

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se aktualizace dokumentu Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích, jenž byl schválen ZMČ usnesením č. 15/1/2020 dne 2. 3. 2020. Aktualizace, stejně tak jako dokument samotný, byla zpracována Ústavem prostorového plánování Fakulty architektury ČVUT v Praze.

Aktualizace dokumentu spočívá ve stanovení aktuálních hodnot vstupních dat, a to konkrétně hodnot:

- veřejné investice na rozvoj obce pro období 2021-2025 dle střednědobého výhledu rozpočtu MČ Praha 10;

Z původní hodnoty 1 153 000 000 Kč na 1 083 000 000 Kč.

- podlažní plocha bytové resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků (pozn. výměra admin. ploch byla v období bezvýznamná, proto nebyla pro rok 2021 zohledněna).

Z původní hodnoty 125 977 m² na 122 135 m².

Ostatní hodnoty vstupních dat jsou zachovány v původní výši.

Výpočet koeficientů pro obecné použití se vzhledem k zachování výše koeficientů (základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části; koeficient vlivu trhu; koeficient funkčního využití) nemění.

Hodnota výše příspěvku platného pro 1 m² HPP pro rok 2021 (PRO₂₀₂₁) byla stanovena na 887 Kč/m².

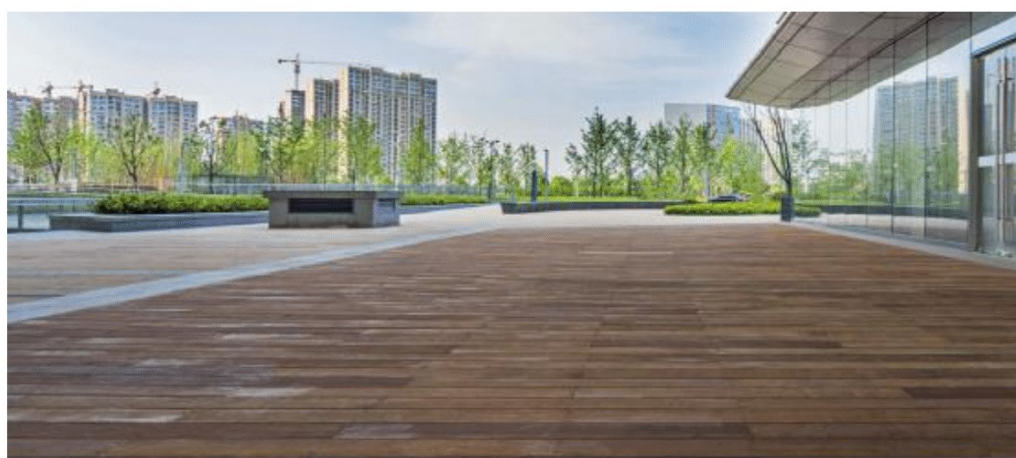
Vzhledem k tomu, že rozdíl mezi výší příspěvku schválenou pro rok 2020 ve výši 915 Kč/m² a výší příspěvku stanovenou pro rok 2021 činí pouze 3%, doporučuje zpracovatel dokumentu pro rok 2021 platné hodnoty neměnit.

Obsahovou stránku aktualizace lze porovnat na stranách materiálu č. 20 (v příloze č. 1) a straně materiálu č. 31 (v příloze č. 2).

Příloha č. 1 – Aktualizace Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**



**SPOLUÚČAST
PRIVÁTNÍHO SEKTORU
NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH**



Aktualizace metodiky 2020

Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích Aktualizace metodiky 2020

Ing. arch. Vít Řezáč

Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Ing. arch. Laura Jablonská

Obsah

Část A	Metodika	5
Část B	Aktualizace údajů pro rok 2021	15
Část C	Data pro aktualizaci	15
Použité termíny		25
Použitá literatura		26

Úvod

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru nabývá v současné době na s důležitosti. Stabilní demokratické uspořádání samosprávy na jedné straně a svobodné 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 řešit kontribucí, na budování veřejné infrastruktury se zabývá stále více obcí, na danou problematiku se rozvíjí širší diskuze.

Tento dokument popisuje postup Městské části Praha 10 při aktualizaci úda o spolupráci s privátním sektorem na veřejných výdajích na základě metodiky, která byla schválena rozhodnutím Zastupitelstva Městské části Praha 10 č. 15/1/2020 dne 15. 1. 2020.

Část A

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů

Určení

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce (dále jen „Metodika“) je určena pro přípravu této spoluúčasti, stanovení spoluúčasti a pro jednání zástupců obce se soukromými stavebníky a dle připravujících projektů územního rozvoje za účelem zisku (dále jen „stavebníci“) o jejich spolupráci na zajišťování investičních záměrů na veřejné infrastruktury jako součást vybavování území. Naplňuje tak cíle územního plánování stanovené v čl. 1 až 3 a úkoly stanovené v § 19 odst. 1 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

Metodika vychází ze skutečnosti, že až dosud v České republice není spoluúčast stavěných zřízování veřejných infrastruktur právně upravena s výjimkou plánovacích smlouvy pro použití je však omezeno vazbou na regulační plán na žádost [§ 66 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona]. Obce proto využívají tzv. nepojmenované smlouvy podle § 17 odst. 1 písm. c) 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 podmínky pro stanovení výše spoluúčasti stavebníka na zřízování veřejných infrastruktur.

Cíle

Metodika má za cíl napomoci sjednocení postupu obce při vytváření podmínek pro zajištění potřebného rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona vyvolaného v souvislosti s rozvojem obce pomocí spoluúčasti stavebníků soukromých podnikajících za účelem zisku z územního rozvoje.

Metodika vychází z předpokladu, že obec a stavebníci mají společný zájem na zajištění potřebné kvality veřejné infrastruktury v obci a že mezi výší veřejných investic a investic do rozvoje prostřednictvím soukromých investic by měl být vzájemný vztah. Obec má zájem na zlepšení vybavenosti pro stávající i nové obyvatele, podniky a jejich zaměstnance. Soukromí podnikající za účelem zisku z územního rozvoje má zájem, aby svým klientům bylo 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 dlouhodobé a udržitelné užívání.

Metodika sleduje tato základní kritéria:

- je v souladu s českým právním prostředím,
- vytváří prostředí pro dobrovolnou spolupráci soukromého sektoru s obcí (v principu),
- stanoví rovné podmínky pro všechny účastníky, relevantní situaci na trhu nemovitostí

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 pořízení veřejných infrastruktur a soukromý stavebník předem zná podmínky výstavby a pro svoji spoluúčasť a její požadovanou výši. Jednání mezi obcí a stavebníkem tak zjednodušuje a tím se i zkracuje doba, po kterou toto jednání probíhá. Úspory při přípravě projektu je přidanou hodnotou pro stavebníka. Soukromý stavebník tím, že vstupuje do smluvního vztahu s obcí při respektování metodiky, získává kredibilitu jako partner při rozvoji území obce.

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

Transparentnost

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

Stavebník bude pro vyjednávání o smlouvě připraven tím, že bude znát dopředu a bude si moci sám odvodit dopad na projekt a přizpůsobit tomu svoje další kroky; zejména 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 rovné podmínky.

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

Jednoduchost

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

Předvídatelnost a stabilita podmínek

Obec získá s předstihem – na rozdíl od situace, kdy stavebník přichází s žádostí o uzavření smlouvy – možnost komunikovat se stavebníkem, který bude mít uzavřenou smlouvu. Tím dříve se obec může v samostatné působnosti pokusit ovlivnit projekt tak, aby lépe vyhovoval potřebám rozvoje obce. Povědomí o záměrech soukromých stavebníků zahrnutých do programu včetně v nich obsažených stavebních objemů a plynoucích příspěvků obci na veřejné infrastruktury umožní obci realisticky plánovat investice do veřejné infrastruktury.

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

Adaptibilita na změny trhu

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

Účastníci

Metodika stanoví standardy pro postup obce v rámci samostatné působnosti vůči ným 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 osoby) žádající o povolení k výstavbě v obci, jejichž investiční záměr je současně komerčnímu pronájmu nebo prodeji.

Předmět spoluúčasti

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

- stavby zařízení občanského vybavení – mateřské školy, základní školy, zařízení a sociální péče, zařízení pro ochranu obyvatelstva, kulturní zařízení;
- stavby pro dopravu – místní komunikace, pěší cesty a cyklostezky;
- stavby technické infrastruktury – vodovodní rozvody, uliční kanalizace, 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 v takovém případě nebude řídit Metodikou, ale bude vycházet z nákladů, jež na stavebníka vyvolá, v úplné výši, tj. vyvolané investice jsou nad rámec plněné Metodiky a v žádném případě se nezapočítávají do plnění dle této Metodiky.

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

- a) zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon,

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

Vstupy

Metodika zásadně využívá jako vstupů veřejně dostupná data opatřovaná a poskytnutá orgány veřejné správy (územní plán, střednědobý výhled rozpočtu obce, údaje Česká banka, údaje o trhu nemovitostí Českého statistického úřadu). Doplnuje je zveřejněnými 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., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů	objemy investic určený pořizování veřejných infrastruktur
plánované projekty staveb veřejných infrastruktur a odhad jejich investičních nákladů	strategický plán obce, dlouhodobý plán rozvoje	investiční náklady projekt staveb veřejných infrastruktur
vybrané projekty komerčních staveb soukromých stavebníků	územní rozhodnutí stavebního úřadu s působností pro územní obvod obce	hrubá podlažní plocha 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 členění podle účelu – kancelářské, výrobní a obchodní
souhrnná obytná plocha bytové výstavby za předcházející pětileté období	ČSÚ, bytová výstavba v obci za jednotlivé kalendářní roky	přepočtená na hrubou podlažní plochu bytové výstavby koeficientem provedení podklad pro event. úpr 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, Cushmann & Wakefield, JLL, Knight Frank	podklad pro event. úpr koeficientem vlivu trhu
údaje o vývoji cen obecně	ČSÚ, vývoj inflace	podklad pro event. úpr koeficientem inflace
údaje o vývoji cen ve stavebnictví	ČSÚ – indexy cen stavebních děl https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr	podklad pro event. úpr koeficientem inflace
údaje o vývoji cen nemovitostí	ČSÚ – ceny bytů https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu	podklad pro event. úpr koeficientem inflace

Výpočet výše spoluúčasti

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

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

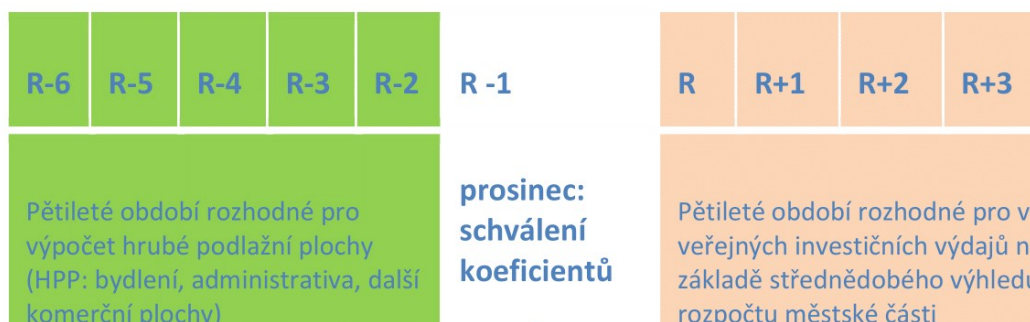
$$PRO_R = \frac{\sum_{i=R}^{R+4} vINV_i}{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i} \times K_R$$

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 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. obce

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



Úprava výše spoluúčasti pro různé funkční druhy staveb

Pro jednotlivé funkční druhy staveb může zastupitelstvo, resp. rada obce dále koeficienty upravit základní sazbu spoluúčasti vyjádřenou základním koeficientem K_R , koeficienty:

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

Tyto koeficienty mohou nabývat hodnoty okolo jedné. Zpravidla se rozlišují 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, znamená 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 jako jednotlivé funkce nebo jako jediný koeficient pro veškerou výstavbu zahrnutou v programu. Koeficient se vypočítá automaticky každý rok v případě, že nedochází ke změně základního koeficientu spoluúčasti $K_{R,S}$. Koeficient se vypočte jako poměr součtu ploch HPP za uplynulé pětileté období pro roky $R-6$ až $R-2$ a součtu ploch HPP za pětileté období relevantní pro rok R , ve kterém došlo k poslední změně základního koeficientu spoluúčasti $K_{R,S}$. Viz příklad v Části C.

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

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

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

.....

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**.
 k_D koeficient diskontní zohledňuje plnění peněžní či nepeněžní formou, které může být možné až v době kolaudace projektu. Koeficient vyjadřuje diskont a může být ovlivněn vlivem inflace (inflační přírážka) od doby nabytí právní moci příslušného povolání do doby plnění (zpravidla kolaudace stavby). V případě rady diskontní koeficient pro následující rok nestanoví, platí, že jeho hodnota je rovna jedné.

Pro výpočet výše spoluúčasti stavebníka **P** konkrétní stavby zařazené do programu 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 usnesením č. 15/1/2020. Současně s přijetím Metodiky zastupitelstvo schválilo koeficienty pro její první použití.

Přijetím Metodiky a schválením vstupů a koeficientů zastupitelstvo obce zavazuje i 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 vstupy uvedené 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 koeficienty uvedené v části **Výpočet výše spoluúčasti**, nejlépe v souvislosti se schválením rozpočtu na příští rok. Schválením úpravy koeficientů pro příští rok se stanovují parametry pro jednání orgánů obce se stavebníky.

Část B
Aktualizace údajů pro rok 2021

Návrh stanovení hodnot vstupních dat pro Městskou část Praha 10 pro rok 2021

Hodnoty vstupních dat

vstup	význam	hodnota
$\sum_{i=2021}^{2025} vINV_i$	veřejné investice na rozvoj obce pro období 2021-2025 dle střednědobého výhledu rozpočtu MČ Praha 10	1 083 000 000
$\sum_{i=2015}^{2019} HPP_i$	podlažní plocha bytové resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků (pozn. výměra admin. ploch byla v období bezvýznamná, proto nebyla pro rok 2021 zohledněna)	122 135 m ²
$K_{2021,S}$	základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části	0,1
$K_{2021,B}$	koeficient bytové výstavby	1,0
$K_{2021,A}$	koeficient administrativní výstavby	1,0
$K_{2021,K}$	koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...)	1,0
$K_{2021,F}$	koeficient funkčního využití	1,0
$K_{2021,T}$	koeficient vlivu trhu	1,0
k_Q	koeficient kvality	1,0
k_D	koeficient diskontní	prozatímně 1,0; m dodatečně uprave meziroční inflace p 5%

Výpočet koeficientů pro obecné použití

$$K_{2021} = K_{2021,S} \times K_{2021,T} \times K_{2021,F} = 0,1 \times 1 \times 1 = 0,1$$

(pro rok 2020 se neuvažuje použití specifických koeficientů pro konkrétní stavby)

Stanovení hodnoty *PRO* na rok 2021:

$$PRO_{2021} = \frac{\sum_{i=2021}^{2025} vINV_i}{\sum_{i=2015}^{2019} HPP_i} \times K_R = \frac{1\,083\,000\,000}{122\,135} \times 0,1 = 887 \text{ Kč/m}^2$$

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

Doporučení zpracovatele pro Radu Městské části Praha 10 pro rok 2021

Výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok 2021 dle Metodiky byla stanovena ve výši **887 Kč/m².**

Vzhledem k tomu, že rozdíl mezi výší příspěvku schválenou pro rok 2020 ve výši 915,- Kč a výší příspěvku stanovenou pro rok 2021 činí pouze 3%,
doporučujeme pro rok 2021 platné hodnoty neměnit.

Část C

Data pro aktualizaci

Seznam vybraných veřejných investic městské Praha 10 pro období 2021 až 2025

poř.	akce	kategorie investice	investiční v mil. (2021-2025)
1	školy - rekonstrukce	školy a související sportovní infrastruktura	140
2	stará škola	školy a související sportovní infrastruktura	22
3	MŠ Bajkalská	školy a související sportovní infrastruktura	140
4	školy - zateplení	školy a související sportovní infrastruktura	95
5	navyšování kapacit škol	školy a související sportovní infrastruktura	0
6	AVČ Gutova	školy a související sportovní infrastruktura	27
7	nízkoprahové zařízení	sociální a zdravotní zařízení	3
8	sociální služby	sociální a zdravotní zařízení	0
9	poliklinika	sociální a zdravotní zařízení	12
10	komunitní centrum	sociální a zdravotní zařízení	12
11	územní rozvoj	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	30
12	životní prostředí	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	100
13	Doprava – chodníkový prg.	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	57
14	revitalizace Strašnická	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	93
15	Strašnické divadlo	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	25
16	vila Karla Čapka	veřejný prostor a kulturní infrastruktura	25
	Celkem		1 080

Zdroj: Střednědobý výhled rozpočtu Městské části Praha 10

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v letech 2014 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-000274/2019-62
Počet listů: 1 | Počet příloh/ listů příloh: -/-
Vyřizuje: Ing. Milada Jonášová
Tel.: 542 528 115
E-mail: milada.jonasova@czso.cz
Valné č. j.: P10-126896/2019

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti Vám zaslámé 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	215	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 dělí 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

Osobně podepsal Ing. Kateřina Sendlerová
Číslo: 2019/11/28
024510-02307

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 stavby úpravy při vzniku nových bytů)

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

Kód: BYT06-A/6

Zdroj: [Český statistický úřad, Veřejná databáze](#)vygenerováno 17.11.2020
21:18

Údaje Prague Research Forum o administrativní výstavbě v Praze



STATISTICS

T	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP (SQ M)	YTD TAKE-UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNDER CNSTR (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M/MONTH)
	523,033	34,540	6.60%	7,347	35,766	14,100	10,622	22.50
	139,943	5,135	3.67%	1,459	4,384	11,200	0	18.50
	121,818	6,747	5.54%	97	4,383	0	1,718	17.00
	966,516	52,191	5.40%	38,821	72,219	36,176	2,000	17.50
	650,769	59,259	9.11%	9,124	31,687	11,520	12,478	16.50
	221,694	26,360	13.74%	3,785	9,837	0	25,635	16.00
	218,801	16,230	7.32%	6,517	22,908	2,793	24,691	15.00
	579,303	29,673	5.12%	17,679	46,677	37,719	46,733	16.75
	172,992	19,876	11.49%	1,319	6,068	18,969	30,680	13.30
	159,506	10,991	6.89%	30	361	0	0	12.00
TOTALS	3,727,335	281,003	7.0%	86,178	234,230	131,877	154,757	22.50

RECENT TRANSACTIONS Q3 2020

	SUBMARKET	TENANT	SIZE (SQ M)	TYPE
Philadelphia	Prague 4	Unicredit Bank	22,871	renegotiation
Office Park	Prague 4	Undisclosed	4,490	sub-lease
C	Prague 1	Bluelink International	3,190	renegotiation
	Prague 4	Verizon	3,170	new occupation

CONSTRUCTION COMPLETIONS YTD 2020

	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SIZE (SQ M)	OWNER/DEVELOPER
UR	Prague 8	Wrike Czech	20,400	Crestyl
	Prague 9	n/a	15,900	Aff Europe
	Prague 4	IWG (Spaces)	15,300	Skanska
B	Prague 4	Undisclosed	15,300	Passerinvest
	Prague 8	J&T Bank	15,300	J&T

Source: Research Forum, Cushman & Wakefield

MARIE BALÁČOVÁ

Head of Research
+420 234 603 740 / marie.balacova@cushwake.com

EVA LIŠOŇOVÁ

Research Analyst
+420 234 603 832 / eva.lisonova@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any

Údaje Prague Research Forum o administrativní výstavbě v Praze 10



development in Prague 10

	Type of building	New supply (sq m)	Total stock (sq m)
4	new	0	96 534
5	new	1 518	89 454
6	new	0	90 709
7	new	0	91 600
8	new	0	77 269
9	new	0	84 404
2018	new	1 518	
2020	new	1 518	
4	ref	0	59 892
5	ref	0	59 892
6	ref	0	59 892
7	ref	0	59 892
8	ref	0	59 892
9	ref	19 303	75 102
9	ref + new	19 303	159 506

MARIE BALÁČOVÁ

Head of Research
+420 234 603 740 /marie.balacova@cushwake.com

EVA LIŠIŇOVÁ

Research Analyst
+420 234 603 832 /eva.lisonova@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 33,000 employees in 45 offices and 60 countries. In 2019, the firm provided services to more than 1,000 clients in real estate, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from sources that Cushman & Wakefield believes to be reliable, but it may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Použité termíny

Stavebník

Stavebníkem se zde rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizující stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a stavebník stavby.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v pozdějších předpisů, § 2 odst. 2 písm. c).

Veřejná infrastruktura

Právní definice pojmu veřejná infrastruktura a její členění je obsažena v § 2 odst. 2 stavebního zákona a lze ji tudíž ocitovat následně:

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

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest a zařízení souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související technické vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produkční zařízení;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a občanské vybavení obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.“

Veřejný sektor

Veřejný sektor je specifickou součástí ekonomiky, je součástí sektoru služeb. Jádrem sektoru je veřejná správa, kterou tvoří soustava úřadů s centrální nebo územní působností. Veřejné správy tvoří veřejný sektor další organizace, které poskytují veřejné služby (například školy, domy sociální péče, atd.) financované z veřejných prostředků. Od soukromého sektoru veřejný sektor liší především tím, že není založen na ziskovém principu a finanční prostředky pro své fungování získává z veřejných rozpočtů, které jsou naplňovány prostřednictvím daní. Veřejného sektoru jsou takové druhy služeb, které by bylo nevýhodné, nepraktické a neefektivní poskytovat na komerční bázi. Ve veřejném sektoru díky daním neexistuje přímý vztah mezi uživatelem služby (plátcem) a jejím poskytovatelem.

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 T. TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

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. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě

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

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

Český statistický úřad

Městská část Praha 10, Střednědobý rozpočtový výhled obce, 2020

Dílo vzniklo na objednávku OZD/1353/2020 Městské části Praha 10, Vršovická 68, Praž

Autoři: Řezáč Vít, Maier Karel, Jablonská Laura
Název díla: Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích
Aktualizace metodiky 2020
Vydalo: České vysoké učení technické v Praze
Zpracovala: Fakulta architektury ČVUT v Praze
Rok vydání: 2020

Příloha č. 2 – Výřez z Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích (s hodnotami pro rok 2020)

NÁVRH STANOVENÍ HODNOT VSTUPNÍCH DAT PRO MĚSTSKOU ČÁST PRAHA 10 PRO ROK 2020

HODNOTY VSTUPNÍCH DAT

vstup	význam	hodnota
$\sum_{i=2020}^{2024} vINV_i$	veřejné investice na rozvoj obce pro období 2020-2024	1 153 000 000 Kč
$\sum_{i=2014}^{2018} HPP_i$	podlažní plocha bytové resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků	125 977 m ²
$K_{2020,S}$	základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části	0,1
$K_{2020,B}$	koeficient bytové výstavby	1,0
$K_{2020,A}$	koeficient administrativní výstavby	1,0
$K_{2020,K}$	koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...)	1,0
$K_{2020,T}$	koeficient vlivu trhu	1,0
k_Q	koeficient kvality	1,0
k_D	koeficient diskontní	prozatímně 1,0; může být dodatečně upraven, pokud meziroční inflace překročí 5 %

VÝPOČET KOEFICIENTŮ PRO OBECNÉ POUŽITÍ

$$K_{2020} = K_{2020,S} \times K_{2020,T} \times K_{2020,F} = 0,1 \times 1 \times 1 = 0,1$$

(pro rok 2020 neuvažuje použití specifických koeficientů pro konkrétní stavby)

POUŽITÍ KOEFICIENTŮ V ALGORITMU

$$PRO_{2020} = \frac{\sum_{i=2020}^{2024} vINV_i}{\sum_{i=2014}^{2018} HPP_i} \times K_R = \frac{1\,153\,000\,000}{125\,977} \times 0,1 = 915 \text{ Kč/m}^2$$



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 15/1/2020
ze dne 2. 3. 2020

k návrhu na schválení Metodiky spolupráce privátního sektoru na veřejných výdajích

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

Metodiku spolupráce privátního sektoru na veřejných výdajích, ve znění dle přílohy č. 3 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. řídit se Metodikou spolupráce privátního sektoru na veřejných výdajích při rozhodování týkajících se územního rozvoje městské části Praha 10

Termín: průběžně

Kontrolní termín: 26. 2. 2021

Renata Chmelová
starostka

P10-025027/2020

- 2 -

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. arch. Valovič, místostarosta
Číslo tisku: P10-017580/2020