projektování ON po funkčních celcích“:*

*Pozn: provozní náklady za pronajaté prostory včetně příslušné části společných prostor využívaných nájemci neuvádíme – tyto jsou nájemců přefakturovávány.*

**5. Zdůvodnění nezbytnosti realizace investice:**

- konkrétní zdůvodnění, jaké problémy investicí řešíme, hlavních cíle, kterých má být dosaženo;
- porovnání variantních řešení (kompletní oprava, kompletní rekonstrukce, částečná demolice, kompletní demolice s novostavbou na původním místě, demolice a novostavba na jiném místě...).

**Kapitola 4 – „Požadavky na technické řešení“ bude obsahovat:****1. Popis navrhovaného stavu**

- stručný popis hlavních stavebních prací (rozsah stavebních prací pro jednotlivé typy prostor musí být vždy v souladu s koncepčním řešením „Základní stavební připravenosti“;
- vliv investice na stávající technologie;
- vliv na navazující dopravní infrastrukturu (konkrétní popis dimenze navazující infrastruktury, tj. o kolik parkovacích míst a proč navyšujeme stávající stav – IAD, státní pro kola).

**2. Využití budovy a hlavní provozní ukazatele v projektovém (novém stavu):**

- popis nového využití budovy ON včetně odůvodnění tohoto využití. Po vyřešení požadavků provozovatele dráhy, dopravců a dalších OJ SŽDC, vychází předpokládané využití vždy z průzkumu realitního trhu v okolí, v první řadě je vždy zvažována možnost komerčního využití – až v případě, že není zájem prostory obsadit komerčně – tuto skutečnost je nutné v ZP prokázat a popsat, je možné využití prostor v rámci bytového fondu, pro potřeby municipalit případně státu. Základní principy při využívání nebytových prostor jsou stanoveny v „Konceptci při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží“ a dále se řídí SM SŽDC č. 76.;
- podpora cestovního ruchu – umístění turistických informací v budově, infocentra, zlepšení přístupu do budovy pro cestující s jízdním kolem;
- doložené oprávněné požadavky vlastních složek, dopravců atd. získané z místního šetření a dalších jednání;
- v případě umístění vlastních složek do budovy vždy konkrétně doložit dimenze jednotlivých prostor pro konkrétní provozy, počty zaměstnanců, odkud zaměstnance přesouváme, vyčíslit nájem a provozní náklady původního umístění, případně nutných náhradních prostor;
- v případě VPP (plochy čekací, hygienické zázemí) a prostor pro dopravce bude vždy popsáno, jak a na základě jakých vstupů byly tyto kalkulovány a dimenzovány (v případě dopravců budou samostatně popsány dimenze prostor pro prodej jízdních dokladů, nocležny);
- popis očekávaného vývoje provozních nákladů po provedení investice
- popis stanovení výše nájmů pro jednotlivé prostory po rekonstrukci (inzeráty, na základě kterých je očekávaná tržní cena stanovena budou součástí samostatné přílohy);
- tabelární přehled nového využití prostor, jejich plocha (stav s projektem), výnosů z prostor, výše provozních nákladů SŽDC (vytápění, voda, elektrická energie, úklid) a periodických nákladů (pravidelná údržba, průběžné opravy, pravidelné revize);
- procentuální využití budovy po jednotlivých funkčních celcích.

Příklady tabelárních přehledů:

<b>Přehled nákladů a výnosů žst. xxxx – STÁVAJÍCÍ STAV (stav bez projektu)</b>							
Prostor - využití		Umístění	Přehled nájemců, výnosy				
			Plocha (m <sup>2</sup> )	Nájemce	Výše nájmu (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Zdůvodnění výše nájmu	Celkové výnosy (Kč/rok)
Veřejně přístupné prostory	Hala, čekárna	Označení prostor dle schématu	xxx	---	---	---	---
	Veřejné WC	Označení prostor dle schématu	xxx	---	---	---	---
Technologické prostory	Technologie pro provoz dráhy, dopravní kancelář	Označení prostor dle schématu	xxx	---	---	---	---
Provozní prostory SŽDC	Administrativní zázemí SŽDC, technické zázemí budovy	Označení prostor dle schématu	xxx				
Prostory pro dopravce	Pokladna + zázemí, úschovna zavazadel	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx	Ceník prostor dopravců	xxx
Ostatní prostory dopravců	Kanceláře, sklady, zázemí, nocležny	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx xxx		xxx
Komerční prostory	Prodejna	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx		xxx
	Kanceláře	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx	Stávající komerční smlouva	xxx
	Nápojový automat	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx	Stávající komerční smlouva	xxx
Byty	Byt (2+1)	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx	Stávající nájemní smlouva	xxx
Municipality	Infocentrum	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx		xxx
	Kanceláře, zázemí	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx xxx		xxx



Státní správa	Policie ČR	Označení prostor dle schématu	xxx		xxx		xxx
Nevyužité prostory	Nevyužité prostory	Označení prostor dle schématu	xxx	---	---	---	---
Společné prostory	Schodiště, chodba	Označení prostor dle schématu	xxx	---	---	---	---
<b>Výnosy z pronájmů celkem (Kč/rok)</b>					<b>Xxxxxxx</b>		

<b>Přehled nákladů žst. xxx (Kč/rok) – STÁVAJÍCÍ STAV</b>	
Vytápění	xxx Kč
Vodné a stočné	xxx Kč
Elektrická energie	xxx Kč
Úklid	xxx Kč
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>xxx Kč</b>
<b>Periodické náklady</b>	<b>xxx Kč</b>

<b>Hospodářský výsledek žst. xxx (Kč/rok)- STÁVAJÍCÍ STAV</b>	
Výnosy z pronájmů (Kč/rok)	xxx Kč
Náklady na provoz (Kč/rok)	-xxx Kč
Periodické náklady (Kč/rok)	-xxx Kč
<b>Hospodářský výsledek (Kč/rok)</b>	<b>-xxx Kč</b>

<b>Přehled využití ploch – žst. XXX – STÁVAJÍCÍ STAV</b>		
Celková plocha ON	<b>864 m<sup>2</sup></b>	
Veřejně přístupné prostory	■	■
Technologické prostory	■	■
Provozní prostory SŽDC	■	■
Prostory pro dopravce	■	■
Ostatní prostory dopravců	■	■
Komerční prostory	■	■
Byty	■	
Municipality	■	■
Státní správa	■	
Nevyužité	■	■
Společné prostory	■	■

Tabulky budou ve stejném rozsahu zpracovány i pro navrhovaný stav, tj. pro stav „s projektem“.

**Kapitola 5 – „Specifikace rozhodujících stavebních objektů a provozních souborů“ bude obsahovat:**

- členění akce na jednotlivé SO a PS se stručným obsahem co je jejich obsahem;
- tabelární přehled dotčených ploch, které vstupují do MKA.

**Přílohy:**

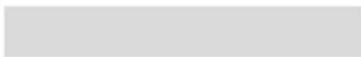
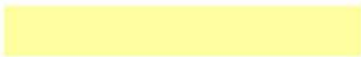









1. Návrh barevného rozlišení při projektování ON po funkčních celcích
2. Stavební připravenost nemovitostí
3. Vzory tabelárních přehledů ve formátu .xlsx

SŽDC, GŘ, O6/3

29. 01. 2019

**Příloha č. 1****Návrh barevného rozlišení při projektování ON po funkčních celcích**

- Takto barevně rozlišená schémata současného stavu a stavu po provedení investice budou součástí textové části ZP;
- navržené barevné zpracování je jednotné pro všechny OJ a je závazné pro zpracovatele ZP a PD.

	Veřejně přístupné prostory (odbavovací haly, čekárny, veřejná WC - v případě že nejsou provozovaná externím nájemcem a nejde tedy o komerční provoz), barevný model RGB 215,228,189
	Prostory pro zajištění provozuschopnosti dráhy (dopravní kancelář, technologické místnosti), barevný model RGB 255,255,159
	Prostory pro vlastní využití SŽDC (administrativní zázemí, školící místnosti...), barevný model RGB 250,192,144
	Společné prostory, barevný model RGB 255,255,255
	Prostory pro dopravce (provozní součásti zařízení služeb), barevný model RGB 185,205,229
	Prostory pro dopravce (provozní součásti zařízení služeb dle § 3 odst. 1 Vyhlášky 76/2017 písmeno i), barevný model RGB 85,142,213
	Komerční prostory (administrativa, obchod, gastroprovozy, pošta...), barevný model RGB 217,150,148
	Byty, barevný model RGB 255,129,129
	Prostory pro municipality (městská infocentra, městská knihovna, muzea provozovaná městem či kraji), barevný model RGB 182,121,60
	Prostory pro využití orgány státní správy, barevný model RGB 201,190,216
	Nevyužité prostory, barevný model RGB 191,191,191



## Příloha č. 2

### Stavební připravenost nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že z prostředků zajišťovaných SFDI nebudou financovány všechny stavební práce v rámci budov osobních nádraží, je nezbytné definovat stavební připravenost pro jednotlivé funkce.

Funkce jsou rozděleny následujícím způsobem:

- a) využití spojené s provozováním dráhy – jedná se zejména o technologické prostory, funkce spojené s provozováním dráhy a její údržbou, prostory užívané pro funkce řízení provozu a související funkce zahrnující hygienická zařízení, denní místnosti a také kancelářské prostory spojené s těmito funkcemi,
- b) využití spojené s provozováním drážní dopravy – jedná se zejména o prodejny jízdenek dopravců, nákladní pokladny, nocležny dopravců, kanceláře a související prostory hygienické apod. (pozn.: pouze pokladny, úschovny zavazadel, další prostory po službě dopravců a související prostory jsou součástí zařízení služeb dle vyhlášky č. 76/2017 Sb., ostatní prostory jsou z hlediska charakteru komerčními plochami)
- c) komerční plochy bez vazby na provozování drážní dopravy – jedná se zejména o prodejny občerstvení, tisku atd., kanceláře mimo drážní provoz včetně kanceláří policie, místní samosprávy apod. Tzn. u prostor pro využití ÚZSVM se nepředpokládá specifický přístup.
- d) byty

Specifikace stavební připravenosti je rozlišena podle jednotlivých typů prostorů. Vždy se předpokládá použití materiálů a výrobků v běžném standardu, tj. výrobky běžně dostupné na trhu v základních materiálech, rozměrech, kvalitě a barevnosti, jejichž montáž případně pokládka je bez dalších příplatků.

### Využití spojené s provozováním dráhy

Pro využití spojené s provozováním dráhy je stavební připravenost zřejmá a není nutné ji definovat – vyplývá z dosavadních postupů. To znamená, že stavební připravenost je kompletní pro nastěhování vybavení a technologického zařízení. V rámci kolaudace správce dodává pouze vybavení přenosné typu hasicí přístroje, některé vybavení sociálních zařízení (držáky toaletního papíru, mýdelníky apod.). V rámci uvedení do užívání správce dodává další veškerý nábytek a vybavení, kromě nábytku vztaženého k technologickému zařízení, které je instalováno v rámci stavby (např. stoly pro pracoviště řízení dopravy).

### Využití spojené s provozováním drážní dopravy

Pro využití spojené s provozováním drážní dopravy je stavební připravenost definována finálními povrchy a finálními rozvody médií, včetně elektroinstalace přizpůsobené pro napájení a připojení technických zařízení (tj. klasicky zařízení pro prodej jízdních dokladů). Stavební připravenost místností umožňuje okamžité nastěhování vybavení, osazení pultů/stolů prodeje jízdenek atd. (pozn.: stoly jsou součástí nábytku a dodává je uživatel, součástí stavby je ale prodejní okénko, resp. přepážka, a to včetně zabezpečení). Svítidla, která jsou součástí stavby (stropní a nástěnná) jsou osazena. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních jsou osazeny včetně baterií, nejsou osazeny např. kuchyňské linky v čajových kuchyňkách (tam je pouze vývod pro vodu a odpad). V rámci kolaudace budoucí uživatel nebo správce dodává pouze vybavení přenosné typu hasicí přístroje, některé vybavení sociálních zařízení (držáky toaletního papíru, mýdelníky apod.). V rámci uvedení do užívání uživatel dodává veškerý další nábytek a vybavení. V koncepci jsou uvažovány i prostory jiných rezortů státní správy, popř. samosprávy, které jsou spojeny s provozováním drážní dopravy. I zde se postupuje dle uvedených principů s tím, že jsou v těchto případech možné i trvalé stavební zásahy zmíněných prostor. Avšak tyto zásahy jdou plně na vrub uživatele, tj. uživatel si je v plné výši bude



hradit a budou považovány za nefinanční plnění nájemného. Jedná se například o trezorové místnosti, služebny, prostory pro úschovu zbraní apod.

### **Komerční plochy bez vazby na provozování drážní dopravy**

Tyto komerční plochy bez vazby na provozování drážní dopravy jsou stavebně připravovány ve dvou standardech. Standard A definuje připravenost malých prostorů s jednoduchým provozem a kancelářských prostor. Standard B definuje připravenost větších ploch, u nichž není účelné před získáním nájemníka nebo nájemníků definovat jejich přesné členění, a dále definuje připravenost ploch, u kterých se předpokládá využití s náročnějšími požadavky na splnění hygienických předpisů – standardně se jedná o gastroprovozy nebo prodejny potravinářského zboží.

Připravenost typu A zahrnuje: čisté podlahy včetně finální krytiny v budoucí provozovně, vybudování kompletního sociálního zařízení včetně finálních povrchů (obklady, dlažby a bílá výmalba, dveře), finální členění prostorů příčkami, osazené výplně otvorů do vnějšího prostředí, funkční technické vybavení – elektroinstalace, rozvody vody včetně výtokových prvků v sociálním zařízení, osazené zařizovacími předměty (např. umyvadlo, mísa, výlevka, a pro provozy, kde je požadováno sprchový kout), funkční vzduchotechnika – odvětrání a funkční vytápění (pozn.: odvětrání a vytápění jsou součástí funkčního systému celé budovy, proto musí být vybudovány). Podle místních podmínek je vybudováno oddělení prostoru od zbytku budovy, předpokladem je, že vstupní dveře a výkladec jsou součástí dodávky uživatele dle jeho požadavků (pozn.: v tomto případě jde o tzv. zhodnocení budovy, pokud není smluvně dohodnuto, že tyto úpravy si nájemce odstraní po ukončení nájmu). Připouští se i varianta, že vstupní dveře a výkladec jsou součástí architektonického řešení prostoru, v tomto případě jsou dodávkou stavby. Měření médií je zajištěno zpravidla podružnými měřidly, případně si nájemce zajistí osazení elektroměru.

Připravenost typu B zahrnuje: hrubé podlahy bez finální stěrky a povrchu, hrubé povrchy obvodových stěn, osazení okenních výplní (z důvodu zajištění funkce celé budovy), oddělení od ostatního prostoru budovy je zajištěno provizorně s předpokladem dobudování nájemcem (pouze v případech, kdy je zřejmé, že poloha oddělení je finální a neexistuje variabilita v umístění a vybavení otvorů, je oddělení ve finální podobě). Rovněž se předpokládá dobudování finálního členění prostorů nájemcem nebo nájemci. Technické vybavení je dobudováno tzv. „na patu“ – tzn. zajištění přívodu vody po vodoměr jednotky, zajištění místa napojení na kanalizaci, dovedení elektrické energie do rozvaděče jednotky. Z důvodu funkčnosti budovy je osazeno vytápění (s možností úprav). Vzduchotechnika je z důvodu rozdílných hygienických požadavků jednotlivých typů provozů řešena pouze trasou skrz objekt a možností napojení.

U prostorů typu A zajišťuje správce/investor kolaudaci pouze prostorů s jednoznačně určeným využitím (např. kanceláře). U ostatních prostorů včetně všech prostorů typu B zajišťuje kolaudaci nájemce konkrétního prostoru.

Investice do dobudování prostoru jsou zčásti tzv. technických zhodnocením objektu, které je předmětem vyrovnání po ukončení nájmu nebo v rámci vybíraného nájemného.

### **Byty**

Bytová jednotka musí být při uzavření nájemní smlouvy zkolaudovaná, respektive musí jít o prostor určený k účelu užívání bydlení. Tato skutečnost vyplývá z § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Na této skutečnosti nic nemění ustanovení § 2242 odst. (2) Občanského zákoníku, kde je upravena skutečnost, že byt není způsobilý k obývání – musí jít ale o byt, tedy prostor určený (tj. kolaudovaný) k bydlení. Z této skutečnosti vyplývají některé základní požadavky na minimální stavební připravenost bytu.

Vzhledem k požadavkům vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, je nutné, aby byt obsahoval alespoň jednu záchodovou mísu a jednu koupelnu (§10, odst. 6). Tato vyhláška se sice vztahuje na stavby, které náleží do působnosti

obecných stavebních úřadů, nicméně budova osobního nádraží nemusí být nutně stavbou dráhy, ale může být i stavbou na dráze (viz § 5 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách), v tom případě spadá do působnosti obecného stavebního úřadu.

Pro navrhování obytných budov nebo obytných částí budov dále platí ČSN 73 4301 Obytné budovy, ze které vyplývá: obytná místnost musí být vytápěna (čl. 5.2.2.1), vybavení kuchyně musí být pouze možno instalovat (čl. 5.2.3.6), dále definuje, která technická zařízení musí být instalována, aby byla budova vhodná k užívání (tj. zkolaudovatelná) – jedná se o vnitřní kanalizace a vodovod, vytápění, větrání, plynová odběrná zařízení (v případě sporáku je možno uvažovat s možností instalace), elektrické rozvody, EPS a EZS. Pro svítidla v koupelně a v kuchyni nad kuchyňskou linkou jsou stanoveny závazné parametry.

Z výše uvedeného vyplývá, že byty budou mít podlahy včetně finální podlahové krytiny v obytných místnostech, vnitřní stěny s (bílou) malbou, v případě hygienického zařízení včetně dlažeb a obkladů a osazených základních zařizovacích předmětů v koupelně (umyvadlo, baterie, vana nebo sprchový kout bez zástěny), osazenou záchodovou mísu. Elektroinstalace je z hlediska rozvodů kompletní, svítidla jsou osazena v koupelně a nad prostorem pro kuchyňskou linku. Výplně otvorů ohraničující byt (vstupní dveře a okna) jsou finální, osazeny jsou minimálně dveře oddělující hygienické prostory od obytných místností. Další vybavení (EZS a EPS) dle požadavků příslušných norem. Bude realizováno odvětrání toalety a koupelny, na digestoř pouze příprava. Vytápění bude realizováno v plném rozsahu dle normových hodnot.