

## **Doporučený postup při tvorbě ZP u investičních akcí do budov osobních nádraží**

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.

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 (příp. ekonomické hodnocení zpracované alternativní metodou v souladu s Rezortní metodikou). Ekonomické hodnocení bude obsahovat vyhodnocení jednotlivých variant, jejich popis, finanční rozvahu a na základě vyhodnocení přínosů a nedostatků jednotlivých variant a zdůvodnění výběru vybrané varianty. Ekonomické hodnocení bude zpracováno v souladu s PO-01/2019-ŘO6

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“.

### **Další dokumenty a předpisy pro zpracování a projednání ZP:**

Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží v platném znění  
Sborník pro oceňování železničních staveb ve stupni studie proveditelnosti a záměr projektu  
SŽDC SM 62 – Postupy v přípravě investičních staveb státní organizace Správa železniční dopravní cesty  
PO-17-2019 (Střednědobé plánování a příprava stavebních akcí osobních nádraží)  
PO-11-2020 (Parkovací plochy P+R)  
SŽ SM122 - Kategorizace železničních stanic a zastávek dle UIC CODE 180 a jejich bezbariérová přístupnost  
PRRON – Program rekonstrukce a revitalizace osobních nádraží v platném znění

Následující text podrobněji řeší obsah některých kapitol ZP, které jsou předepsány směrnicí MD V-2/2012:

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

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

- Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží v platném znění (dále jen Koncepce);
- Státní energetická koncepce České Republiky;
- Dopravní politika ČR pro období 2014 – 2020 s výhledem do roku 2050;
- Bílá kniha – Koncepce veřejné dopravy 2015 – 2020;
- Národní strategie rozvoje cyklistické dopravy.

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

- související stavby (investiční a opravné) Správy Železnic, včetně termínů realizace a nákladů stavby;
- související stavby ostatních subjektů do navazující dopravní infrastruktury a jejich věcná a časová návaznost;

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

- zdůvodnění, proč byla akce zařazena do plánu investic – v souladu s Koncepcí a vzhledem k umístění budovy ON v aktuálně platném PRON. Výjimky oproti těmto principům budou zdůvodněny.

## **Kapitola 3 – „Popis stávajícího stavu a zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu“ bude obsahovat:**

### **1. Identifikace a význam stanice:**

- místo stavby (adresa, katastrální území, dotčené pozemky a stavby);
- číslo železniční stanice (SR70);
- kategorie stanice dle UIC, celkové pořadí dle významu budovy (SM SŽ 122);
- umístění dle PRON
- procento opotřebení dle PRON a vyhodnocení stavebně technického stavu dle kapitoly 4.4 Koncepce ON;
- význam žst. z hlediska mezinárodní, vnitrostátní a regionální dopravy;
- součást TEN-T (ano/ne);
- uvede se informace o památkové ochraně budov/-y.

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

- komplexní popis žst. (provozní, technologické objekty, přístavby...) z pohledu provozovatele železniční infrastruktury;
- popsány vazby na navazující dopravní infrastrukturu (VHD, IAD, cyklostezky, významné turistické příležitosti, P+R, K+R, B+R) včetně přehledného schématu hlavních toků cestující veřejnosti;
- stanoven potřebný počet parkovacích stání u výpravní budovy a to v souladu s PO-11/2020 GŘ. Výpočet bude součástí přílohy „K“ ZP;
- bude doloženo, že bylo s městem projednáno řešení investičního záměru a příp. spolupráce na řešení navazujících staveb a navazující dopravní infrastruktury (s důrazem na P+R, B+R) – příloha „K“ ZP;
- v případě novostavby v nové poloze bude doložena nabídka budovy, případně její část k prodeji městu – příloha „K“ ZP;
- napojení na technickou infrastrukturu (kanalizace a ostatní sítě).

*Bude doplněno ortofotomapou, schématem hlavních toků cestující veřejnosti a turistickou mapou pro ilustraci výše uvedeného.*

### **3. Stavebně technický stav:**

- výsledky a zjištění diagnostické a dohlédací činnosti (protokoly z prohlídek dle Pokynu S7), stanovení opotřebení budovy (%) dle aktuálně platného PRON a vyhodnocení stavebně technického stavu dle Koncepce;
- popis stávající drážní technologie v budově a omezujících provozních podmínek technologie pro stavbu.

#### **4. Zajištění fyzické bezpečnosti objektu:**

- ve spolupráci s O30 a na základě formuláře „Kategorizace objektů a prostor z hlediska fyzické ochrany“ bude určena bezpečnostní kategorie objektu.

#### **5. Energetika:**

- popis stávajícího systému vytápění, stavu výplní otvorů a obálky budovy;
- informace zda je zpracován PENB, pokud ano uvést energetickou třídu.

#### **6. Funkční využití budovy a hlavní provozní ukazatele:**

- zhodnocení z hlediska dispozic, oddělení jednotlivých provozů, dimenze jednotlivých prostor vzhledem k aktuálním požadavkům vlastních složek, frekvenci cestujících, dopravců a komerčního potenciálu lokality;
- informace o bezbariérovosti budovy, hygienického zázemí;
- barevná schéma podlahových ploch s vyznačením jejich velikosti a využití. Jednotlivá 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“, tabelární přehledy dle samostatné xls. přílohy:*

*Pozn: **provozní náklady** za pronajaté prostory včetně příslušné části společných prostor využívaných nájemci neuvádíme – tyto jsou nájemců přefakturovávány, uvádí se provozní (a periodické) náklady za prostory, které skutečně využívá provozovatel.*

#### **7. Zdůvodnění nezbytnosti realizace investice:**

- konkrétní zdůvodnění, jaké problémy investicí řešíme, hlavních cíle, kterých má být realizací projektu dosaženo;
- stručný popis a porovnání možných variantních řešení (kompletní oprava, kompletní rekonstrukce, částečná demolice, kompletní demolice s novostavbou na původním místě, demolice a novostavba na jiném místě). Podrobně jsou jednotlivé varianty řešeny a hodnoceny v rámci ekonomického hodnocení.

### **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“ – dle kapitoly 4.13 Koncepce ON;
- vliv investice na stávající technologie;
- navrhovaná energetická opatření – zateplení objektu, zdroje vytápění – bude prověřena možnost a smysluplnost využití alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, FVE panely) v souladu s Koncepcí ON, informací o čerpání prostředků z operační programy EU;
- vliv na navazující dopravní infrastrukturu (konkrétní popis dimenze navazující infrastruktury, tj. o kolik parkovacích míst a proč navyšujeme

stávající stav – IAD, státní pro kola). U parkovacích stání pro jízdní kola vždy uvést do ZP informaci zda budou v souladu s doporučením z bodu 10.4.2.6 normy ČSN u výpravní budovy parkovací stání typu B+R zastřešena a vybavena zajištěním proti odcizení (kamerový dohled);

- zdůvodnění kvalitativního řešení parkovacích ploch a odstavů pro kola vzhledem k řešené lokalitě a provozním specifickým, poptávce po daných službách (řešení cykloboxů, cyklověží, dobíjecích stojanů pro elektrokola, dobíjecí stojany pro elektromobilitu).

## **2. Zajištění fyzické bezpečnosti objektu**

- uvedení bezpečnostní kategorie a tříd bezpečnostních zón v navrhovaném stavu;
- vzhledem k bezpečnostní kategorii a třídám bezpečnostní zón budou uvedeny požadavky na zajištění minimálního standardu fyzické ochrany objektů. <https://www.szdc.cz/stavby-zakazky/podklady-pro-zhotovitele/fyzicka-ochrana-objektu>

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

- popis předpokládaného využití budovy ON včetně odůvodnění tohoto využití. V souladu s Konceptí ON vychází po vyřešení potřeb pro cestující veřejnost a požadavků provozovatele dráhy, dopravců a dalších OJ Správy Železnic, další 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 pro potřeby municipalit případně státu. Základní principy při využívání nebytových prostor jsou stanoveny v „Koncepti při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží“ a dále se řídí SM SŽDC č. 76.;
- využití prostor v rámci bytového fondu bude v ZP vždy řádně zdůvodněno a obhájeno, bude doloženo tržním průzkumem. Základní principy jsou stanoveny ve SM SŽDC č. 88: Dočasné užívání bytového fondu SŽDC;
- 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 provoz, předpokládané 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 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 (způsob stanovení nájmů v navrhovaném stavu bude v ZP vždy doložen);
- tabelární přehled nového využití prostor, jejich plocha (ve stavu 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.
- bude uvedena informace s jakým procentem opotřebení je uvažováno po realizaci investiční akce, zda se očekávají další opravné nebo investiční akce, anebo se předpokládá pouze provozní údržba.

*Legenda barev dle „Návrhu barevného rozlišení při projektování ON po funkčních celcích“, tabelární přehledy pro navrhovaný stav dle samostatné xls. přílohy*

**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.

**Kapitola 8 – „Hodnocení navrhovaného řešení z hlediska enviromentálních vlivů“ bude obsahovat:**

- informace o hospodaření se srážkovými vodami v navrhovaném stavu, bude prověřena možnost realizace retenčních nádrží a využití srážkové vody např. pro splachování, zalévání přednádraží, bude prověřena možnost realizace zelených střech atd.

**ZP bude obsahovat samostatnou „neveřejnou přílohu“ L, které bude obsahovat:**

- informace o počtu cestujících
- přehled provozních nákladů a výnosů a hospodářský výsledek v současném a navrhovaném stavu.
- příp. další údaje podléhající obchodnímu tajemství nebo obsahující osobní údaje fyzických či právnických osob.

*Do textové části bude doplněn odkaz.*

**Kapitola 10 – „Shrnutí hodnocení ekonomické efektivity projektu / shrnutí hodnocení výsledků a dopadů projektu“**

- shrnutí posouzení variant řešení. Budou přehledně porovnány investiční i budoucí provozní náklady (tabelární přehled), a to včetně varianty bez projektu (opravy z neinvestičních prostředků - reinvestice).

**Přílohy:**

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

## Příloha č. 1

### Podklad k ekonomickému hodnocení

Hodnocení variant bude zpracováno v rámci přílohy „B“ ZP. Bude obsahovat stanovení hlavních cílů a potřeb, kterých má být investicí dosaženo. Popsány budou minimálně tyto varianty řešení:

- V1 kompletní rekonstrukce
- V2 částečná demolice (prostorová optimalizace)
- V3 demolice a novostavba v původní poloze
- V4 novostavba v nové poloze s demolicí původní budovy
- V5 novostavby v nové poloze se zachováním stávající budovy

Tyto varianty budou vždy popsány:

- z hlediska technické proveditelnosti;
- vazby na dopravní infrastrukturu v návaznosti na hlavní toky cestujících veřejnosti;
- výše CIN z hlediska neúměrných vícenákladů např. na zajištění provizorních stavů, vymístění technologií, majetkového vypořádání atd. Pokud to bude účelné, budou

Posuzované varianty	Je s touto variantou dále uvažováno	Zdůvodnění
kompletní rekonstrukce	ANO/NE	
prostorová optimalizace		
novostavba v původní poloze		
novostavba v nové poloze a demolice původní VB		
novostavba v nové poloze a ponechání původní VB		

tyto vícenáklady pro jednotlivé varianty vyčísleny.

Hodnocení - pro užší výběr variant, které budou podrobně rozpracovány		
je účelné zvažovat prostorovou optimalizaci	ANO - uvést důvody	NE- uvést důvody
je hospodárné uvažovat s novostavbou budovy v původní poloze	ANO - uvést důvody	NE- uvést důvody
je novostavbu možné realizovat v nové poloze	ANO - uvést důvody	NE- uvést důvody
je opodstatněné demolovat původní VB v případě novostavby v nové poloze	ANO - uvést důvody	NE- uvést důvody

*V rámci výše uvedeného hodnocení variant zohlednit:*

- zda je budova kulturní památka;
- jak je možné budovu v navrhovaném stavu možné využít pro vlastní potřeby, potřeby cestujících, dopravců a doplňkových komerčních služeb. Navrhované využití bude v souladu s Konceptí při nakládání s nemovitostmi ON, podloženo oprávněnými požadavky, bude doloženo dimenzování jednotlivých prostor a obhájena smysluplnost zachování komerčních prostor, případně bytového fondu;
- možnosti částečné demolice vzhledem ke konstrukčnímu systému budovy, případně navazujících objektů;
- umístění technologií pro zajištění provozu dráhy v budově, jejich případné vymístění a zajištění provizorních provozů;

- *nutnost zajištění provizorního prodeje jízdních dokladů a hygienického zázemí pro cestující v případě demolice*
- *zajištění přístupu cestujících k železniční infrastruktuře v případě demolice objektu po celou dobu realizace*
- *v případě novostavby v nové poloze zhodnotit hlavní toky cestujících veřejnosti, napojení na navazující dopravní infrastrukturu, zajištění bezbariérového přístupu, napojení na podchody*
- *majetkové možnosti Správy železnic, odkupy v případě novostavby v nové poloze*
- *možnosti využití původní VB např. jako technologického objektu, možnosti využití pozemku jako P+R, B+R v případě novostavby v nové poloze*
- *zájem města o převod původní VB v případě novostavby v nové poloze*

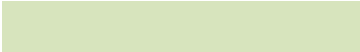










Na základě tohoto vyhodnocení budou vybrány 2-3 varianty, které budou rozpracovány podrobně v souladu s rezortní metodikou. Tj. bude zpracována finanční analýza a MKA. Pro výslednou variantu bude zpracován ZP.

V ojedinělých případech bude výše uvedené zhodnocení relevantní podklad pro rozhodnutí podrobně rozpracovávat pouze jedinou možnou variantu řešení.

## Příloha č. 2

### 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. 4**

### **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 služby 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 výkladek 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 výkladek 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.