SmartRE

Real Estate magazín | červen | 2019

Pražské kancelářské prostory a office huby. Praha se z hlediska plochy moderních kancelářských prostor pomalu přibližuje západním městům.
Strana **07**

Současný vývoj a trendy v cestovním ruchu. Rok 2018 byl pro hromadná ubytovací zařízení historicky nejúspěšnějším.

Strana 11

Guggenheimovo muzeum v Bilbau. Promyšlená urbanistická koncepce a stavba, která zcela změnila jedno město.

Strana 13

Pomůže nová legislativa urychlit přípravu a realizaci staveb? Je zřejmé, že nová legislativa velmi silně cílí na zjednodušení a zrychlení přípravy strategických staveb.
Strana 17

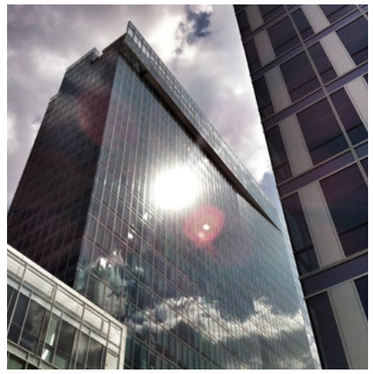
Rozhovor s Petrem Hlaváčkem nejen o Metropolitním plánu

Deloitte.

blue events

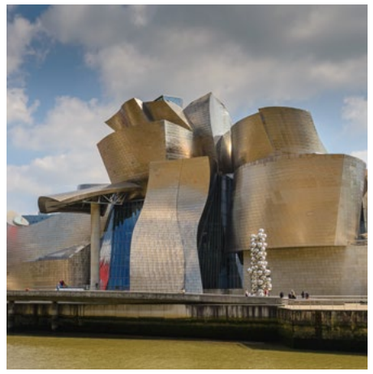
SPS
SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ V ČR

Obsah



Strana 07

Strana 11



Strana 13

03

Výsledkový servis Q1 2019
Makroekonomické údaje,
Yieldy, Stavebnictví, Nemovitosti.

05

Developeři byli na „trestné lavici" dost dlouho, říká Petr Hlaváček
Rozhovor.

07

Pražské kancelářské prostory a office huby
Praha se z hlediska plochy moderních kancelářských prostor pomalu přibližuje západním městům.

11

Současný vývoj a trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví
Turistický ruch v České republice.

13

Ikona stavebnictví Guggenheimovo muzeum v Bilbau
Odvážná architektura, která změnila charakter města.

17

Pomůže nová legislativa urychlit přípravu a realizaci staveb?
Je zřejmé, že nová legislativa velmi silně cílí na zjednodušení a zrychlení přípravy strategických staveb.

20

U koho vzniká bezúplatný příjem při současném skončení nájemní a podnájemní smlouvy?
Novela platná od 1. 7. 2017

SmartRE | Real Estate magazín | červen 2019

Blýská se developerům na lepší časy?

Co by měli developeři dělat jinak, aby se zbavili ne příliš dobré pověsti u široké veřejnosti? Rozhodně by měli více dávat najevo, že to jsou právě oni, kdo z tichých a zašlých míst vytvářejí nová území pro účely rekreace, nabízející atraktivní pracovní příležitosti či umožňující nové moderní bydlení pro rodiny s dětmi. Veřejnost by měla vnímat, že opuštěné továrny, rozvojová území bez žádného využití, polorozpadlé domy přeměňují právě developeři na místa určená především pro lidi. Jejich motivem není pouze zisk za každou cenu, ale také společenský rozsah, kvalitní architektura a budoucí rozvoj města v širším kontextu.

Vypadá to, že tyto problémy si uvědomuje i současná politická garnitura v našem hlavním městě. Rozhovor v tomto čísle nám poskytl Petr Hlaváček, náměstek primátora pro oblast územního rozvoje a územního plánu, který podobné myšlenky ohledně postavení developerů ve společnosti také sdílí. Jak on sám poznamenává – ze 130 tisíc nových bytů od roku 1990 postavili soukromí developeři právě 99 %. Aby veřejnost developery vnímala ještě v lepším světle, rád by také otevřel možnost pro přímou spolupráci mezi městem a investory na konkrétních developerských projektech. Doufejme, že se mu to podaří.

Rezidenční sektor ale není jediným trhem, kde jsou developeři v poslední době velmi aktivní. Pražský trh s kancelářskými plochami od roku 1989 stabilně roste a Praha se tak z hlediska plochy moderních kancelářských prostor pomalu přibližuje západním městům. Komu za to poděkovat? Opět především developerům.

Hlavním trendem jsou nyní moderní office huby (kancelářské komplexy), které jsou charakteristické vysokou koncentrací pracovních příležitostí, vysokou nabídkou různých služeb a výbornou lokalitou s dobrou dopravní dostupností. Více v článku na straně 7.

Říká se, že poslední architektonickou ikonou v Praze byl Tančící dům na Rašínově nábřeží. Nemělo by se ale zapomínat, že developerem byl i v tomto případě soukromý subjekt. Nehledě na to, že výstavba Tančícího domu zabrala tehdy, od akvizice pozemku až po oficiální otevření, pouze 4 roky, což je v dnešní době něco nemyslitelného. Charakterově podobnou stavbou je i Guggenheimovo muzeum v Bilbau od stejného architekta, které do tamní ekonomiky ročně přinese odhadem 400 mil. eur. Díky této ikoně se nejenže změnil pohled světa na Bilbao, ale výrazně se také podnítila hrdost jeho obyvatel na svoje město. Podrobnosti najdete v článku v rubrice Ikona stavebnictví.

V posledních letech mají všechny nové či připravované právní předpisy novelizující stavební legislativu jedno společné – zrychlit a zjednodušit stavebně povolovací procesy. Realita ale bývá často velmi odlišná od plánu. Dokládají to i statistiky všech možných žebříčků a anket mapujících mj. dobu přípravy staveb. Developeři to zkrátka asi nikdy nebudou mít lehké. Zda pomůže nová legislativa urychlit přípravu a realizaci staveb, se dozvíte v našem článku na straně 17.

Přeji Vám příjemné letní čtení, pohodu a dostatek odpočinku v těchto slunných dnech!

Miroslav Linhart
Partner, vedoucí oddělení nemovitostního poradenství Deloitte Advisory
mlinhart@deloittece.com

Výsledkový servis **Q1 2019**

REport

Klíčová data, monitoring transakcí, interaktivní mapa komerčních nemovitostí v Praze a další informace v odborných publikacích na deloitte.cz/REport

Makroekonomické údaje

HDP
rostlo o 2,5 % meziročně

2,0 %
byla obecná míra nezaměstnanosti

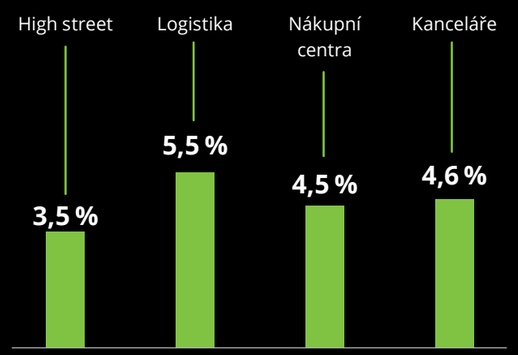
Průmysl
zaznamenal meziroční nárůst o 0,1 %

2,96 %
byla průměrná úroková sazba hypotéky pro občany

Míra inflace dosáhla
3,0 %

Stavební výroba
rostla tempem
2,3 %

Yieldy – Q1 2019, Praha



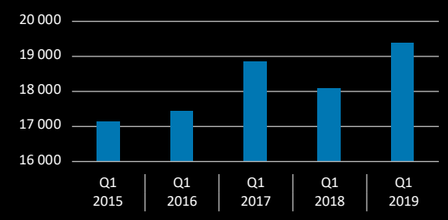
Nájmy – Q1 2019, Praha

High street	Logistika	Nákupní centra	Kancelář
235 €	4,2 €	170 €	22 €

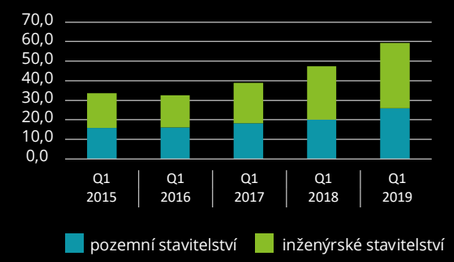
SmartRE | Real Estate magazín | červen 2019

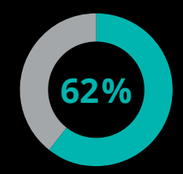
Stavebnictví

Počet vydaných stavebních povolení ke konci čtvrtletí



Objem nových zakázek na konci čtvrtletí v mld. Kč





Podíl hodnoty veřejných zakázek u stavebních firem

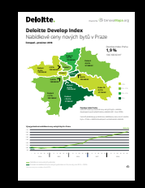
- 28,7 %
Meziroční pokles v objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.

2,18 mld. Kč
Průměrná velikost hypotéky poskytnuté občanovi

Nemovitosti

107 900 Kč/m²
Průměrná nabídková cena za metr čtvereční bytu v Praze

57 200 Kč/m²
Průměrná transakční cena za metr čtvereční bytu v ČR


Develop index

Real index

Vybrané transakce

Developerská společnost Penta Real Estate prodala soubor 5 kancelářských budov ve čtvrti **Waltrovka** za přibližně 250 mil. eur korejské investiční skupině Hanwha Investments.

Foto: Penta Real Estate

Pražské nákupní centrum **EUROPARK** se 73 obchodními jednotkami koupil od rakouské skupiny SES Spar český investor DBK Praha, který plánuje centrum rozšířit.

Foto: Europark

Kancelářský komplex **Orchard Office park v Ostravě** s 34 000 m² kancelářské plochy pořídil v lednu BHS Real Estate Fund od investiční skupiny Hartenberg Capital.

Foto: Wikipedia

Developeři byli na „trestné lavici“ dost dlouho, říká Petr Hlaváček

Foto: Martin Kubica

Doc. Ing. arch. Petr Hlaváček absolvoval Fakultu Architektury ČVUT v Praze, kde později zastával řadu vedoucích funkcí a kde také aktivně vyučuje. V letech 2015 až 2016 vedl Institut plánovaní a rozvoje Hl. města Prahy, který zpracovává mimo jiné Metropolitní plán Prahy. Mezi jeho významné architektonické realizace patří například rekonstrukce ambasády ČR v Brasílii. Na podzim roku 2018 byl zvolen zastupitelem Prahy a je také 1. náměstkem primátora pro oblast územního rozvoje a územního plánu.

SmartRE | Real Estate magazín | červen 2019

Existuje podle vás cesta ven z bytové krize v Praze? Pokud ano, jakou konkrétní roli nebo úlohu by v tomto případě mělo hrát město?
Cesta bude velmi těžká a dlouhá, kromě počtu bytů, které jsou každý rok potřeba, musíme připočítat i dorovnání minulých deficitů. Město může především změnit atmosféru vnímání výstavby společností v tom smyslu, že rozvoj je třeba a každé město se v čase proměňuje. Každý názor, který tyto teze podpoří, je vítán.

Co by měli developeři dělat jinak, aby se zbavili ne příliš dobré pověsti u široké veřejnosti? V jakém směru nebo oblasti by měli být aktivnější?
Developeři byli na „trestné lavici“ dost dlouho, na druhou stranu ze 130 tisíc nových bytů od roku 1990 postavili soukromí investoři 99 %. Pokud se bude stavět více, bude i více kvalitních projektů. Nyní se snažíme otevřít možnosti pro přímou spolupráci mezi městem a investory na konkrétních projektech, například iniciovat projekty s nájemním bydlením.

V současné době se v Praze mluví převážně o krizi bytové výstavby, ale už se ozývají také hlasy, že brzy tuto krizi zaznamenáme i na trhu kancelářských ploch. Vnímáte to podobně?
Pokud mám informace, je neobsazenost na pražském kancelářském trhu 6–7 %, což je téměř minimální úroveň. Je to podobné jako u bytů – ztrácíme potenciální investory. A nové společnosti, které by do Prahy mohly přijít a být třeba inovativními zaměstnavateli, si vyberou zřejmě jiná města. Tím se vracíme k první otázce – měli bychom být schopni vysvětlit a přesvědčit veřejnost, že i administrativní stavby jsou pro město důležité. Ideálně pokud jsou v daném místě kombinovány také s bydlením a vznikají tak nové a příjemné lokality nebo malé čtvrti.

Podle posledních vyjádření to vypadá, že by se měly začít připravovat nové vysokorychlostní tratě, které by měly propojit Česko s těmito sítěmi ve zbytku Evropy. Počítá Metropolitní plán s možnou výstavbou velkých business hubů v okolí nádraží vysokorychlostní železnice v Praze? Zahraniční příklady ukazují, že tyto lokality jsou pro administrativní plochy velmi atraktivní.
Obecně Metropolitní plán předpokládá transformaci a rozvoj v místech budoucích stanic, takže jistě se město může vyvíjet tímto směrem. Ale je to, bohužel, trochu daleká budoucnost.

Jak vnímá město vzestup nových technologií (Průmysl 4.0, sdílená ekonomika, SMART City) a jaký bude jejich vliv na městské plánování?
Každá nová část města je vlastně „smart“, plná nových technologií a standardů včetně špičkových „zelených“ technologií a opatření. Vliv na plánování lze těžko odhadnout, může však být jen veskrze pozitivní, včetně například vyhodnocování přesných informací o ekonomických parametrech využití takového území.

Jaké jsou dnes priority Prahy z hlediska stavebního rozvoje? Je pro Prahu klíčová dopravní infrastruktura, nebo spíše vhodně zvolené funkční využití velkých rozvojových území (tzv. brownfieldů) v souladu s představami města?
Klíčové je obojí, bohužel v současném nastavení světa je obtížné zajistit koordinovaný rozvoj všech parametrů. Vážně se nám může stát, že kapacity pro bydlení, které bychom mohli postavit, budou v konkrétním místě narážet na infrastrukturní limity.

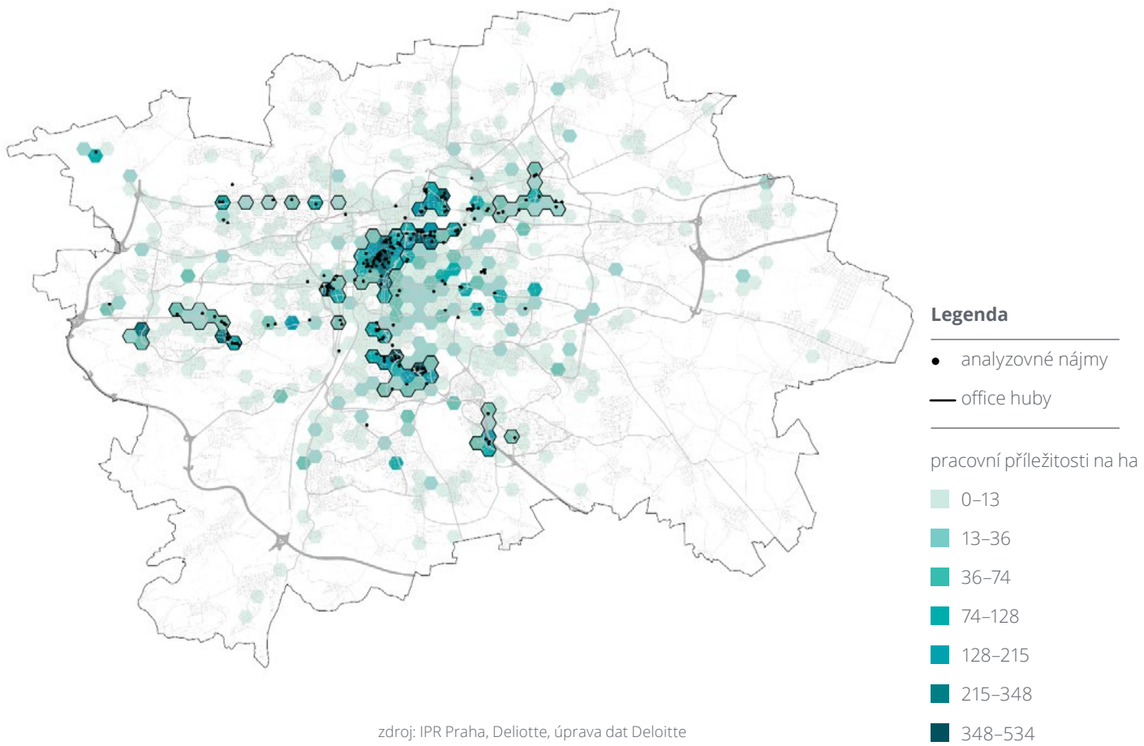
Jak vypadá budoucnost Metropolitního plánu? Kdy lze očekávat jeho přijetí? A jak velkými změnami v porovnání s dnes navrhovaným stavem podle vašeho názoru projde, než bude schválen?
Věříme, že bude splněn nastavený harmonogram, usilovně na tom všechny zúčastněné strany pracují. Dopadne to dobře.

V čem podle vás Praha nejvíce pokulhává za ostatními evropskými metropolemi? Jaké město je pro Prahu inspirací a proč?
Rádi se díváme do Německa nebo do Rakouska. V územním plánování je však velmi znát nepřerušený vývoj, kontinuita a zkušenosti, které v západních městech mají. Praha by se mohla inspirovat v tom, jak tato města dlouhodobě plánují a směřují svůj rozvoj a nemění zásadní strategická rozhodnutí. Také je nutno připomenout, že se tam pohybují v desítky let stabilním legislativním prostředí a rozhodování je předvídatelné.

Pražské kancelářské prostory a office huby

Lukáš Makovský
Senior Konzultant
lmakovsky@deloittece.com

Pražský trh s kancelářskými plochami od roku 1989 stabilně roste a Praha se tak z hlediska plochy moderních kancelářských prostor pomalu přibližuje západním městům. Moderní kancelářské plochy lze z hlediska jejich umístění rozdělit na 3 základní typy: budovy v samotném centru města, převážně v Praze 1 a Praze 2, dále na budovy v office hubech vzdálenějších od centra, například Pankrác, Anděl, Nové Butovice nebo Karlín, a nakonec budovy ležící v ostatních částech města.



zdroj: IPR Praha, Deliotte, úprava dat Deloitte

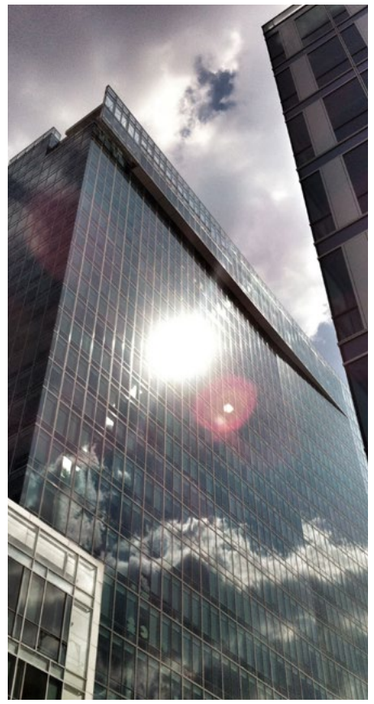
SmartRE | Real Estate magazín | červen 2019

Kancelářské plochy v Praze

Podle dat Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy je na území města přibližně 6 milionů metrů čtverečních hrubých podlažních ploch v budovách evidovaných jako administrativní centra, administrativa či komerční služby. V těchto budovách je tak prostor zhruba pro 300 tisíc pracujících. Jak je ale i z mapy výše patrné, administrativní budovy se v Praze koncentrují především v centru a do několika dalších hubů. Zatímco ve většině města je hustota pracovních příležitostí v kancelářských budovách velmi nízká, v samotném centru a office hubech překračuje hodnotu až 100 pracujících na hektar. Maxima, přes 500 pracujících v administrativě, pak dosahuje v BB Centru. Jen o málo nižší jsou hodnoty například v okolí metra Pankrác, na Rohanském nábřeží nebo v blízkosti Václavského náměstí.

O velké míře koncentrace pracovních příležitostí v administrativě napovídá i to, že v rámci devíti vymezených office hubů se v Praze nachází dvě třetiny všech těchto pracovních příležitostí. Tyto office huby ale zabírají jen zhruba šestinu území, na němž se nějaké administrativní budovy nacházejí. Specifičnost office hubů je vidět i na průměrné hustotě pracovních příležitostí v rámci hubu. V centru, na Pankráci a Budějovické, na Andělu, v Karlíně a Holešovicích je průměrná hustota pracovních příležitostí v administrativě mezi 130 a 180 pracujícími na hektar. Ve vzdálenějších Butovicích-Stodůlkách, na Chodově, ve Vysočanech a na Evropské je to sice jen mezi 40 a 80 pracujícími na hektar, ale stále je to výrazně více, než je průměr mimo office huby, kde je počet pracujících v administrativních budovách jen 13 osob na hektar, přičemž započtena jsou pouze území, kde jsou alespoň nějaké administrativní budovy.

Největším office hubem je centrum města s kapacitou přibližně 54 tisíc pracovních příležitostí v administrativě, následují Pankrác-Budějovická s 47 tisíci a Karlín s 28 tisíci. Ostatní office huby mají každý méně než 20 tisíc. Celkový počet pracovních příležitostí v administrativě mimo office huby je pak zhruba 100 tisíc.



Přehled office hubů, počet pracovních příležitostí v administrativě a jejich hustota

Office hub	Pracovní příležitosti v administrativě	Hustota pracovních příležitostí na hektar
Oblasti mimo office huby	104 000	13
Centrum města	54 000	168
Pankrác-Budějovická	47 000	155
Karlín	28 000	185
Butovice-Stodůlky	20 000	82
Holešovice	17 000	158
Smíchov-Anděl	12 000	135
Chodov-Opatov	10 000	74
Vysočany-Prosek-Letňany	9 000	44
Dejvice-Evropská	7 000	57

Pokud bychom se podívali na trend podle připravovaných projektů a projektů ve výstavbě, pak se všechny nacházejí uvnitř existujících office hubů nebo v jejich těsné blízkosti.Takovým příkladem je Palmovka, ležící mezi karlínským a vysočanským hubem, nebo Horní Holešovice, těsně sousedící s Holešovicemi.

Výše nájmů v kancelářských prostorech

Analýza výše nájmů podle charakteristik administrativních budov byla provedena na vzorku 206 pražských administrativních budov inzerovaných k pronájmu v dubnu 2019 metodou lineární regresní analýzy. Analyzovanými charakteristikami kancelářských ploch s předpokládaným vlivem na výši nájmu byly kategorie nemovitosti (AAA, A, B), celková podlažní plocha budovy, vzdálenost od centra Prahy, stav projektu (existující, plánovaný, ve výstavbě), vzdálenost ke stanici metra, počet restaurací v okruhu 500 metrů, počet pracovních míst v administrativních budovách v okruhu 400 metrů a míra koncentrace trhu v jednotlivých office hubech.

Dle očekávání výši nájmu snižuje vzdálenost od centra města i vzdálenost od nejbližší stanice metra. Zvýšení vzdálenosti od centra města o 10 % vede v průměru k poklesu nájmu o 15 eurocentů a zvýšení vzdálenosti od stanice metra o 100 metrů sníží v průměru výši nájmu o 8 eurocentů.

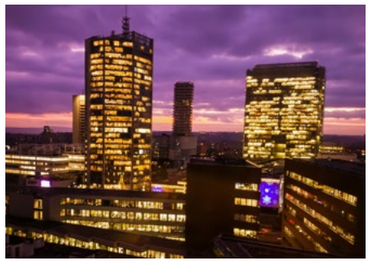
Výši nájmu dále ovlivňuje velikost, kategorie budovy a stádium projektu. Větší budovy mají v průměru vyšší nájemné, konkrétně pokud je budova větší o 10 %, pak je její nájem vyšší o 6 eurocentů. Z hlediska kategorie budov je nájem v kancelářích kategorie B v průměru o 1,5 eura nižší než v kancelářích kategorie A. Budovy, které jsou momentálně ve výstavbě, mají nabízené nájemné vyšší v průměru o 1,5 eura, zatímco připravované projekty jen o 1 euro.

V poslední části byl analyzován vliv okolí kancelářských budov a jejich umístění v office hubu. Lepší vybavenost okolí se pozitivně projevuje na výši nájmu. Pokud je v okolí počet restaurací vyšší o 10 %, pak je nájem v průměru vyšší o téměř 3 eurocenty.

Jako poslední byl analyzován vliv lokalizace v office hubu. Pro určení pozice uvnitř hubu a jeho velikost byl jako proměnná použit počet pracujících v administrativních budovách v okruhu 400 metrů. Ukázalo se, že tato proměnná není statisticky významná, a proto se nedá s jistotou tvrdit, že by umístění uvnitř hubu mělo vliv na výši nájemného. To může být dáno tím, že i když je office hub atraktivnějším místem pro pronájem kancelářských prostor, což by mohlo tlačit na růst nájmů směrem vzhůru, je zde zároveň větší nabídka a konkurence, která naopak růstu nájmů brání.

Předpoklad o vlivu lokální konkurence v hubu na výši nájmu potvrzuje i to, že v office hubech s menším počtem větších vlastníků je nájemné v průměru o něco vyšší. Pro analýzu tohoto vlivu byl pro každý office hub vypočten HHI index, který udává míru koncentrace trhu a měří se jím konkurence na trhu. Nejnižší hodnoty odpovídají velké konkurenci, zatímco vysoké hodnoty poukazují na nižší konkurenci. Na základě analyzovaného vzorku 206 kancelářských budov byl nejnižší HHI index vypočten pro centrum města s hodnotou 492, nejvyšší potom u Chodova-Opatova s hodnotou 3880 a Dejvic-Evropské s 2450. Při zohlednění této proměnné se ukázalo, že při nárůstu indexu o 1000 bodů se zvýší nájem v průměru o 30 eurocentů. Dále se ukazuje, že majoritní vlastníci mají v průměru vyšší nájmy než vlastníci menšího podílu kancelářských ploch v rámci hubu.

Pražský trh s kancelářskými plochami od roku 1989 stabilně roste a Praha se tak z hlediska plochy moderních kancelářských prostor pomalu přibližuje západním městům.



Kotva Department Store

Investiční příležitost

JV partnerství

Více informací na: deloitte.cz/kotva

Současný vývoj a trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví

Turistický ruch v České republice
Za rok 2018 hromadná ubytovací zařízení opět zaznamenala historicky nejúspěšnější rok. Hostů se v roce 2018 v České republice ubytovalo více než 21 milionů, to je o 1,27 mil. více než v roce 2017. Významnou měrou se na tomto faktu podíleli residenti České republiky, kdy jejich celkový počet využití hromadných ubytovacích zařízení vzrostl o 8,1 %.

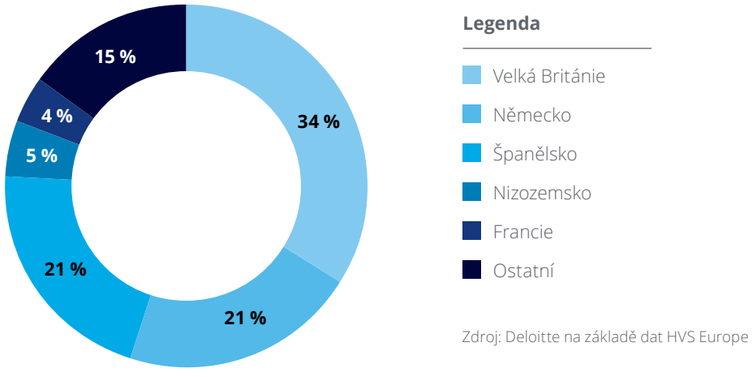
I Praha již dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější turistické destinace v rámci Evropy. Z hlediska počtu turistů ji v roce 2018 předčila pouze 4 města – Londýn, Paříž, Istanbul a Řím; přičemž Řím pouze o zhruba 700 tisíc turistů. Prahu totiž v roce 2018 navštívilo přes 9 milionů turistů, což byl opět rekordní výsledek.

Evropský hotelový transakční trh
Transakční objem na evropském hotelovém trhu zaznamenal pokles oproti předchozímu roku o 14 %. V roce 2018 se zobchodovaly hotelové nemovitosti v celkové výši 18,6 miliard euro. I přesto se stále jednalo o 5. nejvyšší hodnotu, která byla kdy v rámci hotelové transakčního objemu evidována. Navzdory hrozbám ohledně Brexitu zůstala jasně největším trhem opět Velká Británie, kde se uskutečnily transakce v hodnotě 6,2 miliard euro. V případě Velké Británie dokonce došlo k výraznému meziročnímu růstu o 14 % v porovnání s předchozím rokem, přičemž polovina britských transakcí připadla na Londýn.

Vojtěch Petrík
Senior Konzultant
vpetrik@deloittece.com

Zdeněk Vašata
Senior Analytik
zvasata@deloittece.com

Podíl vybraných zemí a regionů na transakčním objemu za rok 2018



Zdroj: Deloitte na základě dat HVS Europe

Hotelový trh v Praze
Ačkoliv musí hotelový trh v poslední době čelit novým trendům a výzvám v podobě alternativních služeb poskytujících ubytování, daří se mu i přes všechny tyto překážky nadále růst. Z hlediska hotelové obsazenosti nicméně Praha naráží na své limity. V roce 2018 činila průměrná obsazenost hotelů v Praze více než 80 %, což je jedna z nejvyšších hodnot v rámci evropských metropolí. Nabídka je tedy dostatečně saturována, což vytváří prostor pro výstavbu či otevření nových ubytovacích zařízení. Naopak co se týče ukazatele ADR, tedy průměrné sazby na pokoj, má Praha v porovnání s ostatními evropskými městy ještě rezervu. Průměrná hodnota ADR v Praze za rok 2018 dosahovala úrovně 90 euro, přičemž například Ženeva nebo Paříž měly hodnotu ADR vysoko nad 200 euro za pokoj.

V České republice se za rok 2018 uskutečnily hotelové transakce za bezmála 400 milionů euro. Pokračoval tím tak pozitivní trend posledních let, kdy se hotelový trh stává stále oblíbenějším cílem, ať pro tuzemské nebo zahraniční investory.

Zdaleka největším obchodem na hotelovém trhu se stal prodej hotelu InterContinental v Praze za 225 milionů euro, což z hlediska transakčního objemu byla více než polovina celého trhu. I v evropském kontextu se jednalo o kapitálově velmi náročnou transakci. Novým vlastníkem se stala česká investiční společnost R2G Oldřicha Šlemra ve spolupráci se spoluzakladateli společnosti Avast Pavlem Baudišem a Eduardem Kučerou.

Hotely jako diverzifikace investičního portfolia nemovitostí
Hotely v posledních letech lákají i díky snaze o diverzifikaci v rámci investic do komerčních nemovitostí. Diverzifikace je v rámci investice do hotelů zvýrazněna tím, že jejich zákaznická základna se výrazně liší od ostatních investičních segmentů trhu nemovitostí. Neméně důležitým aspektem je i požadovaný výnos, který nebyl zejména v porovnání se segmenty administrativních a retailových budov tolik stlačen dolů.

Trendy v hotelovém segmentu ve znamení technologií
Technologický pokrok se v současnosti promítá napříč všemi segmenty. V cestovním ruchu technologie mají dopad zejména na efektivitu a komfort.

Do oblasti ubytování se dostává např. internet věcí (IoT), který zahrnuje rozšíření internetového připojení k běžným předmětům a zařízením. Tato zařízení pak mohou sbírat data a komunikovat přes internet. Příkladem z odvětví cestovního ruchu jsou „napojené" termostaty, které se používají k automatickému nastavení teploty v místnosti při check-in a check-out časech nebo v reakci na kolísání teploty způsobené sluncem nebo okny. Stejný koncept je také využíván pro osvětlení, což zvyšuje energetickou účinnost například snížením intenzity světla během dne.

Disruptivní charakter, kromě již zmíněných inovací, budou mít například i technologie identifikace pomocí biometrie, využití robotů (viz robotická concierge Connie od hotelového řetězce Hilton), virtuální realita, aplikace jako komunikace s pokojovou službou, transformace pokojových klíčů do chytrých telefonu a mnoho dalších. Je však nutné podotknout, že většina technologických inovacích je ve své počáteční fázi a k plnému využití mají ještě kus cesty.

SmartRE | Real Estate magazín | červen 2019

Ikona stavebnictví **Guggenheimovo muzeum v Bilbau**

Nespočet měst s výraznou industriální minulostí po celém světě v současnosti řeší dilema, jak změnit svůj charakter a přizpůsobit se dynamickým změnám, které s sebou přináší globalizace a transformace průmyslové ekonomiky na ekonomiku služeb. Většina těchto měst si za svůj vzor dává baskické město Bilbao, jehož obrození je symbolizováno Guggenheimovým muzeem moderního umění.

Igor Zsebik
Analytik
izsebik@deloittece.com

V průběhu 80. let 20. století se severošpanělské město Bilbao potýkalo s celou řadou problémů, zejména s upadající ekonomikou, která do té doby stála na ocelářském a loďařském průmyslu. Ten si ale nedokázal udržet konkurenceschopnost v globalizovaném světě, což způsobilo nárůst nezaměstnanosti, která atakovala 25% hranici. Město a celý region také sužovaly teroristické útoky separatistické organizace ETA. V reakci na tyto skutečnosti se tehdejší vedení města rozhodlo vypracovat novou urbanistickou koncepci, která měla za cíl transformovat Bilbao v turisticky atraktivní destinaci. Hlavním bodem této koncepce se měla stát evropská pobočka Guggenheimova muzea moderního umění.

Odvážný architektonický návrh

V roce 1991 vedení města oslovilo Nadaci Solomona R. Guggenheima s nabídkou na otevření pobočky jejich muzea v Bilbau. Město bylo ochotné poskytnout finance nutné k otevření a Nadace měla muzeum provozovat. V rámci výběrového řízení byli osloveni tři architekti, ze kterých vzešel jako vítěz Frank Gehry, známý svými nevšedními návrhy. Gehry mimo jiné projektoval Walt Disney Concert Hall v Los Angeles, Tančící dům v Praze nebo také trofej pro vítěze Světového poháru v hokeji. Thomas Krens, ředitel Guggenheimovy nadace, podpořil Gehryho v tom, aby jeho nová budova byla odvážná a inovativní. Výsledný návrh exteriéru tak působí, jako by byly jeho křivky náhodným spojením tvarů.

Výstavba pomocí digitálního modelování

Úkolu zkonstruovat tuto nevšední stavbu se ujal španělský stavební gigant Ferrovial. Samotná výstavba započala v roce 1993 a trvala do roku 1997. Ke spokojenosti všech zainteresovaných stran se stavba stihla postavit v plánovaném čase a se stanoveným rozpočtem ve výši 85,5 mil. €. Podle Gehryho to bylo zejména díky využití softwaru CATIA, který byl do té doby využíván hlavně v leteckém průmyslu. S jeho pomocí bylo možné určit přesné rozměry jednotlivých částí a jejich pozici na stavbě. Na základě propočtů z tohoto programu byl každý stavební kus opatřen čárovým kódem, který určoval, kdy a kam má být umístěn. Efektivita výstavby Guggenheimova muzea s použitím digitálního modelování pomohla zpopularizovat tuto metodu ve stavebnictví a v současnosti je už standardem.

Guggenheimovo muzeum v Bilbau je umístěno v centru města na břehu řeky Nervión, na místě bývalých průmyslových skladů. Svým designem stavba pozitivně komunikuje s okolní zástavbou, řekou a kopci v okolí Bilbaa a umocňuje historickou, kulturní a hospodářskou tradici města. Celou její konstrukcí se prolínají kontrasty mezi titánem, vápencovými bloky a transparentními skleněnými panely. Centrálním prostorem celého muzea je velké prosvětlené atrium ve tvaru květiny s výhledem na okolí. Výstavní prostory o celkové ploše 11 000 m² jsou rozdělené do 19 galerií. Deset výstavních sálů má klasický ortogonální tvar a ostatní mají nepravidelný půdorys. Největší galerie má téměř 4 000 m². Jednotlivé výstavní síně jsou rozpoznatelné při pohledu na budovu zvenčí, pravoúhlé galerie jsou zvenku tvořeny vápencovými bloky a obrysy sálů nepravidelných tvarů jsou obalené v titanovém plášti.

Guggenheimovo muzeum v Bilbau je umístěno v centru města na břehu řeky Nervión, na místě bývalých průmyslových skladů.

Guggenheimovo muzeum v číslech:

1997 Rok otevření	**195 mil. €** Náklady na otevření	**400 mil. €** Roční ekonomický přínos
32 500 m² Celková plocha pozemku	**11 000 m²** Výstavní plocha	**19** Počet výstavních síní

více než **20 mil.**
Počet návštěvníků od otevření

Exponáty vystavované v Guggenheimově muzeu v Bilbau jsou buď součástí stálé sbírky muzea, nebo zapůjčené od jiných institucí, případně umělců. Součástí dohody mezi městem a Guggenheimovou nadací bylo také vytvoření akvizičního fondu, do kterého město investovalo téměř 40 mil. € a který měl sloužit k vytvoření stálé sbírky.

Jednou ze stálých expozic je série soch s názvem The Matter of Time od Richarda Serru, která je vystavena v největší galerii muzea a jejíž autor je označován za nejlepšího žijícího sochaře. Kromě výstav v interiéru muzea se několik děl nachází také v okolí samotné stavby. Jde zejména o sochy v nadživotní velikosti od autorů jako Louise Bourgeois, Anish Kapoor nebo Jeff Koons, jehož kvetoucí socha štěněte, vysoká 13 metrů, stráží vchod do muzea.

Podle statistik navštívilo muzeum do roku 2017 více než 20 mil. turistů, 70 % z nich pocházelo ze zahraničí. Tenhle projekt a jeho efekt na lokální ekonomiku vytvořil více než 5 000 pracovních míst a do lokálních rozpočtů přinesl více než 650 mil. € na daních. Náklady na založení muzea přitom představovaly jenom 195 mil. €. Dramatický efekt, který mělo zřízení kulturní instituce na Bilbao a celý region Baskicka, se v současnosti označuje jako Bilbao efekt. Tento efekt se pokouší, většinou neúspěšně, duplikovat další města, která chtějí změnit svůj charakter. Jejich snahy ovšem končí u vybudování extravagantní umělecké galerie. Tato města si neuvědomují komplexnost urbanistické strategie, kterou Bilbao zavedlo, jejíž součástí jsou také stavby jako nové konferenční centrum, Baskická univerzita, rekonstruovaný stadion San Mamés nebo síť metra, kterou navrhoval Sir Norman Foster. Bilbao využilo unikátní kombinace rostoucí internacionalizace kultury, kreativního architekta a neobvykle osvícené regionální vlády, která byla ochotná riskovat a investovat s výhledem na několik desítek let dopředu. Ekonomický přínos není to jediné, čím Guggenheimovo muzeum pomohlo Bilbau. Jeho zásluhou se nejenže změnil pohled světa na Bilbao, ale výrazně podnítil i hrdost jeho obyvatel na svoje město.

Pomůže nová legislativa urychlit přípravu a realizaci staveb?

V posledních letech mají všechny nové či připravované právní předpisy novelizující stavební legislativu jedno společné – zrychlit a zjednodušit stavebně povolovací procesy. A není divu, Česká republika se nachází v rámci zemí vyspělého světa na samém chvostu všech možných žebříčků a anket mapujících mj. dobu přípravy staveb. Jako příklad za všechny lze uvést 156. místo dle zprávy Světové banky „Doing Business 2019“...[1]

Zdeněk Horáček
Advokát, Deloitte Legal
zhoracek@deloittece.com

Je zřejmé, že nová legislativa velmi silně cílí na zjednodušení a zrychlení přípravy staveb, zejména potom těch strategických.

Nejen díky tomu i poslední novela zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů – zákon č. 169/2018 Sb. – vyhrála anketu Zákon roku 2018.[2] Pomohou nám však novelizace právních předpisů k rychlejší a efektivnější přípravě staveb? A vystoupíme tak časem z nížin zmíněných žebříčků? Zkusme se podívat na nejvýznamnější legislativní počiny z poslední let.

Zavedení společného řízení

Novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., účinná od 1. ledna 2018, zavedla společné územní a stavební řízení, do kterého lze v některých případech integrovat i proces posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Stavební úřady se přes počáteční nevoli s novými procesy již sžily. Problémem je pouze částečná nevyužitelnost společných řízení u složitějších staveb s ohledem na skutečnost, že dokumentace pro společné řízení musí být zpracována v detailu posledního stupně, tzn. v detailu dokumentace pro stavební povolení. To může být při změnách umístění stavby a souvisejících požadavků náročné, stejně jako následné úpravy dokumentace v detailu pro stavební povolení.

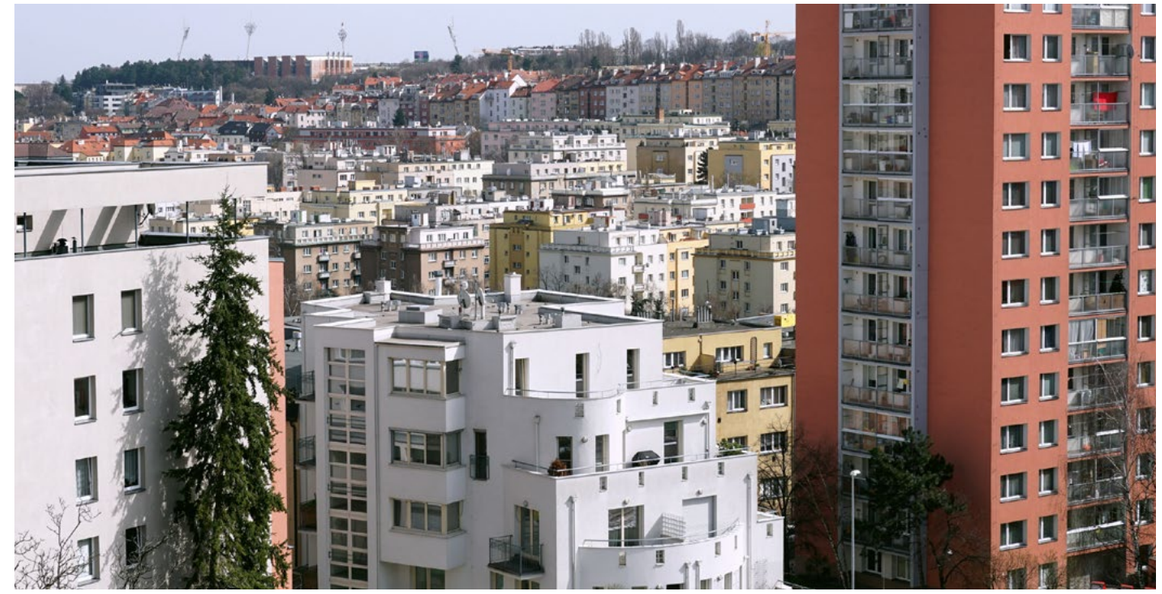
Dále zmíněná novela č. 225/2017 Sb. zavedla formalizovaný souhlas vlastníka záměrem dotčeného pozemku vyznačený toliko na situačním výkresu dokumentace namísto užívané smlouvy o právu provést stavbu. Novela rovněž zavedla, že souhlas vlastníka není v územním ani stavebním řízení třeba, pokud lze pro záměr pozemek vyvlastnit. U strategických staveb tak není třeba pro povolovací řízení žádných souhlasů vlastníků dotčených pozemků. To však zároveň předpokládá, že po vydání stavebního povolení si stavebník zajistí majetkoprávní vypořádání, případně rozhodnutí o vyvlastnění, pokud nedosáhl dobrovolného majetkoprávního vypořádání. Toto si řada investorů neuvědomuje, a proces přípravy stavby tak, bohužel pro ně, nabytím právní moci stavebního povolení nekončí.

Omezení účasti veřejnosti v řízeních a omezení lhůt pro přezkumy nezákonných závazných stanovisek, které novele přinesly 3. místo v anketě Zákon roku 2017[3], jsou stále v procesu přezkumu jejich ústavnosti u Ústavního soudu.

1 Viz http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/czech-republic.

2 Viz http://www.zakonroku.cz/upload/download/zakon-roku-2018.pdf.

3 Viz http://www.zakonroku.cz/upload/download/zakon-roku-2017.pdf



Urychlení výstavby strategických, zejména dopravních staveb

Dne 31. srpna 2018 nabyla účinnosti novela zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací č. 169/2018 Sb. Je nutno zároveň říci, že uvedený zákon se dotýká pouze staveb strategické infrastruktury, a tedy nikoliv všech staveb.

Hlavními body usnadňujícími povolovací řízení jsou zjednodušené doručování účastníkům řízení veřejnou vyhláškou, doručování zesnulým účastníkům řízení a dále fikce vydání závazného stanoviska, pokud není vydáno do 60 dnů. Investorům strategických infrastrukturních staveb „ulehčí život“ rovněž přístup na cizí pozemky z důvodu provádění průzkumů území a zjednodušený režim provádění přeložek sítí pro investory dopravní a energetické infrastruktury zavedením povinnosti vlastníků či provozovatelů dopravní a technické infrastruktury přeložku provést. Zákon též obsahuje zjednodušení v procesech vyvlastnění dotčených pozemků.

Pro vybrané strategické infrastrukturní stavby (vybrané dálnice, silnice, dráhy a vybranou infrastrukturu pro vodní a leteckou dopravu) uvedené v příloze k zákonu potom novela zákona č. 169/2018 Sb. zavedla možnost vydání tzv. mezitímního rozhodnutí, kterým se rozhodne o vyvlastnění. Toto mezitímní rozhodnutí je potom přezkoumatelné toliko soudem (není proti němu přípustné odvolání, což proces vyvlastnění urychlí). Rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění je vydáváno až následně. Zejména z důvodu tohoto postupu, tzn. vymezení konkrétních staveb a ulehčení vyvlastnění v jejich případě, je novela zákona č. 169/2018 Sb. napadena skupinou senátorů u Ústavního soudu.

Až 1. září letošního roku potom nabylo účinnosti ustanovení novely zákona č. 169/2018 Sb. týkající se změny příslušnosti vyvlastňovacích úřadů pro stavby dopravní infrastruktury, resp. zavedení příslušnosti krajských úřadů namísto úřadů obcí s rozšířenou působností. Odvolacími orgány proti rozhodnutím o vyvlastnění pro stavby dopravní infrastruktury jsou Ministerstvo dopravy a Ministerstvo pro místní rozvoj.

Další připravovaná novela pro urychlení přípravy strategických staveb

V současné době je dále v projednávání ve vládě další novela zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

Připravovaná novela obsahuje zejména zavedení tzv. územních rozvojových plánů přijímaných na centrální úrovni, existujících vedle zásad územního rozvoje a územních plánů. Územní rozvojové plány by však měly mít velmi podobnou povahu jako územně plánovací dokumentace a vymezení určitých staveb jako veřejně prospěšných v územních rozvojových plánech bude důvodem pro vyvlastnění. Je ale otázkou, zda se zároveň (negativně) nedotknou využití územních plánů a s nimi souvisejícího práva obcí a krajů na samosprávu.

Zmíněná novela dále navrhuje, aby záměry, k jejichž uskutečnění je potřeba povolení nebo souhlas podle zákona o ochraně přírody a krajiny, bylo možné provést i bez tohoto povolení nebo souhlasu, byla-li u nich provedena EIA. Co se týká

dobrovolných výkupů pozemků určených pro výstavbu, upřesňují se podmínky pro určení výše kupní ceny.

Rekodifikace veřejného stavebního práva

V současnosti se nad rámec výše uvedeného připravuje rekodifikace veřejného stavebního práva, jejímž cílem je nahradit současný stavební zákon a související speciální zákony, včetně zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Aktuálně je návrh rekodifikace ve formě věcného záměru.

Rekodifikace předpokládá vznik centralizovaného státního úřadu, konkrétně Nejvyššího stavebního úřadu s regionálními pobočkami, odděleného od ostatního výkonu státní správy v přenesené působnosti. Obdobně jako např. finanční úřady.

Výraznou související změnou je integrace kompetencí k ochraně dotčených veřejných zájmů a jejich hodnocení pod nově vzniklou soustavu stavebních úřadů (ochrana přírody, ochrana vod, památková ochrana apod.), a nikoliv dotčenými orgány. Zde bude velmi záležet na implementaci nového uspořádání, aby nedocházelo k obcházení či devalvaci jednotlivých dotčených veřejných zájmů.

Pro zajištění efektivity jednotného řízení se navrhuje stanovit stavebním orgánům závazné lhůty pro vydání rozhodnutí v délce zhruba dvou měsíců. Stavební řízení by se tak mělo i s následným odvolacím řízením zkrátit na přibližně čtyři měsíce.

Plánovaná rekodifikace rovněž zavádí fikci souhlasu vlastníků dotčených pozemků. Stavebník by mohl zahájit všechna řízení a souhlasy dotčených vlastníků řešit až poté. Nicméně, je nutné na tomto místě opět vyzdvihnout, že i tak se bude muset stavebník dohodnout s vlastníkem pozemku soukromoprávně, protože souhlas do stavebního řízení (případně jeho fikce) nenahrazují soukromoprávní majetkoprávní vypořádání. Rizikem je opominutí některých vlastníků dotčených pozemků v rámci povolovacího procesu a poté obtížné získávání jejich souhlasu s realizací již povolené stavby.

Bez souhlasu dotčených vlastníků, resp. vlastníků, na jejichž pozemcích má dojít k realizaci stavby, nebude možné stavbu provést. Veřejnoprávní titul v podobě rozhodnutí o povolení stavby totiž nenahrazuje nutnou soukromoprávní dohodu.

Závěr

Je zřejmé, že nová legislativa velmi silně cílí na zjednodušení a zrychlení přípravy staveb, zejména potom těch strategických.

Nicméně, při všech snahách o zrychlení výstavby, je nutné dbát důsledné ochrany všech dotčených zájmů, zejména dotčených vlastníků, a jednat citlivě. Rovněž citlivé vyhodnocení dotčených veřejných zájmů je třeba brát jako důležitý aspekt. Aby každá další novela stavebně právních předpisů nekončila u Ústavního soudu.

Závěrem je třeba poukázat na to, že legislativa vše nevyřeší. Důraz bude třeba klást i na to, aby se na nově vzniklém Nejvyšším stavebním úřadu sešli kompetentní úředníci, kteří budou schopni a ochotni aplikovat nové principy a postupy v praxi.

U koho vzniká bezúplatný příjem při současném skončení nájemní a podnájemní smlouvy?

Daniela Kovalová
Senior Konzultant
dkovalova@deloittece.com

V případě, kdy vlastník nemovitosti umožní nájemci provést a následně odepisovat technické zhodnocení bez jeho úhrady při skončení smlouvy, vzniká vlastníkovi bezúplatný příjem, který musí zdanit ve svém základu daně. Novela platná od 1. 7. 2017 umožnila, aby takové technické zhodnocení provedl a odepisoval nejen nájemce, ale jakýkoliv oprávněný uživatel majetku, například i podnájemce. Jak se s takovým technickým zhodnocením vypořádat při skončení podnájemní smlouvy, však zákon již neřeší.

§ 28 odst. 7 ZDP, který umožnil odepisovat provedené technické zhodnocení i podnájemci, uvádí, že se má postupovat obdobným způsobem jako v případech, kdy technické zhodnocení odepisuje nájemce. Z čistě gramatického výkladu daného ustanovení tedy vyplývá, že by při ukončení smlouvy nebo možnosti odepisování technického zhodnocení, bez úhrady technického zhodnocení, měl nepeněžní příjem vzniknout jak na straně vlastníka, tak na straně nájemce.

Koordinační výbor Komory daňových poradců ČR řešil problematiku současného skončení nájemní a podnájemní smlouvy. Argumentoval, že smyslem ZDP není dvojí zdanění stejného příjmu a není tedy možné se držet striktně jazykového výkladu, jak vyplývá mimo jiné i z judikatury. Navíc se musí jednat o reálné navýšení majetku poplatníka, s kterým může disponovat.

Při současném skončení nájemní a podnájemní smlouvy nájemce nemá ani na okamžik k dispozici daný majetek a nemůže s ním nakládat. S takovým technickým zhodnocením může v tomto případě nakládat až vlastník. I z důvodové zprávy k dané novele vyplývá, že nepeněžní příjem vzniká vždy tomu poplatníkovi, kterému po ukončení užívání původním poplatníkem nově vzniká právo užívat daný majetek.

Generální finanční ředitelství (GFŘ) souhlasilo se skutečností, že daná problematika není ZDP řešena, a dále souhlasilo, že by zdanění bezúplatného příjmu na úrovni jak nájemce, tak vlastníka bylo v rozporu se smyslem zákona i s ekonomickou podstatou smluvních vztahů. Dokud nebude daná situace explicitně ZDP řešena, není nutné daný příjem danit na straně nájemce, ale pouze u vlastníka.

Příspěvek se bohužel nezabýval jinými situacemi. Mnohem běžnější situací většinou bývá ukončení podnájemního vztahu bez ukončení nájemního vztahu. Z odpovědi GFŘ je možné dovodit, že smyslem tohoto ustanovení není zdanění příjmů jak na úrovni vlastníka, tak nájemce, ale smyslem je zdanit tento bezúplatný příjem alespoň u jednoho u nich. Nicméně u kterého z nich daný příjem zdanit, tento příspěvek přímo nekomentoval, proto bude nutné obdobné případy důkladně individuálně posuzovat.

Vývoj v oblasti této problematiky nadále sledujeme.

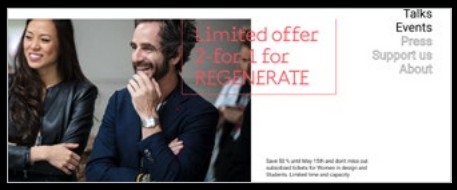
Kalendář akcí

Přátelské město 2019
11. září 2019
Hotel Jalta, Prague
pratelskemesto.cz/cs/

Europe GRI 2019
11.–12. září 2019
InterContinental, Paris
www.griclub.org/event/real-estate/

FOR ARCH 2019
17.–21. září 2019
Letňany Expo, Prague
forarch.cz/

CEE Property Forum 2019
18.–19. září 2019
Hotel Savoyen, Vienna
www.property-forum.eu/forums/



reSITE 2019 REGENERATE
19.–20. září 2019
Forum Karlin, Prague
www.resite.org/

CEDEM 2019
25. září 2019
Slovanský dům, Prague
cedem.cijeurope.com/

REport

Klíčová data, monitoring transakcí, interaktivní mapa komerčních nemovitostí v Praze a další informace v odborných publikacích na deloitte.cz/REport

Veškerá minulá čísla najdete v záložce SMART stavebnictví na www.sps.cz nebo na www.deloitte.cz/realestate

© 2019 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.