

Projekt Breda



Obsah

- 1. Úvod**
- 2. Cíl projektu**
- 3. Popis objektu**
- 4. Technický stav objektu**
- 5. Témata projektu**
- 6. Postup práce projektového týmu**
- 7. Předpoklady pro realizaci projektu**
- 8. Přílohy**
 - **Příloha č. 1 – Seznam členů a konzultantů týmu**
 - **Příloha č. 2 – Záměr využití objektu**
 - **Příloha č. 3 – Zjednodušená projektová dokumentace**
 - **Příloha č. 4 – Harmonogram projektu**
 - **Příloha č. 5 – Odhad investičních a provozních nákladů objektu**

1. Úvod

Obchodní dům Breda byl postaven v letech 1928 a 1929 v centru města Opavy. Nemovitost je vedena jako chráněná kulturní památka. Objekt se nachází na rohu ulic Pivovarská a náměstí Republiky. Obchodní dům Breda – Weinstein je jednou z důležitých součástí města Opavy, které zůstaly zachovány v Opavě po druhé světové válce. Historie tohoto objektu v sobě představuje nejen architektonickou památku významného vídeňského architekta Leopolda Bauera, ale i významný podnikatelský počín Davida Weinsteina v rámci prvorepublikového Československa. Z hlediska dnešní doby je spolu s radnicí, divadlem a kostelem Nanebevzetí Panny Marie významnou dominantou centra města. Bohužel na rozdíl od ostatních objektů, je v důsledku nepovedené privatizace objekt Bredy ve velmi špatném technickém stavu. Od roku 2012 je obchodní dům uzavřen a je mimo provoz. Objekt je v konkurzní podstatě společnosti Breda Holding a. s., správcem podstaty je JUDr. Josef Cupka.

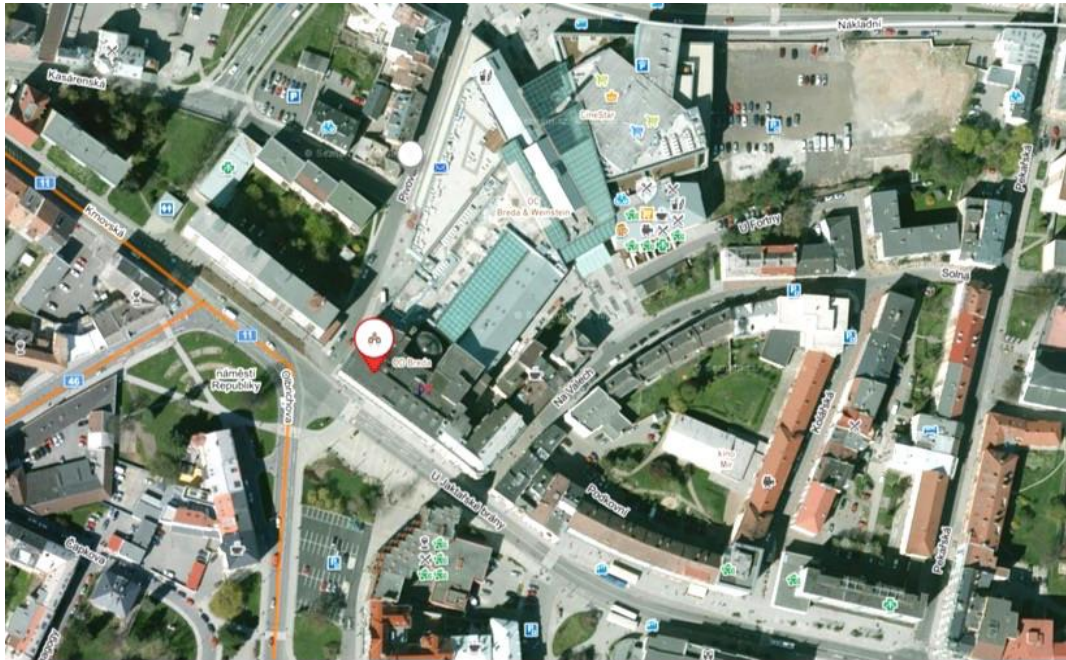
2. Cíl projektu

Cílem je vytvořit projekt, který bude podkladem pro rozhodování Zastupitelstva statutárního města Opavy o možné koupi objektu z konkurzní podstaty. Projektový tým by měl řešit posouzení stávajícího technického stavu ve spolupráci se zástupci oddělení památkové péče Magistrátu města Opavy a Národního památkového ústavu, definovat hlavní oblasti sanace objektu, dále provést kvalifikovaný odhad stavebních nákladů, prověřit a navrhnout možnosti financování koupě objektu a jeho sanace, navrhnout smysluplné využití Bredy, které by mělo být kombinací veřejnoprávní a komerční části. Z hlediska provozu nemůže dojít k zásadnímu zatížení rozpočtu města budoucími provozními náklady.

Následně, pokud Zastupitelstvo statutárního města Opavy schválí zakoupení Bredy a tým dostane mandát, pokračovat v dopracování projektu a jeho realizaci ve spolupráci s příslušnými odbory Magistrátu města Opavy.

3. Popis objektu

Obchodní dům se nachází v samotném centru Opavy, v blízkosti zastávky MHD a největšího opavského hotelu *Koruna*, na křižovatce ulic *Olbrichovy*, *Krnovské* a *Olomoucké*.



Obchodní dům byl vyprojektován jako nárožní budova s pěti nadzemními a dvěma podzemními patry.

Součástí objektu je podstřešní patro, které bylo v minulosti využíváno jako kancelářské zázemí objektu.

Skelet je železobetonový, vyplněný zdivem.

Přízemí je členěno pilíři, zvenčí jsou vsazeny výkladní skříně, patra jsou osazena obdélníkovými okny.

Vrchol stavby zdobí lunetová římsa s lomenými oblouky a kruhovými okny v pátém nadzemním podlaží. Střecha budovy je rovná.

Hlavní průčelí je dvanáctiosé, západní má deset os. V pravé části průčelí je vchod, který pokračuje pasáží.

Středobodem celé stavby je pak skleněná hala. Z přízemní části haly vede dřevěné dvouramenné schodiště až pod radiálními žebry členěnou kupoli, vyplněnou luxferami.

Ve druhém podlaží, se také nachází otevřená galerie s dřevěným parapetem.

Vrchol zastřešující kopule tvoří roseta s geometrickou kružbou.

Objekt je kulturní památkou.

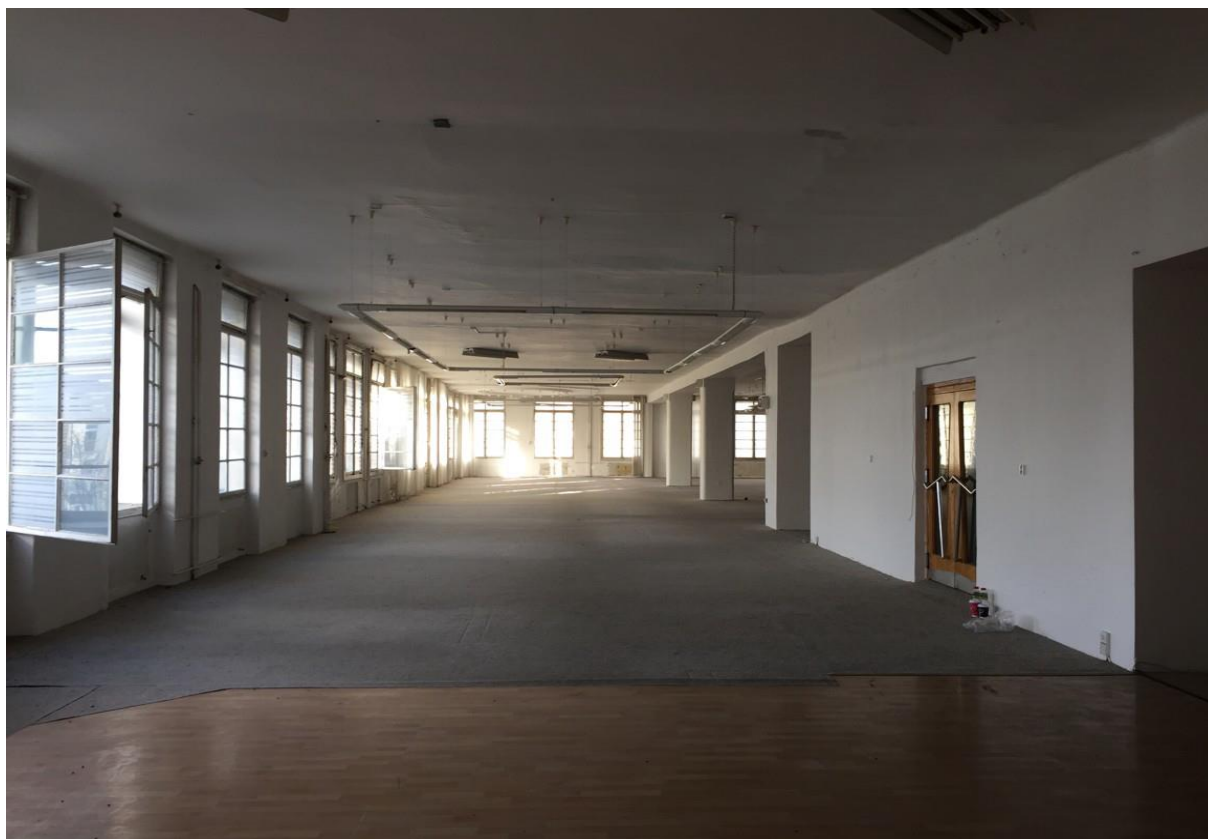


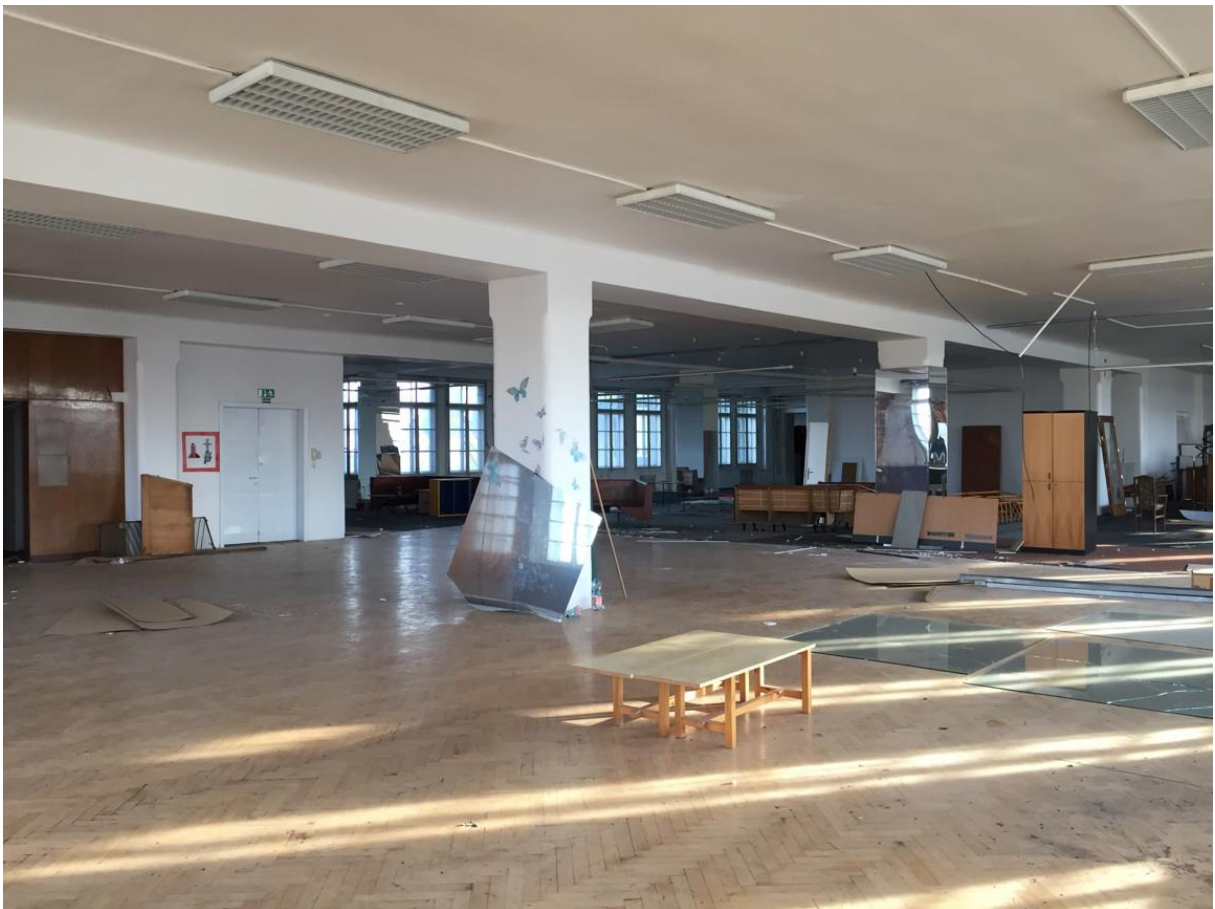
Obchodní dům se skládá ze dvou propojených objektů č. p. 159 a č. p. 160, které mají společně půdorys obdélníku. Celková užitná plocha stavby činí 10 626 m². Z toho užitná plocha obchodů činí 6 629 m², kanceláří 588 m², skladování 809 m², zázemí včetně sociálního zařízení 2 600 m². Celková užitná plocha pronajmutelných prostorů činí 8 037 m².

Orientační užitné plochy objektu:

Struktura	HPP (m2)	Užitné plochy (m2)	Naj. bytu/atelieru
podlazi (-1)	1,476	1,133	
podlazi (1)	1,532	1,226	
podlazi (2)	1,474	1,303	
podlazi (3)	1,362	1,119	19
podlazi (4)	1,362	1,119	19
podlazi (5)	1,362	1,119	19
podlazi (6)	945	708	12
sklady a tech místnosti (-2)	388	310	

Fotografie dokumentující současný stav objektu:

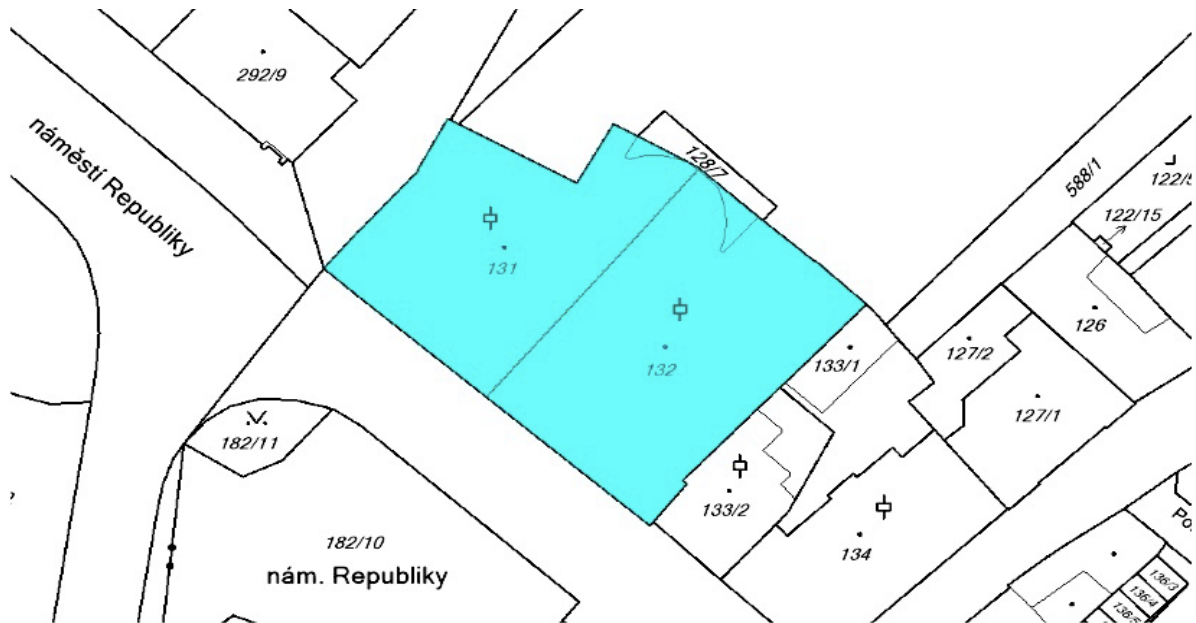






V příloze č. 3 jsou stavební řezy objektu.

Z obchodního hlediska koupě objektu „Obchodní dům Breda“ představuje soubor věcí nemovitých včetně jejich součástí a příslušenství, jak jsou zapsány na listu vlastnictví LV č. 227 pro k. ú. Opava Město, obec Opava, vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj.



Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 227 k. ú. Opava Město vážnou na Předmětu prodeje zástavní práva smluvní, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, zástavní práva exekutorské, zápis do soupisu konkurzní podstaty, nařízení exekuce zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis.

Veškerá výše uvedená zástavní práva a omezení vážnoucí na Předmětu prodeje, která jsou uvedena a zapsána na příslušném listu vlastnictví podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, **zaniknou zpeněžením Předmětu prodeje, a to v souladu s ustanoveními § 28 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání.**

4. Technický stav objektu

Okna jsou původní, dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné a prosklené. Vrata u nákladové rampy jsou kovové. K dispozici jsou tři nákladní výtahy a jeden osobní výtah. Technický stav obchodního domu je zhoršený, bez údržby, odpovídající stáří objektu. Střešní krytina je mírně poškozená, a tak do domu zatéká. Klempířské konstrukce představuje pozinkovaný plech.

Exteriér domu tvoří světlá okrová fasáda, ve spodní části světle růžová. Fasáda je v původním udržovaném stavu. V dolní části se nacházejí zakryté výlohy.

Vnitřní prostory představují zejména obchodní prostory a zázemí. Dále se zde nachází kancelářské a skladovací prostory. Vnitřní prostory jsou zanedbané, nevyužívané, v původním stavu. Nebyly prováděny žádné výraznější rekonstrukce vnitřních prostor. Omítka je v některých částech popraskaná, opadaná, objevuje se špína a plíseň na zdech díky vzlínání vlhkosti. Na podlahách jsou parkety, v některých částech je položena plovoucí podlaha, koberce či keramická dlažba.

Problematické jsou suterénní prostory a prostory kotelny, které byly zaplaveny a v současné době vlivem spodní vody je nutno v těchto prostorách nepřetržitě čerpat vodu.

5. Témata projektu

Před rozhodnutím o zakoupení objektu

1. Stavebně historický-průzkum
2. Analýza stavebně technického stavu objektu
3. Rozhodnutí o využití objektu a podnikatelské záměry
4. Ekonomické analýzy investičních a provozních nákladů
5. Prověření dotačních možností pro financování objektu
6. Projednání koupě objektu s insolvenčním správcem
7. Příprava podkladů pro jednání zastupitelstva o koupi objektu

Po rozhodnutí o zakoupení objektu

8. Specifikace všech záměrů pro využití objektu a rozhodnutí o využití
9. Zpracování dotačních projektů
10. Výběrové řízení dodavatele pro zpracování stavební dokumentace rekonstrukce objektu
11. Projekční příprava
12. Schvalovací řízení a projednání s dotčenými orgány
13. Výběrové řízení na dodavatele stavební části
14. Realizace rekonstrukce objektu
15. Výběr managementu

6. Postup práce projektového týmu

Práce týmu bude rozdělena do jednotlivých oblastí, není potřeba, aby se k řešení jednotlivých oblastí scházel celý projektový tým. Všichni členové týmu však vždy obdrží zápisy z jednání jednotlivých řešitelských skupin. Konzultanti budou osloveni při jednání skupiny, která bude řešit oblasti, které jsou jejich tématem a

budou přizváni k jednání skupiny, ať už osobně nebo prostřednictvím videokonference. Harmonogram postupu projektu je v příloze č. 4.

7. Předpoklady pro řešení projektu

- Dotační výzvy a státní zdroje, které umožní financovat celý projekt. Není možno uvažovat o financování pouze z vlastních zdrojů města.
- Rozhodnutí politiků o koncepci města v oblasti volnočasových aktivit mládeže, dále o využití prostoru bývalé Slezanky, Divadelního klubu a umístění sálu pro zastupitelstvo a komunitní činnost, řešení Loutkového divadla, a navazujících aktivit.
- Výstavba podzemních garáží pro potřeby Bredy (stávající parkoviště v objektu nové Bredy nemá dostatečnou kapacitu).
- Rozhodnutí o umístění celoroční tržnice (varianty Masařská ulice – parkoviště, atrium Slezanky, Breda).
- Zájem správce insolvenční podstaty odprodat objekt městu za konkurenčních podmínek.
- Památková ochrana, která výrazně neprodrazí stavební realizaci objektu.

8. Přílohy

Příloha č. 1 – Seznam členů a konzultantů týmu

Příloha č. 2 – Záměr využití objektu

Příloha č. 3 – Zjednodušená projektová dokumentace

Příloha č. 4 – Harmonogram projektu

Příloha č. 5 – Odhad investičních a provozních nákladů objektu