

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 24

DNE: 21. 10. 2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 379/2019/OP

NÁZEV:

Nabytí a využití části hotelu FIT

ANOTACE:

Nabytí a využití objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města přijetí následujícího usnesení:
Zastupitelstvo města, s ohledem na jiné priority, které město Žďár nad Sázavou v současné době řeší, rozhodlo, že nebude usilovat o nabytí části objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: majetkoprávní odbor	Předkládá: majetkoprávní odbor	

Název materiálu: Nabytí a využití části hotelu FIT

Počet stran:

Počet příloh:

Popis

Nabytí a využití objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

Geneze případu

Město Žďár nad Sázavou jako jednu z možností využití nemovitostí ve Žďáře nad Sázavou pro potřeby města zvažovalo nabytí části objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p.č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“.

Využití bylo zvažováno zejména při projednávání sociálního bydlení ve Žďáře nad Sázavou. V materiálu číslo 1520/2018/OS pro radu města, která se konala dne 23.4.2018, byly pro sociální bydlení uvedeny následující možnosti využití:

Přestavba části Hotelu FIT

Podmínka realizace – nákup poloviny budovy a investice pro vybudování bytů. V horních patrech lze zřídit sociální bydlení z dotace a následně další postupná rekonstrukce a naplňování vize. Objekt je dnes z větší části pronajatý a dá se tedy počítat s příjmy z těchto pronájmů. Tyto příjmy by mohly generovat prostředky na postupnou rekonstrukci objektu.

V budově by mimo sociální byty mohlo nově sídlit ředitelství příspěvkové organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou, čímž by se uvolnily kapacity pro potřeby Domu klidného stáří, kde ředitelství sídlí. Další prostory by mohly být využívány např. Oblastní charitou Žďár nad Sázavou, která dnes sídlí v budově Hotelového domu Morava, či Klubem seniorů sídlící v budově České pojišťovny v Dolní ulici. Uvolněné prostory v těchto objektech města by se mohly pronajmout. Na přilehlém pozemku za objektem Hotelu FIT by mohla vzniknout další parkovací místa pro potřeby objektů na Doležalově náměstí (Městské divadlo, sokolovna, ZUŠ apod.). Vyřešil by se tak letitý problém města.

Ve 4. podlaží objektu by mohlo vzniknout celkem 8 bytů o dispozicích 1+kk.

Vlastníkem tohoto objektu je Agrovysočina, a.s., Zarybník 516, Měřín. Předseda představenstva této společnosti zaslal městu Žďár nad Sázavou žádost o vyjádření, zda má město Žďár nad Sázavou zájem o koupi budovy „hotelu Fit“ s tím, že v případě nezájmu města budou rozhodovat o realizaci dalších záměrů s touto budovou.

Vlastník objektu nesdělil kupní cenu, za kterou by nemovitost městu prodal. Při stanovení kupní ceny se bude vycházet zejména ze znaleckých posudků při dodržení ustanovení § 39 zákona o obcích.

- Radě města na zasedání dne 3. 5. 2018 byly předloženy k projednání níže uvedené varianty usnesení, a to: RM doporučuje zastupitelstvu města:

Varianta 1) uložit vedení města, aby jednalo se společností Agrovysočina, a.s., Zarybník 516, Měřín o možnosti nabytí a podmínkách nabytí a využití objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

Varianta 2) nevyužít nabídku společností Agrovysočina, a.s., Zarybník 516, Měřín - možnost nabytí objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

- Po projednání bylo RM přijato a doporučeno ZM k přijetí usnesení viz varianta 1).

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 17.5.2018 schválilo následující usnesení:

Zastupitelstvo města ukládá vedení města, aby jednalo se společností Agrovysočina, a.s., Zarybník 516, Měřín o možnosti nabytí a podmínkách nabytí a využití objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

Návrh řešení

V souladu s tímto usnesením odbor rozvoje a UP zadal zpracování možnosti rekonstrukce hotelu na polyfunkční objekt. Studie, která tuto rekonstrukci navrhuje je uvedena v příloze materiálu.

Po projednání s vedením města bylo rozhodnuto, že v současné době město nemá finanční prostředky – s ohledem na jiné priority města – na řešení odkoupení a rekonstrukci hotelu FIT na polyfunkční objekt. Z tohoto důvodu je předkládán radě města návrh, aby rada města doporučila zastupitelstvu města ukončení prací a jednání o možnosti nabytí a podmínkách nabytí a využití objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.

Návrh usnesení:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města přijetí následujícího usnesení:

Zastupitelstvo města, s ohledem na jiné priority, které město Žďár nad Sázavou v současné době řeší, rozhodlo, že nebude usilovat o nabytí části objektu č.p. 1687, který je součástí pozemku p. č. 349, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou na ulici Horní 1687/30 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1 – „hotel Fit“ do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou.



REKONSTRUKCE HOTELU
NA POLYFUNKČNÍ OBJEKT FIT
ŽDÁR NAD SÁZAVOU

Atelier RAW s.r.o.
Domažlická 12
612 00 Brno
tel.: +420 541 242 908
email: atelier@raw.cz
www: <http://raw.cz>

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

název stavby: Rekonstrukce hotelu na Polyfunkční objekt FIT
místo stavby: Žďár nad Sázavou
Horní 30

předmět dokumentace Studie

A.1.2 Údaje o zadavateli Město Žďár nad Sázavou
Žižkova 1, 591 31 Žďár nad Sázavou

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Projektant: Atelier RAW spol. s r.o.
Doc.ing. arch. Tomáš Rusín (č. autorizace 305)
Doc.ing. arch. Ivan Wähla (č. autorizace 293)
Domažlická 12, 612 00, Brno
Tel. fax: 541 242 908
E-mail: atelier@raw.cz
iČ: 282 99 442
Zápis v OR: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka č. 59571

Datum : 08/2018

POPIS ŘEŠENÍ

Objekt bývalého hotelu Fit byl postaven v 80. letech minulého století. Projekt je z roku 1986. Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet. Veškeré konstrukce a detailní řešení jsou poplatné době svého vzniku. Lze konstatovat, že objekt nevyhoví především současným tepelně technickým požadavkům. Jedná se především o obvodový plášť a okenní sestavy. Bude nutné provést revizi skladby střešního pláště a povrchů teras. V případě interiéru bude nutné počítat s přestavbou a náhradou většiny povrchů. Detailní řešení, například vnější i vnitřní zábradlí jsou velmi nekalitní a bude nutné je také nahradit soudobým řešením.

Předpokládáme, že stávající sítě budou v celém rozsahu rekonstruovány a nahrazeny novým vedením. Vzhledem k existenci instalačního mezipatra mezi 2. a 3. nadzemním podlažím je technické řešení snadno realizovatelné.

Přes všechny tyto nedostatky je možné konstatovat, že se jedná o významný objekt na důležitém místě, jehož objem dotváří celkovou urbanistickou situaci v místě. Jeho rekonstrukcí vznikne další přidaná hodnota, obohacující vstup do města o polyfunkční dům obsahující různorodou škálu ubytování a pronajimatelné prostory pro služby a zdravotnictví. Dostatek parkovacích kapacit v bezprostředním okolí a stávající napojení na komunikaci zaručují jeho snadnou saturaci individuální dopravou.

V studii rekonstrukce navrhujeme zachování stávajících vertikálních komunikačních jader. Hlavní komunikační jádro proti vstupu bude pouze opatřeno novým výtahem a nově řešeným zábradlím. Společné únikové schodiště mezi oběma objekty zůstává nezměněno.

Ve vstupní hale bude umístěna recepce, která vzhledem k různorodosti obsahu domu umožní kontrolu vstupu a podání informací návštěvníkům. V 1. nadzemním podlaží jsou dále navrženy pronajimatelné prostory, které mohou sloužit jako kanceláře, služby nebo ordinace. Na tyto prostory navazuje rehabilitační centrum obsahující zrekonstruovaný bazén stejné velikosti s nerezovou konstrukcí, malý terapeutický a cvičební sál, šatny pro dámy a pány, wc se sprchou pro invalidy, dvě masážní místa a kancelář se zázemím pro obsluhu. Součástí přizemí jsou i technické místnosti zajišťující provoz bazénu a strojovna vzduchotechniky.

V 2. nadzemním podlaží jsou navrženy dvě varianty řešení. V první jsou navrženy pronajimatelné prostory, které je možné upravit dle poptávky na kanceláře, prostory pro služby, komunitní centrum, fitcentrum apod. Na tyto prostory pak navazují tři byty 2+kk a 1 byt 3+kk. Byty jsou na vlastní oddělené chodbě s vlastními sklepními boxy na patře. V druhé verzi jsou kanceláře směrem do ulice nahrazeny pěti byty 1+kk.

3. nadzemní podlaží obsahuje malometrážní byty ve dvou variantách. V první z variant se jedná o klasické 1+kk a 2+kk obsahující vstupní zádveři, komoru, koupelnu se sprchou, wc, umývadlem a prostorem pro pračku. Obývací prostor je navržen tak, aby kromě kuchyňského koutu bylo možné do prostoru alternativně umístit i částečně oddělený prostor pro spaní. Okna jsou navržena otvíravá, dvě z nich jsou řešena jako francouzská, výklopná a otvíravá, opatřená čirým skleněným zábradlím. V druhé z variant je až osm bytů velikostí 1+kk a 2+kk možné řešit jako bezbariérové byty, splňující všechny požadavky pro použití osobami s omezenou schopností pohybu.

[illegible]

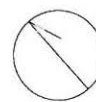
3np		
Var.01		
Byty		
1+kk	6	38
1+kk	1	34
2+kk	3	43
2+kk	1	47
Celkem	11	438
Var.02 – bezbariérové byty		
Byty		
1+kk – bezbariérové byty	6	38
1+kk	1	34
2+kk – bezbariérové byty	3	43
2+kk	1	47
Celkem	11	438
4np		
Byty		
1+kk	5	38
2+kk	3	43
3+kk	1	65
Kancelář	1	19
Celkem	9	384
5np		
Byty		
1+kk	8	32
2+kk	1	42
Celkem	9	298
Celkem pronajímatelných prostor (bez chodeb) V2		1033
1+kk	24	
2+kk	12	
3+kk	2	
Celkem bytových ploch		1513
Celkem bytů	38	

Zastavěná plocha		1 162 m2
Obestavěný prostor		15 800 m3
Předpokládaná cena rekonstrukce za m3		5500,-
Rekonstrukce předpokládá kompletní výměnu sítí, výměnu výplní otvorů, zateplení fasád, novou skladbu střech a teras.		
Předpokládaná cena bez DPH		87 000 000,-
Předpokládaná cena bez DPH 1.etapa		42 300 000,-
Předpokládaná cena bez DPH 2.etapa		44 700 000,-
Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám). Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až ±25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ±15%. Dle současné zkušenosti je možné předpokládat, že výběrové řízení sníží náklady cca o 10 %.		



POŘIZOVATEL
MÍSTO ZDÁN NAD BAZÝNOU, ŽIDKOVA 1, 591 31 ŽDÁN NAD BAZÝNOU
ZPRACOVATEL
Atelier RAW s.r.l. Donatelliho 13, 612 00 Brno
AUTORŮ A VEDOUČÍ PRŮJEKTU
DocIng. arch. TOMÁŠ RUSNÝ, DocIng. arch. IVAN TRÁGLA, Ing. arch. LUKÁŠ
PŘODRÝS I. KP

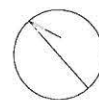
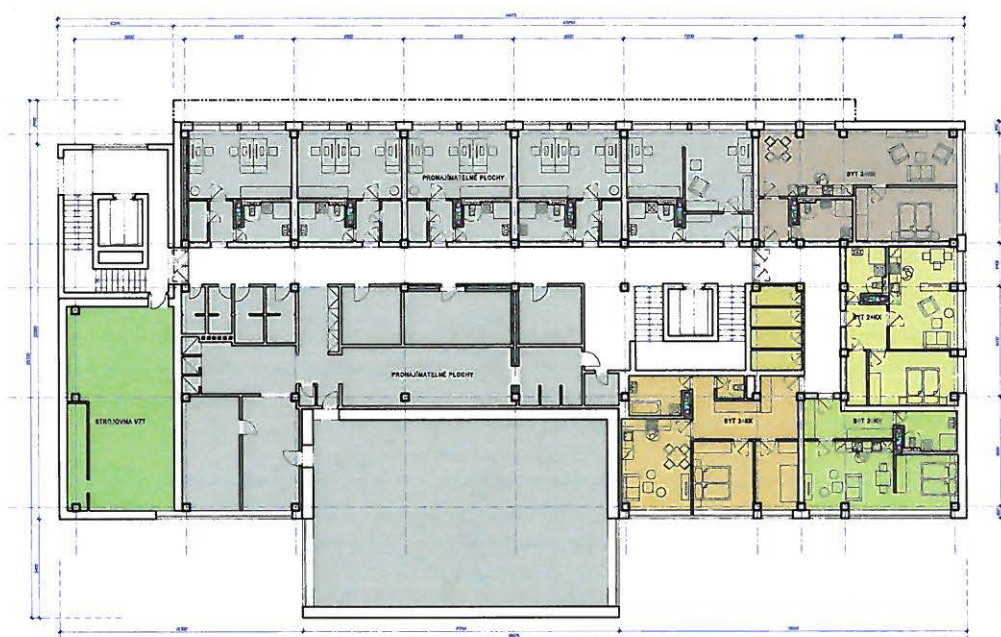
tel. 541 342 903
a1etian@rww.zs
Datum
06/2018
1 : 200



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDĚR NAD BĚŽAVOU

PORUČOVATEL
 MĚSTO ŽDĚR NAD BĚŽAVOU, ŽDĚROVA 1, 501 01 ŽDĚR NAD BĚŽAVOU
 ZPRACOVATEL
 Atelier RAY s.r.o., Dvůrková 13, 512 01 Brno
 AUTORŮ A VEDOUŠÍ PROJEKTU
 Ondřej srh, TOMÁŠ KUČERA, Ing. srh, IVAN WINKLA, Ing. srh, LUKÁŠ VERNER
 PŘEDKOTNÍ ZÁMĚR VARIANTA 1STY

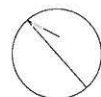
tel. 541 342 888
 atelier@ray.cz
 Datum
 06/2018
 1. 230



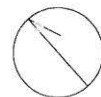
STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ZDAR NAD BÁZAVOU

PŮRČOVATEL:
MĚSTO ZDAR NAD BÁZAVOU, ŽIDOVSKÁ 1, 841 01 ZDAR NAD BÁZAVOU
ZPRACOVATEL:
Atelier PAVI s.r.o. Družstevní 12, 812 03 Brno
AUTORŮ A VEDOUČÍ PROJEKTU:
Dolný Ing. TOMÁŠ RUBEŠ, Ing. IVOŠ VÁHA, Ing. ANA LUKÁŠ VÁŽNER
PŘÍLOHY 1. NP - VARIANTA KANCELÁŘE

tel. 541 342 865
a@atelierpavi.cz
Datum:
08/2013
1. z 201

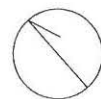


06/20/18



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ZŮR NAD SÁZAVOU

POŘIZOVATEL		
VEŠTITA ZŮR NAD SÁZAVOU, ŽDŮKOVA 1, 591 31 ZŮR NAD SÁZAVOU		tel. 561 942 901
ZPRAVODATEL		sklad@zov.cz
Auteller RAV s.r.o. Šestnáctá 12, 812 08 Brno		
AUTORY A VEDOUcí PROJEKTU		Datum
Šedivý, arch. TOMÁŠ KUČERA, Ing. arch. IVAN WINKEL, Ing. arch. LUKÁŠ VÁŽNER		10/2018
PŮSOBNÝ 1 MF VÁŽNE NOV		1: 250



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDÁR NAD SÁZAVOU

PŮBODAVATEL

WEATO ŽDÁR NAD SÁZAVOU, ŽDROUVA 1, 681 81 ŽDÁR NAD SÁZAVOU

ZPŘÍRADOVATEL

AKTIVIT KRM s.r.o. ŠENKOVSKÁ 12, 512 01 BRNO

AUTORSKÁ PRÁVNÍ ZÁŠTITA

Šedivý, arch. TOMÁŠ KOTRČ, Ing. arch. IVAN MICHLE, Ing. arch. LUKÁŠ VLČEK

PŘÍLOHA 4 - MAPA

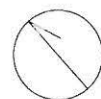
tel. 541 542 861

akt@aktivit.cz

Strana

502018

1 z 205



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ZDĚR NAD BĀZAVOU

PORUČOVATEL

WĚSTO ZDĚR NAD BĀZAVOU, ZDĚROVA 1, 681 91 ZDĚR NAD BĀZAVOU

ZPRAVODVATEL

Atelier F&V s.r.o., Dvůřanská 13, 612 01 Brno

tel. 541 342 803

amf@amf.cz

AUTORE A VEDOUCE PROJEKTU

Ing. arch. JIŘÍ TOUŠEK, Ing. arch. JIŘÍ TOUŠEK, Ing. arch. JIŘÍ TOUŠEK, Ing. arch. JIŘÍ TOUŠEK

datum

2023/12

POHLED 22

1. 320



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDÁR NAD SÁZAVOU

PORÝZOVATEL:

MĚSTO ŽDÁR NAD SÁZAVOU, ŽITKOVA 1, 661 91 ŽDÁR NAD SÁZAVOU

ZPRAVODATEL:

Atelier RAY s.r.o. Dimašinská 12, 612 02 Brno

tel. 541 342 903

info@ray.cz

AUTOR A VEDOUČÍ PROJEKTU:

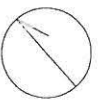
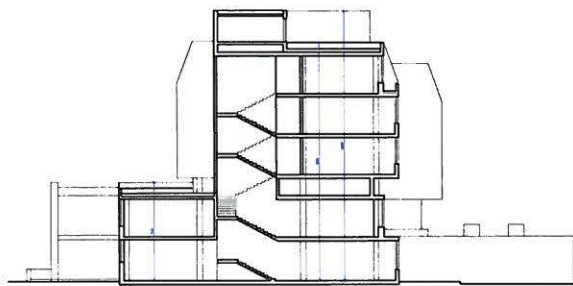
Deník

Dr. Ing. arch. TOMÁŠ KUŘIMSKÝ, arch. IVAN WINKLA, Ing. arch. LUKÁŠ VÁNEK

06/2018

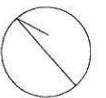
POHLÉD BY

1 - 200



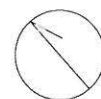
STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDĚR NAD SÁZAVOU

PORÚČKATEL		
MÍSTO ŽDĚR NAD SÁZAVOU, ŽDĚROVA 1, MÍ 31 ŽDĚR NAD SÁZAVOU		
ZPRACOVATEL		tel. 601 242 901
Atelier RAY s.r.o. Dvůrkova 12, 613 01 Brno		ray@ray.cz
AUTORY A VEDOUČÍ PROJEKTU		Datum
Doc.Ing. arch. TOMÁŠ RUŠKEDLO, Ing. arch. IVAN KOHLA, Ing. arch. LUDMILA VÁNEK		04/2018
POSLED ZÁŘADKOVACÍ RÍZ		1 / 30



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDĚR NAD SÁZAVOU

POŘIZOVATEL		
Město Žďár nad Sázavou, Žitkova 1, 581 01 Žďár nad Sázavou		
ZPRACOVATEL		tel. 541 342 808
Atelier KAV s.r.o. Dvořákova 13, 613 01 Brno		sk@kav@seznam.cz
AUTOR A VEDOUcí PROJEKTU		Datum
Drobný arch. TOMÁŠ KUŠNĚŘ, arch. arch. IVAN HRAJALA, ing. arch. LUKÁŠ VÁŽNÝ		05/2015
POHLÉD ZV		1:200



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDAR NAD SÁZAVOU

PŮRHOVATEL
 MĚSTO ŽDAR NAD SÁZAVOU, ŽDARSKÁ 1, 541 01 ŽDAR NAD SÁZAVOU
 ZPRACOVATEL
 atelier RAY a.s. a.s. Družbářská 13, 010 00 Brno
 AUTORY A VEDOUcí PROJEKTU
 Design: arch. TOMÁŠ KUBELKA, ing. arch. IVAN HRODIL, ing. arch. LUKÁŠ VÁNEK
 PŮSOBNÝ MĚRITELNÝCH BYTŮ

tel. 561 242 808
 atelier@ray.cz
 Datum
 18/05/18
 1:10



STUDIE PŘESTAVBY HOTELU FIT - ŽDÁR NAD BAZAVOU

PORUČOVATEL	
WERTO ŽDÁR NAD BAZAVOU, ŽIDKOVY 1, 661 81 ŽDÁR NAD BAZAVOU	
ZPRACOVATEL	
Atelier KAV s.r.o. Bělohorská 15, 612 08 Brno	tel: 561 242 908
AUTORY A VEDOUcí PROJEKTU	atv@kav.cz
Šedivý, arch. TOMÁŠ KUČEK, Ing. arch. IVAN WIGULA, Ing. arch. LUKÁŠ VÁCHER	Datum
PŮSOBNÝ VEZNANÍ NOVÝCH BYTŮ	05/2018
	1:50