



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**



SPOLUÚČAST PRIVÁTNÍHO SEKTORU NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH



Aktualizace metodiky 2024

Ústav prostorového plánování
Fakulta architektury ČVUT v Praze
prosinec 2024

Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích

Aktualizace metodiky 2024

© Ústav prostorového plánování, FA ČVUT v Praze
prosinec 2024

Foto © *Adobe Stock a Matěj Chabera*

Obsah

Část A	Metodika	5
Část B	Aktualizace údajů pro rok 2025	15
Část C	Data pro aktualizaci	19
Použité termíny		27
Použitá literatura		28

Úvod

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru nabývá v současné době na stále větší důležitosti. Stabilní demokratické uspořádání samosprávy na jedné straně a svobodné tržní prostředí na druhé straně vytvářejí předpoklady pro hledání transparentnějších vzájemných vztahů. Otázkou příspěvků soukromé sféry, nebo jak se v souvislosti s iniciativou hl. m. Prahy začalo říkat kontribucí, na budování veřejné infrastruktury se zabývá stále více obcí, na dané téma se rozvíjí širší diskuze.

Tento dokument popisuje postup Městské části Praha 10 při aktualizaci údajů o výši spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích na základě metodiky, která byla schválena rozhodnutím Zastupitelstva Městské části Praha 10 č. 15/1/2020 dne 2. března 2020.

Tato aktualizace metodiky podává doporučení Zastupitelstvu MČ Praha 10 pro stanovení výše příspěvku privátního sektoru na veřejných výdajích pro rok 2025.

Část A

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce

Určení

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce (dále jen „Metodika“) je určena pro přípravu této spoluúčasti, stanovení výše této spoluúčasti a pro jednání zástupců obce se soukromými stavebníky a developery připravujícími projekty územního rozvoje za účelem zisku (dále jen „stavebník“ nebo „stavebníci“) o jejich spolupráci na zajišťování investičních záměrů na veřejné infrastruktury jako součást vybavování území. Naplňuje tak cíle územního plánování stanovené v § 38 odst. 1 až 5 a úkoly stanovené v § 39 odst. 1 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Podle Metodiky postupují orgány obce při přípravě podmínek a z nich vycházejících smluv se stavebníky o jejich spoluúčasti na financování projektů veřejné infrastruktury obce.

Metodika vychází ze skutečnosti, že až dosud v České republice není spoluúčast stavebníků na zřizování veřejných infrastruktur právně upravena s výjimkou plánovacích smluv, jejichž použití je dle § 130 až §132 stavebního zákona silně podpořeno, mj. i tím, že nejsou vázány na regulační plány obce. Obce mohou i nadále využívat tzv. nepojmenované smlouvy podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které umožňují rozšířit okruh dohody dle konkrétních podmínek bez omezení daných stavebním zákonem pro plánovací smlouvu.

I v těchto případech ale neexistují obecně použitelné, předem známé a transparentní postupy pro stanovení výše spoluúčasti stavebníka na zřizování veřejných infrastruktur.

Cíle

Metodika má za cíl napomoci sjednocení postupu obce při vytváření podmínek pro zajišťování potřebného rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu § 38 odst. 5 stavebního zákona vyvolaného v souvislosti s rozvojem obce pomocí spoluúčasti stavebníků soukromého sektoru podnikajícími za účelem zisku z územního rozvoje.

Metodika vychází z předpokladu, že obec a stavebníci mají společný zájem na vytváření potřebné kvality prostředí včetně veřejné infrastruktury v obci a že mezi výší veřejných investic a intenzitou rozvoje prostřednictvím soukromých investic by měl být vzájemný vztah. Obec má zájem na zlepšení vybavenosti pro stávající i nové obyvatele, podniky a jejich zaměstnance. Stavebník podnikající za účelem zisku z územního rozvoje má zájem, aby svým klientům mohl nabízet bydlení nebo pracoviště v obci, která pro ně zajišťuje všechny potřebné veřejné infrastruktury v dobré dostupnosti a potřebné kapacitě, a tím pro ně vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelné užívání.

Metodika sleduje tato základní kritéria:

- je v souladu s českým právním prostředím,
- vytváří prostředí pro dobrovolnou spolupráci soukromého sektoru s obcí (win – win princip),
- stanoví rovné podmínky pro všechny účastníky, relevantní situaci na trhu nemovitostí,
- je snadno a rychle uplatnitelná,
- nevyžaduje nároky na pořizování dat, která nejsou doposud shromažďována,
- neklade výrazné nároky na obec při aktualizaci dat.

Ke splnění těchto cílů a kritérií Metodika sleduje tyto principy:

Oboustranná výhodnost

Vzájemná výhodnost pro obě smluvní strany, tj. obec i soukromého stavebníka, spočívá v tom, že obec získává část financí nebo prací určených pro pořizování veřejných infrastruktur, které zajišťuje v rámci své působnosti, a soukromý stavebník předem zná podmínky obce pro výstavbu a pro svoji spoluúčast a její požadovanou výši. Jednání mezi obcí a stavebníkem se tak zjednodušuje a tím se i zkracuje doba, po kterou toto jednání probíhá. Úspora času při přípravě projektu je přidanou hodnotou pro stavebníka. Soukromý stavebník tím, že vstoupí do smluvního vztahu s obcí při respektování metodiky, získává kredibilitu jako partner obce při rozvoji území obce.

Lze očekávat, že oboustranná výhodnost přiměje postupně naprostou většinu stavebníků, jichž se úprava týká, aby se do programu spoluúčasti zapojovali.

Transparentnost

Stanovením jednotných pravidel pro spoluúčast stavebníka, která budou všeobecně známa, se odstraní nejasnosti při vyjednávání o rozvoji města se soukromými společnostmi. Zahrnutím plánovaných veřejných investic do diskuze se soukromým sektorem se zvýší povědomí o jejich potřebnosti nejen u stavebníků, ale i jejich budoucích klientů.

Stavebník bude pro vyjednávání o smlouvě připraven tím, že bude znát dopředu podmínky, bude si moci sám odvodit dopad na projekt a přizpůsobit tomu svoje další kroky; zejména bude moci svým klientům nebo veřejnosti doložit, jak konkrétně jeho projekt přispěl k rozvoji obce.

Pro všechny stavebníky v obci zahrnuté do programu spoluúčasti budou nastaveny stejné a rovné podmínky.

Obec bude moci zpětně ověřovat a dokladovat „prostavěnost“ investic, které budou zahrnuté do programu. Poplatky budou alokovány na oddělený účet a bude pro stavebníky možné na vyžádání dohledat jejich využití.

Jednoduchost

Zapojení do programu není podmíněno vytvářením žádných dalších nástrojů či šetření. Data, která budou pro výpočet spoluúčasti využívána, vycházejí z dostupných zdrojů, a jsou tedy snadno dostupná a ověřitelná.

Předvídatelnost a stabilita podmínek

Obec získá s předstihem – na rozdíl od situace, kdy stavebník přichází s žádostí o povolení s hotovým projektem – možnost komunikovat se stavebníkem, který bude mít zájem na uzavření smlouvy. Tím dříve se obec může v samostatné působnosti pokusit ovlivnit podobu projektu tak, aby lépe vyhovoval potřebám rozvoje obce. Povědomí o záměrech soukromých stavebníků zahrnutých do programu včetně v nich obsažených stavebních objemů a z toho plynoucích příspěvků obci na veřejné infrastruktury umožní obci realisticky plánovat objemy investic do těchto infrastruktur.

Pro stavebníka / developera začíná projekt několik let před tím, než je schopen představit takovou verzi projektu, která může sloužit jako podklad pro smlouvu. Jeho finanční rozvaha by ovšem již v rané fázi měla požadavky obce zahrnovat. Přestože se mohou vstupy pro výpočet výše spoluúčasti každoročně měnit, dá se předpokládat, že v každoročním stanovování výše

spoluúčasti stavebníka bude kontinuita. To umožní stavebníkovi výši příspěvku odhadnout i s několikaletým předstihem.

Adaptibilita na změny trhu

Míru spoluúčasti stavebníka může obec rektifikovat podle trendů trhu – zejména se může jednat o útlum nebo setrvalý nárůst poptávky na trhu nemovitostí daného účelu. Přitom je ale třeba postupovat nanejvýše obezřetně, aby pokud možno nebyl porušen princip předvídatelnosti a stability podmínek. Proto metodika předpokládá pro stanovení příslušných koeficientů sledovat víceleté časové období (5 let).

Účastníci

Metodika stanoví standardy pro postup obce v rámci samostatné působnosti vůči vymezeným stavebníkům a pro vymezené druhy veřejné infrastruktury.

Účastníkem na straně obce jsou orgány obce v samostatné působnosti včetně zastupitelstva.

Účastníkem na straně stavebníka jsou všichni soukromí stavebníci (fyzické osoby a právnické osoby) žádající o povolení k výstavbě v obci, jejichž investiční záměr je současně určen ke komerčnímu pronájmu nebo prodeji.

Předmět spoluúčasti

Předmětem spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce jsou zejména tyto investice do veřejných infrastruktur, pokud je jejich investorem obec:

- stavby zařízení občanského vybavení – mateřské školy, základní školy, zařízení ambulantní sociální péče, zařízení pro ochranu obyvatelstva, kulturní zařízení;
- stavby pro dopravu – místní komunikace, pěší cesty a cyklostezky;
- stavby technické infrastruktury – vodovodní rozvody, uliční kanalizační řady, transformační stanice vn / nn, veřejné osvětlení;
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně;
- a to včetně případných rekonstrukcí a oprav již stávajících částí veřejné infrastruktury obce.

V případě, že záměr stavebníka vyvolá nezbytnou přestavbu nebo posílení jiné veřejné infrastruktury, nežli je ve výčtu explicitně uvedeno, může obec požadovat od stavebníka spoluúčast na pořízení, přestavbě nebo posílení této infrastruktury. Výše spoluúčasti se v takovém případě nebude řídit Metodikou, ale bude vycházet z nákladů, jež na straně obce záměr stavebníka vyvolá, v úplné výši, tj. vyvolané investice jsou nad rámec plnění dle této Metodiky a v žádném případě se nezapočítávají do plnění dle této Metodiky.

Vymezení jednotlivých typů infrastruktur vychází z definic těchto infrastruktur obsažených v platných relevantních právních předpisech o oborových normách, zejména:

- a) zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon,
- b) zákon číslo 108/2006 Sb., o sociálních službách,
- c) nařízení vlády číslo 307/2012 Sb., o místní a časové dostupnosti zdravotních služeb,
- d) ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací,
- e) vyhláška ministerstva financí č. 412/2021 Sb., o rozpočtové skladbě.

Do spoluúčasti podle této Metodiky nejsou zahrnovány náklady na údržbu, provozní výdaje a další režijní výdaje na správu a chod veřejné infrastruktury obce. Metodika též nestanovuje

spoluúčast na nákladech na výstavbu infrastruktury zajišťované soukromými subjekty, například stavby a zařízení komerčního občanského vybavení.

Vstupy

Metodika zásadně využívá jako vstupů veřejně dostupná data opatřovaná a poskytovaná orgány veřejné správy (územní plán, střednědobý výhled rozpočtu obce, údaje České národní banky, údaje o trhu nemovitostí Českého statistického úřadu). Doplnuje je zveřejňovanými údaji organizací zabývajících se sledováním územního rozvoje: pro Prahu, kde je Metodika ověřována, je to Prague Research Forum¹.

Zdroje dat a jejich použití

data	zdroj	použití
střednědobý výhled rozpočtu obce na pětileté období	obec podle § 3 zákona č. 250/2000 Sb., c	objemy investic určených na pořízení veřejných infrastruktur
plánované projekty staveb veřejných infrastruktur a odhad jejich investičních nákladů	strategický plán obce, dlouhodobý plán rozvoje	investiční náklady projektů staveb veřejných infrastruktur
vybrané projekty komerčních staveb soukromých stavebníků	územní rozhodnutí stavebního úřadu s působností pro územní obvod obce	hrubá podlažní plocha projektů staveb veřejných infrastruktur
územní plán	plochy pro územní rozvoj v obci v členění podle účelu – obytné, kancelářské, výrobní a skladové, obchodní	velikost ploch pro rozvoj v obci v členění podle účelu – obytné, kancelářské, výrobní a skladové, obchodní
souhrnná obytná plocha bytové výstavby za předcházející pětileté období	ČSÚ, bytová výstavba v obci za jednotlivé kalendářní roky ²	přepočet na hrubou podlažní plochu bytové výstavby koeficientem provede obec ³ ; podklad pro event. úpravu koeficientem vlivu trhu
souhrnná podlažní plocha administrativní a další komerční výstavby za předcházející pětileté období	v Praze Prague Research Forum, které tvoří realitní poradenské firmy CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank	podklad pro event. úpravu koeficientem vlivu trhu

¹ www.pragueresearchforum.cz

² https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT06-A&z=T&f=TABULKA&skupid=886&katalog=30836&c=v3~8_RP2021&evo=v195 ! BYT6-CRkrajOkresHLMP_1&str=v217

³ ČSÚ sleduje plochu obytných místností, tj. bez vedlejších místností bytu a bez příslušenství bytu. Tento údaj je třeba přepočítat na hrubou podlažní plochu HPP, kterou lze zjistit z dokumentace předkládané pro územní rozhodnutí. Nejprve je třeba přepočítat plochou obytných místností udávanou ČSÚ na čistou užitnou plochu bytu (ČUP), tj. plochou, která je předmětem prodeje nebo pronájmu. Převodním koeficientem je na základě odborného odhadu $k_{ČUP} = 1,3$. Čistou užitnou plochu je poté nutné přepočítat na hrubou podlažní plochu (HPP) (jako koeficient převodu čisté užitné plochy na HPP lze použít předpoklad efektivity ČUP/HPP = 0,7). Převodním koeficientem je $k_{HPP} = 1,42$.

data	zdroj	použití
údaje o vývoji cen obecně	ČSÚ, vývoj inflace ⁴ https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace
údaje o vývoji cen ve stavebnictví	ČSÚ – indexy cen stavebních děl https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace
údaje o vývoji cen nemovitostí	ČSÚ – ceny bytů https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu	podklad pro event. úpravu koeficientem inflace

Výpočet výše spoluúčasti

Výši spoluúčasti stanoví zastupitelstvo, resp. rada obce na základě podkladových dat shromážděných pro tuto potřebu odbory úřadu obce předem pro každý kalendářní rok. Výše spoluúčasti byla stanovena při schválení Metodiky zastupitelstvem obce dne 2. března 2020 svým usnesením č. 15/1/2020. Aktualizaci výše spoluúčasti v následujících letech bude provádět rada obce.

Podkladem pro stanovení základní sazby příspěvku platného pro 1m² HPP (hrubé podlažní plochy) v následujícím kalendářním roce **R** je vzorec

$$PRO_R = \frac{\sum_{i=R}^{R+4} vINV_i}{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i} \times K_R$$

kde je

PRO_R výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok **R**

$\sum_{i=R}^{R+4} vINV_i$ výše veřejných investic obce na veřejnou infrastrukturu plánovaných pro následujících pět let

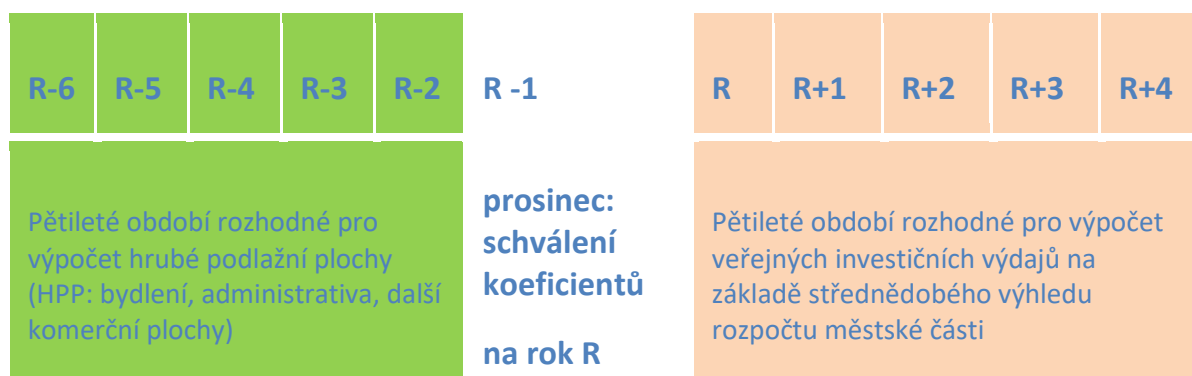
$\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i$ součet hrubých podlažních ploch výstavby soukromých stavebníků za uplynulých pět let

K_R součin koeficientů stanovených zastupitelstvem, resp. radou obce pro následující kalendářní rok (viz dále)

Koeficienty pro stanovení výše spoluúčasti určované zastupitelstvem, resp. radou obce

K_{R,S} základní koeficient spoluúčasti pro rok **R**. Tento koeficient může nabývat hodnoty mezi 0 a 1 a vyjadřuje základní míru spoluúčasti stavebníků na investicích obce do veřejných infrastruktur. V případě, že zastupitelstvo, resp. rada obce z nějakého důvodu tento základní koeficient spoluúčasti pro rok **R** nestanoví, má se za to, že zůstává v platnosti dosud platný koeficient pro rok **R-1**.

⁴ Míra inflace vyjádřená přírůstkem **průměrného ročního indexu** spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců



Obr. 19: Časové schéma pro stanovení relevantních pětiletých řad pro výpočet základní sazby příspěvku na rok R. Sazba se schvaluje v roce R-1 na základě dat za období R-6 a ž R-2 pro HPP a období R až R+4 pro veřejnou infrastrukturu.

Úprava výše spoluúčasti pro různé funkční druhy staveb

Pro jednotlivé funkční druhy staveb může zastupitelstvo, resp. rada obce dále každoročně upravit základní sazbu spoluúčasti vyjádřenou základním koeficientem $K_{R,S}$ dalšími koeficienty:

$K_{R,F}$ koeficienty funkčního využití pro následující rok R – vyjadřují míru potřeby jednotlivých funkčních druhů staveb pro občany obce. Použijí se například v případě výrazné nerovnováhy v rozvoji jednotlivých funkcí.

Tyto koeficienty mohou nabývat hodnoty okolo jedné. Zpravidla se rozlišují podle základních typů funkcí:

$K_{R,B}$ koeficient bytové výstavby – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro bytové projekty.

$K_{R,A}$ koeficient administrativní výstavby – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro administrativní projekty

$K_{R,K}$ koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...) – udává specifickou hodnotu pro úpravu koeficientu spoluúčasti pro jiné komerční projekty (retail, služby, výroba, sklady...).

V případě, že rada koeficienty funkčního využití v rámci každoroční aktualizace nestanoví, platí, že hodnoty koeficientů vlivu trhu jsou rovny jedné. V případě, že rada z nějakého důvodu koeficienty funkčního využití pro rok R nezmění, má se za to, že zůstávají v platnosti dosud platné koeficienty pro rok $R-1$.

Koeficienty pro stanovení výše spoluúčasti nezávislé na zastupitelstvu

$K_{R,T}$ koeficienty vlivu trhu pro rok R . Tyto koeficienty mohou nabývat hodnoty okolo jedné. Vyvažují vliv změn trhu v rámci pětiletých období; mohou být stanoveny pro jednotlivé funkce nebo jako jediný koeficient pro veškerou výstavbu zahrnutou do programu. Koeficient se vypočítá automaticky každý rok v případě, že nedojde ke změně základního koeficientu spoluúčasti $K_{R,S}$. Koeficient se vypočte jako podíl součtu ploch HPP za uplynulé pětileté období pro roky $R-6$ až $R-2$, které se vztahují k výpočtu PRO pro rok R a součtu ploch HPP za pětileté období relevantní pro rok,

ve kterém došlo k poslední platné změně základního koeficientu spoluúčasti $K_{R,S}$. Viz příklad v Části C.

$$K_{R,T} = \frac{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i}{\sum_{i=R_x-7}^{R_x-3} HPP_i}$$

Tento vzorec platí pro případ, kdy k poslední změně základního koeficientu spoluúčasti $K_{R,S}$ došlo v roce předcházejícím roku, ve kterém se provádí výpočet.

Výsledný koeficient K_R určující obecnou míru spoluúčasti stavebníka na veřejných infrastrukturách zřizovaných obcí se pak pro rok R určí jako součin

$$K_R = K_{R,S} \times K_{R,F} \times K_{R,T}$$

Úprava výše spoluúčasti pro konkrétní stavby

Pro jednotlivé konkrétní stavby lze dále upravovat sazbu spoluúčasti dalšími koeficienty:

- k_Q** koeficient kvality reflektující kvalitu stavby z hlediska udržitelného rozvoje. Koeficient **k_Q** slouží k zvýhodnění projektů ohleduplných k životnímu prostředí. Nabývá hodnot menších než 1. Při stanovení kritérií kvality stavby z hlediska udržitelného rozvoje se použijí na trhu uznávané certifikáty (energetický štítek, certifikáty LEED, BREAM apod.) V případě, že rada z nějakého důvodu koeficient kvality pro rok R nestanoví, zůstává v platnosti dosud platný koeficient pro rok **$R-1$** .
- k_D** koeficient diskontní zohledňuje plnění peněžní či nepeněžní formou, které bude možné až v době kolaudace projektu. Koeficient vyjadřuje diskont a může zahrnovat vliv inflace (inflační přírážka) od doby nabytí právní moci příslušného povolení do doby plnění (zpravidla kolaudace stavby). V případě rada diskontní koeficient pro následující rok nestanoví, platí, že jeho hodnota je rovna jedné.

Pro výpočet výše spoluúčasti stavebníka P konkrétní stavby zařazené do programu na veřejných infrastrukturách zřizovaných obcí se pak použije vzorec

$$P = HPP \times PRO_R \times k_Q \times k_D$$

kde je

HPP hrubá podlažní plocha projektu stavby

PRO_R výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok R

Zásady a postup při užívání Metodiky

Přijetí Metodiky

O přijetí Metodiky rozhodlo Zastupitelstvo Městské části Praha 10 dne 2. března 2020 svým usnesením č. 15/1/2020. Současně s přijetím Metodiky zastupitelstvo schválilo vstupy a koeficienty pro její první použití.

Přijetím Metodiky a schválením vstupů a koeficientů zastupitelstvo obce zavazuje radu obce a úřad obce postupovat podle jejich ustanovení.

Pravidelná aktualizace

V souladu s Metodikou rada obce každoročně aktualizuje její vstupy.

Odbory úřadu obce každoročně pro jednání rady obce o aktualizaci připravují vstupní data uvedená v části **Vstupy**. Odbory úřadu obce na základě těchto dat připraví podklady pro stanovení výše spoluúčasti stavebníků zařazených do programu na veřejných infrastrukturách pro příští rok.

Rada obce s využitím podkladů poskytnutých odbory úřadu obce upraví pro příští rok koeficienty uvedené v části **Výpočet výše spoluúčasti**, nejlépe v souvislosti se schvalováním rozpočtu na příští rok. Schválením úpravy koeficientů pro příští rok se stanovují závazné parametry pro jednání orgánů obce se stavebníky.

Část B

Aktualizace údajů pro rok 2025

Návrh stanovení hodnot vstupních dat pro Městskou část Praha 10 pro rok 2025

Hodnoty vstupních dat

vstup	význam	hodnota
$\sum_{i=2019}^{2023} vINV_i$	veřejné investice na rozvoj obce pro období 2025-2029 dle střednědobého výhledu rozpočtu MČ Praha 10	2 141 380 000 Kč
$\sum_{i=2019}^{2023} HPP_i$	podlažní plocha bytové, resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků v letech 2019 - 2023 (pozn. výměra nových admin. ploch byla v období bezvýznamná, proto nebyla pro rok 2025 zohledněna)	155 578 m ²
$K_{2025,S}$	základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části	0,1
$K_{2025,B}$	koeficient bytové výstavby	1,0
$K_{2025,A}$	koeficient administrativní výstavby	1,0
$K_{2023,K}$	koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...)	1,0
$K_{2025,F}$	koeficient funkčního využití	1,0
$K_{2025,T}$	koeficient vlivu trhu	1,0
k_Q	koeficient kvality	1,0
k_D	koeficient diskontní	1,107 dle inflace za rok 2023

Výpočet koeficientů pro obecné použití

$$K_{2025} = K_{2025,S} \times K_{2025,T} \times K_{2025,F} = 0,1 \times 1 \times 1 = 0,1$$

(pro rok 2025 se neuvažuje použití specifických koeficientů pro konkrétní stavby)

Stanovení hodnoty PRO na rok 2025:

$$\begin{aligned}
 PRO_{2025} &= \frac{\sum_{i=2025}^{2029} vINV_i}{\sum_{i=2018}^{2022} HPP_i} \times K_{2025} \times k_D = \\
 &= \frac{2\,141\,380\,000}{155\,578} \times 0,1 \times 1,107 = 1\,524 \text{ Kč/m}^2
 \end{aligned}$$

PRO_R výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok R

Doporučení zpracovatele pro Radu Městské části Praha 10 pro rok 2025

Výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok 2025 dle Metodiky byla stanovena ve výši

1 524 Kč/m².

Vzhledem k tomu, že rozdíl mezi výší příspěvku schválenou pro rok 2024 ve výši 1 790,- Kč/m² a výší příspěvku stanovenou pro rok 2025 činí významných 15%,

doporučujeme pro rok 2025 výši příspěvku snížit na

1 524 Kč/m².

Odůvodnění:

Při posuzování výše příspěvku na rok 2025 hrály rozhodující úlohu tyto základní skutečnosti:

Důvodem pro snížení příspěvku oproti roku 2024 je jednak skutečnost, že městská část **mírně snížila střednědobý výhled investic** 2024 a současně se mírně zvýšil pětiletý objem **bytové výstavby** oproti srovnávací základně minulých let, přičemž pětiletý klouzavý průměr počtu dokončených bytů byl nejvyšší za sledované období. Stalo se tak navzdory faktu, že v roce 2023 se počet dokončených bytů významně snížil. To se projeví v metodice až v dalších letech.

Míra **inflace již druhý rok po sobě překročila pětiprocentní hranici**, a proto byl také pro rok 2025 aktivován inflační koeficient, který odráží celkový nárůst investic soukromého sektoru a tím koriguje/uchovává poměr výše příspěvku vůči celkovým investičním nákladům soukromých stavebníků na jednotku hrubé podlažní plochy.

Část C

Data pro aktualizaci

Střednědobý výhled rozpočtu městské části Praha 10 pro období 2025 až 2029

Návrh střednědobého výhledu rozpočtu MČ Praha 10 na období 2025 - 2029						
v tis. Kč						
Název položky	Očekávaná skutečnost rok 2025	RV 2026	RV 2027	RV 2028	RV 2029	Souhrnný RV 2026 až 2029
Neinvestiční výdaje (po konsolidaci) - třída 5	1 042 294	1 052 717	1 063 244	1 073 877	1 084 615	
Investiční výdaje - třída 6 - celkem/*****	580 106	585 907	591 766	597 684	603 661	
Investiční výdaje z třídy 6 započitatelné pro potřeby metodiky	419 805	423 998	428 230	432 512	436 835	2 141 380
VÝDAJE CELKEM	1 622 400	1 638 624	1 655 010	1 671 560	1 688 276	

Zdroj: Střednědobý výhled rozpočtu Městské části Praha 10

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v letech 2013 až 2018



Krajské správo ČSÚ v Brně
Jezuitská 2
601 59 Brno

Oddělení informačních služeb

Úřad městské části Praha 10
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje

V Brně dne 25. 11. 2019
Č. j.: CSU-000274/2019-82
Počet listů: 1 | Počet příloh/ listů příloh: -/-
Vyřizuje: Ing. Milada Jonášová
Tel.: 542 528 115
E-mail: milada.jonasova@czso.cz
Valle č. j.: P10-126996/2019

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti Vám zasíláme dostupná data o bytové výstavbě v městské části Praha 10 v letech 2013 až 2018.

Obytná plocha se sleduje pouze u dokončených bytů a rozumí se jí podlahová plocha obytných místností. Do ní se nezapočítává podlahová plocha ani vedlejších místností bytu, ani příslušenství bytu.

Bytová výstavba v městské části Praha 10 v letech 2013 až 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahájené byty	583	230	219	30	44	136
Dokončené byty	384	232	407	245	337	83
Obytná plocha dokončených bytů v m ²	19 781	12 861	16 384	13 157	20 987	48 900

K výměře hrubých nadzemních podlažních ploch uvádíme, že podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC jsou sledovány pouze počty nebytových budov. Kódem 122 uvedené klasifikace se sledují administrativní budovy, které se dále člení podrobněji – viz odkaz a zde soubor **Systematická část, případně Vysvětlivky**:

<https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace-stavebnich-del-cz-cc-platna-od-1-1-2019>

S pozdravem

Ing. Karel Adam
vedoucí oddělení

za správnost: Ing. Kateřina Sendlerová
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Sendlerová
Číslem 2019.11.26
0143150-017807



WWW.CZSO.CZ | WWW.BRNO.CZSO.CZ | WWW.STOLETISTATISTIKY.CZ

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v roce 2019

Počet dokončených bytů podle velikosti

Byty celkem - nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů)

Období: 2019

	Celkem	Průměrná plocha 1 bytu (m2)	
		obytná	užitková
Česká republika	36 406	73,0	103,8
Hlavní město Praha	6 002	62,3	80,9
Praha 1	4	43,0	58,0
Praha 2	128	60,9	85,1
Praha 3	46	39,0	56,8
Praha 4	167	58,2	84,2
Praha 5	653	68,7	87,6
Praha 6	156	92,8	127,6
Praha 7	178	45,5	61,8
Praha 8	448	63,2	72,5
Praha 9	810	58,8	66,6
Praha 10	220	48,8	84,9
Praha 11	115	108,2	132,7
Praha 12	644	68,1	91,3
Praha 13	602	61,7	72,6
Praha 14	227	50,7	75,9
Praha 15	477	63,4	82,6
Praha 16	55	96,7	146,2
Praha 17	88	44,6	63,8
Praha 18	514	46,7	66,5
Praha 19	48	90,6	121,7
Praha 20	31	77,9	136,7
Praha 21	99	78,8	115,3
Praha 22	292	59,4	70,7

Kód: BYT06-A/6

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)

vygenerováno 17.11.2020

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v roce 2020

Počet dokončených bytů podle velikosti

Byty celkem - nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů)

Období 2020

	Celkem	Průměrná plocha 1 bytu (m2)	
		obytná	užitková
Česká republika	34 412	73,2	104,5
Hlavní město Praha	5 449	65,1	82,4
Praha 1	8	54,5	99,9
Praha 2	70	70,9	92,9
Praha 3	346	55,9	66,7
Praha 4	454	64,8	84,4
Praha 5	610	75,0	83,9
Praha 6	133	110,6	139,6
Praha 7	360	47,1	56,1
Praha 8	705	62,5	86,6
Praha 9	353	59,6	67,3
Praha 10	157	65,5	79,0
Praha 11	110	84,1	131,4
Praha 12	250	71,2	99,6
Praha 13	79	144,1	168,4
Praha 14	344	58,4	74,2
Praha 15	618	64,2	75,8
Praha 16	90	80,4	119,0
Praha 17	72	51,4	74,9
Praha 18	175	49,5	68,1
Praha 19	171	65,1	73,9
Praha 20	56	85,7	152,1
Praha 21	55	86,0	117,5
Praha 22	233	39,7	53,7

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)

vygenerováno 12.12.202

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v roce 2021

Počet dokončených bytů podle velikosti

Byty celkem - nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů)

Období: 2021

	Celkem	Průměrná plocha 1 bytu (m2)	
		obytná	užitková
Česká republika	34 581	73,0	104,4
Hlavní město Praha	5 228	59,9	78,4
Praha 1	95	37,7	50,3
Praha 2	172	58,6	77,9
Praha 3	410	50,7	59,3
Praha 4	344	50,9	70,4
Praha 5	866	69,0	88,2
Praha 6	239	83,1	109,9
Praha 7	210	49,4	60,3
Praha 8	530	59,7	76,3
Praha 9	658	52,8	68,8
Praha 10	405	47,0	65,5
Praha 11	76	111,9	150,4
Praha 12	330	51,8	64,8
Praha 13	50	116,4	149,6
Praha 14	119	61,2	79,6
Praha 15	148	68,2	84,5
Praha 16	67	106,1	171,3
Praha 17	183	39,1	52,9
Praha 18	128	60,2	84,9
Praha 19	30	88,4	118,6
Praha 20	3	116,7	191,7
Praha 21	52	89,3	126,3
Praha 22	113	65,2	92,7

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)

vygenerováno 11.12.2022 09:12

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v roce 2022

Počet dokončených bytů podle velikosti

Byty celkem - nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů)

Období: 2022

	Celkem	Průměrná plocha 1 bytu (m2)	
		obytná	užitková
Česká republika	39 398	71,0	102,0
Hlavní město Praha	6 575	57,2	76,7
Praha 1	2	77,5	110,5
Praha 2	56	75,7	87,0
Praha 3	614	53,8	68,8
Praha 4	486	65,0	82,3
Praha 5	281	63,5	72,3
Praha 6	78	110,7	162,3
Praha 7	282	46,3	63,8
Praha 8	1 061	56,6	71,3
Praha 9	775	48,0	68,1
Praha 10	596	58,3	75,2
Praha 11	202	54,7	71,6
Praha 12	354	63,0	87,7
Praha 13	187	88,2	132,4
Praha 14	142	46,2	66,6
Praha 15	258	68,3	79,1
Praha 16	48	109,0	170,4
Praha 17	507	38,2	66,4
Praha 18	51	85,7	144,3
Praha 19	154	52,4	72,0
Praha 20	2	145,0	183,5
Praha 21	62	94,5	130,7
Praha 22	377	48,2	63,4

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)

vygenerováno 05.12.2023

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v roce 2023

Počet dokončených bytů podle velikosti

Byty celkem - nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů)

Období: 2023

	Celkem	Průměrná plocha 1 bytu (m2)	
		obytná	užitková
Česká republika	38 067	70,9	101,7
Hlavní město Praha	6 410	58,5	76,1
Praha 1	16	88,5	112,7
Praha 2	41	44,2	53,8
Praha 3	13	64,5	92,6
Praha 4	334	60,7	76,5
Praha 5	1 240	56,8	72,6
Praha 6	635	60,8	77,4
Praha 7	352	47,2	68,5
Praha 8	900	53,6	72,4
Praha 9	853	44,6	57,4
Praha 10	163	59,0	66,7
Praha 11	20	176,6	219,4
Praha 12	516	61,1	81,0
Praha 13	373	84,7	100,7
Praha 14	79	71,9	95,5
Praha 15	136	76,8	89,7
Praha 16	57	94,5	147,4
Praha 17	112	45,6	77,2
Praha 18	241	56,2	77,6
Praha 19	158	63,2	75,2
Praha 20	41	97,6	132,4
Praha 21	84	68,8	95,2
Praha 22	46	61,1	84,0

Kód: BYT06-A/7

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)

vygenerováno 29.11.2024
17:01

MARKETBEAT
PRAGUE
OFFICE Q3 2024





Office development in Prague 10

Year	New supply (new)	New supply (ref)	Total new supply	Stock (new)	Stock (ref)	Total stock (sq m)
2015	0	1 518	1 518	89 454	59 892	149 346
2016	0	0	0	90 709	59 892	150 601
2017	0	0	0	91 600	59 892	151 492
2018	0	0	0	77 269	74 223	151 492
2019	0	19 303	19 303	84 404	75 102	159 506
2020	0	6 488	6 488	77 916	81 590	159 506
2021	0	0	0	85 830	81 590	147 420
2022	0	1 970	1 970	85 830	81 590	147 420
2023	0	0	0	89 830	83 560	153 390

KAMILA BREEN
Head of Research & Insight, Czech Republic
Tel: +420 702 296 904
kamila.breen@cushwake.com

RADKA NOVAK
Head of Office Agency, CEE
Tel: +420 602 249 119
radka.novak@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

© 2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities.
You should not purchase or sell securities of CWK or any other company based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities and/or other financial products or services provided by CWK or any of its affiliates, officers, directors, employees, agents, advisors and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

Better never settles

© 2024 Cushman & Wakefield

28

Údaje o míře inflace v České republice v roce 2023



Na padesátém 81 | 100 82 Praha 10 | [WWW.CZSO.CZ](http://www.czso.cz)

Odbor informačních služeb
Oddělení informačních služeb

Datum vystavení: 11. 1. 2024
Číslo jednací: CSU-000369/2024-29
Počet listů: 1
Vyřizuje: Ing. Michaela Kholová
Telefon: 274 056 789
e-mail: infoservis@czso.cz

Věc: Výpis ze statistického zjišťování

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců roku 2023 proti průměru 12 měsíců roku 2022 činila v České republice

10,7 %.

Tato data za rok 2023 byla zveřejněna na internetových stránkách ČSÚ v Rychlé informaci „Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2023“ dne 11. ledna 2024. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41420>

Mgr. Helena
Nebeská

Digitálně podepsal
Mgr. Helena Nebeská
Datum: 2024.01.11
09:02:25 +01'00'

Použité termíny

Stavebník

Stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti.

Zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 14 písm. a).

Veřejná infrastruktura

Právní definice pojmu veřejná infrastruktura a její členění je obsažena v § 10 písm. a) až e) stavebního zákona a lze ji tudíž ocitovat následně:

„Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to:

a) dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,

b) technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,

c) zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny,

d) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,

e) veřejná prostranství.

Veřejný sektor

Veřejný sektor je specifickou součástí ekonomiky, je součástí sektoru služeb. Jádrem veřejného sektoru je veřejná správa, kterou tvoří soustava úřadů s centrální nebo územní působností. Kromě veřejné správy tvoří veřejný sektor další organizace, které poskytují veřejné služby (nemocnice, školy, domy sociální péče, atd.) financované z veřejných prostředků. Od soukromého sektoru se veřejný sektor liší především tím, že není založen na ziskovém principu a finanční prostředky na své fungování získává z veřejných rozpočtů, které jsou naplňovány prostřednictvím daní. Součástí veřejného sektoru jsou takové druhy služeb, které by bylo nevýhodné, nepraktické až nemožné poskytovat na komerční bázi. Veřejný sektor zahrnuje celou řadu odvětví veřejných služeb (členění dle COFOG). Pro to, které typy služeb a odvětví (nebo přesněji řečeno kteří konkrétní poskytovatelé služeb) patří do veřejného sektoru, je ale určující, zda je konkrétní poskytovatel placený z veřejných prostředků.

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/verejny-sektor>

Použitá literatura

Mareček, J., Podklady pro metodiku a vzor plánovací smlouvy, MMR, 2008

Vejchodská, E., Šindlerová, V., Felcman, J.: Ekonomické nástroje v územním rozvoji:

Přehled ekonomických nástrojů využívaných v zahraničí. Souhrnná výzkumná zpráva TAČR ÉTA TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování

Zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

Vyhláška č. 146/2024 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 412/2021 Sb, o rozpočtové skladbě

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

Cushman Wakefield: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

Český statistický úřad

Městská část Praha 10, Střednědobý rozpočtový výhled obce, 2024

Dílo vzniklo na objednávku 01/11/2024/0035 Městské části Praha 10, Vršovická 68, Praha 10.

Zpracovatel:	Ústav prostorového plánování FA ČVUT v Praze
Název díla:	Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích Aktualizace metodiky 2024
Vydalo:	České vysoké učení technické v Praze
Rok vydání:	2024
Počet stran:	33