



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

V Jihlavě dne 21.11.2024

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

Žádost o schválení uzavření smlouvy o technickém 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 je možné technické zhodnocení předmětu nájmu provést pouze za předpokladu předchozího schválení pronajímatelem.

Usnesením Zastupitelstva města Jihlavy č. 527/24-RM ze dne 27.2.2024 byl naší společnosti schválen záměr technického zhodnocení předmětu nájmu, spočívající v přístavbě objektu prádelny (objekt občanské vybavenosti č.p. 13, situovaný na pozemku p.č. 313/1 v k.ú. Horní Kosov (hlavní provozní objekt prádelny), vč. osazení prací mechanizace.

Realizací této přístavby včetně osazení novým strojním vybavením omezíme riziko výpadku služeb a existence prádelny, dále zavedeme částečnou robotizaci a tím zajistíme zefektivnění provozu. Dále instalací nejnovějších technologií zajistíme nejvyšší možnou kvalitu zejména žehlení, omezíme prostoje a získáme další kapacitu pro zpracování náročných zakázek v oboru (předpokládaný nárůst objemu o 30 %) (viz příloha č. 1 – popis záměru přístavby).

Tímto Vás žádáme o uzavření samotné smlouvy o technickém zhodnocení předmětu nájmu s následujícími parametry.

- Předpokládaná hodnota samotné přístavby činí 35.987.651,- Kč bez DPH (viz příloha č. 2 – propočet stavby zpracovaný zhotovitelem související projektové dokumentace), dále se jedná o projektovou a inženýrskou činnost v hodnotě Kč 1.798.550,- Kč bez DPH, kterému předcházela studie přístavby za Kč 82.500,-. Dalším nákladem byl plán BOZP v hodnotě 8.000,- Kč bez DPH. Celkem se tedy jedná o částku 37.876.701,- Kč bez DPH.

- Předpokládaný termín zahájení realizace přístavby je 03/2025.

- Předpokládaný termín ukončení realizace přístavby je 05/2027.

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

- Návrh na případné vypořádání technického zhodnocení – navrhujeme totožné, jako již u dříve realizovaného technického zhodnocení (osazení FT panelů na provozní objekt, rekonstrukce plynové kotelny) tj. v případě ukončení nájemního vztahu vypořádání technického zhodnocení v zůstatkové ceně popř. v ceně stanovené znaleckým posudkem).

S pozdravem



jednatelka

Prádelna a čistírna Jihlava, s.r.o.

Rantířovská 13, 586 05 Jihlava

DIČ: CZ25513290, IČ: 25513290

www.pradelnaji.cz (4)

Přílohy:

Č. 1 – Popis záměru přístavby prádelny

Č. 2 - Propočet stavby – rekonstrukce a přístavba

telefon - ústředna 567 305 550-5

fax 567 305 839

<http://www.pradelnaji.cz>

E-mail: reditel@pradelnaji.cz

bank. spojení:

KB Jihlava, č. ú.: 19-8907880217/0100

IČ: 255 132 90

DIČ: CZ25513290



Příloha č. 1 - 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 odebírání 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 odebírání – 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 žehlící linky**

Už jen tímto opatřením předejdeme možným prostojům při odebírání 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 žehlící 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 žehlící linky na malé kusy zamezíme zbytečným prostojům při přepínání žehlící 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 %.



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.

Příloha č. 2 PROPOČET STAVBY - REKONSTRUKCE A PŘÍSTAVBA PRÁDELNY JIHLAVA

SO-01	REKONSTRUKCE PRÁDELNA JI	měrná jednotka	cena za m.j.	počet	cena
STAVBA					
	demolice	soub.	450 000,00 Kč	1	450 000,00 Kč
	NOVÁ STAVBA	soub.	22 450 000,00 Kč	1	22 450 000,00 Kč
PROFESE					
	ZTI	soub.	1 170 000,00 Kč	1	1 170 000,00 Kč
	VZT	soub.	1 300 000,00 Kč	1	1 300 000,00 Kč
	EL siloproud+slaboproud+bleskosvod	soub.	2 000 000,00 Kč	1	2 000 000,00 Kč
	bleskosvod_zbytek budovy	soub.	750 000,00 Kč	1	750 000,00 Kč
SO -01	Celkem				28 120 000,00 Kč
IO_01	Venkovní kanalizace				
	Venkovní kanalizace_soubor	soub.	2 000 000,00 Kč	1	2 000 000,00 Kč
IO_02	Přeložka vody				
	přeložka vody_soubor	soub.	1 465 000	1	1 465 000,00 Kč
	Zpevněné plochy				446 751,00 Kč
	nové zpevněné plochy - kačírek	m2	1 160	12	13 920,00 Kč
	nové zpevněné plochy - zámková dlažba	m2	2 305	26,2	60 391,00 Kč
	oprava stávající plochy - betonové panely	m2	2 695	50	134 750,00 Kč
	oprava stávající plochy - asfaltové plochy	m2	3 790	36	136 440,00 Kč
	oprava stávající plochy - makadam	m2	1 250	81	101 250,00 Kč
	Vedlejší náklady				3 955 900,00 Kč
	vedlejší náklady realizační	soub.	2 402 400	1	2 402 400,00 Kč
	inženýrská a koordináční činnost	soub.	1 345 300	1	1 345 300,00 Kč

správní činnost a finanční náklady	soub.	208 200	1	208 200,00 Kč
finanční rezerva	soub.	0	1	0,00 Kč

CELKEM					35 987 651,00 Kč
--------	--	--	--	--	------------------