

Příloha č. 1 – Aktualizace Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích
(pro rok 2023)



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**



SPOLUÚČAST PRIVÁTNÍHO SEKTORU NA VEŘEJNÝCH VÝDAJÍCH

Aktualizace metodiky 2022

Ústav prostorového plánování
Fakulta architektury ČVUT v Praze
prosinec 2022

Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích Aktualizace metodiky 2022

Ing. arch. Vít Řezáč

Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Ing. arch. Laura Jablonská

© Ústav prostorového plánování, FA ČVUT v Praze
prosinec 2022

Foto © Adobe Stock a Matěj Chabera

Obsah

Část A	Metodika	5
Část B	Aktualizace údajů pro rok 2022	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 2023.

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 § 18 odst. 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 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 však omezeno vazbou na regulační plán na žádost [§ 66 odst. 2 a odst. 3 písm. f) stavebního zákona]. Obec proto využívají 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 § 18 odst. 3 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 pořízení veřejných infrastruktur, které zajišťuje v rámci své působnosti, a soukromý stavebník předem zná podmínky obce pro výstavbu a pro svoji spoluúčasť 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 spoluúčasť 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 „prostavenost“ 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. 323/2002 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., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů	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.jspx?_af=BYT06-A&z=T&f=TABULKA&skupId=886&katalog=30836&c=v3-8_RP2021&&evo=v195 ! BYT6-CRkraiOkresHLMP_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 plochu obytných místností udávanou ČSÚ na čistou užitnou plochu bytu (ČUP), tj. plochu, 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

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

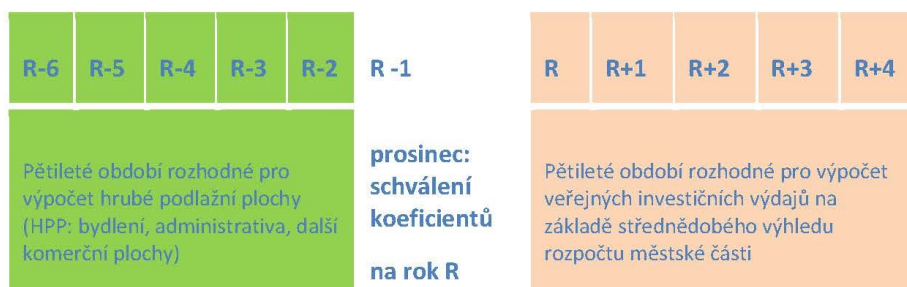
kde je

- 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 Mira 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 až 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.

$$K_{R,T} = \frac{\sum_{t=R-6}^{R-2} HPP_t}{\sum_{t=R-7}^{R-3} HPP_t}$$

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 2023

Návrh stanovení hodnot vstupních dat pro Městskou část Praha 10 pro rok 2023

Hodnoty vstupních dat

vstup	význam	hodnota
$\sum_{i=2023}^{2027} vINV_i$	veřejné investice na rozvoj obce pro období 2023-2027 dle střednědobého výhledu rozpočtu MČ Praha 10	1 156 000 000 Kč
$\sum_{i=2017}^{2021} HPP_i$	podlažní plocha bytové, resp. administrativní, obchodní funkce soukromých stavebníků (pozn. výměra admin. ploch byla v období bezvýznamná, proto nebyla pro rok 2023 zohledněna)	121 791 m ²
$K_{2023,S}$	základní koeficient spoluúčasti na veřejných investicích městské části	0,1
$K_{2023,B}$	koeficient bytové výstavby	1,0
$K_{2023,A}$	koeficient administrativní výstavby	1,0
$K_{2023,K}$	koeficient komerční výstavby (retail, služby, výroba, sklady...)	1,0
$K_{2023,F}$	koeficient funkčního využití	1,0
$K_{2023,T}$	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

$$K_{2023} = K_{2023,S} \times K_{2023,T} \times K_{2023,F} = 0,1 \times 1 \times 1 = 0,1$$

(pro rok 2022 se neuvažuje použití specifických koeficientů pro konkrétní stavby)

Stanovení hodnoty PRO na rok 2023:

$$PRO_{2023} = \frac{\sum_{i=2023}^{2027} vINV_i}{\sum_{i=2017}^{2021} HPP_i} \times K_{2023} = \frac{1\,156\,000\,000}{121\,791} \times 0,1 = 949 \text{ Kč/m}^2$$

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

Doporučení zpracovatele pro Radu Městské části Praha 10 pro rok 2023

Výše příspěvku platného pro 1m² HPP pro rok 2023 dle Metodiky byla stanovena ve výši

949 Kč/m².

Vzhledem k tomu, že rozdíl mezi výší příspěvku schválenou pro rok 2022 ve výši 1 008,- Kč/m² a výší příspěvku stanovenou pro rok 2023 činí jen 6%,

doporučujeme pro rok 2023 výši příspěvku neměnit, tj. ponechat v úrovni roku 2022 ve výši

1 008 Kč/m².

Odůvodnění:

Při posuzování výše příspěvku na rok 2023 hrály rozhodující úlohu tyto základní skutečnosti:

Městská část mírně snížila oproti předchozím rokům veřejné investice ve střednědobém výhledu, přičemž současně došlo k výraznému nárůstu produkce bytové výstavby oproti srovnávací základně v roce 2020 (rok, ve kterém byla stanovena doposud platná výše příspěvku *PRO*, a to dokonce meziročně o 250 % procent), přičemž pětiletý klouzavý průměr počtu dokončených bytů se navrátil do úrovně z roku 2019. Přestože meziroční změny jsou významné, v posuzovaných pětiletých cyklech se neprojevily tak, aby bylo nutné aktivovat koeficient vlivu trhu.

Současně upozorňujeme, že jsme ve výpočtu nezvažovali změnu diskontního koeficientu (inflace), která dle ČSÚ dosáhla v roce 2021 výše 3,8%, což je méně, než zpracovateli doporučovaná hranice pro změnu koeficientu ve výši 5%. Ve výpočtu pro rok 2024 se vliv inflace již ovšem projeví o to výrazněji.

Část C

Data pro aktualizaci

Seznam vybraných veřejných investic městské části Praha 10 pro období 2023 až 2027

Přehled výdajů dle odvětví						
<i>ORJ odvětví</i>	<i>SVR</i>	<i>SVR</i>	<i>SVR</i>	<i>SVR</i>	<i>SVR</i>	<i>Sumář</i>
	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2023-2027</i>
0011 Územní rozvoj						
Investiční výdaje	51 500	62 500	31 500	20 000	40 000	205 500
0021 Životní prostředí						
Investiční výdaje	11 500	20 000	20 000	13 000	16 000	80 500
0031 Doprava						
Investiční výdaje	10 000	10 000	12 000	12 000	12 000	56 000
0081 Obecní majetek						
Investiční výdaje	2 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
0082 Správa majetku						
Investiční výdaje (bez rek radnice)	20 600	20 600	10 600	25 600	20 000	97 400
0083 Správa majetku (1511)						
Investiční výdaje	209 900	173 900	79 900	104 900	142 000	710 600
Investiční výdaje	305 500	288 000	155 000	176 500	231 000	1 156 000

Zdroj: Střednědobý výhled rozpočtu Městské části Praha 10

Komentář:

Z jednotlivých výše uvedených kapitol jsou odečteny investiční výdaje související s rekonstrukcí radnice, rekonstrukcí bytového fondu MČ a s výstavbou parkovacích kontejnerů.

Údaje Českého statistického úřadu o bytové výstavbě v letech 2014 až 2018



Krajská správa 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-B2
Počet listů: 1 | Počet příloh/ listů příloh: -/-
Vytvořil: Ing. Milada Jonášková
Tel.: 542 528 115
E-mail: milada.jonasova@czso.cz
Vale 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	2016	2016	2017	2018
Zahájené byty	593	230	219	30	44	136
Dokončené byty	384	232	407	246	337	83
Obytná plocha dokončených bytů v m ²	19 781	12 961	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/klasifikace_stavebnich_del_cz_cc_platna_od_1_1_2019

S pozdravem

Ing. Karel Adam
vedoucí oddělení

za správnost: Ing. Kateřina Sendlarová
Elektronicky podepsal Ing. Kateřina Sendlarová
Číslo: 2019.11.26
0145370-437187

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 (m ²)	
		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 (m ²)	
		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 Prague Research Forum o administrativní výstavbě v Praze 10



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE- UP (SQ M)	YTD TAKE UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNLEAS. CONSTR. (SQ M)	PRIME RENT (USD/M ² /MONTH)
Prague 1	524,529	35,887	6.8%	11,210	37,402	1,496	40,429	22.00
Prague 2	128,978	4,877	3.8%	856	3,083	-	2,200	18.50
Prague 3	121,818	10,496	8.6%	3,012	12,745	-	1,718	17.00
Prague 4	984,594	73,963	7.7%	195	4,311	2,000	-	17.50
Prague 5	633,592	59,366	9.4%	12,867	61,304	1,690	41,932	16.25
Prague 6	217,253	25,113	11.6%	22,714	53,840	25,384	-	16.00
Prague 7	244,839	12,418	5.1%	12,697	20,918	3,531	31,469	15.00
Prague 8	599,930	46,022	7.8%	7,104	28,355	20,627	30,709	16.25
Prague 9	144,357	20,063	13.9%	18,444	48,333	-	24,352	13.30
Prague 10	147,420	9,331	6.3%	14,389	15,668	-	-	12.00
PRAGUE TOTALS	3,777,709	248,425	8.0%	103,688	265,591	54,726	172,889	€ 22.00

KEY LEASE TRANSACTIONS Q3 2021

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SIZE (SQ M)	TYPE
Zlatý Anděl	Prague 5	Nationale Nederlanden	6,000	Renegotiation
Hádovka Office Park	Prague 6	Aesklab	3,500	Renegotiation
Balaženka Office Building	Prague 9	Záalkovna	3,300	New occupation
Harfa Business Center - B	Prague 9	Confidential	3,100	Pre-competition

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS 2021

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SIZE (SQ M)	VACANCY RATE	OWNER/DEVELOPER
Bořislavka	Prague 6	Undisclosed	25,400	8%	KČG
Mississippi House	Prague 8	Adastira	13,300	44%	CA Immo
Missouri Park	Prague 8	Allen&Overy	7,300	60%	CA Immo

Source: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

MARIE BALÁČOVÁ

Head of Research
+420 234 603 740 /marie.balacova@cushwake.com
Prague Analyst
+420 722 973 658 /veronika.svobodova@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 owners, investors, and tenants. Cushman & Wakefield is the largest real estate services firm with approximately 55,000 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.

©2021 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 provided without any warranty or representations as to its accuracy.



MARKET STATISTICS

Office development in Prague 10

Year	New sup	New supply	Total new s	Total stock (sq m)
2014	0	0	0	144 340
2015	1 518	0	1 518	137 260
2016	0	0	0	138 515
2017	0	0	0	139 406
2018	0	0	0	125 075
2019	0	19 303	19 303	147 420
2020	0	6 488	6 488	147 420
2021	0	0	0	147 420
2022F	0	0	0	147 420

MARIE BALÁČOVÁ
Head of Research
+420 234 503 740 / marie.balachova@cushwake.com

VERONIKA SVOBODOVÁ
Research Analyst
+420 222 973 638 / veronika.svobodova@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that provides a wide range of services to its clients, including commercial real estate, industrial real estate, and multi-family real estate. Cushman & Wakefield is one of the largest real estate services firms with approximately 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm was ranked 1st in the world by Global Finance magazine for its performance in the commercial real estate sector. Cushman & Wakefield provides a wide range of services, including property management, leasing, and project management.

©2021 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 representation as to its accuracy.

Source: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

Použité termíny

Stavebník

Stavebníkem se zde rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje 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 realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

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

Veřejná infrastruktura

Právní definice pojmu veřejná infrastruktura a její členění je obsažena v § 2 odst. 1 písm. k) 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, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.“

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. Ve veřejném sektoru díky daním neexistuje přímý vztah mezi uživatelem služby (plátcem) a jejím poskytovatelem.

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. 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
o 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/insights/czech-republic-marketbeat>

Český statistický úřad

Městská část Praha 10, Střednědobý rozpočtový výhled obce, 2022

Dílo vzniklo na objednávku KHA/1687/2022 Městské části Praha 10, Vršovická 68, Praha 10.

Autoři:	Řezáč Vít, Jablonská Laura
Název díla:	Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích Aktualizace metodiky 2022
Vydalo:	České vysoké učení technické v Praze
Zpracovala:	Fakulta architektury ČVUT v Praze
Rok vydání:	2022
Počet stran:	30