

## **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;
- 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 PRRON;
- 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 cestující veřejnosti;
- 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 opotřebení 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;
- 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 navýšíme 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 „Koncepci 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:

Přehled nákladů a výnosů žst. xxxx – STÁVAJÍCÍ STAV (stav bez projektu)							
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,	Označení	xxx		xxx		xxx

	zázemí	prostor dle schématu			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>


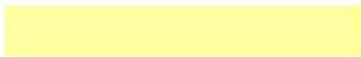









<b>Přehled využití ploch – žst. XXX – STÁVAJÍCÍ STAV</b>		
Celková plocha ON	<b>864 m<sup>2</sup></b>	
Veřejně přístupné prostory	355 m <sup>2</sup>	41 %
Technologické prostory	72 m <sup>2</sup>	8 %
Provozní prostory SŽDC	31 m <sup>2</sup>	4 %
Prostory pro dopravce	64 m <sup>2</sup>	7 %
Ostatní prostory dopravců	49 m <sup>2</sup>	6 %
Komerční prostory	23 m <sup>2</sup>	3 %
Byty	0	
Municipality	101 m <sup>2</sup>	12 %
Státní správa	0	
Nevyužité	141 m <sup>2</sup>	16 %
Společné prostory	29 m <sup>2</sup>	3 %

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



Kapitola 5 – „Požadavky na technické řešení“ bude obsahovat:

- Takto barevně rozlišená schémata současného stavu a stavu po provedení investice budou součástí textové části ZP
- Barevně rozlišená schémata doplňovat do u jednotlivých objektů do SAP
- Navržené barevné zpracování je jednotné pro všechny OJ a je závazné pro zpracovatele ZP a PD

	<u>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</u>
	<u>Prostory pro zajištění provozuschopnosti dráhy (dopravní kancelář, technologické místnosti), barevný model RGB 255,255,159</u>
	<u>Prostory pro vlastní využití SŽDC (administrativní zázemí, školící místnosti...), barevný model RGB 250,192,144</u>
	<u>Společné prostory, barevný model RGB 255,255,255</u>
	<u>Prostory pro dopravce (provozní součásti zařízení služeb), barevný model RGB 185,205,229</u>
	<u>Prostory pro dopravce (provozní součásti zařízení služeb dle § 3 odst. 1 Vyhlášky 76/2017 písmeno i), barevný model RGB 85,142,213</u>
	<u>Komerční prostory (administrativa, obchod, gastroprovozy, pošta...), barevný model RGB 217,150,148</u>
	<u>Byty, barevný model RGB 255,129,129</u>
	<u>Prostory pro municipality (městská infocentra, městská knihovna, muzea provozovaná městem či krajem), barevný model RGB 182,121,60</u>
	<u>Prostory pro využití orgány státní správy, barevný model RGB 201,190,216</u>
	<u>Nevyužité prostory, barevný model RGB 191,191,191</u>

Přílohy: Vzory tabelárních přehledů v upravitelné verzi

SŽDC, GŘ, O6/3

14.12.2018

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

**Doložka číslo:** 268718

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** ece66e71-4d21-4563-baf9-1482f14dea3d

**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:** 06.05.2019 08:25:53



7827e8e5-093c-43ea-bd96-108be9db867b