

## Důvodová zpráva (DZ 31-2021/RČ)

### ÚPRAVA AREÁLU SÍDLA VAK

#### TES + další postup

Stávající prostory budovy na Tyršově 248/16 neodpovídají potřebám zaměstnanců ani zákazníků. Dne 31. 10. 2018 bylo představenstvem společnosti schváleno zpracování TES využitelnosti areálu VAK. Cílem TES bylo získat relevantní informace k porovnání s PD, ve které byl řešen přesun části pracovníků (bez zákaznického oddělení) na ČOV Česká Ves. TES „Úpravy areálu sídla firmy“ byla zpracována v závěru roku 2020. V této důvodové zprávě tedy předkládáme možné varianty dalšího postupu a žádáme o posouzení uvedených variant.

#### MOŽNÉ VARIANTY ŘEŠENÍ A JEJICH POROVNÁNÍ

##### Možné varianty řešení jsou:

1. Přestěhování na ČOV dle prvotních úvah a dle zpracované PD bez ZC.
2. Přestěhování na ČOV kompletního VAK, tj. včetně zákaznického centra.
3. Zachování současného stavu rozdělení správy, provozu vodovodů a provozu ČOV a kanalizace spojené se stavebními úpravami budovy a celého areálu Tyršova 248, vč. skladů.
4. Zachování stávajícího stavu.
5. Nákup nového pozemku (např. Za Podjezdem), výstavba novostavby provozně správní budovy na zelené louce

##### Varianta č. 1 - Přestěhování na ČOV dle prvotních úvah a dle zpracované PD bez ZC

Přestěhování na ČOV dle prvotních úvah a dle zpracované PD bez ZC, předpokládá oddělené zákaznické centrum v pronájmu v Jeseníku, rekonstrukci budovy ČOV, výstavbu skladu, zpevněných ploch a parkoviště v areálu ČOV, prodej budovy VAK, administrativní změnu sídla firmy.

Odhadované náklady	v tis. Kč bez DPH:
Rekonstrukce správní budovy ČOV	10 000*
Novostavba skladu	3 000
Přístřešek, parkování a zpevněné plochy	2 000
Provoz ZC v pronájmu na 10 let – odhad	5 000
Prodej areálu Tyršova	-10 000
<b>CELKEM</b>	<b>10 000</b>

\*Cena stanovena v roce 2019

##### Výhody varianty

Hlavní výhodou by byla sloučení administrativy, provozu vodovodu a kanalizace vč. ČOV do jednoho místa, dále prodej areálu na Tyršově ulici, a tím částečné vykrýetí potřebných finančních prostředků, nově vytvořené a kvalitní prostředí administrativních a provozních pracovníků.

##### Nevýhody/problémy varianty

Problémem této varianty je odtržení zákaznického centra od technického oddělení a vedení společnosti. Zřízení zákaznické kanceláře přinese stále poplatky za pronájem prostor, energie a ostatní služby. Pro takto zřízené pracoviště

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1211

tel.: +420584411545

e-mail: [info@vakjes.cz](mailto:info@vakjes.cz)

www: [www.vakjes.cz](http://www.vakjes.cz)

bankovní spojení: KB Jeseník  
číslo účtu: 5939330267/0100

IČ: 65138066  
DIČ: CZ65138066

ID DS: kncgujn

se musí zajistit kvalitní a zabezpečená konektivita mezi zákaznickou kanceláří a ČOV. Dodatečné včlenění ZC do provozní budovy by bylo komplikované. Přesun na ČOV přinese mírně zvýšené provozní náklady na vozidla, protože větší část údržby se odehrává na území města Jeseníku. V případě plánované výstavby sušárny kalu a příslušné technologie dojde k významnému omezení ploch ČOV pro budoucí rozvoj a může dojít ke kolizi s budováním skladovacích ploch. Musí být také provedena administrativní změna sídla firmy.

#### **Varianta č. 2 - Přestěhování na ČOV kompletního VAK, tj. včetně zákaznického centra**

Předpokládá úpravu PD včleněním zákaznického centra do schválené PD, rekonstrukci budovy ČOV, výstavbu skladu, zpevněných ploch a parkoviště v areálu ČOV, prodej budovy VAK, administrativní změnu sídla firmy.

<b>Odhadované náklady</b>	<b>v tis. Kč bez DPH:</b>
Rekonstrukce správní budovy ČOV (dle DSP)	10 000*
Doplnění ZC do správní budovy ČOV	2 000
Novostavba skladu	3 000
Přístřešek, parkování a zpevněné plochy	2 000
Prodej areálu Tyršova	-10 000
<b>CELKEM</b>	<b>7 000</b>

\*Cena stanovena v roce 2019

#### **Výhody varianty**

Výhodou by bylo sloučení administrativy, zákaznického centra a provozu vodovodu a kanalizace vč. ČOV do jednoho místa, dále prodej areálu na Tyršově ulici, a tím částečné vykrytí finančních prostředků na přesun na ČOV, nově vytvořené a kvalitní prostředí administrativních a provozních pracovníků.

#### **Nevýhody/problémy varianty**

Nevýhoda této varianty je přemístění zákaznického centra mimo Jeseník. Nejdelší přístupová vzdálenost zákazníka vzroste z cca 10 km na cca 17 km. Částečnou eliminací této nevýhody by bylo zřízení Zákaznického portálu v ERP systému Qi. Ten by umožnil správu základních operací zákazníka on-line. Zprovoznění zákaznického portálu je uvažováno v letech 2021-2022. Přesun na ČOV by přinesl mírně zvýšené provozní náklady na vozidla, protože větší část údržby se odehrává na území města Jeseníku. V případě plánované výstavby sušárny kalu a příslušné technologie dojde k významnému omezení ploch ČOV pro budoucí rozvoj a může dojít ke kolizi s budováním skladovacích ploch. Musí být také provedena administrativní změna sídla společnosti.

#### **Varianta č. 3 - Zachování současného stavu rozdělení správy, provozu vodovodů a provozu ČOV a kanalizace spojené se stavebními úpravami budovy a celého areálu Tyršova, vč. skladů**

Předpokládá vypracování PD ke stavebnímu povolení na základě již provedené TES, odstranění chátrající budovy na dvoře, výpověď nájemníka z budovy VAK, rekonstrukce 1. NP budovy VAK, rekonstrukce 2. a 3. NP, odstranění stávajících skladů, výstavba nových skladů, úprava zpevněných ploch, výstavba přístřešků pro služební vozidla. Dále je uvažováno s nákupem pozemku (Město Jeseník) pro rozšíření manipulační a parkovací plochy.

<b>Odhadované náklady</b>	<b>v tis. Kč bez DPH:</b>
Rekonstrukce areálu Tyršova	13 000*
Nákup pozemku	500
<b>CELKEM</b>	<b>13 500</b>

\*Cena stanovena v roce 2020

#### **Výhody varianty**

Výhodou je již zpracovaná studie dokazující proveditelnost této varianty. Dalším pozitivem je zachování sídla firmy na tradiční adrese. Největším benefitem bude zlepšení pracovních podmínek provozních zaměstnanců PV a administrativních pracovníků, důstojné prostředí pro zákazníky při zachování přístupové vzdálenosti zákazníků.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1211

tel.: +420584411545

e-mail: [info@vakjes.cz](mailto:info@vakjes.cz)  
www: [www.vakjes.cz](http://www.vakjes.cz)

bankovní spojení: KB Jeseník  
číslo účtu: 5939330267/0100

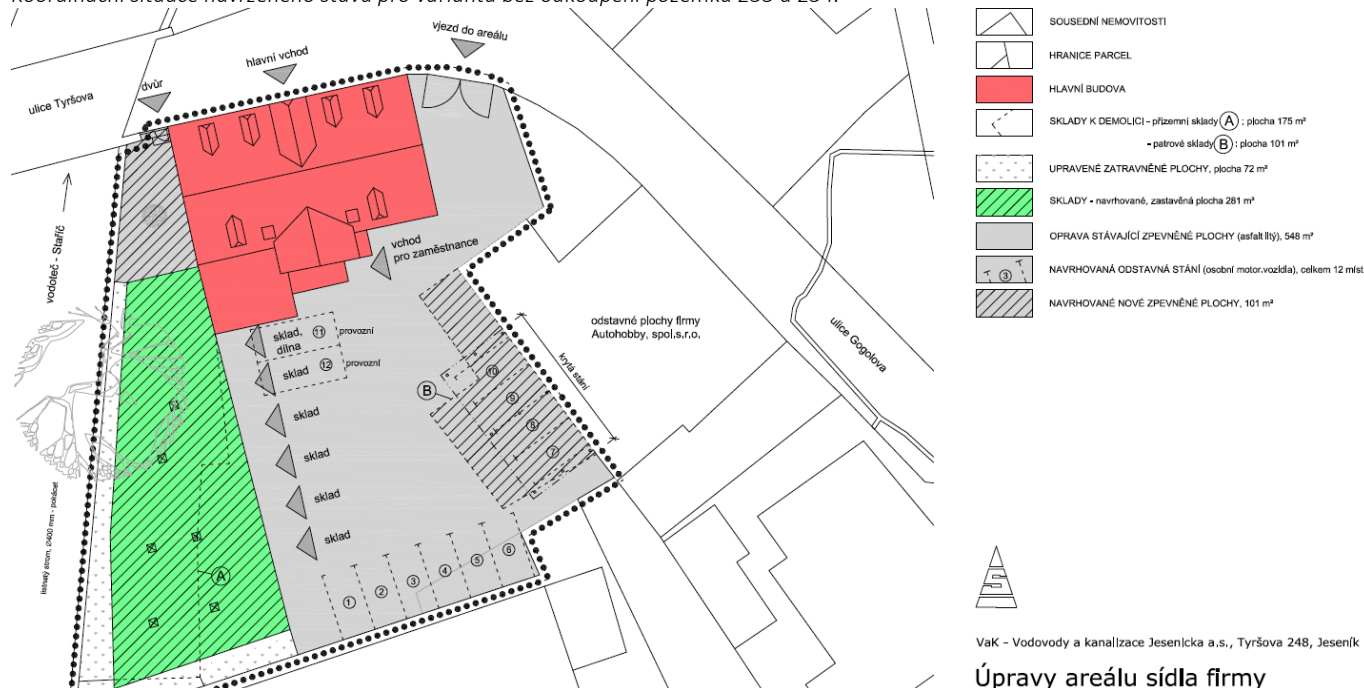
IČ: 65138066 ID DS: kncgujn  
DIČ: CZ65138066

Samozřejmostí u tohoto řešení jsou stávající dojezdové vzdálenosti provozních vozidel, a navíc vyřešení skladovacích možností společnosti. V souvislosti s COVID-19 je rozdělení provozů (vodovod/kanalizace) výhodou. Provozní budova ČOV nemusí být stavebně upravována a nebude provedena administrativní změna sídla společnosti.

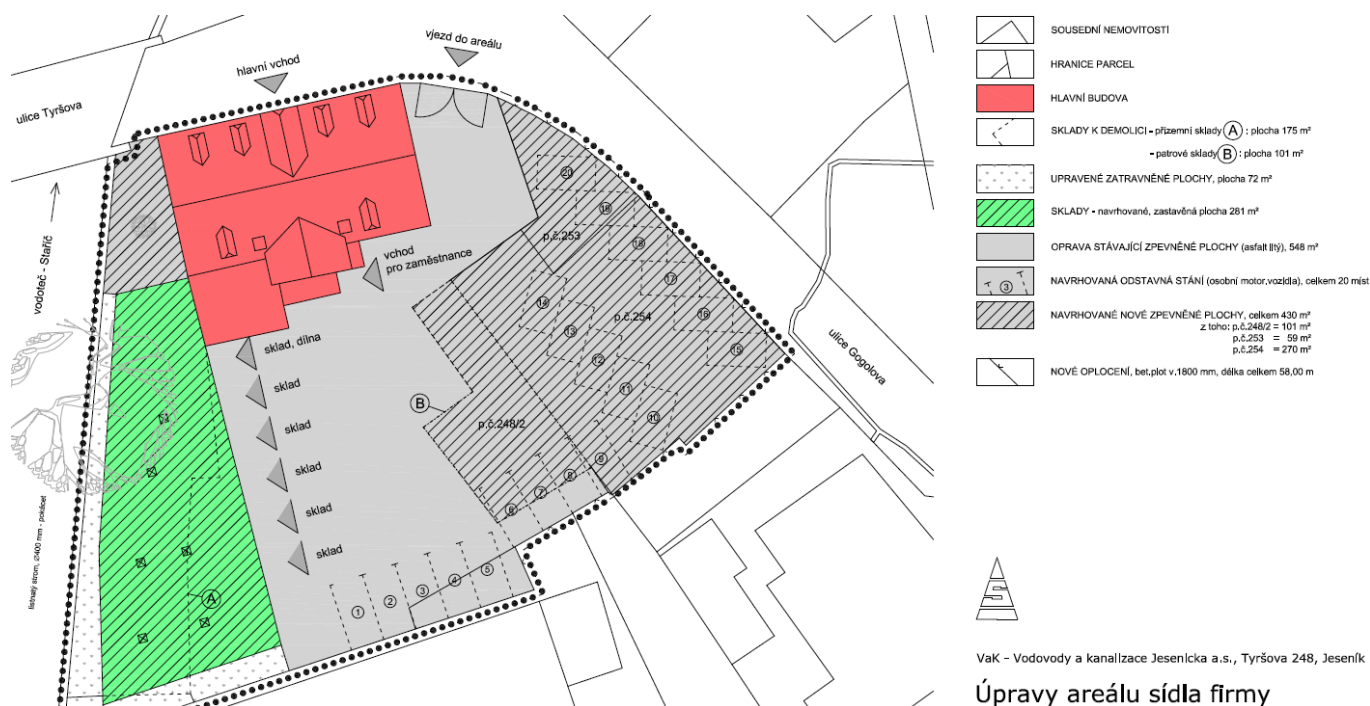
### Nevýhody/problémy varianty

Nevýhoda této varianty je organizačně složitější organizace rekonstrukce. Eliminovat se dá vhodnou etapizací celé stavby. Další nevýhodou bude zmenšení manipulační plochy v areálu v případě nemožnosti odkoupení pozemků p.č. 253 a 254 v k.ú. Jeseník.

Koordinační situace navrženého stavu pro variantu bez odkoupení pozemků 253 a 254.



Koordinační situace navrženého stavu pro variantu s odkoupením pozemků 253 a 254.



Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1211

tel.: +420584411545

e-mail: [info@vakjes.cz](mailto:info@vakjes.cz)  
www: [www.vakjes.cz](http://www.vakjes.cz)

bankovní spojení: KB Jeseník  
číslo účtu: 5939330267/0100

IČ: 65138066 ID DS: kncgujn  
DIČ: CZ65138066

#### Varianta č. 4 - Zachování stávajícího stavu

Předpokládá setrvání pracovníků ve stávající budově bez větších stavebních úprav. Byla by provedeny pouze nejnutnější úpravy pro přesuny zaměstnanců do dosud méně využívaných, nevhodných prostor budovy.

##### Výhody varianty

Výhodou by bylo zachování sídla firmy na tradiční adrese s minimálními náklady.

##### Nevýhody/problémy varianty

Nevýhoda této varianty je zachování neuspokojivého prostoru pro zaměstnance a zákazníky neumožňující rozvoj společnosti. Nevhodné skladovací prostory. Tento stav je dlouhodobě neudržitelný.

Odhadované náklady	v tis. Kč bez DPH:
CELKEM	500

#### Varianta č. 5 - Výstavba novostavby provozně správní budovy na zelené louce (např. Za Podjezdem)

Předpokládá výběr a nákup pozemku, vypracování studie, vypracování PD, výstavbu administrativně-provozní budovy vč. skladu, garáže a parkoviště pro zaměstnance i zákazníky.

##### Výhody varianty

Výhodou je prodej areálu budovy na Tyršově ulici, a tím částečné vykrytí finančních prostředků, bezkompromisní dispoziční řešení na míru počítající s rozvojem firmy (např. vstup obce Mikulovice do VAK), nové důstojné pracovní prostředí, reprezentativní prostředí pro zákazníky, zachování rozumné přístupové vzdálenosti zákazníků, stávající dojezdové vzdálenosti provozních vozidel a dále vylepšení skladovacích možností dle potřeb firmy, garáže pro firemní vozidla. Navíc by byl provozně nejjednodušší přechod do nového objektu. V souvislosti s COVID-19 je rozdělení provozů (vodovod/kanalizace) výhodou. Provozní budova ČOV nemusí být stavebně upravována.

##### Nevýhody/problémy varianty

Nevýhoda této varianty je delší časový horizont realizace, neexistence jakékoliv studie. Současně se také jedná o nejdražší variantu. Musí být také provedena administrativní změna sídla společnosti.

Odhadované náklady	v tis. Kč bez DPH: *
Provozně administrativní budova	22 000
Sklady	3 000
Zpevněné plochy, přípojky	2 000
Pozemek cca 4 tis m <sup>2</sup>	4 000
Prodej Tyršova	-10 000
CELKEM	21 000

\*Ceny bez DPH, odhady dle m<sup>3</sup> 2021

#### NÁVRH ŘEŠENÍ A ZÁVĚR

Z uvedených variant se jeví jako ekonomicky nejvhodnější varianta č. 2 - přesun všech pracovníků na ČOV. Přesun ZC na ČOV bude však může být negativně vnímán zákazníky, přestože nabídneme kvalitnější prostředí. S přesunem na ČOV dojde také k výraznému omezení využitelného prostoru na ČOV.

Z hlediska kvalitního prostředí jak pro zaměstnance, tak i pro zákazníky a i s ohledem na budoucí rozvoj, se pak jeví jako nejvhodnější varianta č. 5 - výstavba na zelené louce. Tato varianta však není rozpracována a je také nejnákladnější variantou.

Jako nejvhodnější varianta, která je průsečíkem možných variant se jeví varianta č. 3. Je ideálním řešením pro zákazníky a nabízí důstojné prostory na tradiční adrese. Kompletní rekonstrukce a výstavba nových skladů zajistí

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1211

tel.: +420584411545

e-mail: [info@vakjes.cz](mailto:info@vakjes.cz)

www: [www.vakjes.cz](http://www.vakjes.cz)

bankovní spojení: KB Jeseník  
číslo účtu: 5939330267/0100

IČ: 65138066  
DIČ: CZ65138066

ID DS: kncgujn

i zaměstnancům kvalitní pracovní prostředí, nicméně zde není velký prostor pro budoucí rozvoj. Na toto řešení byla zpracována studie, která prokazuje proveditelnost této varianty.

Prostřednictvím této DZ předkládáme představenstvu společnosti možné varianty řešení a navrhuje postupovat dle:

1. Varianty č. 3 - Zachování současného stavu rozdělení správy, provozu vodovodů a provozu ČOV a kanalizace spojené se stavebními úpravami budovy a celého areálu Tyršova, vč. skladů. Dalším krokem v této variantě je zpracování PD pro stavební povolení.
2. Případně je také možnost zpracování TES pro variantu č. 5 - Výstavba novostavby provozně správní budovy na zelené louce (např. Za Podjezdem), která více upřesní předpokládané náklady na tuto variantu.

Dne:

6. 10. 2021



Vypracoval:

**Robert Černý,**  
technický ředitel

**Radek Winiarski**  
technik provozu



Kontroloval:

**Ing. Lenka Podhorná**  
ředitelka společnosti

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1211

tel.: +420584411545

e-mail: [info@vakjes.cz](mailto:info@vakjes.cz)

www: [www.vakjes.cz](http://www.vakjes.cz)

bankovní spojení: KB Jeseník  
číslo účtu: 5939330267/0100

IČ: 65138066  
DIČ: CZ65138066

ID DS: kncgujn