

Prádelna a čistírna Jihlava, s. r. o.
Rantířovská 13, 586 05 Jihlava

Magistrát města Jihlavy
Majetkový odbor – odd. správy realit
Masarykovo nám. 97/1
586 01 Jihlava

Magistrát města Jihlavy
Majetkový odbor

V Jihlavě dne 3.1.2024

05. 01. 2024
přijato
40/3613/2024

Žádost o schválení záměru technického zhodnocení předmětu nájmu

Dobrý den,

na základě smlouvy o nájmu věcí nemovitých, ev. č. 566/OSD/98 ze dne 13.3.1998 ve znění dodatků č. 1 – 16 máme pronajaty budovy a pozemky, které tvoří ucelený soubor areálu Prádelny a čistírny v Jihlavě.

V souladu s odstavcem V. Práva a povinnosti nájemce, čl. V.8 a V.10 této smlouvy Vás tímto žádáme o schválení záměru technického zhodnocení předmětu nájmu a to konkrétně objektu občanské vybavenosti č.p. 13, situované na pozemku p.č. 313/1 v k.ú. Horní Kosov (hlavní provozní objekt prádelny), spočívající v přístavbě tohoto objektu. Bližší popis záměru této přístavby je popsán v příloze č. 1 této žádosti.

Dle zpracované studie proveditelnosti je předpokládaná celková výše investice přístavby odhadnuta na 80 mil. Kč z toho 30 mil. Kč představuje stavební část a 50 mil. Kč představuje technologická část (nová prací linka se suškami, lisem a rozvolňovačem a žehlící zařízení).

V případě schválení tohoto záměru bychom zpracovali další stupně projektové dokumentace (pro územní rozhodnutí/souhlas, pro stavební povolení, pro realizaci stavby). Po vyhotovení těchto jednotlivých stupňů projektu by postupně docházelo k upřesnění celkové výše této investice.

Dle předběžných propočtů činí návratnost této investice cca 6 let. Financování investice by bylo řešeno vlastními zdroji a bankovní půjčkou. V případě schválení tohoto záměru a po vypracování dalších stupňů dokumentace bychom následně podali žádost o uzavření samotné smlouvy o technickém zhodnocení předmětu nájmu, která by stanovila termín realizace, upřesněnou celkovou hodnotu, návrh případného vzájemného vypořádání a další nutné náležitosti.

Za posouzení této žádosti Vám velice děkujeme

S pozdravem

Bc. Martina Prošková
jednatel



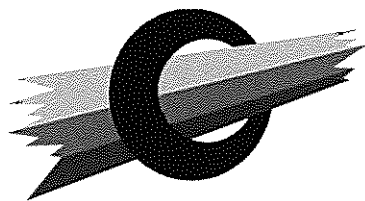
Přílohy:

- Č. 1 – Popis záměru přístavby prádelny
- Č. 2 - Půdorys se zákresem rozmístění strojů
- Č. 3 - Závazné stanovisko SÚ

telefon - ústředna 567 305 550-5
fax 567 305 839
<http://www.pradelna.ji.cz>

E-mail: reditel@pradelna.ji.cz
bank. spojení:
KB Jihlava, č. ú.: 19-8907880217/0100

IČ: 255 132 90
DIČ: CZ25513290



Prádelna a čistírna Jihlava, s. r. o.
Rantířovská 13, 586 05 Jihlava

Záměr – přístavba prádelny

V současné době lze hodnotit stav prádelny jako velice uspokojivý nicméně nedostačující možností, které se jí díky aktivní obchodní politice naskýtají.

Důvodů k přístavbě prádelny je hned několik (hodnocena dle významnosti):

1) Omezení rizika odchodu zákazníků příp. likvidace společnosti

Prádelny naší velikosti mají zpravidla dvě prací linky, díky čemuž možné riziko výpadku, prostojů aj. eliminují na minimum. V Prádelně Jihlava v minulosti toto také bylo, nicméně druhá kratší a starší prací linka dosloužila (enormně vysoké spotřeby) a byla za zůstatkovou cenu prodána. Skrz optimální vyprání a délku taktu by bylo třeba pořídit stejně dlouhou a výkonnou prací linku, nicméně pro tu i vzhledem k navazujícímu systému sušení již zde není prostor. Tím, že prádelna vlastní pouze 1 prací tunelovou linku z roku 2009, na které je práno 95 % veškerého dovezeného objemu prádla, se vystavuje neskutečnému riziku. V případě totiž déle trvající opravy, absenci náhradního dílu příp. neopravitelnosti a tím i nedodání prádla zákazníkovi v rámci pouhých 3 dnů, je zákazník nucen přejít ke konkurenci a zajistit si tak vlastní existenci. Na základě nemožnosti plnit je tak velké riziko vypovězení smlouvy prádelně Jihlava a uzavření nové v prádelně jiné. Může se tedy lehce stát, že hodnota společnosti v rámci několika týdnů padne na úplné minimum a bude muset vyplácet prostoje bez tržeb. V roce 2023 byl instalován nový lis, zgenerálován dopravníkový pás a přikoupena sušící jednotka.

2) Zavedení částečné robotizace

Rozšířením prádelny o přístavbu se naskýtají další možnosti v několika proveditelných fázích.

Prací linky

Dokupem nové prací linky by byl kompletně přenastaven systém praní prádla – jedna tunelová linka pouze na froté (ad 1) a druhá (ad 2) pouze na ložní prádlo.

Ad 1 – v současné době používaná prací linka s 5 suškami – 4 plynové, 1 parní – obsluha u odebrání 3 zaměstnanci s patrnými prostoji – dokup 1 suška na plyn

Ad 2 – nová prací linka s 2 parními suškami na rozvolňování ložního prádla určeného k žehlení se zařízením na odebrání – přesun parní sušky od ad 1) **tzn. DOKUP: 1 prací linka s lisem a dopravníkovým pásem**, který by byl propojen se současnou prací linkou pro případ výpadku, poruchy, **1 plynová a 1 parní suška a rozvolňovač s dopravníkovým pásem před žehlicí linky**

Už jen tímto opatřením předejdeme možným prostojům při odebrání u prací linky a ušetříme 2 pracovní místa, navýšíme produktivitu, ušetříme vstupy...

Žehlič na malé kusy

V současné době při žehlení malých kusů prádla (zejména polštáře) přepínáme velkou žehlicí linku na možnost vkládání přímo na pásy a to několikrát za směnu. Každé přepnutí zabere v řádu několika minut a pro skládání vzadu je nutno o 1 zaměstnance navíc.

Nákupem specializované žehlicí linky na malé kusy zamezíme zbytečným prostojům při přepínání žehlicí linky a zároveň díky skladači na malé kusy ušetříme 1 zaměstnance za zařízením.

Každopádně při objemu prádla – přes 5 mil. tun ročně ušetříme přístavbou včetně výše uvedeného strojního vybavení obrovské množství přesčasových hodin, ve kterých současné objemy zpracováváme a navýšíme kapacitu min. o 30 %.

telefon - ústředna 567 305 550-5

fax 567 305 839

<http://www.pradelna.ji.cz>

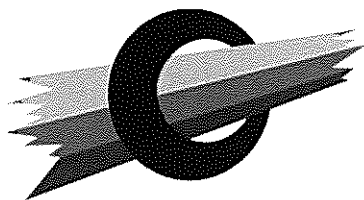
E-mail: reditel@pradelna.ji.cz

bank. spojení:

KB Jihlava, č. ú.: 19-8907880217/0100

IČ: 255 132 90

DIČ: CZ25513290



Prádelna a čistírna Jihlava, s. r. o.
Rantířovská 13, 586 05 Jihlava

3) Využití velmi dobrého jména společnosti při získávání dalších výhodných zakázek

Mezi naše zákazníky patří luxusní pražské hotely již po delší dobu (Mandarin Oriental, Four season, hotel Andaz aj.), kteří nám poskytují výborné reference jako co kvality, tak hlavně do spolehlivosti poskytovaných služeb. Díky tomu jsme zvaní do mnohých výběrových řízeních jak u stávajících zakázek (hotel Royal Prague, hotel NYX, K + K hotels, Occidentals Prague hotels aj.), tak i do nově otevřených v průběhu dalších 2 let (Motel One, hotel Axa, Hardrock cafe hotel aj.) Bohužel vzhledem k přeplněné kapacitě v sezoně (duben – říjen včetně) jsme nuceni zakázky odmítat a ještě k tomu využívat subdodavatelské praní při současném počtu zákazníků jako výpomoc.

4) Nedostatek prádelen této velikosti zpracovávající kvalitně celou službu včetně čistírny

Posledním atributem je pak zánik 2 prádelen naší velikosti a to prádelna Kralovice a prádelna Žďár nad Sázavou, které prohrály boj nejprve se situací ohledně COVID-19 a poté dostaly smrtelnou ránu skrz abnormální nárůst cen energií.

Na druhé straně přibýly jen menší prádelny, které nejsou schopny absorbovat nově vzniklé subjekty na ubytování a zabývají se zejména menšími kapacitami.

Finanční náročnost

Přístavba budovy prádelny včetně přemístění sociálního zařízení – investice okolo 30 mil. Kč

Vybavení prádelny:

Prací linka se suškami, lisem a rozvolňovačem a žehlící zařízení na malé kusy – investice okolo 50 mil. Kč

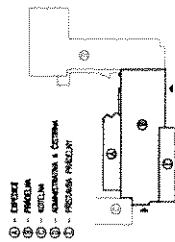
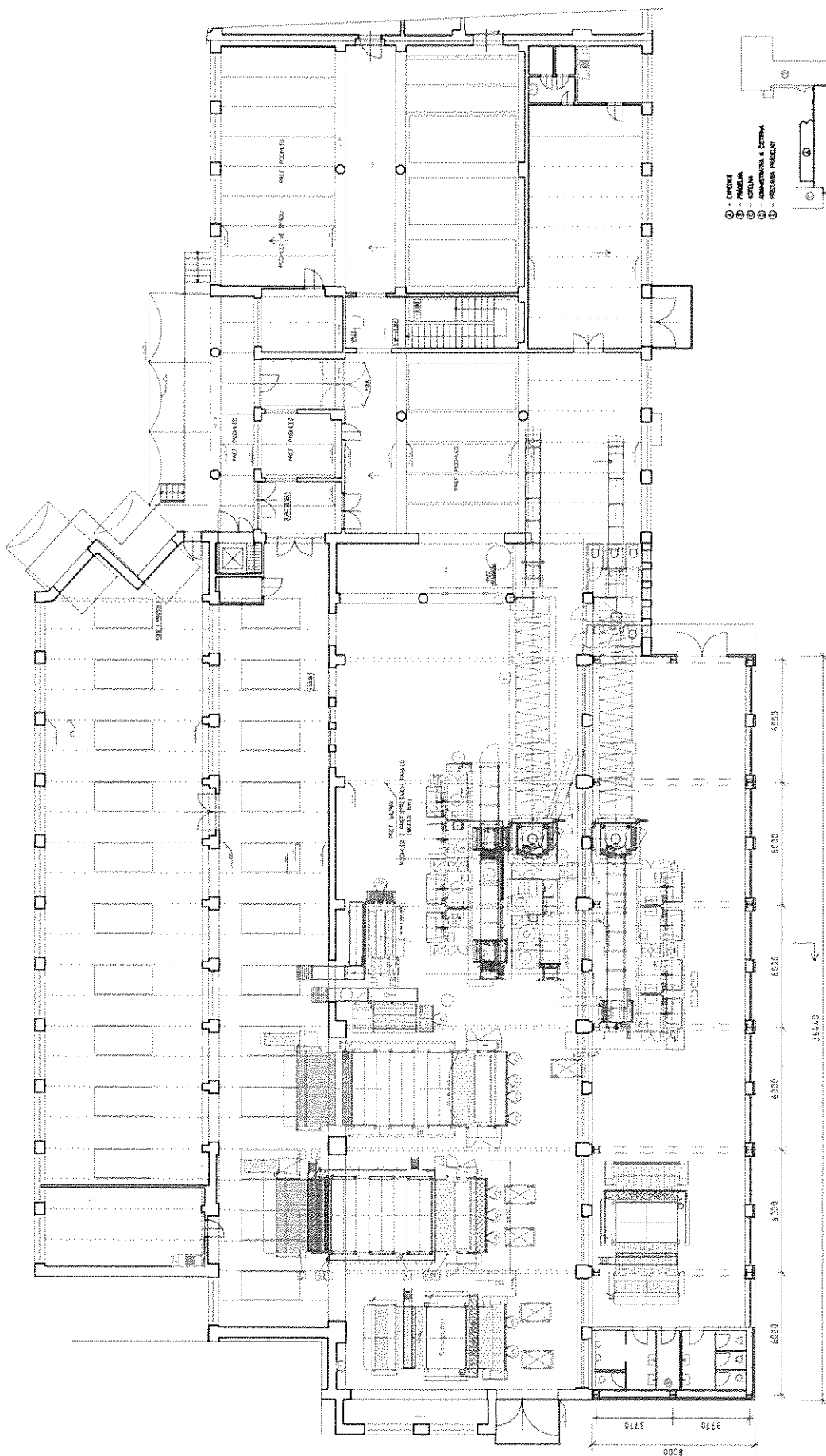
Rozšířením budovy lze následně, v případě příznivého ekonomického dopadu, uvažovat o dalších fázích robotizace a úspor.

telefon - ústředna 567 305 550-5
fax 567 305 839
<http://www.pradelna.ji.cz>

E-mail: reditel@pradelna.ji.cz
bank. spojení:
KB Jihlava, č. ú.: 19-8907880217/0100

IČ: 255 132 90
DIČ: CZ25513290

půdorys 1.NP - KOMPLET



±0.000
BpV 539.40

12.0
8.0m
4.0

M

01	02	03	04	05	06	07	08	09
10	20	30						

A

PŘÍSTAVBA PRÁDELNY JIHLAVA

předmět: k. Horní Kosa

autor: Ing. Lenka Přechýlová

1 700

03/2023

stůž

Spis. zn.: MMJ/SÚ/57580/2023
Č.j.: MMJ/SÚ/182925/2023-CoM
Vyřizuje: Ing. Martina Coufalová
E-mail: martina.coufalova@jihlava-city.cz
Telefon: 565 593 185

Jihlava, dne: 4.10.2023

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") posoudil žádost, kterou dne 13.9.2023 podala **Prádelna a čistírna Jihlava, s.r.o., IČO 25513290, Rantiřovská č.p. 13/15, Horní Kosov, 586 01 Jihlava 1, kterou zastupuje společnost AS PROJECT CZ s.r.o., IČO 26095254, U Prostředního mlýna č.p. 128, 393 01 Pelhřimov**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

„Přístavba prádelny Jihlava“

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 313/1, 327/1 v katastrálním území Horní Kosov, který obsahuje:

Jedná se jednoduchý halový objekt, který bude zvětšen stávající přístavbou o 8×36 m. Ve stávající části prádelny se probourá obvodový východní plášť včetně oken a stávající hygienické zázemí. Probourání těchto prostor a propojení s novou přístavbou vznikne nový výrobní prostor s užitnou plochou cca 920 m². V jižní části nové přístavby vznikne nové hygienické zázemí pro zaměstnance.

Orgán územního plánování vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto

závazné stanovisko:

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

přípustný.

Orgán územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona stanoví podmínky pro uskutečnění záměru:

1. Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Platnost tohoto závazného stanoviska se stanovuje v souladu s §96b odst. 5 stavebního zákona na 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Orgán územního plánování obdržel dne 13.9.2023 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Orgán územního plánování přezkoumal, jestli se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písmene a) stavebního zákona. Posuzování charakteru změn a jejich dopadu v území je v působnosti orgánu územního plánování. Jelikož je stavba nově umísťována, jedná se o změnu prostorového uspořádání, závazné stanovisko se v tomto případě vydává.

Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

- Projektová dokumentace
Projektant AS PROJECT CZ s.r.o., hlavní projektant Ing. Lenka Procházková

Další podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky č. 629 ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky č. 630 ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky č. 618 ze dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky č. 833 ze dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 6 schválené usnesením vlády České republiky č. 542 ze dne 19. 7. 2023. (dále jen "PÚR")
- územně plánovací dokumentace
 - Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace číslo 1 (nabytí účinnosti 23. 10. 2012), Aktualizace číslo 2 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016), Aktualizace číslo 3 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016), Aktualizace číslo 4 (nabytí účinnosti 7. 11. 2020), Aktualizace číslo 5 (nabytí účinnosti 30. 12. 2017), Aktualizace číslo 6 (nabytí účinnosti 14. 6. 2019), Aktualizace číslo 7 (nabytí účinnosti 20. 10. 2021), Aktualizace číslo 8 (nabytí účinnosti 13. 4. 2021) a Rozsudku Krajského soudu v Brně číslo jednací 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017. (dále jen "ZÚR")
 - Územní plán Jihlava, ve znění dokumentace po vydání Změny č. 1 (nabytí účinnosti 6. 2. 2019), změně č. 3 (nabytí účinnosti 13. 2. 2021), změně č. 4 (nabytí účinnosti 16. 10. 2021), změna č. 2 (nabytí účinnosti 10. 10. 2022), (dále jen "ÚP"),
- územně plánovací podklady
 - územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Jihlava,
 - Územní studie krajiny okolí Jihlavy (schválená možnost využití 1. 9. 2022), dále jen ÚSK. Řešeným územím je správní území města Jihlavy a přilehlé obce Rančířov, Čížov, Malý Beranov, Velký Beranov (pouze k.ú. Velký Beranov), Měšín, Střítež, Hybrálec, Plandry, Rantířov a Puklice (pouze k.ú. Studénky). ÚSK je odborný komplexní dokument umožňující koncepční víceoborový přístup k řešení krajiny zejména v nezastavěném území.

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s PÚR a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

- Záměr je v souladu s platnou PÚR. Řešené území se nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Vzhledem k měřítku (podrobnosti) platné PÚR je záměr pro účely platné PÚR z hlediska jeho průmětu do území irrelevantní.
- Záměr je v souladu s platnou ZÚR. Vzhledem k měřítku (podrobnosti) platných ZÚR je záměr pro účely platných ZÚR z hlediska jeho průmětu do území irrelevantní.
- Přes předmětné dotčené pozemky neprochází žádné plochy ani koridory nadmístního významu.
- Dle změny ÚP je záměr navržen v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití OK - Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost

Podmínky využití pro plochu OK:

Hlavní využití:

stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a ostatní nerušící služby) bez omezení velikosti a bez specifikace převažujícího využití.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva);
- stavby a zařízení sportovního občanského vybavení (stavby a zařízení pro školní tělovýchovu, vrcholový, výkonnostní a rekreační sport, zařízení víceúčelových a dětských hřišť);
- nerušící služby*;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství* a veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení související s hlavním využitím (služební a pohotovostní bydlení, bydlení pro správce a majitele areálu) za předpokladu prokázání souladu s platnou legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*
- v městské památkové rezervaci (MPR) a v ochranném pásmu MPR je nepřípustné umísťování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s odbytovou plochou větší než 1000 m²

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím nebo neuvedené ve specifických podmínkách zejména logistická centra, výrobní a skladové areály.

Podmínky prostorového uspořádání BI v městském území:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3
- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně-podlažní zástavba* - výšková hladina do 15m;
- dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb, popř. v souladu se zásadami likvidace dešťových vod stanovenými tímto územním plánem (podkapitola 1d2).

Správní orgán po prostudování předložené PD konstatuje, že záměrem se nemění výškové uspořádání stavby, typ střechy zůstává stejný. Navržený záměr svým architektonickým zpracováním nenarušuje okolní zástavbu a je s funkčním vymezením v souladu se změnou ÚP i s podmínkami prostorového uspořádání.

Posuzovaný záměr je navržen v zastavěném území. Navržené řešení naplňuje požadavek na hospodárné využívání zastavěného území. Posuzovaný záměr vyhovuje urbanistickým architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Posuzovaný záměr je v souladu se změnou ÚP i s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona; splňuje rovněž podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Záměr je v souladu s ÚSK:

- Záměr se nenachází v nezastavěném území a nebude mít vliv na volnou krajinu, proto se při posuzování záměru tento územně plánovací podklad nevyužívá.

- Územní studie krajiny slouží jako podklad pro územní plány, je zapracovaná do územně analytických podkladů. Její podrobnost pro rozhodování v území je irelevantní.

Úvahy, kterými se orgán územního plánování řídil při výkladu právních předpisů:

- Při posuzování záměru z hledisek uvedených v § 96b stavebního zákona a § 149 správního řádu orgán územního plánování nezjistil porušení právních předpisů.

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

elektronicky podepsáno

Bc. Pavlína Razimová
vedoucí oddělení územního plánování

otisk úředního razítka

Příloha:

- katastrální mapa, označení výkresu C. 03
- řez a pohled, označení výkresu D. 05

Obdrží:

AS PROJECT CZ s.r.o., U Prostředního mlýna č.p. 128, 393 01 Pelhřimov

IDDS: xsfnkpj