



LOGISTICKÉ PROSTORY NA MÍRU: EFEKTIVNÍ SPOLUPRÁCE S DEVELOPEREM

FOTO: Colliers

Jak má probíhat spolupráce mezi průmyslovým developerem a zadavatelem v případě, kdy se stavi logistická hala na míru? Na samém začátku celého procesu je zapotřebí detailně zformulovat požadavky zadavatele na budoucí objekt. Jde mimo jiné o přesnou definici charakteru provozu, od kterého se pak odvíjí specifikace budovy.

Článek připravil David Čapek

Wše je o komunikaci a empatii, říká se v současnosti často a s oblibou. Tuto okřídlenou větu je možné vztáhnout i na spolupráci mezi developerem a zadavatelem, tedy budoucím nájemcem logistických prostor. Vzájemná komunikace a oboustranné pochopení potřeb je zásadní. „Developer by měl pochopit skutečné potřeby koncového uživatele a nesnažit se ho „našroubovat“ do svých standardních řešení – ať již se jedná například o výšky budov nebo o jejich technické či finanční parametry. Na druhou stranu zákazník-uživatel musí pochopit, že dobrý projekt vyžaduje kvalitní přípravu a je časově náročný,“ poznamenává Tomáš Novotný, head of asset management ve skupině Arete.

Optimalizaci řešení lze provést výhradně v době, kdy je projekt ještě tzv. na papíře, tedy v dnešní době spíše ve virtuálním prostředí u projektantů. „Při vlastní stavbě je možné realizovat již pouze dílčí úpravy a jakákoli změna projektu je v této fázi většinou velmi nákladná,“ dodává Tomáš Novotný.

Definovat maximum možných požadavků zadavatele co nejdříve v celém procesu doporučuje i Robert Sgariboldi, head of industrial agency, CFO ve společnosti 108 Agency. Optimální je identifikace klíčových bodů pro provoz daného nájemce, a to přímo v zadání výběrového řízení na nové prostory. „Následně potom nejpozději s průběhem zúženého jednání (short listu) definovat veškeré aspekty a zahrnout nadstandardní vylepšení skladu pro potřeby daného nájemce (ASTI – Above Standard Tenant Improvements) do procesu tendru tak, aby nedocházelo k nepříjemným překvapením ve finále výběrového řízení či dokonce až po podpisu nájemní smlouvy,“ vysvětluje Robert Sgariboldi.

S OHLEDEM NA MOŽNOU EXPANZI

V rámci projektu BTS je potřeba začít s vhodným umístěním objektu na pozemku, které musí reflektovat specifické potřeby klienta, co se týče dopravní infrastruktury, požadavků na organizaci zpevněných ploch i požadavků na budoucí

„Základem je důkladná příprava“

Pokud je požadavek na vyšší než standardní výšku budovy, záleží na daném povolení, pokud už je vydané, zajistí se dodatečné povolení. Co se týče jeřábů, většina developerů tento požadavek dokáže zajistit, totéž platí o vlečce. Pokud se jedná o brownfield a vlečka je již v areálu historicky zavedena, většina developerů ji zachovává. Celkově je vždy důležitá důkladná příprava jak ze strany nájemce, tak ze strany developera a vzájemná komunikace technických týmů.

**LUCIE
ŘEZŇÍČKOVÁ**
associate
v průmyslovém
oddělení
Colliers



Novinka

Lehký zakladač BT Tyro SHE100

Hbitý vozík pro nenáročné aplikace za skvělou cenu



LI-ION

Nejvyšší
zdvih ve
své třídě
- až do
3,6 m!



Ergonomie rukojeti
Vynikající manévrovatelnost umožňuje
mikropojezd ve stísněném provozu
s ojí ve svislé poloze.



2 USB porty
- operativní dobíjení tabletů
nebo telefonů.

BT Tyro SHE100 je nový model příručního zakladače, ideální pro aplikace s lehkým stohováním. Nabízí flexibilní horizontální přepravu a zdvihání břemen až do 1 000 kg.

BT Tyro Stacker kombinuje vlastnosti standardního hnaného zakladače s kompaktními rozměry příručního VZV. Díky motorovému pohonu a vysoké manévrovatelnosti je opravdově univerzálním řešením a přináší tak nové možnosti operativní manipulace se snížením fyzické náročnosti i ve velmi stísněných prostorách.

Vozík **BT Tyro SHE100** je v základu vybaven li-ionovou baterií a vestavěnou nabíječkou a uživatel v něm získává čilého pomocníka, který se snadno, rychle a kdekoli dobíjí a má skvělou energetickou účinnost.

SHE 100 se stožářem 2 900 mm

**Akční
Cena 94.250 Kč**

Příplatek za stožář 3 600 mm: 5,410 Kč

Uvedená akční cena je bez DPH,
Doprava při objednání na eshopu ZDARMA,
Platnost do 30. 6. 2021.

Objednejte na e-shopu nebo u svého obchodníka

Podrobnější informace na www.toyota-forklifts.cz
nebo kontaktujte: prodej@cz.toyota-industries.eu / tel. +420 311 651 111



TOYOTA

MATERIAL HANDLING

expanzi jeho provozu. „Následuje definování objektu jako takového, tj. počty nákladových můstků a vjezdových vrat, rastr sloupů a světlá výška objektu, umístění a velikost administrativní části,“ vyjmenovává Martin Budina, projektový ředitel společnosti Contera, a doplňuje: „V rámci flexibility je potřeba dbát na správné proporce objektu a jednotlivých nájemních jednotek a na stavební připravenost případných dodatečných vestaveb a úprav související s expanzí klienta nebo s příchodem klienta nového.“

Jasná představa klienta ohledně požadavků a nároků na budoucí provoz je výhodou. „Pokud se jedná o výrobu, je třeba upřesnit požadovaný příkon elektrické energie tak, aby mohl být developerem zajištěn ve spolupráci s dodavatelem elektrické energie. Je nutné přiblížit i požadovaný layout skladu/výroby a stejně tak administrativních prostor, specifikovat počet zaměstnanců v provozu a také administrativních pracovníků, stejně tak jako poměr mužů a žen kvůli sociálnímu zázemí,“ konstatuje Lucie Řezníčková, associate v průmyslovém oddělení společnosti Colliers.

STANDARD VERSUS NADSTANDARD

Aktuálně dodávaný standard většiny developerů dokáže pokrýt široké spektrum logistických potřeb, konkrétně nosnost podlahy pět tun



TOMÁŠ NOVOTNÝ
head of asset
management
Arete

„Nadstandardní úpravy mnohdy závisí na dlouhodobém nájmu“

Míra specifčnosti projektu je přímo úměrná době nájmu, ke které je koncový uživatel schopen se zavázat. Pokud je nájem dostatečně dlouhý, může developer realizovat i většinou nevratné stavební úpravy, jako je např. výška a tvar budov, statická únosnost konstrukce hal, počet doků, únosnost komunikací a mostů či kapacity sítí. Nájemci respektují, že za nadstandardní úpravy je potřeba uhradit finanční kompenzace. Proto je běžný postup, kdy úpravy jsou „rozpuštěny“ po dobu sjednaného nájmu. Z pohledu nájemce je zajištěn požadovaný komfort a standard. Z pohledu developera je po skončení nájmu investice většinou uhrzena. Realizace nákladných, zejména infrastrukturních investic spojených s výstavbou vyžaduje individuální přístup a dohodu mezi developerem a nájemcem, popřípadě skupinou nájemců.

na metr čtvereční, světlá výška pod vazník 10 metrů, zesílená světelnost v prostoru příjmu/expedice zboží nebo flexibilní vestavění. „K možným bodům, kde pozdější úpravy mohou být komplikované a finančně nákladné, patří pochopitelně ty, kde je potřeba měnit hlavní infrastrukturu budovy – tedy hlavně skladovou podlahu, nosné sloupy nebo layout střešy,“ popisuje Robert Sgariboldi. Zatímco např. doplnění světlíků nebo změna rozmístění stropních světel pro potřeby provozu nájemce je ještě relativně schůdná a běžná činnost, tak zesílení nosnosti podlahy, doplnění nakládacích ramp

nebo změna výšky budovy (v rámci vydaného povolení) představují časové i finančně nákladný projekt.

„Specifickým bodem je pak dostavba mezaninů, především pro haly se světluou výškou 10 metrů a více. Řada developerů předvídavě používá např. kolem fasád skladu prefabrikované sloupy s možností dodatečné dostavby, a to až už mezaninů pro manipulaci se zbožím nebo snadné dostavby kancelářského či sociálního zázemí,“ pokračuje Robert Sgariboldi. K tomuto kroku přistupují developeři nezářka i v případech, kdy si původní zadavatel stavby takové možnosti nepřeje – developer totiž hledí na budovu v časovém horizontu 20 i více let a myslí tedy již během stavby na případné další nájemce, kteří mohou mít pro svůj provoz v budoucnosti jiné využití.

EFEKTIVITA A UDRŽITELNOST JAKO PRIORITY

Při posuzování celkové investiční náročnosti projektu se každopádně nesmí zapomínat na efektivní provoz nemovitosti po velmi dlouhou dobu a s tím spojené provozní náklady. „Developer ve spolupráci s nájemcem by tedy měl vždy řádně kalkulovat vhodnost, přínos a hlavně hospodárnost konkrétních technických a technologických prvků. V souladu se zájmy udržitelnosti a „štíhlého přístupu“ většiny firem by pak měla být realizována pouze efektivní a pro provoz nezbytná řešení,“ upozorňuje Tomáš Novotný.



Skladové areály, to mohou být také zeň, záhony nebo cykloboxy.
FOTO: CTP