

Téma

Vláda schválila nový stavební zákon, problémy přetrvávají



Výrazné urychlení povolování staveb má přinést nový stavební zákon, který nyní schválila vláda. Do 345 dnů budou stavebníci vědět, zda mohou stavět či nikoli, včetně odvolání a přezkumu. U záměrů, kde je třeba posouzení vlivu na životní prostředí, půjde maximálně o 375 dnů. „Není možné, abychom čekali na stavební povolení u dálnice v průměru 13 let a bytový dům v Praze trvalo povolit více než pět let,“ říká ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová. Ekonomové spočítali, že stát přichází pomalým povolováním staveb o 7,1 miliardy korun ročně.

Nový stavební zákon představuje kompromis mezi veřejnými a soukromými zájmy, nyní zákon poputuje do sněmovny. Potřebu nové legislativy a digitalizace stavebního řízení ještě umocnila koronakrize a následná reakce vlády v podobě posílené investiční politiky. Stávající přeregulovaný zákon a byrokracie negativně ovlivňuje občany, developery i veřejný sektor.

„Je velkou škodou, že z ambiciózní reformy stavebního práva se stává dílčí novela. Zásadní výtka je ustoupení od odděleného modelu státní správy a samosprávy. Jak opakovaně upozorňovali

Vláda uvařila. Sní to poslanci?

Vážené čtenářky a čtenáři,

vláda se zbavila jednoho z balvanů na svých bedrech, otázkou ale zůstává, jestli nový stavební zákon skutečně zajistí to, co slibovala. Developéři jsou ohledně výrazného urychlení výstavby poněkud skeptičtí. Vadí jim ustoupení od modelu oddělení státní správy od samosprávy, což mj. brání i tolik žádané digitalizaci. Také stanovené lhůty pro rozhodování nejsou podle nich skutečně vymahatelné, zůstává nevyjasněný i problém systémové podjatosti.

Nyní „horký brambor“ dostali naservírovaný na talíři poslanci a uvidíme, s jakou chutí se do něj pustí. Blíží se volby a ty vždy s apetitem řádně zamávají. Někdy z toho mohou být i vředy. Stavebníkům zatím nezbyvá, než zatnout zuby a stavět, jak se dá. Jak to ale dlouho vydrží?

Petr Bayer, šéfredaktor



odborníci, a zdůrazňovala Legislativní rada vlády, bez této změny nelze dosáhnout efektivního naplnění slibu 1 úřad, 1 řízení, 1 razítko a povolení do 1 roku,“ upozorňuje ředitel Asociace developerů ČR Tomáš Kadeřábek. „Dá se očekávat velký tlak na změny v rámci poslanceké iniciativy. Příští rok současná sněmovna končí, a pokud nový stavební zákon do té doby nestihne schválit, začne příprava nové legislativy nanovo,“ dodává šéf Ekopolu Evžen Korec.

Zákon zavádí především pevně stanovené lhůty pro rozhodování, fikce souhlasu k vyjádření dotčeného orgánu a opatření proti nečinnosti stavebního úřadu. V zákoně řada takových lhůt chybí, nebo nejsou ze strany úřadů dodržovány. Stavebníci se tedy jen těžko dovolávají potřebných dokumentů a povolování staveb se prodlužuje. Zákon zavádí pro vyjádření dotčených orgánů lhůty 30 dnů, které je možno ve zvláště složitých případech nebo při nařízení ohledání na místě prodloužit o dalších 30 dní. Pokud orgány lhůty nedodrží, bude se mít za to, že souhlasí. Pro obecní stavební úřady bude platit, že pokud nerozhodnou ve lhůtě 30, 60 nebo 120 dnů podle druhu stavby, případně ve lhůtě prodloužené o 30 nebo 60 dnů, převezme řízení nadřízený krajský státní stavební úřad a dokončí namísto obecního stavebního úřadu.

Stavebník už také nebude obíhat často i více než 40 úřadů, aby mohl podat žádost na stavební úřad. Většina tzv. dotčených orgánů bude integrována do stavebního úřadu, který vydá na základě podané žádosti jedno povolení, které nebude v rozporu s chráněnými veřejnými zájmy. U orgánů, které integrovány nebudou, bude platit fikce souhlasu. Velmi důležité je odstranění „ping-pongu“, kdy v případě podání odvolání nadřízený krajský úřad vrací věc k novému projednání prvoinstančnímu úřadu, a to často opakovaně. Odvolací orgán bude muset podle tzv. apelačního principu rozhodnutí obecního stavebního úřadu buď potvrdit, nebo změnit, nikoli zrušit a vrátit k novému projednání.

Nový stavební zákon také přinese jen jedno řízení místo stávajícího územního a stavebního řízení, ve kterých se často řeší stejné námitky. Vydávat se tak bude jen jedno povolení. Zákon zavádí i zrychlené řízení pro případy, kdy nebudou žádné rozpory, stavebník podá kompletní žádost a doloží souhlasy všech účastníků řízení. Pokud bude vše v pořádku, vydá stavební úřad povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení ve lhůtě 30 dnů. Využit to budou moci především stavitelé rodinných domků. Rozšíří se také rozsah drobných staveb, které nemusí procházet povolováním.

Hlavní principy nového stavebního zákona, které urychlí povolování staveb:

- jedno řízení před jedním stavebním úřadem
- stanovené lhůty, fikce souhlasného vyjádření dotčeného orgánu a opatření proti nečinnosti
- apelační princip
- integrace dotčených orgánů do stavebních úřadů v maximální možné míře

Více čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/vlada-schvalila-novy-stavebni-zakon-problemy-pretrvavaji/>

Dopravní infrastruktura**Tunel v Mezně proražen, práce trvaly skoro rok**

Modernizace 4. tranzitního železničního koridoru v úseku Sudoměřice – Votice postupuje do další fáze, když byla ukončena prorážka tunelu Mezná. Ražba 840 metrů dlouhého tunelu začala loni v září z výjezdového (pražského) portálu. Tunel Mezná je delším ze dvou budovaných na trati Sudoměřice – Votice. Součástí modernizace je i tunel Deboreč s délkou 660 metrů, který byl slavnostně proražen letos v únoru.

„Díky budování dlouhých přeložek s tunely a estakádami můžeme napřimovat koleje, což se pozitivně odráží ve zvyšování traťové rychlosti. Cesta vlakem z Prahy do Českých Budějovic potrvá méně než hodinu a půl,“ říká ministr dopravy Karel Havlíček.

„Trať ze Sudoměřic do Votic bude po dokončení prací vedena téměř v celé délce po přeložce. Díky narovnání oblouků po ní budou vlaky v budoucnu jezdit rychleji než 160 km/h, což je v současnosti maximum na české železnici,“ popisuje generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda. Tunel byl ražen tzv. Novou rakouskou tunelovací metodou spočívající v mechanickém rozpojování horniny a jejím následném jištění primárním ostěním, kterým se aktivují základní vlastnosti horninového masivu.

Modernizace trati Sudoměřice – Votice je jednou z posledních součástí souboru staveb na čtvrtém tranzitním koridoru, který spojuje Německo a Rakousko přes Děčín, Prahu a České Budějovice. Kromě dvou jmenovaných tunelů přibude na dosud jednokolejném úseku druhá kolej a také nová železniční stanice Červený Újezd. Dokončení projektu se předpokládá v roce 2022. Trasa, která z velké části vybočí ze stávající stopy, bude o dva kilometry kratší než dosud. Zhotovitelem stavby je společnost OHL ŽS, která realizovala i předešlý úsek Tábor – Sudoměřice se Sudoměřickým tunelem. Celkové investiční náklady modernizace trati Sudoměřice – Votice dosahují přibližně 6,7 miliardy Kč bez DPH. Žádost o spolufinancování v rámci Operačního programu Doprava 2014–2020 byla předložena Evropské komisi, v současné době probíhá její hodnocení. V případě schválení může příspěvek EU činit až téměř 4 miliardy Kč.

Úsek ze Sudoměřic u Tábora do Votic je součástí čtvrtého tranzitního železničního koridoru, jehož modernizace začala v roce 2005. V současné době jsou již dokončeny ucelené úseky ze Ševětína do Soběslavi, z Doubí u Tábora do Sudoměřic u Tábora, z Votic do Prahy-Hostivaře a také koleje v železničním uzlu České Budějovice. V plném proudu jsou práce v pražském železničním uzlu, kde vzniká čtyřkolejná trať mezi stanicemi Praha-Hostivař a Praha-Vršovice, a na modernizaci úseku ze Soběslavi do Doubí u Tábora. Jako poslední přijde na řadu připravovaná přestavba části koridoru z Nemanic do Ševětína.

Modernizace stanice Pardubice přijde na 6,4 mld. Kč a skončí v říjnu 2024



Správa železnic podepsala smlouvu o dílo na modernizaci železničního uzlu Pardubice. Celkové investiční náklady činí přibližně 6,4 miliardy Kč bez DPH. Maximální výše podpory EU může dosáhnout až 85 % z programu Nástroj pro propojení Evropy (CEF). Zhotoviteli jsou Eurovia CS, Chládek a Tintěra, Elektrizace železnic Praha a GJW Praha.

Hlavní nádraží bude po přestavbě plně bezbariérové. Součástí stavby je i bezbariérově přístupná lávka pro pěší, která propojí přednádražní prostor se čtyřmi nástupišti a jižní částí města. První výluky začnou již 6. září, harmonogram stavby je naplánován do října 2024. „Modernizovaná stanice přinese kromě vyšší bezpečnosti železniční dopravy také výrazně vyšší pohodlí pro cestující. Budou moci využívat nový staniční mobiliář nebo informační systém, který odpovídá zavedeným standardům moderního cestování. Jistě také ocení rekonstruované podchody s výtahy nebo eskalátory, díky kterým se dostanou pohodlně až ke svému vlaku,“ říká generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda. Komplexní modernizací projde i kolejiště, především železniční svršek a spodek, a také řídicí dispečerské stanoviště. Navržené řešení umožní výhledově bezúvratové propojení s tratí Chrudim – Pardubice-Rosice nad Labem. O vyšší bezpečnost se postará nové staniční zabezpečovací zařízení. Ovládat ho budou dispečeři z Centrálního dispečerského pracoviště v Praze.

V rámci stavby se na pardubickém hlavním nádraží také počítá s rozšířením evropského vlakového zabezpečovacího zařízení ETCS a úpravou zařízení pro automatické vedení vlaku AVV. I díky těmto úpravám se ve stanici zvýší traťová rychlost až na 160 km/h. V současné době je v hlavních průjezdných kolejích 100 km/h, ve směru na Rosice nad Labem dokonce jen 40 km/h. Jízda vlaků bude navíc znatelně tišší, a to díky použití pružného upevnění kolejnic k pražcům.

V průběhu stavby dojde i na modernizaci stávajících a výstavbu jednoho nového nástupiště, včetně zajištění bezbariérových přístupů. Všechna nástupiště budou ve výšce 550 mm nad temenem kolejnice, tedy v úrovni podlahy moderních železničních vozů, což značně usnadní nástup a výstup z vlaku. Stanice bude také vybavena novým orientačním systémem, rozhlasem a zvukovými majáčky pro nevidomé.

Projekt železničního napojení pražského letiště má stát 70 mil. korun



Správa železnic dnes vypsala výběrové řízení na zpracování projektu zaokruhování železničního spojení Letiště Václava Havla do trati Praha – Kladno. Předpokládaná hodnota projektu dosahuje 69,4 milionu korun. Práce mají trvat zhruba rok a půl. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Předmětem plnění je zpracování záměru projektu a dokumentace pro územní řízení stavby, zajištění dokladové části pro územní

řízení včetně podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a spolupráce při vydání rozhodnutí. Součástí zakázky je i zajištění posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA).

Hlavním kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena, váhu 40 procent mají kvalifikace a zkušenosti dodavatele. Nabídky lze podávat do 15. září 2020.

NKÚ: Péče o silniční a dálniční mosty nefunguje, tempo oprav je pomalé



Nejvyšší kontrolní úřad prověřil péči o silniční a dálniční mosty v ČR od roku 2014. Kontrola ukázala, že stát nemá přehled, v jakém stavu mosty jsou. Neexistuje ani jednotný systém pro evidenci stavu mostů, plánování jejich oprav a objemu financí, které jsou potřeba. Údržba mostů je v řadě případů nedostatečná a opravy se často odkládají. Postupné chátrání některých mostů může vést až k nákladným rekonstrukcím nebo stržení mostu a stavbě

nového. Při současném tempu oprav a rekonstrukcí nelze očekávat, že v dohledné době dojde k výraznému zlepšení, uvádí NKÚ.

V ČR je celkem přes 17,5 tisíce silničních a dálničních mostů. Mosty na dálnicích a silnicích I. třídy jsou majetkem státu, mosty na silnicích II. a III. třídy vlastní kraje. Jak vyplývá z podkladů Ředitelství silnic a dálnic, ve špatném až havarijním stavu je téměř 500 mostů vlastněných státem a 3000 mostů v majetku krajů. Stav mostů se přitom nedaří dlouhodobě zlepšit.

Systém péče o mosty v ČR podle kontrolorů nefunguje tak, jak by měl. „Ministerstvo dopravy nemá žádnou analýzu stavu mostů a péče o ně. Od roku 2007 má ze zákona povinnost vést centrální evidenci pozemních komunikací, dosud ale nevydalo ani příslušný prováděcí předpis. Už v roce 2007 přitom utratilo 2,7 milionu korun za návrh vyhlášky a vytvoření internetové aplikace. Vyhlášku ale nevydalo a aplikaci nevyužilo. Jednotný systém, který by obsahoval přesné informace o stavu mostů a jejich závadách, stále neexistuje,“ tvrdí NKÚ.

„ŘSD provádí v letošním roce opravy mostů v celkové hodnotě 2,6 miliardy Kč. U mostů v havarijním stavu (celkem čtyři) již probíhá oprava nebo se připravuje s předpokládaným zahájením v letošním roce. V posledních dvou letech také výrazně zvýšilo finanční prostředky na správu mostů,“ komentuje ŘSD.

Celý článek čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/nku-pece-o-silnicni-a-dalnicni-mosty-nefunguje-tempo-oprav-je-pomale/>

Obchvat Bludova má přijít na 2,9 miliardy korun



Ředitelství silnic a dálnic vyhlásilo výběrové řízení na výstavbu obchvatu města Bludova na Šumpersku. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 2,9 miliardy korun. Práce mají trvat tři roky a 4 měsíce. Informuje o tom Věstník veřejných zakázek.

Stavba na silnici I/44 řeší novou čtyřpruhovou, směrově rozdělenou komunikaci, s dvěma mimoúrovňovými křižovatkami. Termín pro podání nabídek byl stanoven do 8. října 2020. Zakázka má být spolufinancována EU z Operačního fondu Doprava.

**Tento prostor můžete využít
pro Vaši reklamu již od 49Kč/cm²**

Rezidenční trh

Rozdíly v cenách bytů v Praze se stírají, do 100 tisíc za m² se vejde jen Praha 9



Druhé čtvrtletí 2018 bylo posledním, kdy se v Praze držely nabídkové i prodejní ceny nových bytů pod hranici 100 tisíc korun za čtvereční metr. Nabídkové ceny od té doby vzrostly o 13 %, prodejní dokonce o 15 %. Nejvíce byty zdražily v Praze 4, naopak v centru ceny klesaly. Ukazují to data ze společné analýzy tří velkých developerských společností Central Group, Trigema a Skanska Reality.

Nové byty s průměrnou cenou pod 100 tisíc korun za m² se ještě před dvěma lety nabízely ve čtyřech městských obvodech. Nejdostupnější bydlení měla Praha 4, následovaná Prahou 9 a Prahou 10. Pod magickou hranici se vešla i Praha 3. Letos ji překročily všechny městské obvody. Ve srovnání s rokem 2018 je celkový pražský průměr ceníkových cen o 13 % vyšší, nyní činí 112 tisíc korun za m².

Největším „skokanem“ je Praha 4, která je s více než 132 tisíci obyvateli nejlidnatějším pražským obvodem a bývala i tím nejlevnějším. Nabízené byty tu zdražily nejmarkantněji, z 84 tisíc na 106 tisíc korun, tedy o 26 %. Stojí za tím zejména luxusnější projekty, které se dostaly na trh. Druhým a třetím nejrychleji zdražujícím obvodem byla Praha 9 a 10, kde byl nárůst shodně 19 %. Naopak v centru (Praha 1 a 2) za poslední dva roky nové bydlení v průměru zlevnilo o 13 resp. 10 %.

„Oproti roku 2018 došlo k velkému úbytku bytů v nabídce – ze 111 na nynější necelé dvě desítky. Před dvěma lety se nabízely luxusní projekty, kde byly některé byty i za 400 tisíc korun za m². Současně bylo na trhu velké množství mikrobytů v rekonstrukcích, jejichž cena také vybočovala,“ říká výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková.

Podobný je i pohled na prodejní ceny. Od roku 2018 se celkový pražský průměr zvýšil o 15 % na nynějších 108 tisíc korun za m². Ceny rostly ve všech městských obvodech s výjimkou Prahy 1 a 2. V Praze 1 byl pokles dokonce více než třetinový. Jedinou lokalitou hlavního města, kde se ceny ještě drží pod 100 tisíc je Praha 9. Důvodem je hlavně vysoký počet nově povolených jednotek. Čtvrtina všech zahájených bytů v bytových domech za posledních pět let v Praze spadá právě do tohoto obvodu. Díky tomu je zde větší konkurence mezi projekty, což pomáhá držet ceny bytů níže.

Podrobnosti čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/rozdily-v-cenach-bytu-v-praze-se-stiraji-do-100-tisic-za-m2-se-vejde-jen/>

Developeři se budou se podílet na financování školek a nových parků



Pražská koalice vytvořila nová pravidla pro investory, která určí výši příspěvku na občanskou vybavenost městu při budování nových městských čtvrtí. Jedná se o pozemky, jež potřebují k zastavění změnu územního plánu, která zvýší jejich cenu. Nová Metodika by měla určit výši této přidané hodnoty, která by měla být vrácena zpět městu nebo městské části v podobě nových parků, školek nebo bytů rozšiřující bytový fond města. Metodika poprvé nastavuje jednotná pravidla pro všechny městské části.

„Pokud je v současnosti některé území nezastavitelné, má jinou hodnotu, než kdyby v lokalitě došlo ke změně územního plánu na stavební pozemky. Vezměme si například Letňany. Ve chvíli, kdyby Praha změnila některou část této lokality na stavební, cena pozemku se mnohonásobně zvýší. Developeři by proto měli nést spravedlivý podíl například na budování infrastruktury či veřejného prostoru. Jedná se o obdobný princip společenské odpovědnosti firem,“ říká 1. náměstek primátora Petr Hlaváček. „Těšíme se na připomínky veřejnosti, developerů i městských částí. Pevně věřím, že se dohodneme,“ dodává.

„Stavíme na zahraničních zkušenostech i praxi z některých městských částí. Naše Metodika přináší několik vylepšení oproti stávajícímu systému. Důležitým aspektem při její tvorbě je pro nás úzká spolupráce s právníky a ekonomy,“ uvádí architekt Filip Foglar z kanceláře Petra Hlaváčka.

„Už nyní s jednotlivými městskými částmi, na jejichž území plánujeme postavit bytový projekt, uzavíráme smlouvy o spolupráci či memoranda. Někdy přispíváme městské části přímo, jindy nepřímo například vybudováním sportovišť, dětských hřišť či převedením pozemků nebo bytů. Výše našeho příspěvku záleží na velikosti daného bytového projektu,“ komentuje šéf Ekospolu Evžen Korec.

Nová Metodika byla již konzultována s městskými částmi a zástupci developerů a v současné chvíli probíhá její připomínkování. Po vícekolovém projednání čeká na schválení Radou hl. města Prahy. Veřejnosti bude představena 29. 9. 2020 od 18:00 v Centru architektury a městského plánování v rámci cyklu Velké změny Prahy za přítomnosti Petra Hlaváčka a dalších hostů.

Ceny studentského bydlení klesly v Praze, Plni a Zlíně, nejvíce stouply v Jihlavě



Letos zamíří na univerzity zhruba 50 000 nově zapsaných studentů, desítky tisíc z nich budou hledat nové ubytování mimo univerzitní koleje. Za bydlení si opět připlatí, ceny meziročně padaly pouze v Praze, Plzni a Zlíně. Vyplývá to z údajů Bezrealitky.cz.

Pokles nájemních cen, který momentálně formuje trh v Praze, je spíše výjimečný a případnou stagnaci neutralizovala skoro 3% inflace.

Takže zatímco v Praze 2 studenti bydlící v 70metrovém bytě ušetří každý asi 315 korun, v druhém největším univerzitním městě Brně musí naopak připlatit průměrně 281 korun měsíčně. Nejvíce pronájmy meziročně vyrostly v Jihlavě (o 12 %) a Hradci Králové (o 8 %).

Tak jako loni, i letos je zatím největší zájem o byty kolem 70 m², na které se skládá více studentů, samostatné neprůchozí pokoje nebo mikrobyty. Těch se sice pronajme nejméně, zato však v rámci poptávky zaznamenaly největší skok – nejčastěji se jedná o suterénní prostory nebo půdní vestavby. „Denně se takto pronajmou desítky studentských bytů a mírně vyšší množství se jich v nabídce objeví,“ říká Hendrik Meyer, CEO Bezrealitky.cz.

Více čtete na <https://www.skypaper.cz/novinky/ceny-studentskeho-bydleni-klesly-vpraze-plni-a-zline-nejvice-stouply-v/>

První 3D tištěný dům v ČR: Prvok doplul do Prahy



První 3D tištěný dům v Česku nazvaný „Prvok“, jehož vytvořil tým v čele se sochařem Michalem Trpákem, dorazil do Prahy. S váhou 30 tun a délkou přes 13 metrů doplul 150 kilometrů z Českých Budějovic do centra Prahy. Během cesty se rozdělil na tři části, sedmi hodin strávil na korbě vozu jako nadměrný náklad, nalodil se na ponton a cestoval přes tři plavební komory z Holešovic na Sřelecký ostrov. Tam je k vidění do konce srpna.

„Použili jsme speciální návěs, který má natáčecí zadní nápravu, aby mohl projet i na kruhových objezdech. Na každém kole byly instalovány speciální měchy, sloužící jako tlumiče k eliminaci prasklin na domě,“ popisuje Kateřina Nováková, jedna z autorek z týmu Scoolpt.

Autoři Prvoka dům navrhli jako plovoucí, řídí se plavebním zákonem. „Na poslední chvíli jsme museli řešit zapůjčení pontonu. Ten vyrobený na míru ze Švédska bohužel zdržel koronavirus,“ říká Trpák. Po přeložení na ponton musel být dům znovu složen dohromady. Do poslední chvíle probíhaly dokončovací práce, jako montáž nábytku, instalace zelené střechy a veškerých technologií.

Řadu inovací ukrývá Prvok i ve svých útrokách. Například hlavním materiálem koupelnové baterie, která byla též vytištěna na 3D tiskárně, je práškový titan. Recirkulační sprcha šetří až 90 % vody, odpadní voda z koupelny je využita k zalévání. Skleněná zástěna je vyrobena z recyklovaných střepečů. Středová část domu je vyrobena ze dřeva a propojena s tištěnou stěnou pomocí dřevěného rámu. Rám je ke stěně přidělán pomocí speciálních zámků. Travnatá část je doplněna o speciální zavlažovací systém. Moderní technologie zahrnují například inteligentní řízení nebo rekuperace, o rovnoměrnou a rychlou distribuci tepla se stará podlahové vytápění.

Komerční nemovitosti

Krise zasáhla hotely, poptávka po kancelářích výrazněji neklesne



Banky očekávají, že největší dopad bude mít pandemie na úvěrová portfolia u hotelů a retailu. Kancelářský segment a logistiku ovlivní výrazně méně. Celkově by opravné položky u bankovních úvěrů na komerční nemovitosti neměly přesáhnout 10 %. Vyplývá to z průzkumu KPMG Property Lending Barometer, který se zaměřuje na financování nemovitostí. Odpovídali zástupci více než 60 evropských bank z 11 zemí především střední

a východní Evropy.

Více než polovina bankéřů očekává dlouhý a zpočátku pomalý návrat ekonomiky připomínající křivku „U“ nebo „fajfku“. V rychlý návrat ve tvaru písmena „V“ nebo „W“ věří zhruba třetina dotázaných. K pesimistickému scénáři ve tvaru „L“ se přiklání pětina respondentů. Nejistota je ovšem patrná, většina dotázaných tipuje alespoň dva možné scénáře.

Pouze 35 % dotázaných považuje opatření centrálních bank a vlád v jednotlivých zemích za dostatečné pro významné snížení negativního dopadu pandemie na financování nemovitostí. Čtvrtina

bankéřů se domnívá, že opatření centrálních bank a vlád významně nepomohla, v ČR je o tom přesvědčeno dokonce 9 z 10 dotázaných. „České banky poukazují na to, že byly schopny nabídnout vlastníkům komerčních nemovitostí úpravu splátkových kalendářů nebo prominutí splnění smluvních kovenantů bez zásahu státu. V řadě případů se banky rychle dohodly s klienty na řešení situace, ale kvůli následnému zásahu státu došlo ke změnám a úpravám, které nebyly tak výhodné jako prvotní dohody,“ upřesňuje Pavel Kliment, partner KPMG ČR odpovědný za sektor nemovitostí.

Logistické nemovitosti a industriální parky podle bankéřů proplouvají současnou krizí nejlépe, 77 % z nich nepředpokládá tvorbu opravné položky v hodnotě vyšší než 5 %. Čeští bankéři situaci vidí ještě optimističtější, všichni dotazovaní se domnívají, že opravná položka bude max. 2 %. Kancelářský segment podle bankéřů patří k těm méně zasaženým, dvě třetiny dotazovaných tipuje opravné položky do 5 %, stejný výsledek očekává dokonce 90 % bankéřů v Česku.

Retail situace zasáhne o poznání více, 60 % všech dotazovaných, resp. 54 % českých bankéřů odhaduje opravnou položku na více než 5 %. Podle českých bankéřů to platí zejména pro obchodní centra a obchody v centru města. U retailových parků se naopak velká změna nečeká.

Celý článek čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/krize-zasahla-hotely-poptavka-pokancelarich-vyrazneji-neklesne/>

Obchodní centra plány nemění, e-commerce hlavním prodejem pouze pro 11 %



Téměř 75 % respondentů z řad obchodních center nechystá změny ohledně diverzifikace trhů nebo dodavatelského řetězce. Investice chtějí soustředit do rozvoje online nástrojů, využití sociálních sítí a zákaznického zážitku v kamenné prodejně. E-commerce jako hlavní prodejní kanál se týká pouze 11 % maloobchodníků, vyplývá z průzkumu CBRE. „Výsledky průzkumu ukazují na stabilitu českého maloobchodního trhu a zkušenosti

etablovaných nájemců. Mezi tři zásadní změny dotazovaní uvedli pozastavení expanze (téměř 25 %), zpřísnění parametrů pro zhodnocení případné expanze (téměř 25 %) a snížení nákladů na vybavení jednotek (19 %). K uzavření komerčních prostor nebo ukončení nájemní smlouvy došlo u pouhých 4 % maloobchodních nájemců. Dotčenými sektory byly především gastronomie, móda a obuv společně s doplňky,“ říká vedoucí správy obchodních center v CBRE Tomáš Míček.

Hlavní diskuze mezi pronajímateli a nájemci probíhala především kvůli snížení nájemného, o které si zažádalo až 35 % respondentů. Častý byl také požadavek na nájemní prázdniny nebo přechod na tzv. obrátové nájemné (17 %), případně tzv. rent-free period (10 %). Pouhá 3 % respondentů žádnou

diskuzi s vlastníky center nevedla. 44 % maloobchodních nájemců pronajímatelé nabídli úlevy, u 39 % přistoupili na program COVID-nájemné. 17 % respondentů nebyly nabídnuty žádné úlevy, ale v tomto případě se jednalo především o sektor služeb, potravin a specializovaných prodejen potravin, kdy tyto obchody zůstaly otevřené i během pandemie a tudíž se na ně program nevztahuje.

„Celkem 25 % respondentů vnímá dopad pandemie na svoji prodejní síť neutrálně až pozitivně. Na druhé straně 42 % maloobchodníků předpokládá, že v následku pandemie koronaviru budou nuceni upravit svou prodejní síť - buď zmenšit počet anebo plochu obchodů. U jednotek nad 500 m², které jsou často obsazovány kotevními nájemci, až 50 % respondentů očekává nárůst podílu online prodeje,“ říká vedoucí výzkumu retailového sektoru v CBRE Klára Bejblová.

Téměř 70 % nájemců považuje digitální kanály za ideální doplnění kamenných prodejen (podstatu podnikání tvoří pouze u 11 % respondentů). Celkem 8 % dotazovaných zavedlo online nástroje jako novinku v době pandemie s cílem kompenzovat zavření kamenných provozoven. Jednalo se především o segmenty gastronomie, módy, obuvi a doplňků. Každý třetí maloobchodník v budoucnu předpokládá nárůst podílu online prodeje. Největší očekávání má v současné době již dominující sektor elektroniky, kdy další růst předpokládá až 40 % respondentů z tohoto odvětví.

Průzkum probíhal od 25. června do 24. července 2020 mezi 64 etablovanými maloobchodními nájemci nákupních center v ČR. 72 % tvořili respondenti z oblasti módy, specializovaných obchodů (např. knihkupectví, kosmetika, optika, dárky, hračkářství apod.), služeb, obuvi a doplňků. Zbytek vzorku pocházel z ostatních odvětví, jako je elektronika, gastronomie, nábytek a vybavení pro domácnost, sport a další. Z hlediska velikosti obchodní jednotky mělo 44 % respondentů v nájmu prostory od 51 do 150 m², 23 % mezi 151 a 500 m², 23 % pod 50 m², 8 % od 501 do 2 000 m² a 2 % více než 2 000 m².

Památky

Radnici v památkové rezervaci Telč čeká rekonstrukce, zpřístupní se veřejnosti



Město Telč vypsalo výběrové řízení na rekonstrukci renesanční budovy radnice a náměstí Zachariáše z Hradce. Předpokládané náklady dosahují přibližně 32,2 milionu korun. Se zahájením prací se počítá v listopadu letošního roku a s dokončením v lednu 2022. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Jde o celkovou rekonstrukci památkově chráněného objektu radnice v Telči spočívající v dispozičních úpravách a rekonstrukci

administrativních prostor včetně rekonstrukce vnitřních rozvodů. Jedná se o dominantní objekt na náměstí, který svému účelu bude sloužit i nadále. Soubor staveb se skládá ze tří samostatných budov - hlavní budovy radnice, dvorního objektu šatlavy a objektu stodoly v dvorním traktu společně se zahradou. Tyto prostory budou navíc nově veřejně přístupné a upravené pro kulturní a výstavní činnost.

Nabídky lze podávat do 24. září 2020, zakázka se vztahuje k projektu spolufinancovanému z prostředků EU.

Revitalizace tržnice v Holešovicích má stát 2 – 3 miliardy korun



Areál Pražské tržnice v Holešovicích se stane atraktivním centrem společenského života pro obyvatele různých věkových kategorií. Náplň areálu bude po revitalizaci založena na vhodném mixu maloobchodu, služeb, kultury, gastronomie a volnočasových aktivit. Stavební práce již začínají, celkové náklady se předpokládají 2 až 3 miliardy korun. Informuje o tom Institut pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy (IPR).

Rekonstrukce tržnice bude probíhat postupně. Již nyní se otevřela první opravená část (objekt H40). Dalším objektem, který má projít renovací je bývalá burza, která má být plně v režii hlavního města. Aktuálně se čeká na stavební povolení a ještě letos by měla být vyhlášena veřejná zakázka na stavební firmu. Příští rok bude opravena hala 35. Nejnákladnější položkou celkové rekonstrukce bude obnova inženýrských sítí. Kromě objektů vzniknou v areálu nové vstupy, bude vystavěna vyhlídková věž v místě bývalého komína a zasazeny nové stromy.

Město Praha získalo v roce 2019 po vyhraném soudním sporu s předchozím nájemcem opět kontrolu nad celým areálem. Jelikož důležitou podmínkou rozvoje tržnice je důraz na dlouhodobou udržitelnost provozu z funkčního i ekonomického hlediska, nechalo si zpracovat v letech 2019 – 2020 dvě odborné koncepční studie. Ekonomickou Ověřovací studii rozvoje Pražské tržnice zhotovilo konsorcium 4ct a JLL ve spolupráci s IPR Praha, na kterou dále navazuje urbanisticko-architektonická studie studia CMC architects.

Oba dokumenty nastiňují směr dlouhodobého rozvoje pro příštích 15 – 20 let. Již nyní před začátkem prvních stavebních prací hostí areál tržnice pop-up kulturní program pro všechny generace doplněný novým gastronomickým provozem. I nadále se tu počítá například s oblíbeným trhem se zeleninou a ovocem, výpověď naopak od města dostal nevěstinec Showpark.

DATA:

ZAHÁJENÍ: Q2 2020

DOKONČENÍ: 2035

ARCHITEKT: CMC architects, a.s.; JONES LANG LASALLE, s.r.o.; 4ct s.r.o.; IPR Praha

INVESTOR: hlavní město Praha

VÝŠE INVESTIC: 2 až 3 mld. Kč

Kaleidoskop

Výstavbu koncertního sálu v Praze posoudí mezinárodní konsorcium



Konsorcium vedené proslulým ateliérem Henning Larsen na základě vítězství ve veřejné soutěži zpracuje analýzu využitelnosti k výstavbě koncertního sálu „Vltavské filharmonie“ v pražských Holešovicích. Výsledky budou jedním z důležitých podkladů pro rozhodnutí hlavního města Prahy, zda v projektu pokračovat v dalších navazujících etapách. Praha zvažuje umístění moderního sálu v lokalitě Bubny – Zátory poblíž metra

Vltavská. Mělo by se jednat o zásadní impuls k postupné revitalizaci celého území.

Stavba moderního koncertního sálu v Holešovicích začíná po více než 10 letech diskusí a dostávat reálné obrysy. Konsorcium firem Henning Larsen s Buro Happold a AEA Consulting již v těchto dnech podepsalo smlouvu. Všichni členové konsorcia mají zkušenosti s přípravou i tvorbou projektů špičkových koncertních sálů v Evropě. Jedná se například o koncertní síň Harpa v islandském Reykjavíku, Dánskou Národní operu v Kodani nebo o budovu Národního symfonického orchestru Polského rozhlasu v Katovicích.

„Moderní architektura v Praze nemůže skončit jen u Tančícího domu. Nechceme mít z našeho města skanzen. Rád bych tu viděl vznikat další stavby světového významu. Věřím tomu, že nový koncertní sál by takovou stavbou mohl být,“ říká primátor Zdeněk Hřib. „Prestiž a zkušenosti konsorcia vedeného Henning Larsen s podobnými projekty po celém světě jsou pro nás zárukou zpracování kvalitní analýzy, která nám pomůže v dalším rozhodování,“ dodal náměstek primátora Petr Hlaváček. „Praha je jedním z nejkrásnějších měst na světě, místem bohatým na historii a kulturu, a přispívat k tomuto dědictví je velká čest,“ doplnil Andrew Lang, Business Development Coordinator, Henning Larsen Architects.

Pro další rozhodnutí, která budou znamenat mj. už i schválení investic v řádu stovek milionů až miliard korun, chce mít Praha k dispozici co nejvíce komplexních údajů. Výsledná analýza bude hotova na konci roku 2020. Stavba „Vltavské filharmonie“ se má stát zásadním impulsem k postupné revitalizaci

celého zanedbaného území Bubny-Zátory a udělat z něj novou městskou čtvrť a další přirozené centrum přitažlivé i pro zahraniční turisty.

Celý článek čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/vystavbu-koncertniho-salu-v-praze-posoudi-mezinarodni-konsorcium/>

Kampus Dejvice se změní, IPR vyhlásil tendr na zpracování koncepce



Vysokoškolský Kampus Dejvice v Praze už dlouho čeká na celkovou proměnu. Do přípravy se mohou zapojit studenti, zaměstnanci i obyvatelé okolí. Hlavním cílem připravované koncepce je vytvořit prostor pro odpočinek, vzdělávání a reprezentaci škol a ústavů. Projekt koordinuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR), který aktuálně vybírá zpracovatele koncepce formou veřejné zakázky. Lhůta pro podání nabídek je do 7. 9. 2020 do 15.00 hodin.

„Celému prostoru chybí jasná vize. Jeho kvalitu a údržbu komplikuje roztříštěná správa. I z těchto důvodů kampus nenabízí dostatečně reprezentativní a příjemné místo pro zdejší studenty, zaměstnance a ostatní obyvatele a návštěvníky. Proto vznikne ucelená koncepce, která navrhne, jak se má veřejný prostor kampusu dál vyvíjet,“ říká 1. náměstek primátora Petr Hlaváček.

Cílem koncepce není pouze stanovit finální stav, nýbrž vytvořit plán navazujících kroků postupné proměny Kampusu v udržitelnou a živou část města, a to nejen pomocí architektonických zásahů, ale i nastavením správy a aktivit v území. Koncepce by měla vycházet ze znalosti území a jeho uživatelů. Měla by rovněž reagovat na změnu klimatu. Do 7. 9. 2020 mohou jednotlivé týmy podávat nabídky koncepce revitalizace.

„Jsme zase o krok blíže proměně dejvického vysokoškolského areálu. Věřím, že v září přijde řada návrhů a budeme moci vybrat kvalitní koncepci, která z Kampusu vytvoří důstojnější a příjemnější veřejný prostor,“ říká ředitel IPR Praha Ondřej Boháč.

Podrobnosti čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/kampus-dejvice-se-zmeni-ipr-vyhlasil-tendr-na-zpracovani-koncepce/>

Soutěž o podobu plzeňské zelené čtvrti budoucnosti zná vítěze



Česko má první oficiální návrh městské čtvrti, která vyrobí více než polovinu veškeré elektřiny pro obyvatele a která cíleně ochlazuje okolí. Čtvrť využívá řadu principů nižší závislosti na dodávkách elektřiny a vody a řeší problematiku vysychání a oteplování krajiny. Návrh Jany Doležalové z fakulty stavební ČVUT v Praze zvítězil v rámci 5. ročníku studentské architektonicko-technické soutěže Český soběstačný dům v konkurenci více než

150 studentů z ČR i Evropy. Jde o dostavbu současné čtvrti Nová Valcha v Plzni, kterou zde staví developer V Invest. Návrh počítá na rozloze 4,4 hektaru s kombinací bytových a rodinných domů. Celé čtvrti dominuje centrální park s mokřady a řadou možností pro aktivní trávení volného času.

„Vítězný návrh nás mile překvapil svojí komplexností. Ačkoli se jedná o studentskou soutěž, blíží se v řadě oblastí klasickému projektu. Velmi důležité je také to, že autorka detailně přemýšlela nad technickými aspekty masivního využití fotovoltaických panelů a zároveň měla na mysli principy ekonomické realizovatelnosti celého projektu,“ říká Jaroslav Vondříčka, partner a ředitel společnosti V Invest, který byl jedním z členů odborné poroty.

Návrh klade důraz na centrální park, který odděluje stávající a budoucí zástavbu a který díky dvěma mokřadům funguje také jako přírodní klimatizace a zároveň zabraňuje letnímu vysoušení krajiny. V parku jsou předem připravena místa pro řadu volnočasových aktivit, od venkovní posilovny přes grill až po víceúčelový prostor vhodný jako venkovní sportoviště a místo kulturních akcí. Celé území je rozčleněno na několik funkčních celků. Na východě a na západě lokality se nachází bytové domy, které navazují na stávající či plánovanou zástavbu v podobě bytových domů. Centrální část patří rodinným domům. Bytové domy mají směrem na východ a na západ umístěné velkoplošné balkony s přípravou na vysazení vzrostlé zeleně. Střechy bytových domů jsou osazeny fotovoltaickými panely a každý bytový dům má vlastní technickou místnost s vysokokapacitními bateriemi pro ukládání získané elektrické energie.

Více čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/soutez-o-podobu-plzenske-zelene-ctvrti-budoucnosti-zna-viteze/>

„Drž se obchodu s lidmi, kteří inzerují v novinách, neboť to je znamení, že jsou to lidé moudří a na nich neztratíš!“

Benjamin Franklin

Regiony

Centrum Dukla Sportovní v Pardubicích přijde na 700 milionů korun



Vybudování centra Dukla Sportovní v Pardubicích vyjde na 699 milionů korun. „V těchto dnech bylo zahájeno stavební řízení na 1. etapu včetně atletické haly a povolení na stavbu bychom mohli obdržet v říjnu tohoto roku. Duklu Sportovní považuji za jeden ze stěžejních projektů města a věřím, že spolu s podporou dalších subjektů, zejména Národní sportovní agenturou, se nám podaří dotáhnout realizaci tohoto nejen pro město významného

projektu do konce,“ říká primátor Martin Charvát s tím, že územní rozhodnutí na celý areál je již schváleno.

První etapa zahrnuje rekonstrukci basketbalové haly, vybudování zázemí pro lékaře, fyzioterapii a regeneraci, nových šaten dvorany, restaurace, vrhačské louky, atletické haly, parkovací plochy, centrální posilovny, zázemí pro úpolové sporty a její součástí také je propojení severní a jižní části areálu. Vybudování první etapy v tomto rozsahu znamená mít kompletně hotové veškeré technologické zázemí pro další fáze projektu.

„I s ohledem na požadavky klubů působících v areálu máme ambici realizovat první dvě etapy najednou, včetně multifunkční haly pro basketbal, florbal, házenou a volejbal o kapacitě až 3700 diváků. Projekt je vytvořen jako skládačka, což nám umožní vybudovat areál budovat postupně a realizovat etapy na základě aktuálních potřeb města, klubů i svazů a vypsání dotačních programů ze strany státu,“ podotýká náměstek primátora pro sport Jakub Rychtecký.

„Pardubice jsou známé jako sportovní město s mnoha úspěšnými kluby a jednotlivci. Současný sportovní areál, který využívají například basketbalisté, házenkáři nebo atleti je vzhledem k jeho stáří skutečně ve špatném stavu a neumožňuje například sehrání mezinárodních nebo extraligových utkání. Je jasné, že ohledně projektu bude muset proběhnout ještě několik konkrétnějších jednání, ale určitě oceňujeme připravenost projektu, která je ku prospěchu ve věci vyjednávání o finanční podpoře projektu,“ uvedl místopředseda Národní sportovní agentury Michal Janeba.

Zastupitelé již v lednu letošního roku odsouhlasili možnost vypsání výběrového řízení na projektanta na dopracování zbylých etap, což městu zajistí připravenost pro čerpání státních peněz, například právě prostřednictvím nedávno založené Sportovní agentury. Vybudovat takovýto areál v Pardubicích má přitom své velké výhody, jednak to jeho synergie a výborná dostupnost z různých koutů republiky, vize tohoto projektu navíc jen podtrhuje skutečnost, že Pardubice jsou odjakživa vnímány jako město sportu.

Nádraží v Mostě čeká oprava, hledá se projektant za 33 milionů Kč



Správa železnic vypsala výběrové řízení na zpracování projektu rekonstrukce výpravní budovy železniční stanice Most. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 33,2 milionu korun. Práce mají trvat zhruba čtyři roky. Informuje o tom Věstník veřejných zakázek.

Předmětem díla je zhotovení návrhu stavby, dokumentace pro územní řízení, projektové dokumentace pro stavební povolení

a pro provádění stavby a zajištění autorského dozoru po dobu realizace stavby.

Hlavním kritériem při výběru dodavatele je nejnižší cena, váhu 40 procent mají kvalifikace a zkušenosti. Termín pro podání nabídek byl stanoven do 21. září 2020.

Zahraničí

Objem realitních investic v CEE se zvýšil o 7 % na 6,26 miliardy eur



Objem investic do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE) za polovinu roku 2020 dosáhl přibližně 6,26 miliardy eur a meziročně stoupl o 7 %. Toto číslo podpořily dvě velká portfolia v celkové hodnotě přesahující 2,2 miliardy eur, přičemž Polsko a ČR zaujímaly 78% podíl na celkové hodnotě šesti zemí CEE-6.

Velká transakce rezidenčního portfolia společnosti Heimstaden představuje 67 % z celkového objemu obchodů, které proběhly v ČR a 21 % z celkového objemu. Akvizice 61,5 % GTC akcií společnosti

Lonestar společností Optima představuje 15 % z celkového objemu zemí CEE-6. Kromě velké části obchodu s rezidenčním portfoliem si dobře vedly kancelářský a průmyslový a logistický sektor se 41% a 22% podílem na celkovém objemu.

„Není překvapením, že hotelové odvětví a maloobchod zůstaly poněkud omezenější v aktivitách, protože patří mezi ty nejvíce pandemií zasažená odvětví. Pokud jde o tvorbu cen, výnosy z prvotřídních průmyslových a logistických nemovitostí zůstaly stabilní a na některých trzích s určitou kompresí. Výnosy z prvotřídních kanceláří typu A se v průměru posunuly o 25 bazických bodů, zatímco prvotřídní maloobchodní nemovitosti se zvýšily o 50 bazických bodů. Chuť investorů zůstává pro střední a východní Evropu silná, ale stále se uplatňuje opatrný přístup, zatímco trhy se snaží vypořádat s pandemií a pro některé části světa nadále platí cestovní omezení,“ říká regionální ředitel průzkumu trhu pro CEE v Colliers International Kevin Turpin.

„Co se týče nálady na investičním trhu v ČR, zůstáváme nadále velmi pozitivní. Během posledních týdnů jsme vedli podrobné rozhovory s velmi významnou tranší aktivního místního a mezinárodního světa investorů a jednou z věcí, kterou bych z těchto diskusí zdůraznil je, že tito investoři jsou stále extrémně ochotni využít příležitostí,“ dodává ředitel investičního oddělení pro ČR a SR Colliers Andrew Thompson.

Investoři z EMEA (s výjimkou střední a východní Evropy) byli nejaktivnější během první poloviny roku 2020, zejména Švédsko s velkým českým rezidenčním portfoliem ve výši 1,3 miliardy eur, následované německým a francouzským kapitálem, každý s 250 miliony eur v akvizicích. Stejně jako v předchozích letech byl i tuzemský kapitál střední a východní Evropy velmi aktivní – zajistil dvě třetiny všech objemů.

Podrobnosti čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/objem-realitnich-investic-v-cee-se-zvysil-o-7-na-626-miliardy-eur/>

