

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## pro zasedání Zastupitelstva města Uherské Hradiště, které se koná dne 07.12.2020

### Investiční záměr na zprovoznění budovy bývalé komerční banky Svatováclavská č. p. 450 pro potřeby městského úřadu

#### Důvod předložení:

V prosinci 2019: zastupitelstvo města (dále jen ZM) na jednání dne 16. 12. 2019 při projednávání nabytí budovy bývalé Komerční banky do majetku města uložilo starostovi města m. j.: „informovat členy zastupitelstva města o všech nových skutečnostech ohledně návrhu budoucího využití budovy“.

V lednu 2020: na jednání ZM dne 13. 01. 2020 starosta města zdůraznil, že „zastupitelstvo bude mít ve věci rekonstrukce a využití objektu Komerční banky významné slovo a všechny náklady budou zpřesněny“.

V únoru 2020 byl objekt zapsán na list vlastnictví města Uherské hradiště.

V dubnu 2020 byla vypsána veřejná zakázka malého rozsahu na dodávku Investičního záměru a následně vybrán zpracovatel GG archico, a.s. Uherské Hradiště

V září 2020 byl Investiční záměr na zprovoznění budovy bývalé komerční banky Svatováclavská č. p. 450 pro potřeby úřadu dokončen.

#### Základní fakta:

V příloze důvodové zprávy je připojena **krácená** výsledná varianta mnohem obsáhlejšího investičního záměru na využití budovy pro potřeby městského úřadu.

K projednání předkládáme tzv. „mikro“ variantu, která zahrnuje jen nejnútnejší stavební úpravy a technické zásahy související s prostým, co možná nejrychlejším a nejjednodušším zprovozněním budovy pro potřeby městského úřadu.

Cílem této dokumentace bylo dle předmětu veřejné zakázky především zhodnotit možnosti zprovozněním objektu pro tři odbory městského úřadu v co nejkratším termínu a za co nejnižších nákladů.

Přesuny se týkají především odborů a útvarů MÚ Dopravně správních agend – DSA, Organizační správy a informatiky – OSI a Útvaru interního auditu a kontroly – ÚIK.

Obecným cílem investičního záměru je stanovení konkrétního funkčního využití objektu do podrobnosti jednotlivých prostor a místností a návrh stavebně technických úprav a infrastrukturního vybavení.

Jednotlivé části návrhu obsahují posouzení a řešení:

- 1) Stavebně technický stav
- 2) Návrh využití
- 3) Návrh drobných dispozičních a stavebních úprav
- 4) Interiérové vybavení
- 5) Vnitřní osvětlení
- 6) Umístění archivů vč. kartoték
- 7) Technologické vybavení budovy a nové vnitřní rozvody strukturované kabeláže
- 8) Silnoproudé rozvody elektroinstalace
- 9) Systém klimatizace a klimatizační jednotky v podkroví objektu
- 10) Požárně bezpečnostní řešení, elektronická požární signalizace
- 11) Rozšíření kapacity odstavných a parkovacích stání ve dvorní části objektu
- 12) Energetické posouzení objektu
- 13) Stanovení podmínek dotčených orgánů pro další stupně PD

Největším odborem přemísťovaným do budovy bývalé KB je Odbor dopravních a správních agend (DSA). Ten se dále skládá z Oddělení matrik, evidence obyvatel a osobních dokladů (OOD), Oddělení přestupkových řízení (OPŘ) a Oddělení registru řidičů a vozidel (ORŘV). Jedním z důvodů přesunu části MÚ je snaha centralizovat agendy, které vyřizují vydávání dokladů. Z tohoto faktu tak vychází funkční uspořádání prostor, kdy největší hala ve 2. NP je vyhrazena pro tyto agendy, menší hala v 1. NP pak pro registraci vozidel s tím, že stávající interiérové vybavení přepážkami vyhovuje tomuto provozu (což bylo požadavkem investora). Ostatní odbory a oddělení jsou pak v rámci budovy rozmístěny tak, aby tvořily kompaktní celek usnadňující provozní propojení. Snaha o minimální náklady a památkově chráněná budova vedly v zásadě k využití stávajících místností tak, jak jsou – pouze se jim přiřadila nová funkce. Historické řešení většiny místností (kanceláří) s jedním oknem navíc neumožňuje téměř žádné dispoziční úpravy nebo dělení, vnitřní prostor tak zůstává prakticky beze změny. Výjimkou je jen kancelář se dvěma okny v 1. NP, serverovna ve 2. NP a některé místnosti v podkroví.

Objekt je téměř kompletně bezbariérový ve smyslu vyhlášky 398/2009 Sb. pro osoby s omezenou schopností pohybu (OOSPO). Bezbariérový vstup je řešen po rampě a pomocí výtahů do všech podlaží. WC se nachází v 1.NP. Výjimku tvoří část OPŘ, dostatečný počet kanceláří téhož oboru je ale bezbariérově přístupných a vzhledem k tomu, že mají stejnou agendu, může se jednání s případnou osobou na vozíčku uskutečnit v konkrétní místnosti. Nepřístupné je naopak oddělení informatiky, kde se nepočítá s návštěvností veřejnosti. Pro případného zaměstnance s pohybovým omezením se dodatečně musí dvě malá schodiště opatřit plošinou nebo schodolezem. Komplikovaná je rovněž část suterénu, ale zde se přítomnost OOSPO nepředpokládá.

Investiční záměr m. j. také prověřoval požadavek na přemístění centrální spisovny z areálu základní školy UNESCO do budovy na Svatováclavskou 450. Investiční záměr prokazuje, že umístěním odborů (celého ODSA, informatiků z odboru OSI, celého útvaru UIK a části odboru SMM již nezůstává v budově dostatek prostoru pro vyřešení dalších požadavků na novou centrální spisovnu.

Výsledek posouzení je nepříznivý a přemístění není navrhováno.

Přesunem odboru DSA dojde především k úplnému uvolnění objektu na Revoluční 1023 ale také k opuštění administrativního traktu v budově Klubu kultury, kde byly dosud detašovány část odboru OSI resp. oddělení informatiky a útvar UIK, a také ke zlepšení podmínek pro činnosti odboru SMM v oblasti zajišťování veřejně prospěšných prací (VPP), veřejné služby (VS) a obecně prospěšných prací (OPP).

Naplněn také bude dlouhodobě deklarovaný záměr vlády na zkvalitnění služeb pro občany a na soustředění agend zabývajících se osobními a cestovními doklady, registrem řidičů a vozidel na jedno místo, tj. „pod jednu střechu“.

## **Popis využití a nezbytných stavebních úprav**

### **1.PP**

#### Provoz

V suterénu bude umístěno veškeré zázemí požadované kanceláří starosty (KS) a odborem správy majetku města (SMM). Pro šatny a hygienické zázemí pro pracovníky na VPP, VS a OPP musí být nově realizováno hygienické zázemí a šatna pro ženy. Pro muže se využije bývalé strojovny výtahu a stávajících sprch s WC. Kancelář bude z nedostatku přirozeně osvětlených místností spojena s denní místností a případně vybavena kuchyňskou linkou (není nezbytné). Kancelář řidiče je nově vytvořený prostor z části chodby tak, aby měla okno. Garáž se musí oddělit požární příčkou. Stávající archivy s funkčním regálovým systémem využije DSA. Ostatní místnosti se využijí ve stávající podobě. Technické místnosti a dílna zůstávají beze změny. Suterén je přístupný buď z hlavní haly v 1.NP nebo přímo z terénu ze dvorní části. Nutné je někde umístit výlevku, aby byla alespoň ve dvou podlažích (dále ve 2.NP) – např. na chodbu m. č. 039 a napojit na rozvodu k vedlejšímu WC.

#### Stavební úpravy

Bude nově provedena vestavba hygienické buňky a oddělena garáž a kancelář řidiče. Garáž se oddělí požárně odolnou konstrukcí a dozdí se zde nosný kus stěny, který bude sloužit pro

uložení platform pro kartotéky v podlaží nad suterénem tedy v 1.NP . Příčky budou zděné, podlahy v nových nebo změněných provozech keramické (minimálně však v hygienické buňce). Dveře do garáže (případně i další) budou nově protipožární. Zařizovací předměty, armatury a ostatní koncové prvky TZB budou standardního provedení.

## **1.NP**

### Provoz

Z čelní fasády se chodbou od hlavního vstupu vchází do velké haly. V té se umístí hlavní kiosek vyvolávacího a rezervačního systému. Severní část podélného křídla a severní křídlo jsou obsazeny převážně registrem vozidel s čekárnou a nezbytným zázemím (kanceláře a kartotéky), kde se musí provést nové dveře a odstranit jedna příčka, dále administrativou odboru a kanceláří evidence obyvatel, která je provozně relativně samostatná. Jižní část podélného křídla – dvě místnosti – zabírá útvar auditu (s obnovenými dveřmi), vedlejší tři pak matrika. Rohová místnost se dvěma okny je rozdělena na dvě menší, z nichž jedna je průchozí spisovna sloužící této agendě. Zbýlé dvě kanceláře jsou vyhrazeny vedoucímu celého odboru a ORŘV, která bude průchozí. Jižní křídlo dále doplňují stávající toalety pro personál, koupelna a kuchyňka (kam je nezbytné doplnit kuchyňskou linku) a malá rezervní kancelář. Nově je zřízeno bezbariérové WC (namísto bývalé kuchyňky), které je primárně určeno pro veřejnost.

### Stavební úpravy

Zde se realizuje nové bezbariérové WC pro veřejnost – je nutné zvětšit místnost bývalé kuchyňky. Dále budou probourány dva nové dveřní otvory (vše v příčkách nebo obnovení stávajícího otvoru). V prostoru kartoték bude odstraněna střední příčka. V rohové dělené kanceláři je zřejmě nutné kvůli úpravě odstranit podhled. Ve stavebně upravovaných prostorech se doplní nové podlahové krytiny – koberce, keramická dlažba a PVC u kartoték. Dveře, sanita a ostatní výrobky budou standardní. Příčky budou sádrokartonové. Pod kartotékami budou provedeny nové nosné platformy z válcovaných ocelových profilů uložených do zdiva.

## **2.NP**

### Provoz

Podélné křídlo zabírá agenda osobních dokladů a řidičských průkazů v podobě přepážkové haly s fotokabinami pro biometrické zpracování dokladů a čekárnou. Severní část a křídlo pak doplňují kartotéky a kanceláře osobních dokladů a jižní část a křídlo zázemí řidičských průkazů. Konec jižního křídla slouží zkušebním komisařům a zkušební místnosti. Uvnitř dispozice je hygienické zázemí pro zaměstnance a jedno WC se vyhradí veřejnosti. Nově přibyla přebalovací místnost a sklad. Stávající místnost serverovny (dříve mč 221, nyní 234) se oddělí příčkou a vznikne nová serverovna.

### Stavební úpravy

Stavební úpravy sestávají z několika nových otvorů a příček. Příčky budou ze sádrokartonu (aby se nezatěžovaly stropy).

Fotokabiny jsou uvažovány jako součást interiéru. V bývalé serverovně bude odstraněna dvojitá podlaha. Zkušební místnost bude mít antistatické PVC. Nové podlahové krytiny budou ve stavebně upravovaných místnostech – koberce, keramická dlažba a PVC (kartotéky).

Kartotéky v bývalém trezoru předběžně nevyžadují posílení stropů. Kartotéky pro řidičské průkazy budou uloženy na nových platformách (dtto v 1.NP)

Vedení elektrické kabeláže k přepážkám je předběžně uvažováno v rámci interiérového vybavení – snazší realizace bez nutnosti zásahů do stavebních konstrukcí.

## **3. NP - podkroví**

### Provoz

Novější vestavba podkroví sestává z menších samostatných kanceláří, které jsou ideální pro provoz Oddělení přestupkových řízení (OPŘ). Ty se nachází v jižním křídle a jižní a dvorní části podélného křídla. Tři místnosti, které to umožňují, se rozdělí na přibližně poloviční (nutno doplnit chladicí jednotky) a chodbičky. Severní křídlo zabírá oddělení informatiky. Z velké předsínky u WC ženy se realizuje kuchyňka a umyvadla se přesunou do předsínky před kabinami. Z bývalé kuchyňky bude rezervní kancelář. Beze změny zůstává kotelna a hygienické zázemí muži. Na střešní okna se přidá zastínění.

## Stavební úpravy

Stavební úpravy zahrnují několik nových příček, výměnu dveří a podlahových krytin (koberců). Příčky budou sádkartonové. Dveře je nutné provést plné a dostatečně zvukotěsné (vyžaduje si to charakter agendy).

Celá budova bude nově vymalována – pouze bílou barvou.

## **Volný a vestavěný interiér**

Požadavkem města bylo posoudit možnosti využití stávajícího interiérového vybavení ve stávajících prostorách příslušných odborů a oddělení a nábytku, který byl bankou zanechán přímo v budově. Tato dokumentace obsahuje výkresovou část, která prvky volného i vestavěného interiéru specifikuje po kusech. Dále je cílem stanovit rozsah nezbytného nového vybavení.

Mezi nové vybavení budou patřit i fotokabiny pro biometrické zpracování osobních dokladů. Demontáž a přesun stávajících kabin ze sádkartonu je téměř nemožná, jelikož by se pravděpodobně částečně rozpadly (zkušenost z obdobné akce v Uherském Brodě). Kabinu však lze nyní nechat zhotovit na míru z vlastní iniciativy, pokud splňují prostorové a světelné parametry. Již se nepožadují nákladné hotové kabiny předepsané Ministerstvem vnitra, jako tomu bylo ze začátku tohoto konceptu.

Předběžně se dá říct, že je možné využít přibližně polovinu stávajícího vybavení kanceláří příslušných odborů. Zbytek se musí pořídit nový.

## **Financování**

ZM schválilo víceletou investici takto:

2021 1 500 tis. Kč na PD

2022 20 650 tis. Kč na realizaci

2023 3 025 tis. Kč nábytek a stěhování

Celkem 25 175 tis. Kč vč. DPH za podmínky prodeje budovy Revoluční č. p. 1023 (DSA) za částku 22 000 tis. Kč.

Odhadované náklady z této předkládané varianty Investičního záměru činí 26 935 tis. Kč vč. DPH, což je o 1 760 tis. Kč více než je schválená souhrnná částka uvedená v rozpočtu města a rozpočtovém výhledu.

Hlavním cílem Investičního záměru bylo především posouzení potenciálu budovy a vhodnosti umístění příslušných odborů. Stále jsme jen ve fázi Investičního záměru, jehož rozpočet či spíše propočtení je u řady položek fakticky jen odhadován.

- Dosud stále čekáme na upřesnění položky největší a tou je především stěhování některých stávajících rotačních kartoték a nákup nových kartoték, což pro nás propočítává společnost KARDEX.
- Zásadní zpřesnění očekávaných nákladů přinese až podrobná projektová dokumentace, která bude teprve rozpracována.
- Finální cenu stavebních prací a vybavení budovy přinese až veřejná zakázka na dodavatele.

V této fázi přípravných prací, které pracují spíše s odhady, než s podrobným rozpočtem stavebních nákladů, nepožadujeme provádět rozpočtové opatření.

Přípravné a projektové práce budou dále koordinovány a usměrňovány tak, aby výsledné náklady na zprovoznění budovy nepřevýšili naplánované a schválené částky v rozpočtu města pro tuto víceletou investici.

Pro porovnání je třeba znovu připomenut náklady, které by město muselo vynaložit, pokud bychom do budovy na Svatováclavské ul. 450 nepřestěhovali činnosti a agendy z budovy na ul. Revoluční 1023. Pokud bychom totiž měli sjednotit jednotlivá pracoviště vykonávající státní správu a činnosti odboru DSA zabývající se osobními a cestovními doklady, registrem řidičů a vozidel soustředit na jedno místo resp. do budovy Revoluční 1023, dle záměru vlády, pak bychom na stavební úpravy objektu na Revoluční, přístavbu, stavební a statické úpravy vč. opravy střechy a nákupu kartoték museli vynaložit náklady v celkové výši 22 811 tis. Kč vč. DPH.

To by dále předpokládalo přemístění oddělení přestupkových řízení na budovu Protzkarova č. p. 33.

Konkrétně:

- Přístavba objektu pro systém rozšířených rotačních kartoték, statické a stavební úpravy, stěhování: 16 310 800 Kč
- Rekonstrukce střešní krytiny a úpravy požárně bezpečnostního řešení celého objektu: 6 500 000 Kč

Poznámka:

V průběhu prací na Investičním záměru bylo prověřováno více variant dispozičních řešení, byl posuzován rozsah stavebních úprav a opakovaně propočítávána nákladovost. Varianta velkorysá či optimální, byla sice podrobně zpracována, ale byla však postavena na komplexní a zásadní modernizaci až rekonstrukci budovy a pohybovala se od 32 400 tis. do 38 800 tis. Kč. Tato varianta se ukázala jako nepřijatelná, protože se příliš odchýlila od nákladů schválených v rámci víceleté investice zahrnuté do rozpočtu města.

#### **Harmonogram dalšího postupu:**

říjen	2020	projednání s vedoucími odborů: DSA, OSI, SMM, UIK (splněno)
listopad	2020	představení na jednání rady města
prosinec	2020	informace pro zastupitelstvo města
leden	2021	nastavení dalšího postupu s odbory OIN a SŽP
únor	2021	veřejná zakázka na zpracování projektové dokumentace
prosinec	2021	legislativní povolení
leden	2022	zahájení realizace

#### **Vyjádření příslušných odborů a poradních orgánů:**

Investiční záměr byl projednán s odbory DSA, SMM, OSI a útvarem UIK

#### **Závěr – doporučení zpracovatele:**

Investiční záměr prokázal, že budovu č. p. 450 na Svatováclavské ulici lze pro potřeby městského úřadu efektivně využít.

Navrhujeme Investiční záměr na zprovoznění budovy bývalé komerční banky Svatováclavská č. p. 450 pro potřeby městského úřadu záměr projednat a vzít na vědomí.

#### **Zpracoval:**

Ing. arch. Aleš Holý

Útvar městského architekta