

ZÁMĚR PROJEKTU

Investiční akce

Opava západ ON – revitalizace

1. Identifikační údaje projektu

správce programu ¹ :	Ministerstvo dopravy České republiky
číslo a název programu ² :	3273214901/5813520028
číslo projektu ³	S611700234
název projektu:	Opava západ ON – revitalizace
místo realizace:	Moravskoslezský kraj
předpokl. termín realizace:	10/2019–09/2021
zpracovatel ZP:	KOHL architekti s.r.o. Ing. arch. Daniel Labuzík, Ing. arch. Radim Jevický BeePartner a.s. Ing. Daniel Lanák, Mgr. Vilém Skyba

Tabulka 1 Předpokládané celkové investiční náklady

Předpokládané celkové investiční náklady ve smíšené cenové úrovni:		2019 – 2021*
položka	tis. Kč (bez DPH)	tis. Kč (vč. DPH)
Veřejné rozpočty – <i>doprava</i> - (<i>SFDI, kap. 327 –MD, OP Doprava, OPI, FS, TEN-T, EIB</i>)	96 463,87	115 257,34
Ostatní veřejné zdroje (<i>uvést zdroj</i>)	0	0
Soukromé zdroje	0	0
Celkem	96 463,87	115 257,34

* ve vyčíslení nákladů zohledněn inflační koeficient ve výši 2,35 %

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

² dtto

³ uvede se číslo, pokud již bylo přiděleno

Předpokládané celkové neinvestiční náklady v cenové úrovni roku:		2019
položka	tis. Kč (bez DPH)	tis. Kč (vč. DPH)
Veřejné rozpočty – <i>doprava</i> - (SFDI, kap. 327 –MD, OP Doprava, OPI, FS, TEN-T, EIB)	0	0
Ostatní veřejné zdroje (uvést zdroj)	0	0
Soukromé zdroje	0	0
Celkem	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

Obsah:

1. Identifikační údaje projektu	1
2. Návaznost na schválené koncepce a programy, dokumentace programu	4
3. Popis stávajícího stavu a zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu	7
3.1 Popis stanice	7
3.2 Popis stávajícího stavu budovy	8
3.3 Zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu	10
3.5 Pohledy a půdorysy stávajícího funkčního využití s vyznačením jednotlivých prostor ...	14
4. Požadavky na technické řešení	21
4.1 Požadavky na technické řešení	21
4.2 Posouzení možných variantních řešení	22
5. Specifikace rozhodujících stavebních objektů a provozních souborů	34
6. Územně technické podmínky	37
7. Majetkoprávní vztahy	38
8. Hodnocení navrhovaného řešení z hlediska environmentálních vlivů	40
9. Požadavky na zabezpečení budoucího provozu a údržby a dělení nákladů dle druhu majetku	41
10. Shrnutí hodnocení ekonomické efektivity projektu / shrnutí hodnocení výsledků a dopadů projektu	42
11. Rozpis nákladů	43
12. Výčet příloh	44
Seznam tabulek	45
Seznam obrázků	45

2. Návaznost na schválené koncepce a programy, dokumentace programu

Záměr projektu této investiční akce je předkládán v rámci programu Ministerstva dopravy České republiky (MD ČR) „Investice do nemovitostí osobních nádraží (mimo síť TEN-T).“ Záměrem SŽDC je přizpůsobit osobní nádraží požadavkům dnešní doby z hlediska cestující veřejnosti nejen na železnici, ale i v navazující veřejné hromadné dopravě v lokalitách, ve kterých se již nacházejí, anebo budou realizovány terminály veřejné dopravy.

Program Investice do nemovitostí osobních nádraží (mimo síť TEN-T) vychází z níže uvedených specifických cílů a opatření stanovených v Dopravní politice České republiky pro období 2014-2020 s výhledem do roku 2050:

Vytváření podmínek pro soudržnost regionů

- Opatření: Modernizovat dopravní infrastrukturu s ohledem na zajištění kvalitní dostupnosti všech krajů a s ohledem na podporu regionů definovanou ve Strategii regionálního rozvoje. Stav dopravní infrastruktury nesmí být příčinou zvyšování meziregionálních rozdílů ekonomické výkonnosti jednotlivých regionů.⁴

Veřejná služba v přepravě cestujících

- Opatření: Zajistit propojení veřejných služeb v přepravě cestujících s dopravou nemotorovou a individuální (obsluha rozptýleného osídlení).

Z hlediska uživatele vytvářet v prostředí veřejné dopravy takové podmínky, aby byla vnímána jako kvalitní služba srovnatelně atraktivní s přímou individuální dopravou.⁵

Koncepčním dokumentem SŽDC pro zpracování investiční akce je „Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží“. Nemovitosti železničních osobních nádraží jsou prvoplánově určeny k organizování, zabezpečování a řízení drážní dopravy a k uspokojování přepravních potřeb a poskytování služeb spojených s přepravou osob a věcí.⁶

Cíle Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží jsou:

- Zlepšení stavebně technického stavu budov a modernizace jejich vybavení, zamezení častým poruchám
- Optimalizace a zlepšení prostor pro cestující (zvýšení kultury cestování)
- Zajištění bezbariérovosti budov
- Zajištění hospodárného provozu budov
- Adaptace prostor pro zázemí SŽDC
- Vazba na investiční akce Stavebních správ SŽDC („liniové stavby“) či municipalit
- Revitalizace areálů osobních nádraží včetně alternativního využití volných prostor.⁷

⁴ Dopravní politika České republiky pro období 2014-2020 s výhledem do roku 2050, s. 14-15.

⁵ Dtto, s. 16-17.

⁶ Program Rekonstrukce a revitalizace osobních nádraží pro roky 2018-2022, s. 2.

⁷ Dtto, s. 3.

Výpravní budova v žst. Opava západ byla vybrána k realizaci investiční akce z následujících důvodů:

- návaznost na realizovanou akci v letech 2016-2017 „*Revitalizace trati Opava-východ – Olomouc*“, registrační číslo projektu CZ.04.1.41/0.0/15._001/0000048 (projekt spolufinancován z Operačního programu Doprava) realizovanou společností SŽDC s.o. s celkovými schválenými náklady projektu: 1 203 211 371,00 Kč
 - o stávající celostátní trať č. 310 Olomouc – Opava východ byla revitalizována v úseku mezi žst. Krnov a žst. Opava východ, který má délku cca 27,617 km. V řešeném úseku se nacházejí železniční stanice Skrochovice a **Opava západ** a čtyři zastávky Krnov – Cvilín, Úvalno, Holasovice a Vávrovice. Začátek stavby je situován v žst. Krnov v km 87,402 a konec stavby je situován v žst. Opava východ v km 115,683.
 - o konkrétními cíli stavby bylo především zlepšení jízdního komfortu, zvýšení traťové rychlosti, zvýšení bezpečnosti na železničních přejezdech, rekonstrukce železničních stanic a zastávek pro současné a výhledové požadavky objednavatelů osobní dopavy, zlepšení komfortu cestujících zřízením nových nástupištních přístřešků a dálkové ovládání celého úseku.⁸ V rámci této akce došlo k rekonstrukci kolejiště včetně rekonstrukce jednotlivých nástupišť v žst. Opava západ, mimo výpravní budovy a ploch v bezprostřední blízkosti výpravní budovy, která byla v době schválení projektu v majetku Českých drah a.s.. (graficky znázorněno na obrázku č.1).
- předmětná akce bude koordinována s projektem revitalizace přednádražního prostoru, který bude realizovat Statutární město Opava, jak je deklarováno v dopise ze dne 23. 1. 2019 (viz příloha K, Korespondence). V současné době zpracována studie s názvem „Opava před nádražím“, která řeší možné úpravy přednádražního prostoru včetně optimalizace průjezdu, využití míst pro umístění stání kol a příprava parkovacích ploch pro B+R (bike and ride), P+R (park and ride) a K+R (kiss and ride)
- nevyhovující stavebně technický stav budovy (viz následující text)
- chybějící prvky interoperability (bezbariérový přístup, WC pro imobilní)
- úspora provozních nákladů
- zlepšení pocitu bezpečí pro cestující veřejnost
- plánovaná elektrifikace trati Opava východ – Krnov – Olomouc hl.n., která zrychlí přepravu v daném úseku trati. V současné době se zpracovává TES trati Opava východ – Krnov – Olomouc hl.n., označení S621700218.

Projekt „Opava západ ON – revitalizace“ si klade za cíl dokončení započaté rekonstrukce žst. Opava západ, aby po dokončení byl stav budovy do 20% dle hodnocení PRRON a ve střednědobém výhledu nebylo nutno provádět další stavební práce investičního a opravného charakteru mimo běžné údržby.

⁸ https://www.szdc.cz/modernizace-drahy/prehled-projektu/op-doprava/opava-v.olomouc_cile.html



Obrázek 1 Grafické vyznačení navazující investice

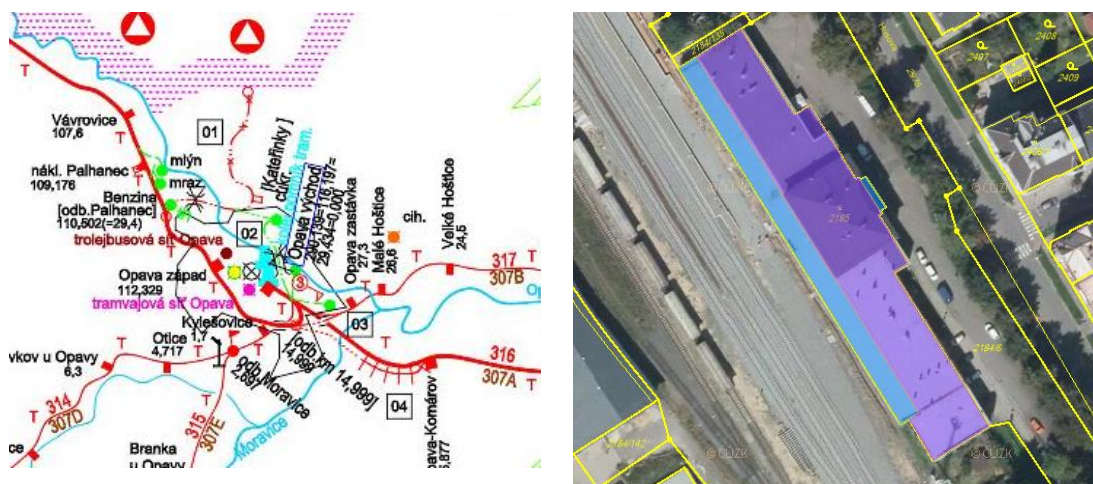
3. Popis stávajícího stavu a zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu

3.1 Popis stanice

Popis stanice:

Železniční stanice Opava-západ leží na trati 310 Olomouc – Opava. Stanice zajišťuje odbavení cestujících ve vnitrostátní přepravě včetně prodeje místenek a je zařazena do integrovaného dopravního systému Moravskoslezského kraje (ODIS). Nachází se v ní bezbariérové WC a uvnitř budovy je i pobočka České pošty, s.p. (pošta Opava 2). Přístup do objektu budovy není řešen bezbariérově. Bezprostředně na budovu navazují parkovací plochy, které jsou v majetku Statutárního města Opava. V blízkosti nádraží je zastávka autobusu a trolejbusu v rámci MHD.

Dle kategorizace UIC je budova zařazena do **kategorie D**. V celkovém pořadí je stanice na **300. místě**. Údaje o denní frekvenci cestujících jsou součástí přílohy L.



Obrázek 2 Umístění žst. Opava západ



Obrázek 3 Pohled vstupu do budovy osobního nádraží a pohled od kolejíště

3.2 Popis stávajícího stavu budovy

Tabulka 2 Popis stavu budovy

Inventární číslo	Budova SAP	Název	TÚDÚ	SR70	Katastrální území	Parcela	Číslo popis
IC6000383340	ZDC.80.B24456	Opava-západ - výpravní budova	2252 G1	342345	711578 Opava- Předměstí	2185	204

Budova byla vybudována v 2. polovině 19. století v roce 1895 a poslední významnější rekonstrukcí prošla v 60. letech 20. století, kdy došlo k rozšíření jednotlivých provozů – pošty, celnice, restaurace, dopravní části a bytů. Dále se vybudovaly v roce 2007 nové WC pro restauraci, které jsou řešeny bezbariérově (restaurace již cca 1 rok není provozována). V patře se nachází tři bytové jednotky v současnosti neobsazené. V 1. PP je umístěn kryt civilní ochrany (CO). Podkrovní prostory jsou nezatepleny a nevyužívány.

Předmětná budova se nachází v zastavěné ploše v centru Opavy na ulici Husova. Okolní stavby jsou vícepodlažní zděné objekty městského typu, převážně tři nadzemní podlaží a podkroví. Jsou využívány jak komerčně, obchody, kanceláře, tak k bydlení. Budova zachovává výškovou úroveň okolních staveb.

Střední část je postavena jako podsklepený třípodlažní objekt s valbovou střechou. Na obě strany vybíhají přízemní podsklepené stavby s velmi nízkou pultovou střechou, které v historii sloužily jako zázemí výpravní budovy. Střední část je funkčně rozdělena podle jednotlivých podlaží. V přízemí se nachází odbavovací hala s pokladnou a východem na nástupiště, provozní a technické zázemí personálu kolejového přepravce.

V levé jižní přízemní části jsou umístěny zázemí personálu kolejového přepravce a provozovna pošty, v pravé severní části v dnešní době již nefunkční restaurace a jedna bytová jednotka bez využití. V 2. NP se nachází tři bytové jednotky. V době provádění průzkumných prací, nebyly bytové jednotky obsazeny.

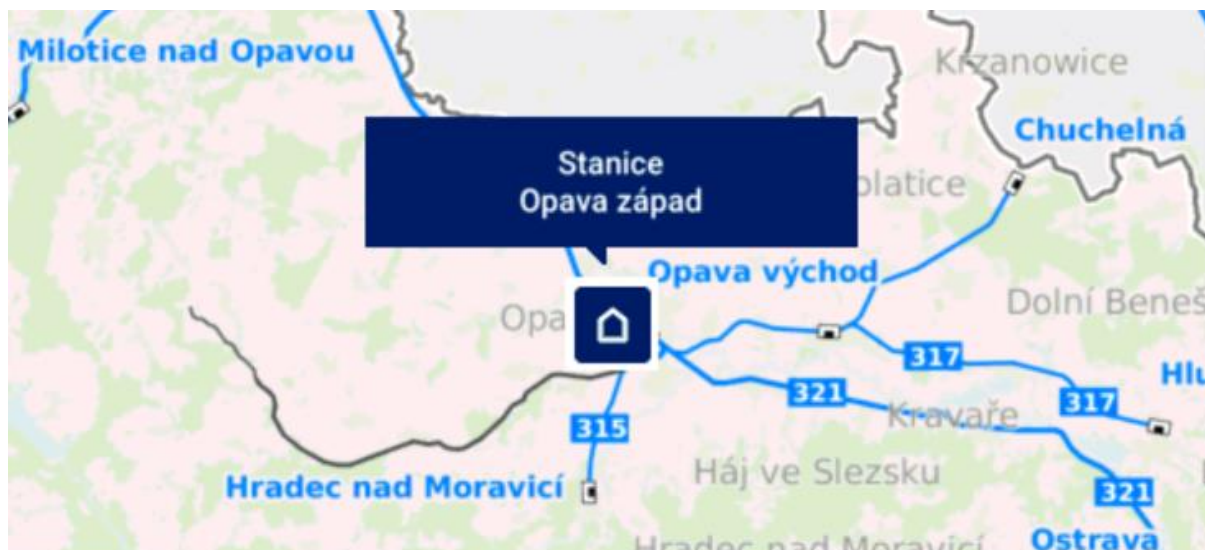
Stavba je postavena klasickou zděnou technologií z kamene a plných cihel, masivní krov je klasický vaznicový (stožatá stolice) ze smrkových hranolů, střešní krytina lehká – cementové čtverce na koso na bednění a asfaltové lepence. Sklon střechy je proveden v úhlu 26° resp. 27°.

Stávající stav výpravní budovy je dle schválené Koncepce pro nakládání s nemovitostmi osobních nádraží velmi špatný, dle provedené analýzy PRRON je hodnota opotřebení budovy **78,43%** a je celkově na **82. místě**.

Výpravní budova žst. Opava západ není evidována Národním památkovým ústavem jako nemovitá kulturní památka.

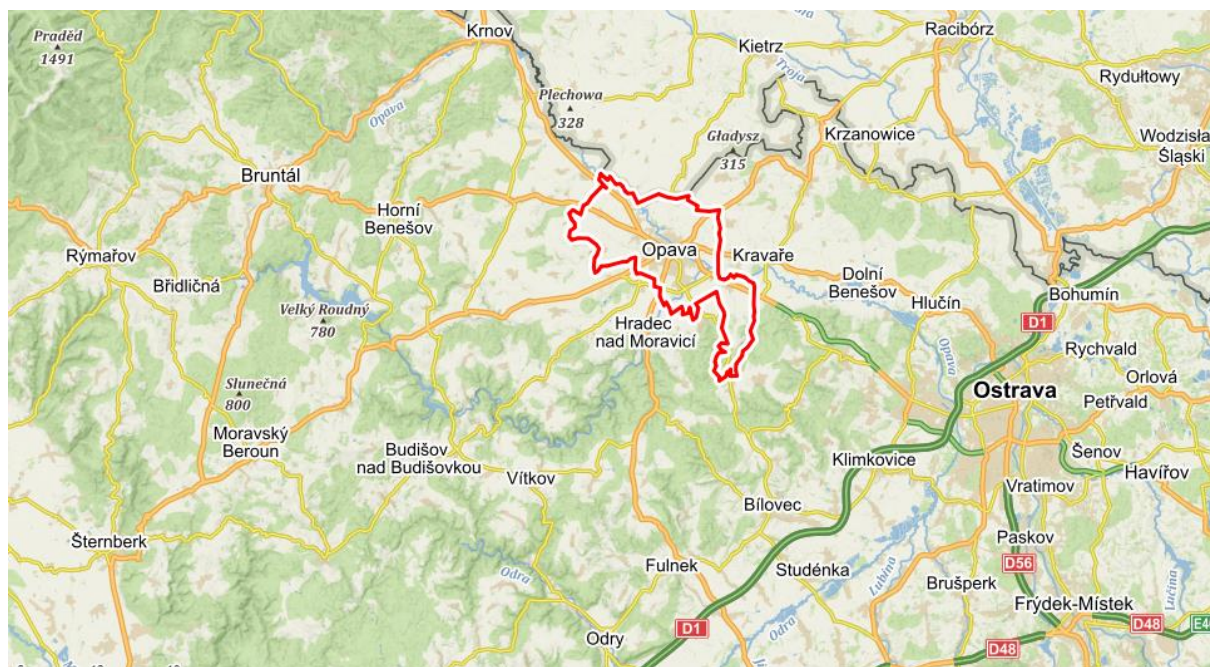
Z pohledu dopravců jsou vlaky Českých drah a.s. integrovány v systému ODIS jako linka S10 (Rýmařov – Opava východ) a to jako tarifní zóna č. 40. Město má dvě nástupní stanice, Opava východ a Opava západ. V minulosti byla ještě i třetí (nynější Horní Suchá).

Zastávku na hlavní stanici Opava východ má i RJ RegioJet na trase Praha – Ostrava – Opava – Třinec – Žilina – (Košice).



Obrázek 4 Stanice Opava západ v systému železničních tratí

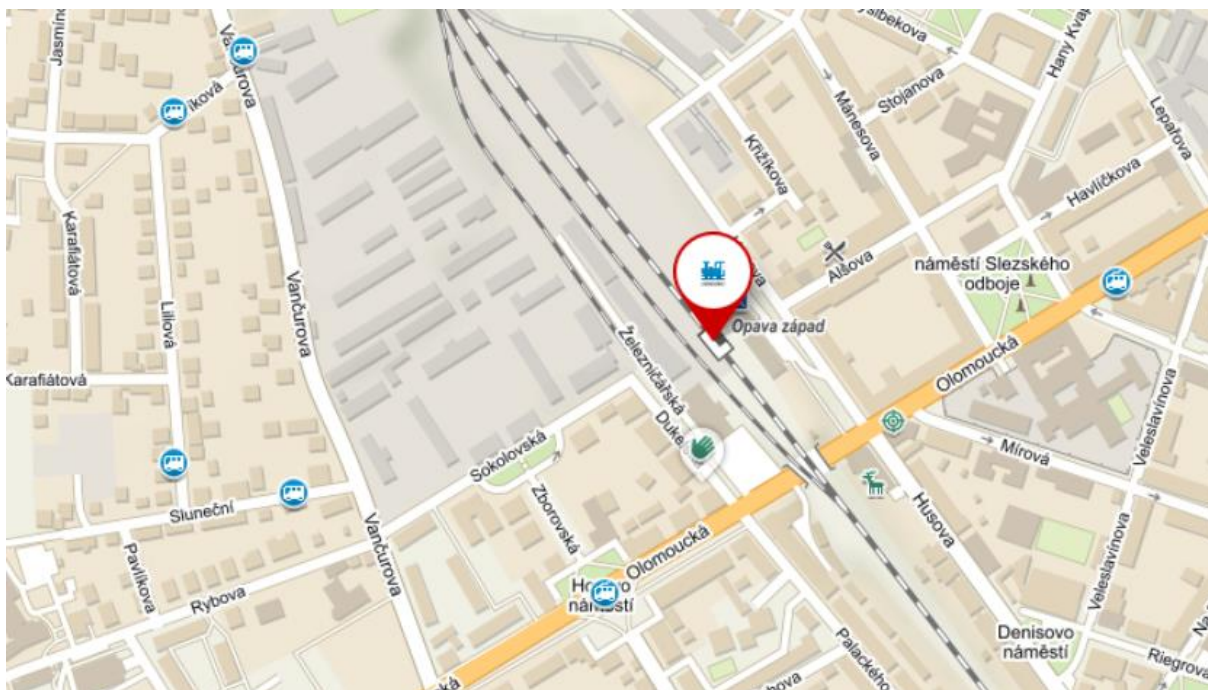
Výpravní budova se nachází ve stávajícím zastavěném území městského charakteru na rozhraní dvou městských částí – Opava Město a Opava-Předměstí, před výpravní budovou se nachází stanoviště VHD a dále se zde protínají silnice pro motorová vozidla č. 11 Krnovská a č. 46 Olomoucká. Stávající budova nádraží slouží jako víceúčelový objekt, zajišťující provozuschopnost dráhy a poskytování služby přepravy cestujících železniční vlakové dopravy a pobočky České pošty, s.p. (restaurační zařízení již není v provozu).



Obrázek 5 Poloha města s dopravními návaznostmi (železnice, silnice)

Objekt výpravní budovy se nachází přímo vedle cyklostezky, pro kterou může sloužit jako výchozí bod. Jedná se o část dálkové cyklotrasy č. 56 Radegast Beskydy na trase Krnov - Opava – Krnov s označením Radegast Opava (tzv. Slezská magistrála), která se dále větví.

I s ohledem na tuto skutečnost, kdy žst. Opava může sloužit jako výchozí bod podporující cykloturistiku a dojíždění do zaměstnání/školy. V současné je k dispozici pouze jeden stojan pro 6 jízdních kol, který není téměř využíván.



Obrázek 6 Situace v městském měřítku

Stavební objekt osobního nádraží – IC6000383340 – se nachází na parcelách č. 2185 a částečně na parcele č. 2184/134 a 2184/135 v k.ú. Opava-Předměstí [711578].

3.3 Zdůvodnění nezbytnosti realizace projektu

1) Dokončení rekonstrukce žst. Opava západ

V letech 2016-2017 proběhla realizace investiční akce „Revitalizace trati Opava-východ – Olomouc“, registrační číslo projektu CZ.04.1.41/0.0/15._001/0000048 (projekt spolufinancován z Operačního programu Doprava) realizovanou společností SŽDC s.o. s celkovými schválenými náklady projektu: 1 203 211 371,00 Kč. V současné době je projekt ve fázi udržitelnosti projektu.

V rámci této akce došlo k rekonstrukci kolejiště včetně rekonstrukce jednotlivých nástupišť, zabezpečovacího a sdělovacího zařízení, které je umístěno ve výpravní budově žst. Opava západ. Rekonstrukce výpravní budovy a ploch v bezprostřední blízkosti výpravní budovy nebyly provedeny, jelikož v době schválení projektu byla v majetku Českých drah a.s..

2) Velmi špatný technický stav

Výpravní budova postavená v roce 1895, prošla poslední významnou opravou v šedesátých letech minulého století. Vzhledem ke stáří budovy a její poslední rekonstrukci, prostory již neplní funkci, ke které byly navrženy. Celkový stav opotřeбенí výpravní budovy je dle provedené analýzy PRRON **78,43%**, což dle schválené koncepce pro nakládání s nemovitostmi osobních nádraží znamená velmi špatný stav a je celkově na **82. místě**.

Střešní konstrukce je na některých místech poškozena z důvodu zatečení a následného působení dřevokazných hub. Stávající výplně otvorů jsou ve velmi špatném stavu a mnohé nelze otevřít. Fasáda je na mnoha místech mokrá a odpadává, vnitřní omítky a podlahy jsou ve velmi špatném stavu. Obvodové zdivo není chráněno proti pronikání zemní vlhkosti. Byty v 2. NP jsou dlouhodobě neobsazené z důvodu velmi špatného stavu a nelze je ani nabídnout k pronájmu z důvodu nevyhovující revize elektro. Vnitřní rozvody ZTI jsou zastaralé a vyžadují časté opravy. Ve velmi špatném stavebně technickém stavu je i přilehlá zastřešená plocha 1. nástupiště, která je popraskaná, nerovná a hrozí nebezpečí úrazu. Budova postrádá veškeré prvky interoperability. Stavebně technický stav budovy je příčinou častých stížností cestující veřejnosti. Na velmi špatný stav budovy upozorňuje i dopis Statutárního města Opava (součást přílohy K, korespondence). V prostorách výpravní budovy je zastaralý, nevyhovující orientační a informační systém.

3) Nevhodné funkční využití

Stávající objekt vlakového nádraží již nevyhovuje stávajícím podmínkám kladeným na moderní nádražní budovy, zejména z hlediska technického stavu objektu. Dojde k optimalizaci prostor, což povede k provozním úsporám. **Některé dosud nevyužívané prostory budou využity – 1. PP jako skladovací prostory, WC pro zaměstnance apod., resp. dojde ke změně užívání - 1. NP (původně restaurace) a 2. NP (původně byty) budou nahrazeny administrativními prostory.**

Celkovou rekonstrukcí budovy nádraží v Opavě je snaha vytvořit moderní budovu osobního nádraží zajišťující pohodlí a komfort cestujícím v rámci železniční dopravy. Z pohledu potřeb Statutárního města Opava bylo zejména zohledněno řešení stávající výpravní budovy pro plánované budoucí využití. Volné a nevhodně využívané prostory byly a jsou dlouhodobě nabízeny pro adekvátní využití (doklady o uveřejnění nabídek nebytových prostor jsou součástí přílohy K, Nabídky k pronájmu).

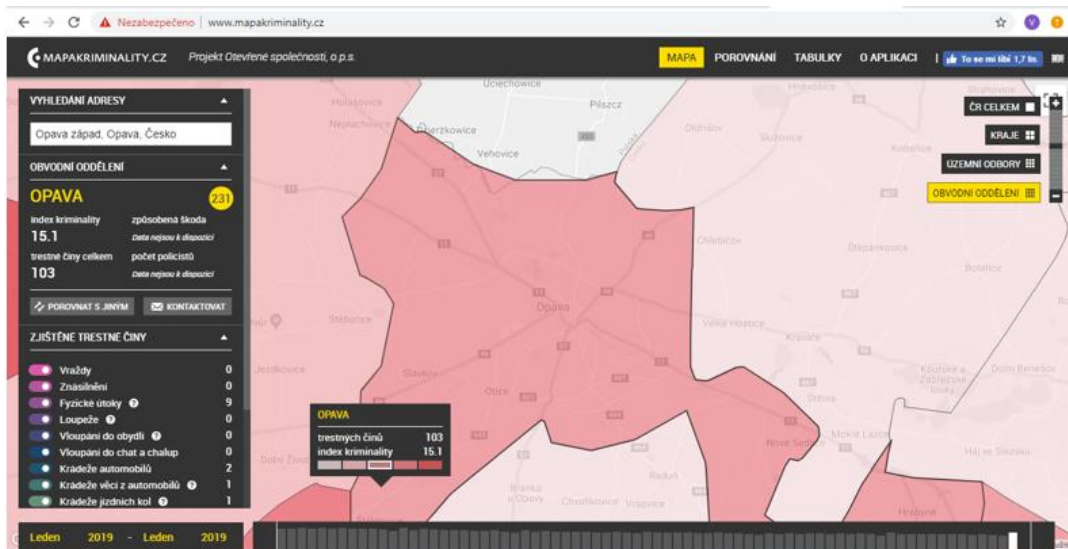
Nevyužité nebytové prostory byly opakovaně nabízeny ke komerčnímu využití, ale bez konkrétního zájmu (doklady prokazující aktivní snahu o pronájem nebytových prostor jsou součástí přílohy K, Nabídky k pronájmu). V roce 2016 projevil o nebytové prostory v Opavě Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a následně v roce 2017 projevil zájem o vhodné nebytové prostory ve výpravní budově v žst. Opava západ Policie ČR Krajské ředitelství Moravskoslezského kraje, za účelem dislokace dopravního inspektorátu územního odboru Opava z důvodu nedostatečných stávajících prostor. Na základě jednání se zástupci Krajského ředitelství Policie se dané krajské ředitelství dopisem ze dne 7. 1. 2019 (součást přílohy K, Korespondence - dopis policejního prezidia) vyjádřilo, že nadále trvá jeho zájem na využití prostor ve správě SŽDC výpravní budovy žst. Opava západ a akceptuje provedení v tzv. kolaudačním minimu s tím, že vnitřní vybavení bude pořízeno ze strany Policie ČR. Toto bylo potvrzeno na jednání dne 26. 6. 2019 s tím, že Policie ČR je připravena převzít prostory v základní stavební připravenosti v úrovni tzv. kolaudačního minima a dovybavit si prostory na vlastní náklady (zápis s jednání je součástí přílohy K, zápis z 26. 6. 2019). Policie ČR vyjádřila dopisem ze dne 10.10.2019 (příloha K: Policie dopis z 10.10.2019) souhlas s užíváním budovy za nájemné, jehož výše bude pokrývat náklady na služby, energie a poměrné náklady na opravu, údržbu a provoz budovy. Výše nájemného bude stanovena v souladu s Konceptí při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží.

Umístění Policie ČR v části budovy jako další organizační složky státu, v konečném důsledku přinese úspory státnímu rozpočtu a vychází z čl. 6.12 schválené Koncepce při nakládání s nemovitostmi osobních nádraží a vzhledem k uzavřenému Memorandu o spolupráci mezi Úřadem pro zastupování státu ve věci majetkových (ÚZSVM) a SŽDC, s.o. ze dne 30. 5. 2017 I: „Obě strany se shodly na tom, že snahou státu je minimalizovat hrazené náklady na najímané plochy, a proto se podporuje myšlenka maximálně využívat stávajícího potenciálu státních objektů. Státní zaměstnanci by měli být přednostně umístěni ve státních objektech. V případě SŽDC se jedná o objekty nádražních budov, případně o objekty vlastních administrativních sídel. Pro podporu výše uvedeného lze v příslušných lokalitách využít potenciálů takových objektů pro potřeby umístění státních zaměstnanců, s nimiž hospodaří SŽDC.“

Stávající provoz prostor pro cestující, zabezpečení dráhy, pobočku České pošty zůstává beze změn. Nově bude v budově zřízena místnost pro úschovu jízdních kol, dále bude v budově zřízen prostor pro rychlé občerstvení (pouze přípojovací body), umístěn Delikomat a výhledově i bankomat.

4) Bezpečnostní hledisko

V odpoledních a nočních hodinách se prudce snižuje frekvence cestujících, a to především z důvodu neobsazenosti výpravní budovy, nedostatečného osvětlení venkovních prostor a přístupových komunikací k výpravní budově tyto jsou proto potenciálně nebezpečné z pohledu kriminality. Někteří cestující volí raději jako výstupní stanici Opava - východ a pokračují dále do místa svého bydliště veřejnou dopravou nebo pěšky i když je tato cesta podstatně delší. Na základě uskutečněné ankety lze usuzovat, že v současné době má pocit bezpečí negativní vliv na frekvenci cestujících (vyhodnocení ankety tvoří součást příloha K). V rámci dat aplikace Mapakriminality.cz patří obvod Opava dle statistik Policie ČR ke středně postiženým částem v rámci evidence trestných činů – index kriminality 15,1 (leden 2019). V případě umístění Policie ČR v části budovy lze předpokládat zlepšení pocitu bezpečí ze strany cestujících.



Obrázek 7 Index kriminality obvodního oddělení Opava – mapakriminality.cz, leden 2019

5) Doplnění chybějících prvků interoperability

Díky rekonstrukci bude zajištěn bezbariérový vstup do budovy osobního nádraží a následně na nástupiště – celý přístup v areálu nádraží tak bude bezbariérový. Bude instalován orientační a informační systém dle aktuální směrnice SŽDC č. 118 Orientační a informační systém v železničních stanicích a na železničních zastávkách v souladu s Grafickým manuálem jednotného orientačního a informačního systému Správy železniční dopravní cesty, státní organizace. Pro informaci cestujících bude sloužit informační systém a rozhlasové zařízení, vč. orientačních hlasových majáčků.

6) Vazba na připravovanou akci rekonstrukce přednádražního prostoru žst. Opava západ

V rámci připravovaného projektu Statutárního města Opavy dojde k rekonstrukci přednádražního prostoru v žst. Opava západ včetně uvažovaného zřízení parkovacích stání (P+R, K+R a B+R). V rámci navrhovaných variant bude v rámci investice připravované Statutárním města Opava vytvořeno 34, případně 48 parkovacích míst P+R a 5 parkovacích míst K+R. Součástí projektu přednádražního prostoru není vybudování stání pro jízdní kola.

Předmětem tohoto navazujícího projektu bude kvalitativní, technické a ekonomické zhodnocení významného dopravního uzlu města Opava. Řešením funkčních a provozních problémů výpravní budovy vlakového nádraží a přednádražního prostoru je za výše uvedených okolností komplexní rekonstrukce a revitalizace stávající budovy nádraží, návaznost na novou dopravní infrastrukturu daného umístění zpracovávané samostatným projektem v řízení Statutárního města Opava (situace stavby rozpracovaná do dvou variant tvoří součást přílohy D – výpravní budova znázorněna v popředí šedou barvou). Závazek Statutárního města Opava realizovat projekt rekonstrukce přednádražního prostoru v žst. Opava západ vyplývá s dopisu ze dne 23. 01. 2019 (viz příloha K, korespondence).

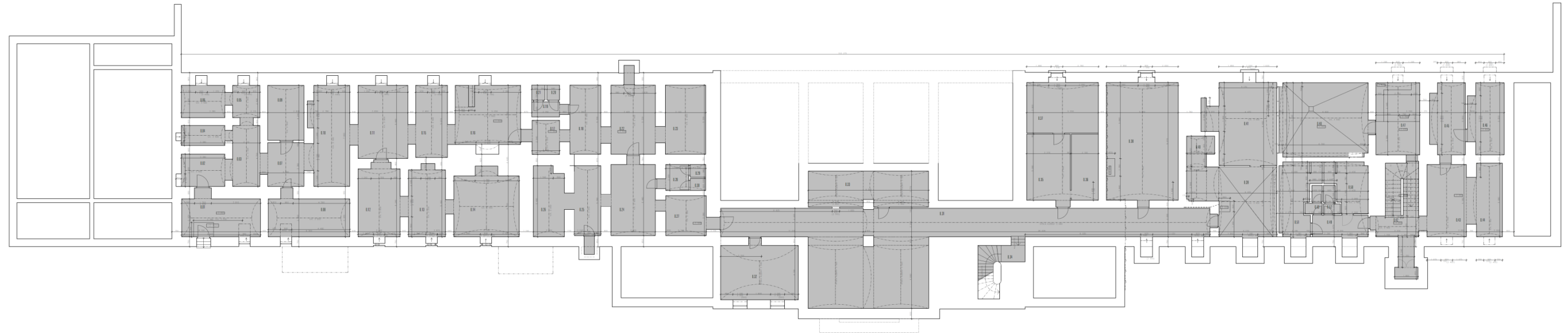
Akce Statutárního města Opava je zároveň plně ovlivněna předmětnou investiční akcí „Opava západ ON – revitalizace“. V případě, že nebude realizována varianta komplexní rekonstrukce a revitalizace stávající budovy nádraží (viz kap. 4 odst. 4.2 Posouzení možných variant řešení, Varianta V.I případně Varianta V.II), Statutární město Opava přehodnotí svůj záměr realizace rekonstrukce přednádražního prostoru v žst. Opava západ. Realizace této investice má smysl jen v případě, že bude dosaženo synergického efektu jednotlivých akcí.



Obrázek 8 Rekonstrukce přednádražního prostoru

3.5 Pohledy a půdorysy stávajícího funkčního využití s vyznačením jednotlivých prostor

1. PP - nevyužívané prostory sloužící původně jako kryt civilní ochrany



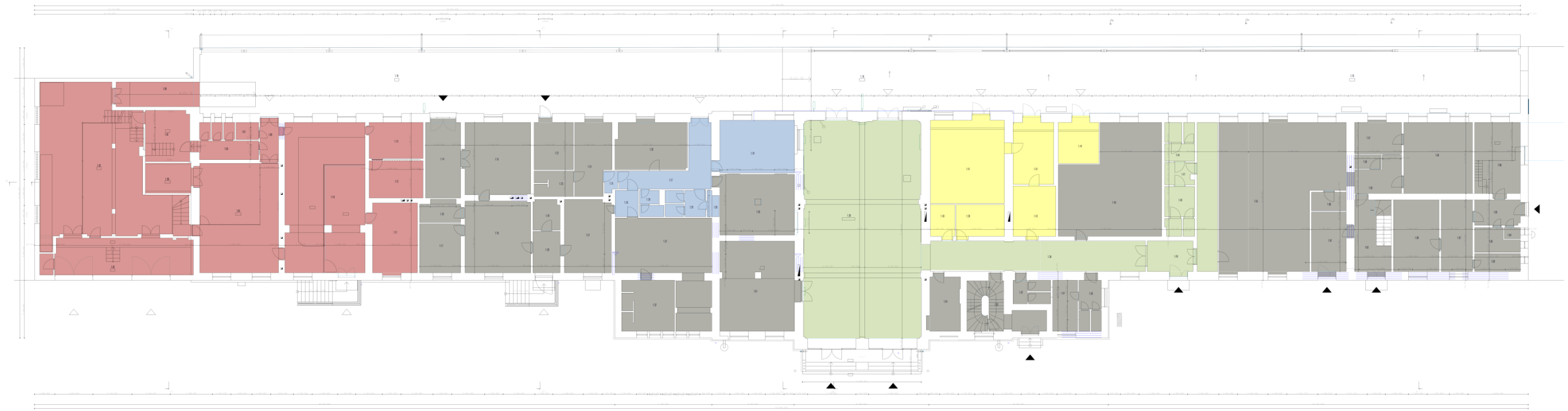
Obrázek 9 Půdorys 1. PP – stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

NEVYUŽITÉ PROSTORY







Tabulka stávajících místností 1. PP					
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
0.01	MÍSTNOST	19	0.28	MÍSTNOST - KRYT C.O.	4
0.02	MÍSTNOST	8	0.29	MÍSTNOST - KRYT C.O.	1
0.03	MÍSTNOST	10	0.30	MÍSTNOST - KRYT C.O.	1
0.04	MÍSTNOST	5	0.31	MÍSTNOST	135
0.05	MÍSTNOST	6	0.32	MÍSTNOST	25
0.06	MÍSTNOST	8	0.33	MÍSTNOST	25
0.07	MÍSTNOST	12	0.34	MÍSTNOST	8
0.08	MÍSTNOST	19	0.35	MÍSTNOST	17
0.09	MÍSTNOST	12	0.36	MÍSTNOST	10
0.10	MÍSTNOST	22	0.37	MÍSTNOST	21
0.11	MÍSTNOST	22	0.38	MÍSTNOST	50
0.12	MÍSTNOST	18	0.39	MÍSTNOST	30
0.13	MÍSTNOST	16	0.40	MÍSTNOST	4
0.14	MÍSTNOST	25	0.41	MÍSTNOST	31
0.15	MÍSTNOST	14	0.42	MÍSTNOST	21
0.16	MÍSTNOST	24	0.43	MÍSTNOST	17
0.17	MÍSTNOST - KRYT C.O.	6	0.44	MÍSTNOST	14
0.18	MÍSTNOST - KRYT C.O.	14	0.45	MÍSTNOST	15
0.19	MÍSTNOST - KRYT C.O.	3	0.46	MÍSTNOST	14
0.20	MÍSTNOST - KRYT C.O.	1	0.47	MÍSTNOST	19
0.21	MÍSTNOST - KRYT C.O.	1	0.48	MÍSTNOST	39
0.22	MÍSTNOST - KRYT C.O.	18	0.49	MÍSTNOST	7
0.23	MÍSTNOST - KRYT C.O.	17	0.50	MÍSTNOST	10
0.24	MÍSTNOST - KRYT C.O.	20	0.51	MÍSTNOST	14
0.25	MÍSTNOST - KRYT C.O.	11	0.52	MÍSTNOST	2
0.26	MÍSTNOST - KRYT C.O.	13	0.53	MÍSTNOST	2
0.27	MÍSTNOST - KRYT C.O.	10			915,34 m ²

1. NP – využíváno jako prostory pro cestující (vestibul, veřejné WC, čekárny), pokladny, kanceláře provozovatele železnice, kanceláře celnice



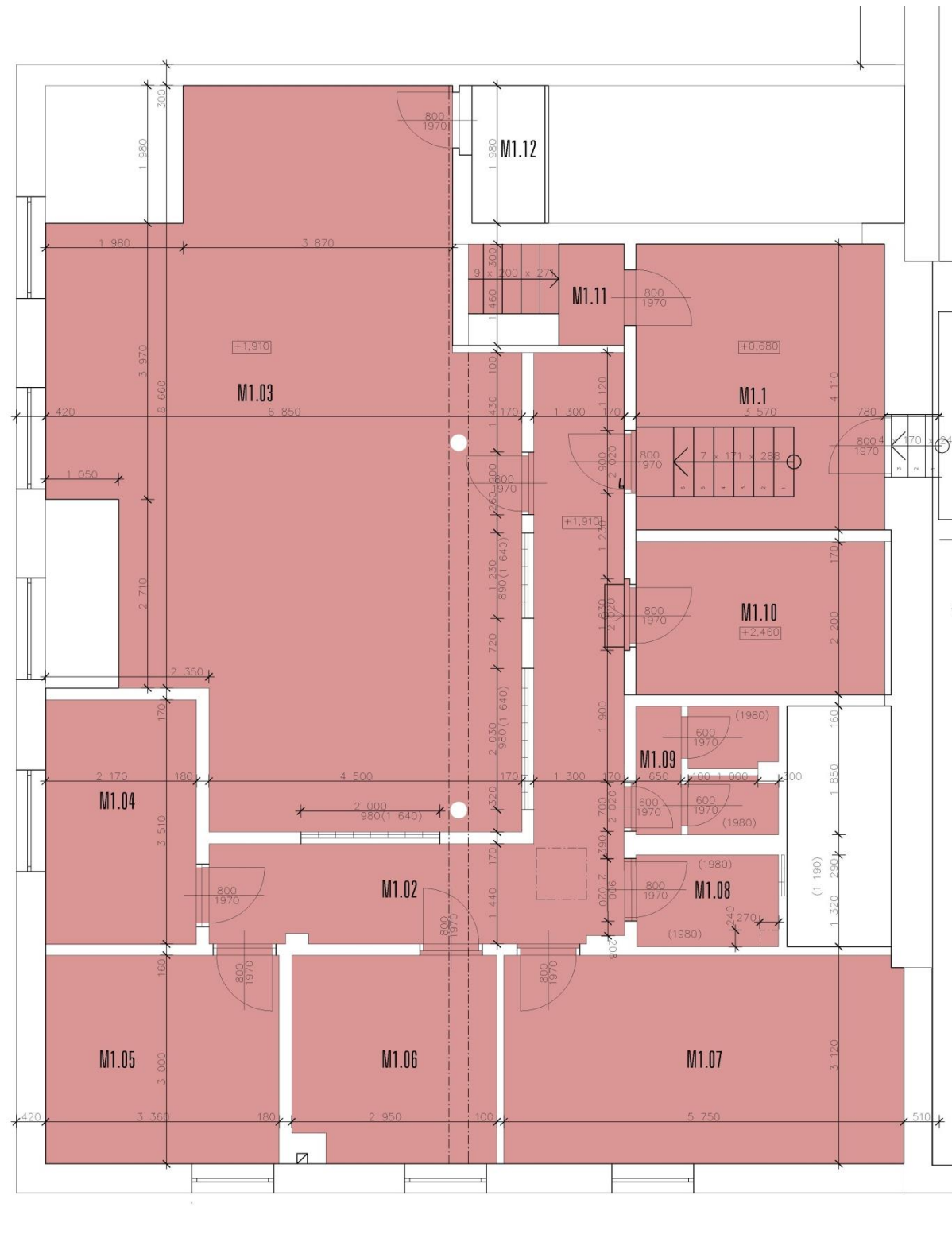
Obrázek 10 Půdorys 1. NP – stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

	VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PROSTORY
	PROSTORY PRO ZAJIŠTĚNÍ PROVOZUSCHOPNOSTI DRÁHY
	PROSTORY PRO VLASTNÍ VYUŽITÍ SŽDC
	PROSTORY PRO DOPRAVCE
	KOMERČNÍ PROSTORY
	NEVYUŽITÉ PROSTORY

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)
1.01	EXPEDICE	110	1.21	SKLAD CO	22	1.41	KANCELÁŘE SŽDC	40	1.61	SKLAD	14
1.02	ARCHIV	14	1.22	SKLAD	12	1.42	KANCELÁŘE SŽDC	17	1.62	CHODBA	17
1.03	NAKLÁDACÍ RAMPA	35	1.23	UMÝVÁRNA	6	1.43	KANCELÁŘE SŽDC	14	1.63	CHODBA	8
1.04	REEXPEDICE	57	1.24	ŠATNA ŽENY	16	1.44	ROZVODNA	11	1.64	WC	1
1.05	TOALETY	11	1.25	CHODBA	1	1.45	KULTURNÍ MÍSTNOST	64	1.65	KOUPELNA	5
1.06	CHODBA	5	1.26	CHODBA	4	1.46	WC MUŽI	7	1.66	POKOJ	32
1.07	Sprcha	2	1.27	CHODBA	18	1.47	CHODBA	4	1.67	KUCHYŇ	14
1.08	RAMPA - VJEZD	13	1.28	WC MUŽI	3	1.48	WC ŽENY	9	1.68	POKOJ	21
1.09	TREZOR	9	1.29	WC ŽENY	6	1.49	CHODBA	10	1.69	KOMORA	5
1.10	POŠTA - PŘEPÁŽKY	76	1.30	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1	1.50	WC MUŽI	7			
1.11	SKLAD TISKOPISŮ	20	1.31	KANCELÁŘ	47	1.51	UMÝVÁRNA	8			
1.12	ŠATNA	12	1.32	UMÝVÁRNA	17	1.52	WC ŽENY	6			
1.13	KANCELÁŘ	12	1.33	KANCELÁŘ	21	1.53	SCHODIŠTĚ	17			
1.14	CHODBA	17	1.34	POKLADNA	25	1.54	SKLAD	11			
1.15	TŘÍDİRNA LISTOVIN	31	1.35	ÚSCHOVNA ZAVAZADEL	29	1.55	HOSPODA	125			
1.16	KOMORA	5	1.36	VESTIBUL	170	1.56	SPIŽİRNA	2			
1.17	KANCELÁŘ CELNICE	13	1.37	ČEKÁRNA	44	1.57	KANCELÁŘ	9			
1.18	KANCELÁŘ CELNICE	30	1.38	CHODBA	44	1.58	SPOJOVACÍ CHODBA	10			
1.19	ÚKLIDOVÁ KOMORA	5	1.39	KANCELÁŘE SŽDC	10	1.59	KUCHYŇ	31			
1.20	CHODBA	7	1.40	KANCELÁŘE SŽDC	5	1.60	SKLAD	4			
											1 541,13 m²

Mezipatro – 1. NP



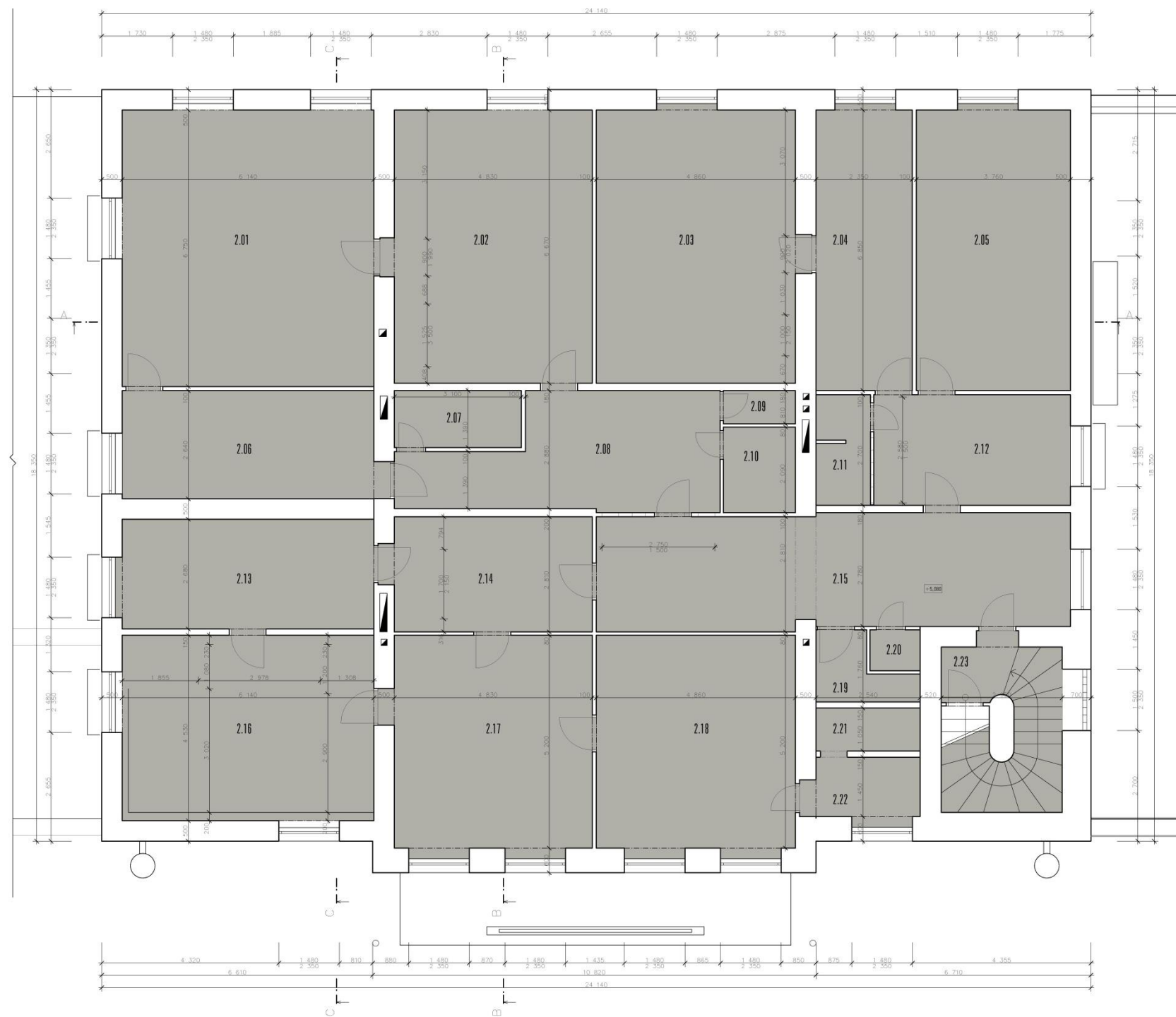
Tabulka stávajících místností mezipatra		
č.	Název místnosti	Plocha (m ²)
M1.1	CHODBA	14
M1.02	CHODBA	18
M1.03	EXPEDICE	57
M1.04	KANCELÁŘ	7
M1.05	KANCELÁŘ	10
M1.06	KANCELÁŘ	8
M1.07	KANCELÁŘ	17
M1.08	UMÝVÁRNA	2
M1.09	WC	3
M1.10	SKLAD	7
M1.11	SCHODIŠTĚ	1
M1.12	BALKÓN	2
		152,83 m²

Legenda místností

KOMERČNÍ PROSTORY

Obrázek 11 Půdorys mezipatra 1. NP - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor

2. NP – nevyžívané prostory pokojů, kuchyně, koupelen, WC, šatny



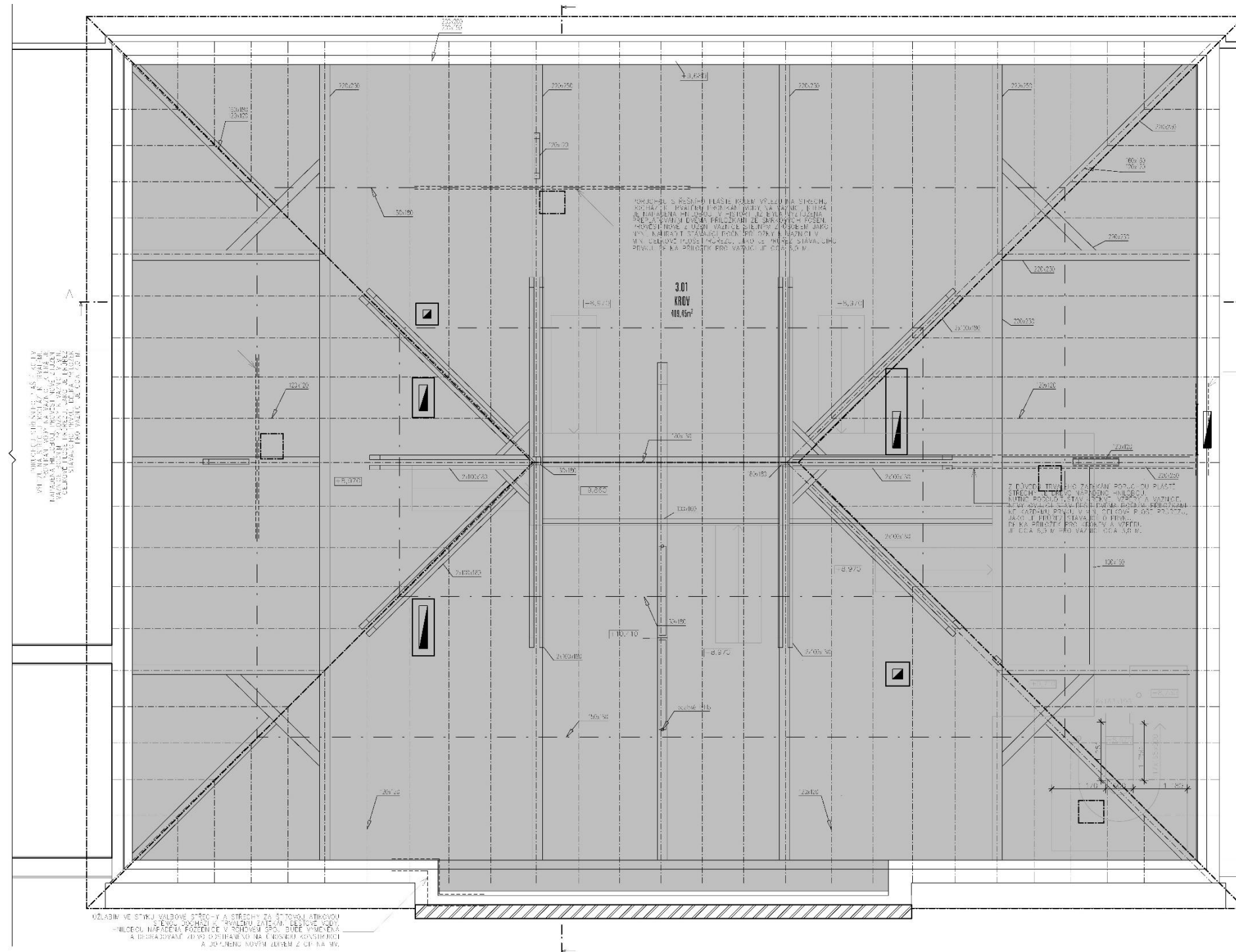
Tabulka stávajících místností 2. NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
2.01	OBÝVACÍ POKOJ	41
2.02	POKOJ	33
2.03	POKOJ	33
2.04	KUCHYŇ	16
2.05	POKOJ	25
2.06	KUCHYŇ	16
2.07	ŠATNA	4
2.08	PŘEDSÍŇ	18
2.09	WC	1
2.10	KOUPELNA	3
2.11	WC + KOUPELNA	3
2.12	PŘEDSÍŇ	12
2.13	KUCHYŇ	16
2.14	PŘEDSÍŇ	14
2.15	CHODBA	32
2.16	POKOJ	28
2.17	POKOJ	26
2.18	POKOJ	26
2.19	KOMORA	3
2.20	KOMORA	1
2.21	WC	2
2.22	KOUPELNA	4
2.23	SCHODIŠTĚ	11
		379,29 m²

Legenda místností

■ NEVYUŽITÉ PROSTORY

Obrázek 12 Půdorys 2. NP - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor

Krov – nevyžívané prostory



Obrázek 13 Půdorys Krov - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

NEVYUŽITÉ PROSTORY

Původní plocha podkroví: 409,45 m²

V následující tabulce je přehledně znázorněno funkční využití jednotlivých prostor v celkovém vyjádření v současném stavu.

Tabulka 3 Přehled využití ploch VB Opava západ – současný stav

<i>kategorie</i>	<i>užitná plocha v m²</i>	<i>podíl</i>
veřejné přístupné prostory	246,35	7,25 %
prostory provozní	99,27	2,92 %
vlastní využití SŽDC	0,00	0,00 %
prostory dopravců	62,61	1,84 %
komerční prostory	536,66	15,79 %
společné prostory	0,00	0,00 %
nevyužitá	2454,22	72,20 %
CELKEM	3399,11	---

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdělení funkčního využití jednotlivých místností dle výkresů uvedených výše, a to i včetně výnosů z jejich pronájmu, je pak obsaženo v příloze L, tabulce č. 1.

V následující tabulce jsou podrobněji rozčleněny roční provozní náklady objektu výpravní budovy. Jedná se pouze o provozní náklady vznikající SŽDC, tedy bez nákladů přeučtovávaných jednotlivým nájemcům.

Tabulka 4 Přehled provozních nákladů – stav bez projektu

Položka	Kč / rok
náklady na vytápění	30 000,00
voda	15 000,00
elektrická energie	30 000,00
úklid a ostatní služby	285 600,00
Provozní náklady CELKEM	360 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní náklady v rámci tohoto scénáře byly vyčísleny na základě účetní evidence SŽDC a jsou tvořeny náklady na vytápění, vodu, elektrickou energii a úklid a ostatní služby. Jejich celková roční výše pro rok 2019 činí 360.600,00 Kč.

Aby bylo možné i v dalších letech zajistit chod objektu a kalkulovat s výnosy z pronájmu komerčních prostor, bylo by nutné provést v roce 2019 investici do vybudování příčky oddělující WC pro veřejnost od prostor bývalé restaurace v odhadované výši 30,00 tis. Kč (nájem byl ukončen a původní nájemce umožňoval přístup veřejnosti na WC v rámci restaurace), v roce 2020 investici do rekonstrukce silnoproudých rozvodů v odhadované výši 2,50 mil. Kč a v roce 2021 investici do výměny oken v odhadované výši 3,00 mil. Kč.

Po realizaci těchto investic je od roku 2022 předpokládáno snížení nákladů na vytápění o 15 %. Ostatní provozní náklady zůstanou neměnné po celé referenční období. Od roku 2022 bude tedy výše provozních nákladů činit 356.100,00 Kč za rok.

Periodické náklady byly vyčísleny na průměrnou částku 100.000,00 Kč za rok. Od roku 2022 se vlivem výměny oken předpokládá jejich pokles na 90.000,00 Kč za rok. Od roku 2024 je pak počítáno s nárůstem periodických nákladů vzhledem stárnutí budovy o 15 % každých 5 let.

Provozní výnosy jsou tvořeny výnosy z pronájmu prostor jednotlivým nájemcům, kteří jsou blíže specifikováni v kapitole 3 záměru projektu. Tyto roční provozní výnosy dosahují pro rok 2019 výše 259.738,23 Kč. V rámci analýzy se, předpokládá jejich zachování po celé referenční období.

Tabulka 5 Hospodářský výsledek – stav bez projektu

Položka	Kč za rok
Výnosy z pronájmu	259 738,23
Náklady na provoz	360 600,00
Periodické náklady	100 000,00
Hospodářský výsledek	- 200 861,77

Zdroj: vlastní zpracování

4. Požadavky na technické řešení

4.1 Požadavky na technické řešení

Účelem stavby je revitalizace osobního nádraží v železniční stanici Opava západ, která globálně řeší následující technické aspekty:

- Modernizací orientačního systému se zlepší orientace cestující veřejnosti a tím dojde k úspoře času při pohybu v prostorách železniční stanice
- V rámci realizace projektu dojde ke zvýšení pocitu bezpečnosti cestující veřejnost – kamerový systém (CCTV), vhodnější normované osvětlení a vhodnější dispoziční řešení (WC)
- Výpravní budova bude splňovat veškeré aspekty kladené na interoperabilitu (celková bezbariérovost, WC pro imobilní, orientační systém)
- Záměr řeší rekonstrukci veřejně přístupných ploch vč. prostor pro čekající veřejnost
- V rámci navazujícího projektu realizovaného městem dojde k vytvoření většího počtu parkovacích míst typu P+R 34 nebo 48 v závislosti na preferované variantu a 5 parkovacích míst typu K+R před výpravní budovou, čímž dojde k úspoře času cestujících při přístupu k výpravní budově.
- Nově budou umístěny nové stojany na jízdní kola v zastřešené části 1. Nástupiště (na 12 kol), dále je v rámci připravované akce uvažováno se zřízením uzamykatelného stání na jízdní kola s celkovou kapacitou 20 kol
- Akce řeší kompletní rekonstrukci interiéru i exteriéru
- Nově budou ve výpravní budově vyčleněny komerční prostory pro zřízení prodejních prostor (bufet), umístěn Delikomat a bankomat
- V rámci rozvoje cestovního ruchu bude v prostorách výpravní budovy zřízen infokoutek dle předběžných jednání bude provoz zabezpečovat Turistické informační centrum Opava
- V rámci projektu dojde k úpravám zeleně na přilehlých plochách
- Výpravní budova bude kompletně zateplena s ohledem na současné požadavky na snižování energetické náročnosti budov
- Nové stavebně technické provedení splňuje všechny požadavky požárně bezpečnostního řešení
- Technické řešení je navrhováno s ohledem minimalizovat nevyužívané prostory.

V prostorách, které budou sloužit pro komerční využití, resp. pro státní organizace, jsou provedeny úpravy do úrovně kolaudačního minima. V prostorách, nájemce Česká pošta a.s., budou provedeny pouze zásahy související s výměnou oken a rozvodů vody a kanalizace. Tyto zásahy budou následně zohledněny ve formě smluvního navýšení nájemného.

Interiér a vybavení stavby bude provedeno v souladu se současnými požadavky na zajištění shody s technickými specifikacemi interoperability dle Evropské unie. Objekt bude vybaven nezbytnými zařízeními pro cestující, jako je čekárna, hygienické zázemí, prodej jízdenek, informace o dopravě a podobně. Ostatní prostory budou řešeny v souladu s požadavky investora a smluvních nájemců a v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a bezbariérové užívání.

Cílem projektu je optimalizace vnitřní dispozice osobního nádraží pro aktuální potřeby uživatele dráhy a jejího provozovatele, tak aby výsledkem bylo celkové oživení prostor nádraží

a zvýšení komfortu pro cestující veřejnosti spojením přístupnosti budovy nádraží a poskytovanými službami (nájemní prostory pro soukromé dopravce a další služby).

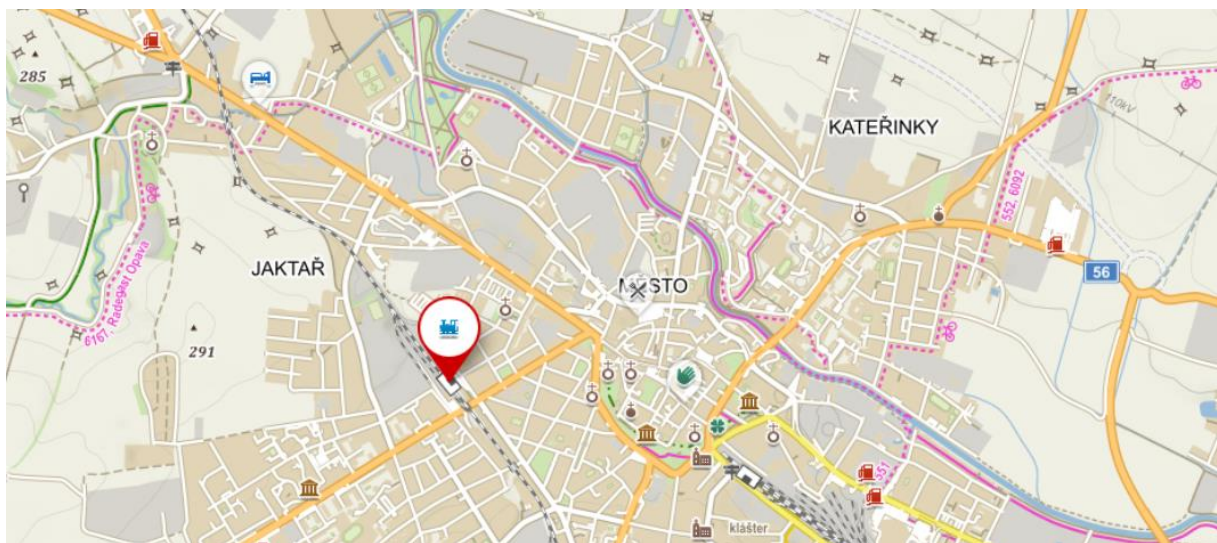
Stavba vyžaduje osvědčení o posouzení shody s technickými specifikacemi interoperability (TSI), stavba bude provedena v souladu se směrnicí 2008/57/ES, vyhláškou č. 398/2009 Sb. a nařízením komise EU č. 1300/2014 (TSI PRM).

Bezbariérové WC bude řešeno v souladu s vyhl. č. 398/2009 Sb.

Realizace stavby podléhá schválení Drážním úřadem ČR, pracoviště Olomouc.

Odůvodnění počtu stání pro kola:

Návrh uvažovaný v záměru projektu vychází ze špičkové frekvence cestujících a z doporučení dle „Pravidel pro posuzování parkovacích potřeb kol“, která jsou uvedena ve Stavební příručce – 2. aktualizované vydání. Podle tohoto doporučení je vhodné realizovat 1 parkovací stání na 3-10 cestujících. Vzhledem k tomu, že městem Opavou prochází několik cyklotras, je uvažováno s 12 parkovacími místy pro jízdní kola (2 stojany), které budou umístěny na zastřešené ploše 1. nástupiště. Tyto stojany budou dozorovány kamerovým systémem CCTV. Dále pak bude zřízena speciální uzamykatelná místnost, ve které bude možno bezpečně uskladnit 20 kusů jízdních kol. V obou případech budou stojany typu umožňující stabilní stání a možnost uzamčení kola za rám ke stojanu.



Obrázek 14 Turistická mapa nádraží s uvedením cyklotras č. 6167, 552 a 6092

4.2 Posouzení možných variantních řešení

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem byly v rámci posouzení možností dalšího využití objektu zvažovány následující varianty řešení, které jsou blíže popsány v ekonomickém hodnocení včetně vyčíslení předpokládaných nákladů:

Varianta I - zachování současného stavu

Jedná se o variantu, při níž by byly provedeny pouze nejnútnejší úpravy (příčka pro zprovoznění WC pro cestující, výměna oken, rekonstrukce silnoproudých rozvodů) pro potřeby zajištění chodu objektu a možnosti pronájmu prostor stávajícím nájemcům. Tyto zásahy se týkají pouze části budovy, která je provozována, ostatní prostory budou ponechány bez dalších úprav.

Varianta II – prodej celé budovy a následný pronájem nezbytných prostor pro zajištění chodu výpravní budovy

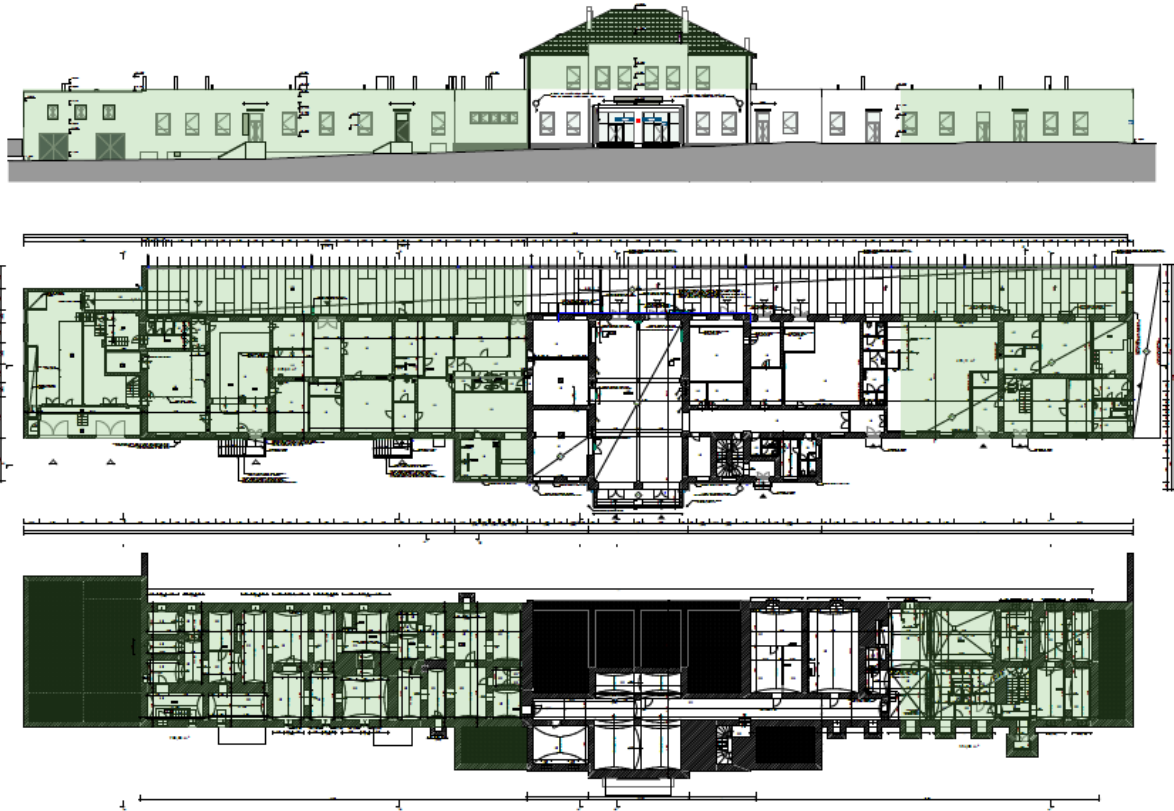
V rámci této varianty je zvažována nabídka celého objektu k prodeji Statutárnímu městu Opava s tím, že SŽDC, s.o. bude v pozici nájemce nezbytných prostor pro zajištění chodu výpravní budovy a souvisejících činností.

Možnost odprodeje výpravní budovy, s tím, že by SŽDC s.o., hradila pronájem za veřejně přístupné prostory a technologické místnosti, byla Statutárnímu městu Opava nabídnuta při osobním jednání dne 21. 01. 2019. Zástupce Statutárního města Opava toto odmítl s odůvodněním, že v současné době řeší odprodeje nepotřebného majetku a nepředpokládají nákup nových nemovitostí do majetku statutárního města. Zápis z tohoto pracovního jednání tvoří součást příloha K, korespondence.

Z tohoto důvodu nebude tato varianta dále posuzována.

Varianta III – výrazná demolice a ponechání nezbytných prostor pro zajištění chodu výpravní budovy

Podstatou této varianty je odbourání levého a pravého křídla budovy a 2. NP, což je přehledně zachyceno v následujícím obrázku (odbourávané části označeny zeleně).

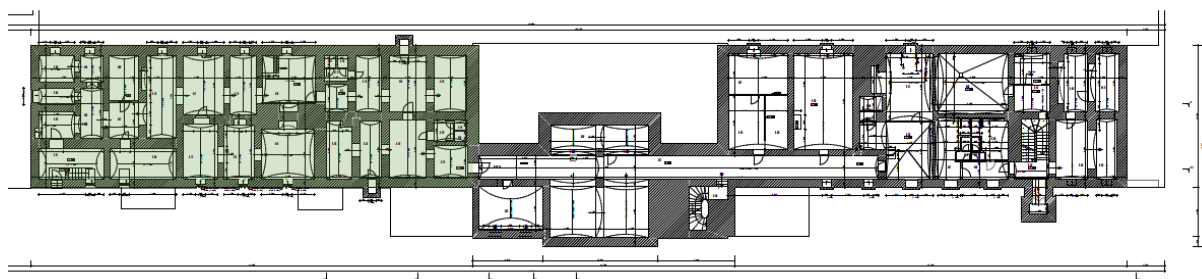


Obrázek 15 Návrh demolice levého a pravého křídla a 2. NP

V rámci této varianty by došlo k ponechání pouze střední části budovy, ve které by zůstaly kanceláře a technologické vybavení SŽDC, vestibul pro cestující vč. pokladen a čekárny. Z pohledu investiční náročnosti by bylo nutné realizovat stavební práce v odhadované výši 43,27 mil. Kč.

Varianta IV – částečná demolice a ponechání prostor pro zajištění chodu výpravní budovy a České pošty

Podstatou této varianty je provedené odbourání levého křídla budovy a přesun nájemce Česká pošta, s.p. do pravého křídla budovy – viz následující obrázek. Z pohledu investiční náročnosti by bylo nutné realizovat stavební práce v odhadované výši 56,72 mil. Kč.



Obrázek 16 Návrh demolice levého křídla budovy

Varianta V – kompletní rekonstrukce objektu

Tato varianta spočívá v provedení kompletní rekonstrukce budovy vč. zajištění bezbariérového vstupu, ponechání nájemce České pošty, s.p. v levém křídle budovy a umístění nového nájemce (Policie ČR) do pravého křídla budovy.

Odhadované stavební náklady na realizaci varianty V činí 72,46 mil. Kč.

Kompletní rekonstrukce objektu se jeví jako nevhodnější varianta řešení. Z hlediska účelnosti je vybraná Varianta V efektivní, neboť i přes negativní celkovou nákladovou bilanci generuje projekt významné přínosy jak z hlediska technických parametrů budovy, tak z hlediska bezpečnosti i celkového komfortu cestujících veřejnosti. Bude dosaženo největších přínosů pro všechny zainteresované subjekty a úplné splnění cílů investice.

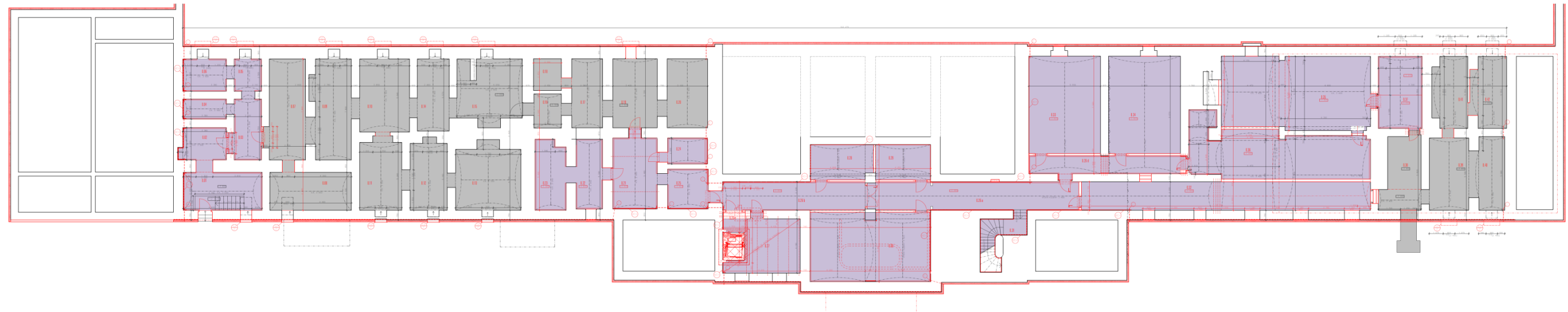
Tato varianta má také plnou podporu St. města Opavy – viz dopis ze dne 23. 1. 2019 (součást přílohy K, Korespondence) „*Vyjádření podpory rekonstrukce budovy osobního nádraží Opava-západ*“, ve kterém deklaruje nutnost ponechání České pošty, s.p. (obsluha celé západní části města) a vhodnost umístění Policie ČR (bezpečnost, ochrana majetku a zdraví občanů v západní části města). V souvislosti s rekonstrukcí budovy se rovněž zavazuje „*uskutečnit všechny potřebné kroky k celkové revitalizaci přednádražního prostoru (studie, projektová dokumentace, realizace).*“ Tento záměr dále prokazuje i *Dohoda o spolupráci mezi Statutárním městem Opava a SŽDC, s.o., který schválila Rada města na svém jednání dne 09.10.2019 (příloha K: Usnesení Rady vč. textu dohody).* Realizace této investice má smysl jen v případě, že bude dosaženo synergického efektu s projektem města a umístění PČR.

V rámci zpracování záměru projektu byla zvažována i varianta kompletní demolice výpravní budovy a výstavba nového objektu. Tato varianta však naráží na problém s udržitelností přechodního projektu „*Revitalizace trati Opava-východ – Olomouc*“, registrační číslo projektu CZ.04.1.41/0.0/15._001/0000048, který byl spolufinancován z Operačního programu Doprava. V rámci tohoto projektu došlo k rekonstrukci technologie zabezpečení železniční stanice, která je umístěna ve výpravní budově

Podrobné posouzení jednotlivých zvažovaných variant je blíže popsáno v příloze B Ekonomické hodnocení.

Plánovaný nový stav jednotlivých pater objektu po realizaci investiční akce je uveden v rámci půdorysů níže.

1. PP – nový stav (kolárna, archiv, sklad zadržných věcí, WC, technické místnosti)



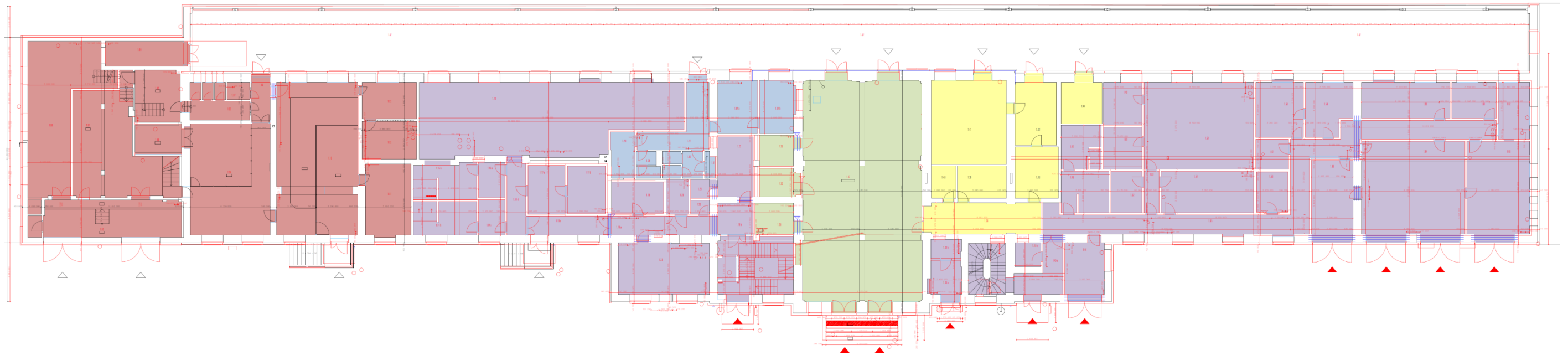
Obrázek 17 Půdorys nového stavu 1. PP s vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

- VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PROSTORY
- PROSTORY PRO ZAJIŠTĚNÍ PROVOZUSCHOPNOSTI DRÁHY
- PROSTORY PRO VLASTNÍ VYUŽITÍ SŽDC
- PROSTORY PRO DOPRAVCE
- KOMERČNÍ PROSTORY
- PROSTORY PRO VYUŽITÍ ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY

Tabulka nových místností 1. PP					
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
0.01	KOLÁRNA	19	0.24	WC	6
0.02	KOLÁRNA	8	0.25	ARCHIV	9
0.03	SKLAD	10	0.26 a	CHODBA	36
0.04	ARCHIV	5	0.26 b	CHODBA + VÝTAH	25
0.05	ARCHIV	6	0.26 c	ZÁDVEŘÍ VÝTAHU	2
0.06	ARCHIV	8	0.26 d	ARCHIV	17
0.07	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	24	0.27	ARCHIV	19
0.08	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	19	0.28	ARCHIV	13
0.09	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	22	0.29	TECHNICKÁ MÍSTNOST	11
0.10	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	22	0.30	ARCHIV	49
0.11	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	18	0.31	SCHODIŠTĚ	8
0.12	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	16	0.32	ARCHIV	49
0.13	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	25	0.33	ARCHIV	41
0.14	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	14	0.34	ARCHIV	41
0.15	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	25	0.35	ARCHIV	65
0.16	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	6	0.36	ARCHIV	52
0.17	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	14	0.37	TECHNICKÁ MÍSTNOST	18
0.18	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	5	0.38	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	20
0.19	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	18	0.39	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	17
0.20	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	17	0.40	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	14
0.21	ARCHIV	20	0.41	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	15
0.22	ARCHIV	11	0.42	NEVYUŽÍVANÝ PROSTOR	14
0.23	ARCHIV	13			
					909,38 m²

1. NP – nový stav (vestibul, kanceláře, veřejné WC, šatny, technické místnosti, pošta – přepážky)



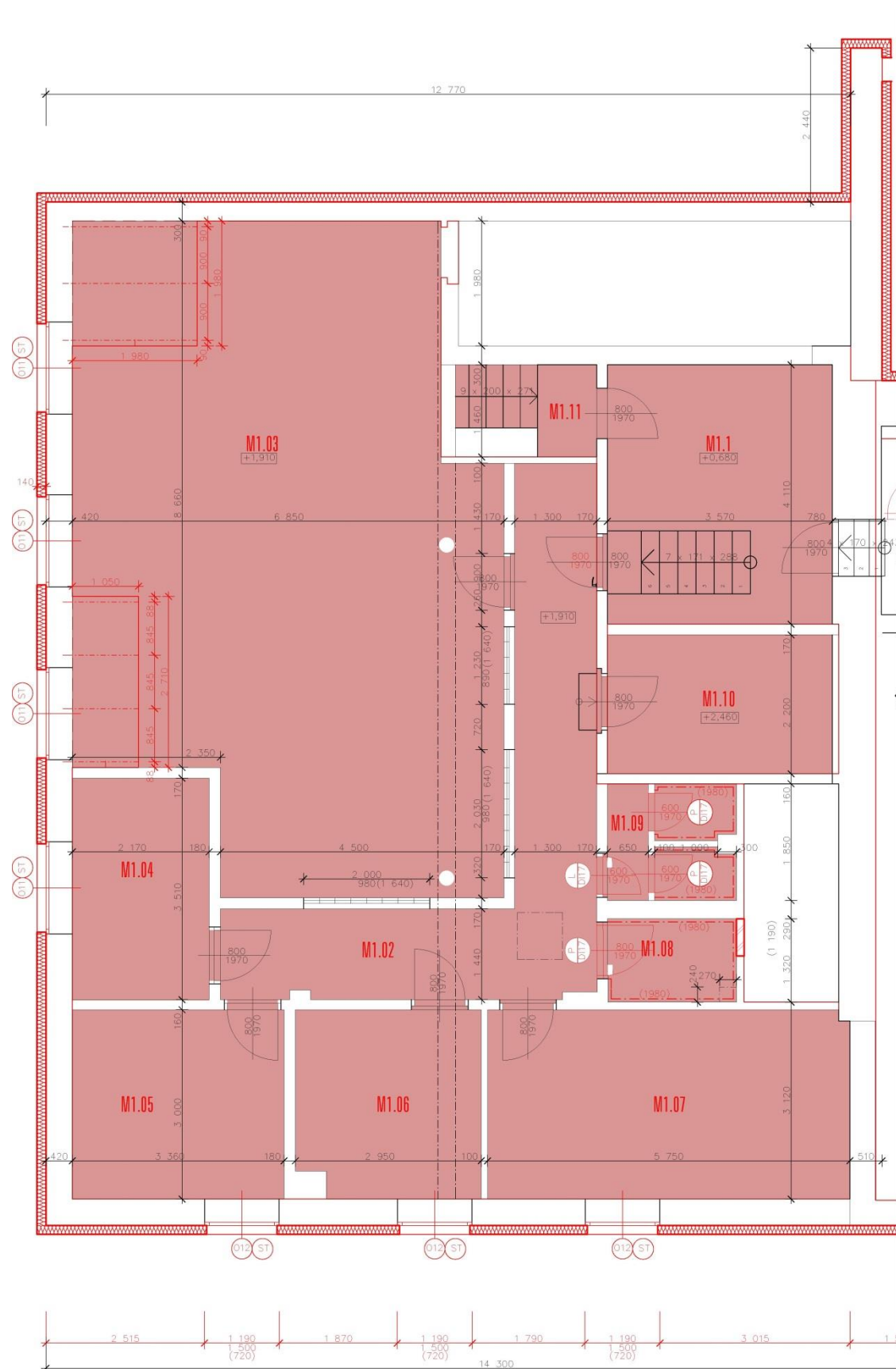
Obrázek 18 Půdorys nového stavu 1. NP s vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

- VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PROSTORY
- PROSTORY PRO ZAJIŠTĚNÍ PROVOZUSCHOPNOSTI DRÁHY
- PROSTORY PRO VLASTNÍ VYUŽITÍ SŽDC
- PROSTORY PRO DOPRAVCE
- KOMERČNÍ PROSTORY
- PROSTORY PRO VYUŽITÍ ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY

Tabulka nových místností 1. NP											
Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)
1.01	EXPEDICE	52	1.17 b	TECHNICKÁ MÍSTNOST	11	1.34 a	DENNÍ MÍSTNOST	13	1.49	WC MUŽI	10
1.02	ARCHIV	14	1.18 a	CHODBA	7	1.34 b	POKLADNA	12	1.50	KOUPELNA MUŽI	10
1.03	NAKLÁDACÍ RAMPA	35	1.18 b	CHODBA	13	1.35	WC ŽENY	8	1.51	ŠATNA MUŽI	59
1.04	REEXPEDICE	57	1.18 c	CHODBA	9	1.36	CHODBA	22	1.52	PRÁDELNA	8
1.05	TOALETY	11	1.18 d	CHODBA	9	1.37	VESTIBUL	170	1.53	CHODBA	4
1.06	CHODBA	5	1.19	SKLAD	10	1.38 a	TECH. MÍSTNOST B1	7	1.54	KUCHYŇKA	24
1.07	SPRCHA	2	1.20	BEZBARIÉROVÉ WC	5	1.38 b	TECH. MÍSTNOST B2	3	1.55	CHODBA	69
1.08	SKLAD	54	1.21	WC	3	1.39	KANCELÁŘE SŽDC	10	1.56	SKLAD	8
1.09	TREZOR	9	1.22	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1	1.40	KANCELÁŘE SŽDC	5	1.57	SKLAD	6
1.10	POŠTA - PŘEPÁŽKY	77	1.23	KANCELÁŘ	29	1.41	KANCELÁŘE SŽDC	40	1.58	KANCELÁŘ	16
1.11	KANCELÁŘ	20	1.25	KANCELÁŘ	13	1.42	KANCELÁŘE SŽDC	17	1.59	KANCELÁŘ	14
1.12	ŠATNA	12	1.26	SCHODIŠTĚ/VÝTAH	26	1.43	KANCELÁŘE SŽDC	14	1.60	KANCELÁŘ	20
1.13	KANCELÁŘ	12	1.27	CHODBA	16	1.44	ROZVODNA	11	1.61	KANCELÁŘ	10
1.14 a	ŠATNY MUŽI	6	1.28	SKLAD	7	1.45 a	ZÁDVEŘÍ	17	1.62	TECH. MÍSTNOST A	11
1.14 b	KOUPELNA MUŽI	13	1.29	WC MUŽI	3	1.45 b	ÚKLIDOVÁ KOMORA	3	1.63	GARÁŽ	21
1.15 a	ŠATNY ŽENY	6	1.30	WC MUŽI	6	1.46	GARÁŽ	14	1.64	GARÁŽ	65
1.15 b	KOUPELNA ŽENY	13	1.31	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1	1.47	KOUPELNA/WC ŽENY	10	1.65	GARÁŽ	38
1.16	ZÁZEMÍ	110	1.32	WC MUŽI	7	1.48	ŠATNA ŽENY	12	1.66	SKLAD	13
1.17 a	ZÁZEMÍ	11	1.33	BEZBARIÉROVÉ WC	7						1 531,22 m ²

Mezipatro – 1. NP (kanceláře, expedice, WC, sprcha)



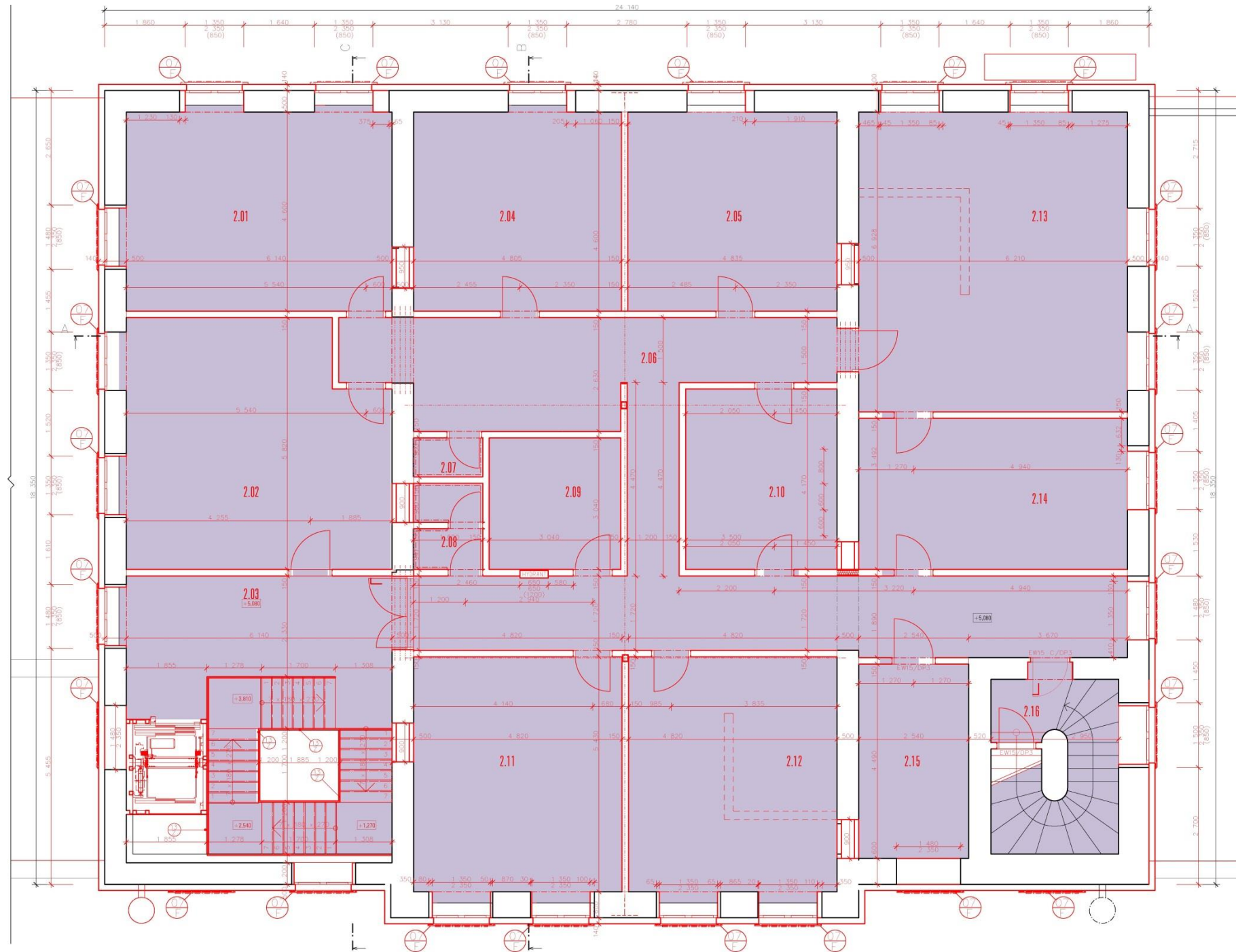
Obrázek 19 Půdorys nového stavu mezipatra s vyznačením využití jednotlivých prostor

Tabulka nových místností mezipatra		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
M1.1	CHODBA	14
M1.02	CHODBA	18
M1.03	EXPEDICE	64
M1.04	KANCELÁŘ	7
M1.05	KANCELÁŘ	10
M1.06	KANCELÁŘ	8
M1.07	KANCELÁŘ	17
M1.08	SPRCHA	2
M1.09	WC	3
M1.10	SKLAD	7
M1.11	SCHODIŠTĚ	1
		157,15 m²

Legenda místností

KOMERČNÍ PROSTORY

2. NP – nový stav (kanceláře, kuchyňka, WC, technická místnost)



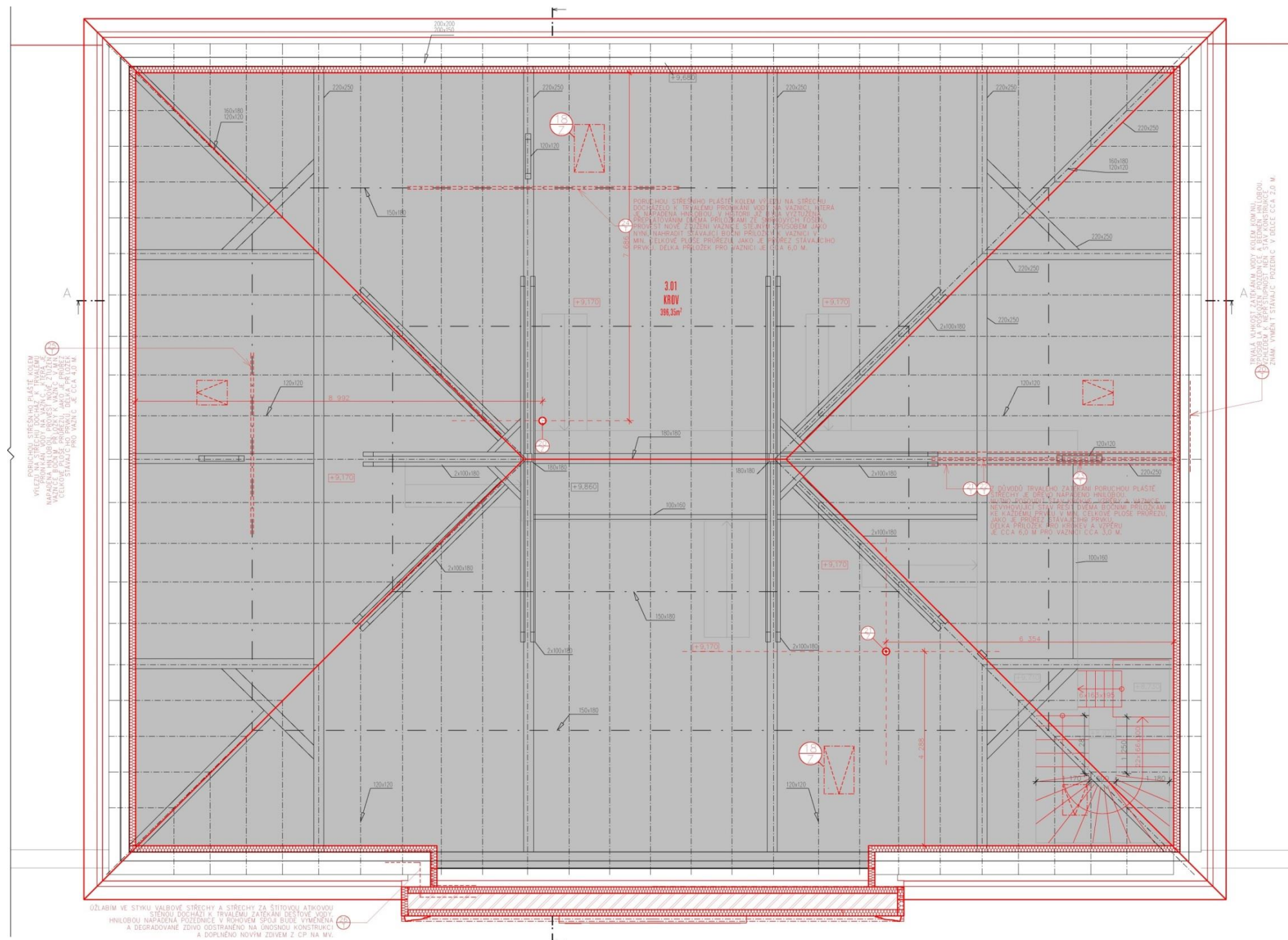
Tabulka nových místností 2. NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m ²)
2.01	KANCELÁŘ	28
2.02	KANCELÁŘ	33
2.03	SCHODIŠTĚ + VÝTAH	18
2.04	KANCELÁŘ	22
2.05	KANCELÁŘ	22
2.06	CHODBA + KOPÍRKA	59
2.07	ÚKLID	1
2.08	WC ŽENY	3
2.09	WC MUŽI	9
2.10	KUCHYŇKA	14
2.11	KANCELÁŘ	26
2.12	KANCELÁŘ	26
2.13	KANCELÁŘ	43
2.14	KANCELÁŘ	21
2.15	TECHNICKÁ MÍSTNOST	11
2.16	SCHODIŠTĚ	11
		356,73 m²

Legenda místností

PROSTORY PRO VYUŽITÍ ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY

Obrázek 20 Půdorys nového stavu 2. NP s vyznačením využití jednotlivých prostor

Krov – nový stav



Obrázek 21 Půdorys nového stavu krovu s vyznačením využití jednotlivých prostor

Legenda místností

NEVYUŽITÉ PROSTORY

Nová plocha podkroví: 396,35 m²

V následující tabulce je přehledně znázorněno funkční využití jednotlivých prostor v celkovém vyjádření po realizaci projektu.

Tabulka 6 Přehled využití ploch VB Opava západ – nový stav

<i>kategorie</i>	<i>užitná plocha v m²</i>	<i>podíl</i>
veřejné přístupné prostory	170,94	5,16 %
prostory provozní	122,20	3,69 %
vlastní využití SŽDC	0,00	0,00 %
prostory dopravců	62,61	1,89 %
komerční prostory	536,66	16,19 %
společné prostory	0,00	0,00 %
prostory státní správy	1673,51	50,51 %
nevyužité	747,56*	22,56 %
CELKEM	3313,48	---

*jedná se o nevyužitelné prostory především v podkroví a část 1. PP (kryt CO)

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdělení funkčního využití jednotlivých místností dle výkresů uvedených výše, a to i včetně výnosů z jejich pronájmu po realizaci projektu, je pak obsaženo v příloze L, tabulce č.2.

Provozní náklady

V následující tabulce jsou podrobněji rozčleněny roční provozní náklady dotčeného objektu za první kompletní rok provozu po provedené rekonstrukci, tedy rok 2022. Jedná se pouze o provozní náklady vznikající SŽDC, tedy bez nákladů přeučtovávaných jednotlivým nájemcům.

Tabulka 7 Přehled provozních nákladů – stav s projektem

Položka	Kč / rok
náklady na vytápění	12 600,00
voda	15 000,00
elektrická energie	28 500,00
úklid a ostatní služby	228 480,00
Provozní náklady CELKEM	284 580,00

Zdroj: vlastní zpracování

Realizací investice dojde zejména ke zlepšení tepelně technických vlastností objektu, což se pozitivně projeví na snížení nákladů na vytápění. Na základě rozsahu prováděných prací je předpokládáno snížení nákladů na vytápění o 40 %. K další úspoře nákladů na vytápění dojde rovněž vlivem snížení užitné plochy vytápěných prostor provozovaných SŽDC, které činí 30 %.

Roční výše nákladů na vytápění tak bude po zohlednění uvedených úspor od roku 2022 dosahovat výše 12.600,00 Kč.

K další úspoře provozních nákladů dojde u úklidu a ostatních služeb, a to nejen snížením prostor provozovaných a udržovaných SŽDC o 11 % (bez započtení nevyužívaných ploch), tak i vlivem samotné rekonstrukce, kdy část služeb již nebude potřebná v takovém rozsahu. Celková úspora byla stanovena na 20 %.

U elektrické energie byla s ohledem na snížení plochy veřejných prostor stanovena úspora nákladů na 5 %.

U nákladů na vodu není snížení předpokládáno, protože nedochází k omezení rozsahu služeb.

V prvním plném roce provozu rekonstruované infrastruktury, tedy v roce 2022, bude roční výše provozních nákladů činit 284.580,00 Kč.

Další výraznou úsporou bude snížení periodických nákladů, kdy do roku 2025 je jejich výše stanovena na 15.000,00 Kč ročně, v dalších letech je pak pracováno s navyšováním nákladů o 10.000,00 Kč každých 5 let.

V roce 2021, kdy bude provoz rekonstruované infrastruktury zahájen od října tohoto roku, je provozní úspora vyčíslena v poměrné výši.

Provozní výnosy

Provozní výnosy jsou i po rekonstrukci objektu předpokládány ve shodné struktuře. Rekonstrukcí nedochází k výrazným změnám v pronajatých prostorech stávajícím nájemcům (dopravci, Česká pošta).

V souladu se směrnicí SŽDC č. 76 – Dočasné užívání majetku státu, se kterým hospodaří SŽDC (čj. 41101/2016-O31 ze dne 5. ledna 2017), bude s Českou poštou zahájeno jednání o adekvátním navýšení nájemného tak, aby odpovídalo tržním podmínkám s ohledem na charakter a funkční využití jednotlivých prostor. K tomuto navýšení dojde vzhledem k provedeným rekonstrukčním pracím na objektu, které také nájemci přinesou úsporu provozních nákladů (vytápění, opravy a údržby apod.), a jsou tak jednoznačným důvodem pro změnu výše nájemného. S ohledem na podmínky uzavřené smlouvy je pro finanční analýzu kalkulováno s navýšením jednotkové výše nájemného o 10 % oproti současným cenám za nájem ploch. Toto navýšení bude zahrnuto v dodatku k nájemní smlouvě a bude zohledňovat investici do daných prostor vloženou a dále pak předpokládanou úsporu na provozních nákladech.

Cena nájmu za prostory pro dopravce je stanovena dle Směrnice SŽDC č. 76 - Dočasné užívání majetku státu, se kterým hospodaří SŽDC (v aktuálním znění). Výše nájmu vychází z Ceníku prostor pro provozní součásti zařízení služeb – železniční stanice dopravcům osobní drážní dopravy v aktuálním znění. Pro Opavu západ činí nájemné pro hlavní prostory 981,00 Kč/m²/rok a pro vedlejší prostory 571,00 Kč/m²/rok.

Nově však budou využívány prostory Policií ČR na základě smlouvy o nájmu. Krajské ředitelství Policie ČR souhlasí s tím, že bude výše uvedené prostory využívat za nájemné, jehož kalkulace bude pokrývat náklady na služby, energie a poměrné náklady na opravy, údržbu a provoz budovy s tím, že maximální výše nájemného nepřekročí cenu v místě a čase obvyklou a tento způsob úhrady nebude v době uzavírání smlouvy v rozporu metodickým stanoviskem Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Ministerstva vnitra anebo Ministerstva financí. Předpokládaná doba budoucího nájemního vztahu bude na dobu neurčitou s minimálním výhledem na 20 let.

Dále bude v prostorách výpravní budovy umístěn nápojový automat, bankomat a budou připraveny prostory pro umístění stánku rychlého občerstvení (v rámci projektu budou připraveny pouze připojovací body). Výše nájemného byla stanovena na základě komunikace s oddělením správy obchodních činností SŽDC a cen v místě a čase obvyklých. V případě prostor pro stánek rychlého občerstvení byl proveden průzkum cen – viz příloha K tohoto záměru. Na základě tohoto průzkumu ve městě Opava činí průměrná cena 1 089,00 Kč/m²/rok, avšak do výsledné ceny je nutné zohlednit specifika dané lokality. Proto je do analýzy počítáno s cenou ve výši 55 % uvedené hodnoty, tedy 598,95 Kč/m²/rok (stanovení ceny nájmu tvoří součást přílohy K).

Na základě uvedených skutečností byla výše výnosů od roku 2022 vyčíslena na 392 474,12 Kč za rok. Tato výše se předpokládá po celé referenční období.

Tabulka 8 Hospodářský výsledek – stav s projektem

Položka	Kč za rok
Výnosy z pronájmu	392 474,12
Náklady na provoz	284 580,00
Periodické náklady	15 000,00
Hospodářský výsledek	92 894,12

Zdroj: vlastní zpracování

Po rekonstrukce nebudou ve výpravní budově žádné bytové jednotky.

5. Specifikace rozhodujících stavebních objektů a provozních souborů

Výpravní budova v k. ú. Opava – Předměstí
Parcelní číslo: 2185, 2184/135,
číslo železniční stanice dle SR70: 342345

Dosažené technické parametry (stávající stav):

Počet nadzemních podlaží	2
Počet podzemních podlaží	1
Výška budovy	14,5 m
Zastavěná plocha	2 455 m ²
Obestavěný prostor	31 500 m ³
Užitná plocha 1. NP vč. mezipatra	2 311,15 m ²
Užitná plocha 2. NP	379,29 m ²
Užitná plocha krovu 3. NP	409,45 m ²
Užitná plocha 1. PP suterén	915,34 m ²

Tabulka 9 Plochy dotčené realizací projektu

<i>Popis</i>		<i>Plocha [m²]</i>	<i>Poznámka</i>
Výpravní budova	1. PP	893,45	
	1. NP	1 672,21	
	2. NP	356,70	
	Podkroví	396,35	
Výkop kolem objektu (hydroizolace)		181,29	bez plochy výkopu v rámci krytého nástupiště
Kryté nástupiště		617,00	
Celková plocha		4 117,00	

Zdroj: vlastní zpracování

Projekt konkrétně řeší tyto části:

SO-01 Výpravní budova

Celý stávající objekt výpravní budovy bude zachován v plném rozsahu, dojde k celkové rekonstrukci obvodového pláště vč. střech, výměně výplní otvorů a také k zateplení. Dále dojde ke kompletní úpravě domovní infrastruktury. Budova bude rekonstruována za použití moderních technologií, viz následující popis.

Bude provedeno zateplení základových konstrukcí. Suterénní prostory jsou značně navlhle a vykazují známky přítomnosti plísní. Z toho důvodu bude stávající hydroizolace spodní stavby

nahrazena novou a budou provedeny další opatření, které zajistí správné prosychání zdiva. Budou odstraněny stávající anglické dvorky a nahrazeny systémovým prvkem. V případě nutnosti bude zajištěno ztužení stávajících nosných konstrukcí. Stávající nosné zdivo mimo demolicе zůstává beze změny. Nové příčky budou převážně z SDK systému nebo zděné. Příkladky pro nové otvory ve stávajícím zdivu budou navrženy statikem, pro otvory v navrhovaných příčkách budou použity překlady systémové. Budou provedeny nutné úpravy stropních konstrukcí a ztužujících věnců. Stávající dřevěné schodiště, které vede z 2.NP do podkroví je značně opotřebováno, nestabilní a jeví známky nakažení dřevokaznými škůdci, bude nahrazeno železobetonovým. Bude provedena hydroizolace střešní konstrukce a výměna střešní krytiny. Fasáda objektu bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem a budou vyměněny výplně otvorů. Rovněž bude zateplena podlaha půdních prostor. Stávající klempířské a zámečnické prvky budou vyměněny za nové a dále bude provedena výměna vnitřních rozvodů, TZI, elektroinstalace, vzduchotechniky, vytápění a plynoinstalace. Bude provedena rekonstrukce vnitřních prostor objektu na základě charakteru daného provozu. Budou provedeny nové silnoproudé a slaboproudé zařízení a nový informační a orientační systém, včetně mobiliáře. Místo v hale určené k prodeji jízdních dokladů bude pevné, pevně zasklené s podávacím mechanismem a bude vybaveno otvorem pro podávání větších předmětů. Okno bude vybaveno pultem vč. pultu se sníženou výškou pro obsluhu osob na invalidním vozíku. Bude provedena příprava napojení dodatečného vybavení, které si na své náklady dodá konkrétní dopravce. Rekonstrukcí projde i 1. nástupiště včetně zastřešení. Součástí stavby jsou i dodávky interiéru, pevně spojeny se stavbou. Dále bude dodán a instalován venkovní mobiliář včetně stojanů na jízdní kola typu, které budou zajišťovat možnost kolo uložit stabilně a umožní uzamčení kola za rám ke stojanu. Samozřejmostí je modernizace informačního a orientačního systému.

SO-02 Přeložka VO

Na stávající východní fasádě jsou umístěny dva kusy konzolových svítidel veřejného osvětlení. V rámci rekonstrukce a souvisejícího zateplení obálky budovy dojde k jejich přemístění a úpravě kotvení do fasády přes distanční profily tak, aby byly minimalizovány tepelné mosty. Rozvodná skříň VO bude umístěna do niky, opatřené uzamykatelnými, zamítavými dvířky, přístupné z exteriéru stavby. Kabeláž bude po fasádě budovy vedena skrytě po zateplovacím systému v HFPX chráničkách.

SO-03 Přípojka kanalizace

V rámci rekonstrukce výpravní budovy dojde k úpravám domovních rozvodů ZTI, vč. domovního rozvodu kanalizace. Budou vytvořeny nové přípojky domovní kanalizace na stávající kanalizační řád ve správě SMVaK.

SO-04 Přípojka NTL

V objektu nádraží existuje stávající plynoinstalace pro účely vytápění. Objekt je napojen stávající NTL přípojkou z uličního řadu ulice Husova. Přípojka je tvořena dvěma úseky různých potrubí. Přípojka je zakončena ve sklepním prostoru (1. PP) pod pravou částí vstupních schodů do nádražní haly.

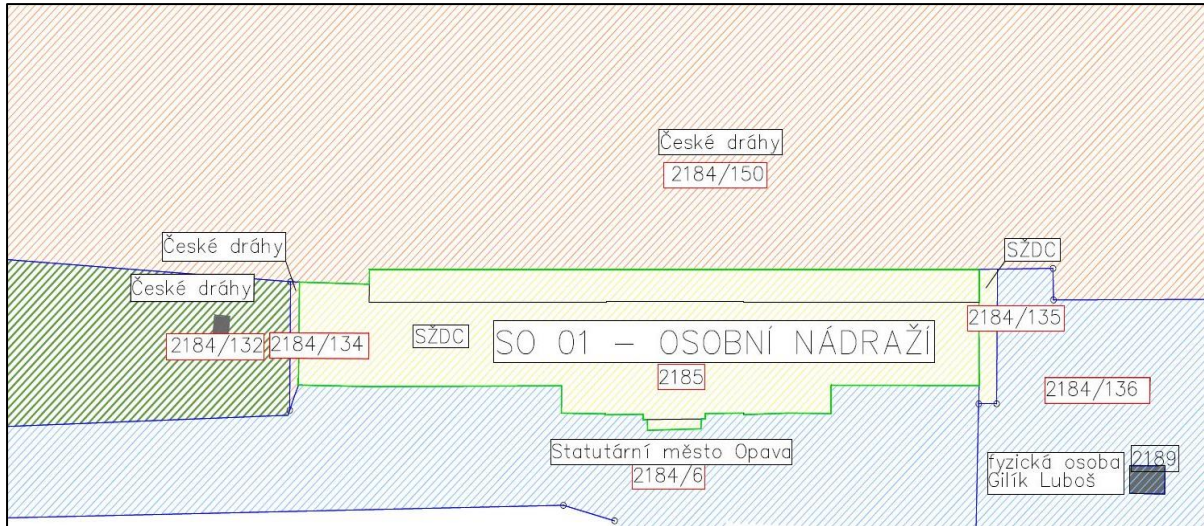
S ohledem na potřebu větší kapacity dodávky plynu bude druhý úsek demontován a nahrazen novým větší dimenze. Trasa je navržena přibližně ve shodné trase původní přípojky. Potrubí

6. Územně technické podmínky

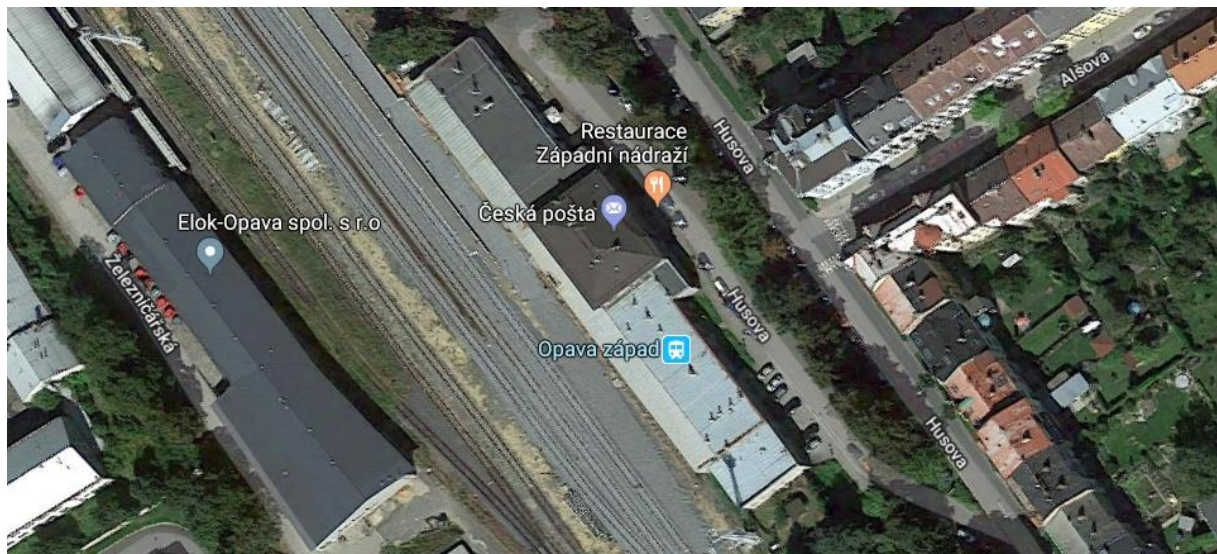
Stavební práce proběhnou výlučně v prostoru předmětné budovy a v jejím nejbližším okolí (přednádraží). Nebudou tedy zásadněji dotčeny žádné územně plánovací podklady, ani infrastruktura lokality.

7. Majetkoprávní vztahy

Stavba bude realizována na pozemcích v majetku České republiky (ve správě SŽDC s. o.). Ostatní pozemky jsou pouze dotčené stavbou (České dráhy, a.s. a St. město Opava) – viz níže.



Obrázek 23 Katastrální mapa s vyznačením dotčených pozemků a stavebních objektů



Obrázek 24 Letecký snímek žst. Opava západ

Dočasné zábory budou řešeny dle zpracované projektové dokumentace (část zásady organizace výstavby) s tím, že projednání a administrativní vyřízení těchto záborů bude součástí předmětu plnění generálního dodavatele stavby.

Tabulka 10 Přehled dotčených pozemků

PSČ	Obec	Ulice, č.p	k.ú	Č. pozemku	Druh pozemku	Vlastník pozemku
746 01	Opava	Husova 2	Opava – Předměstí	2184/134	ostatní plocha	České dráhy, a.s.
746 01	Opava	Husova 2	Opava – Předměstí	2184/135	ostatní plocha	Česká republika, právo hospodařit SŽDC, s.o.
746 01	Opava	Husova 2	Opava – Předměstí	2184/150	ostatní plocha	České dráhy, a.s.
746 01	Opava	Husova 2	Opava – Předměstí	2184/6	ostatní plocha	Statutární město Opava
746 01	Opava	Husova 2	Opava – Předměstí	2185	zastavěná plocha a nádvoří	Česká republika, právo hospodařit SŽDC, s.o.

Zdroj: vlastní zpracování

8. Hodnocení navrhovaného řešení z hlediska environmentálních vlivů

Vzhledem k tomu, že práce proběhnou především na stávající výpravní budově v zastavěném území (intravilánu) města, tak se nepředpokládá významnější dopad, který by bylo nutné hodnotit.

Zpracovaná projektová dokumentace je navržena v souladu s platnými technickými požadavky na stavby dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. a výsledné dílo je tak navrženo v souladu s všeobecnými požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí a požadavky na úsporu energie a tepelnou ochranu.

U tohoto projektu nepředpokládáme, že po realizaci záměru dojde k měřitelné změně dopadu na životní prostředí.

9. Požadavky na zabezpečení budoucího provozu a údržby a dělení nákladů dle druhu majetku

Správu budovy bude po rekonstrukci vykonávat organizační jednotka Oblastní ředitelství SŽDC s.o. Ostrava, správa nádražních budov.

Základní pravidla pro nakládání s majetkem státu jsou uvedena ve Statutu státní organizace Správa železniční dopravní cesty (čj. S31774/2014-O26), který byl schválen Správní radou 9. července 2014.

Dočasné užívání majetku státu, se kterým hospodaří SŽDC je dále podrobněji upraveno směrnicemi:

- Směrnice SŽDC č. 76 - Dočasné užívání majetku státu, se kterým hospodaří SŽDC (v aktuálním znění);
- SMĚRNICE SŽDC č. 88 - Dočasné užívání bytového fondu SŽDC (v aktuálním znění).

Směrnice upravují postupy při přenechání do dočasného užívání právnickým či fyzickým osobám nemovitého majetku, jeho části, prostor sloužících podnikání, bytového fondu a popřípadě souvisejícího movitého majetku, se kterým dle zákona č. 77/2002 Sb., v platném znění, hospodaří SŽDC. Cena nájmu vychází z Ceníku prostor pro provozní součásti zařízení služeb – železniční stanice dopravcům osobní drážní dopravy v aktuálním znění.

Všechny výnosy z budov ON, a tedy i příjmy z provozování komerčních prostor, jsou řádně vedeny v účetnictví SŽDC a příjmy z komerčních prostor jsou odděleny od ostatních příjmů. Vzhledem k tomu, že investice do komerčních prostor není považována za veřejnou podporu (tzn. prošla testem soukromého investora) – podrobněji viz příloha B „Dokumentace hodnocení ekonomické efektivity projektu nebo analýzy výsledků a dopadů projektu“, je možné příjmy získané z této investice využít k zajištění údržby a dalšího rozvoje komerčních prostor. Finanční prostředky získané z pronájmu budovy ON jsou tedy dále využívány na úseku Správy majetku nádražních budov SŽDC a slouží nejen k částečné úhradě nákladů souvisejících se správou a údržbou veřejných a dalších nekomerčních prostor (např. provozuschopnost dráhy, technologické prostory) budov ON, ale i pro potřeby údržby a dalšího rozvoje takových komerčních prostor, které úspěšně prošly testem soukromého investora. Správu budovy bude vykonávat organizační jednotka OŘ Ostrava.

10. Shrnutí hodnocení ekonomické efektivity projektu / shrnutí hodnocení výsledků a dopadů projektu

Záměrem výše popsaného projektu je dosažení těchto přínosů:

- rekonstrukce budovy a celkové oživení a zatraktivnění prostor nádraží pro cestující i veřejnost
- zvýšení komfortu pro pohyb cestujících i veřejnosti v rámci budovy
- úprava prostor výpravní budovy s požadavky interoperability
- optimalizace a zefektivnění využití prostor výpravní budovy
- úspora provozních nákladů.

Ekonomické hodnocení projektu bylo zpracováno v následujícím rozsahu:

- finanční analýza metodou CBA (Cost-Benefit Analysis)
- posouzení celospolečenských přínosů projektu metodou MKA (multikriteriální hodnocení).

Výsledné hodnoty ukazatelů finanční výkonnosti investice:

- Finanční čistá současná hodnota investice FNPV/C = – 71,92mil. Kč;
- Finanční vnitřní výnosové procento investice FRR/C = -8,36%.

Na základě výsledků finanční analýzy bylo prokázáno, že projekt není z pohledu investora finančně návratný a **nejedná se o samofinancovatelný projekt.**

V souladu s Obecnou metodikou hodnocení ekonomické efektivity projektů týkajících se budov a s nimi souvisejících pozemků sloužících k zajištění provozu dráhy a zařízení služeb bylo zpracováno hodnocení ekonomické efektivity projektu z pohledu celospolečenských přínosů, a to prostřednictvím multikriteriální analýzy.

Závěr multikriteriální analýzy je takový, že měrná přínosnost je 35 % a měrná přínosná plocha stavby je 17,38 m²/mil. Kč, lze tedy tento projekt doporučit k dalšímu financování (>15 m²/mil. Kč).

V rámci provedeného souhrnného testu investora pro komerční prostory budov ON bylo dosaženo těchto výsledků: IRR = 11 % a návratnost investice 19,5 let. Bylo prokázáno, že v posuzovaných prostorách je zajištěno tržní prostředí a je tudíž vyloučena nedovolená veřejná podpora i veřejná podpora slučitelná s vnitřním trhem. Z tohoto důvodu není pro potřeby záměru projektu zpravovat samostatný test soukromého investora.

11. Rozpis nákladů

Tabulka 11 Rozpis nákladů projektu

	<i>Náklad</i>	<i>tis. Kč</i>
1	Poplatky za plány / stavební projekt	4 360,00
2	Nákup pozemků	
3	Výstavba	76 142,78
4	Technologie (pro provoz dráhy)	
5	Nepředvídatelné události ¹⁾	7 459,94
6	Případná úprava ceny ²⁾	
7	Technická pomoc	8 411,15
8	Propagace	
9	Dozor v průběhu stavby	90,00
10	Mezisoučet	96 463,87*
11	(DPH ³⁾)	18 793,47
12	CELKEM ⁴⁾	115 257,34

* ve vyčíslení nákladů zohledněn inflační koeficient ve výši 2,35 %

1)	Rezervy pro nepředvídatelné události nesmí překročit 10 % celkových investičních nákladů bez rezerv pro nepředvídatelné události.
2)	Úpravu ceny lze případně zahrnout, aby se pokryla očekávaná inflace, jsou-li náklady uvedeny ve stálých cenách.
3)	Pouze je-li DPH nerefundovatelná
4)	Celkové náklady musí zahrnovat veškeré náklady vynaložené na projekt, od plánování po dozor, a musí zahrnovat DPH, pokud je nerefundovatelná

Zdroj: vlastní zpracování

12. Výčet příloh

- příloha A: Formuláře VZOR 80 – 83
- příloha B: Dokumentace hodnocení ekonomické efektivity projektu nebo analýzy výsledků a dopadů projektu
- příloha C: NEOBSAZENO
- příloha D: Orientační výkres, případně detailnější mapa se zakreslením projektu a vyznačením začátku a konce stavby
- příloha E: Doložení současného stavu
- příloha F: Prohlášení zpracovatele projektové dokumentace
- příloha G: NEOBSAZENO
- příloha H: NEOBSAZENO
- příloha I: NEOBSAZENO
- příloha J: Prohlášení investora, že poskytnutí finančních prostředků na akce dle platné Směrnice V-2/2012 představuje / nepředstavuje zakázanou veřejnou podporu
- příloha K: Ostatní přílohy
- příloha L: Neveřejná příloha

Seznam tabulek

Tabulka 1 Předpokládané celkové investiční náklady.....	1
Tabulka 2 Popis stavu budovy	8
Tabulka 3 Přehled využití ploch VB Opava západ – současný stav	19
Tabulka 4 Přehled provozních nákladů – stav bez projektu	19
Tabulka 5 Hospodářský výsledek – stav bez projektu.....	20
Tabulka 6 Přehled využití ploch VB Opava západ – nový stav.....	31
Tabulka 7 Přehled provozních nákladů – stav s projektem	31
Tabulka 8 Hospodářský výsledek – stav s projektem.....	33
Tabulka 9 Plochy dotčené realizací projektu.....	34
Tabulka 10 Přehled dotčených pozemků	39
Tabulka 11 Rozpis nákladů projektu	43

Seznam obrázků

Obrázek 1 Grafické vyznačení navazující investice	6
Obrázek 2 Umístění žst. Opava západ	7
Obrázek 3 Pohled vstupu do budovy osobního nádraží a pohled od kolejiště	7
Obrázek 4 Stanice Opava západ v systému železničních tratí.....	9
Obrázek 5 Poloha města s dopravními návaznostmi (železnice, silnice).....	9
Obrázek 6 Situace v městském měřítku	10
Obrázek 7 Index kriminality obvodního oddělení Opava – mapakriminality.cz, leden 2019	12
Obrázek 8 Rekonstrukce přednádražního prostoru.....	13
Obrázek 9 Půdorys 1. PP – stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor	14
Obrázek 10 Půdorys 1. NP – stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor	15
Obrázek 11 Půdorys mezipatra 1. NP - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor	16
Obrázek 12 Půdorys 2. NP - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor	17
Obrázek 13 Půdorys Krov - stávající stav s barevným vyznačením využití jednotlivých prostor	18
Obrázek 14 Turistická mapa nádraží s uvedením cyklotras č. 6167, 552 a 6092	22
Obrázek 15 Návrh demolice levého a pravého křídla a 2. NP	24
Obrázek 16 Návrh demolice levého křídla budovy	24
Obrázek 17 Půdorys nového stavu 1. PP s vyznačením využití jednotlivých prostor.....	26
Obrázek 18 Půdorys nového stavu 1. NP s vyznačením využití jednotlivých prostor	27
Obrázek 19 Půdorys nového stavu mezipatra s vyznačením využití jednotlivých prostor	28
Obrázek 20 Půdorys nového stavu 2. NP s vyznačením využití jednotlivých prostor	29
Obrázek 21 Půdorys nového stavu krovu s vyznačením využití jednotlivých prostor	30
Obrázek 22 Plochy dotčené realizací projektu.....	36
Obrázek 23 Katastrální mapa s vyznačením dotčených pozemků a stavebních objektů.....	38
Obrázek 24 Letecký snímek žst. Opava západ.....	38