

**Analýza efektivity hospodaření s nebytovým majetkem ve
vlastnictví hlavního města Prahy**

Ing. Petr Peřinka

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

2015

**Analýza efektivity hospodaření s nebytovým majetkem ve
vlastnictví hlavního města Prahy**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Kancelář strategie a rozvoje

Zpracoval: Ing. Petr Peřínka, kontakt: perinka@ipr.praha.eu

Datové a grafické podklady: Mgr. Matěj Soukup, Ing. Zdeněk Bárta

Vedení zpracovatelského týmu: Petr Suška, MSc.

Elektronická verze dokumentu: www.iprpraha.cz

ISBN:

březen 2015

Obsah

Úvod	4
Metodologie	5
Analýza efektivity pronájmu nebytových prostor	7
Nezahrnuté nebytové prostory	27
Závěr a doporučení	29
Zdroje	31
Přílohy	32

Úvod

Z podstaty své existence jsou městské instituce orientovány na poskytování veřejných služeb, které jsou určovány potřebami obyvatel daného města. Nedávná ekonomická krize umocnila nezbytnou potřebu dlouhodobého efektivního hospodaření, dobrou správu majetku a snižování závazků. V tomto kontextu se Magistrát hl. m. Prahy rozhodl požádat Institut Plánování a Rozvoje (dále jen IPR) aby zmapoval nebytový majetek v přímém vlastnictví města a vyhodnotil efektivitu s jeho hospodařením. Městský majetek je také vnímán jako klíčový element v několika kapitolách připravované aktualizace Strategického plánu, který akcentuje zvyšování kvality života obyvatel Prahy a udržitelný rozvoj.

Efektivizace hospodaření s nebytovými prostory neznamena pro město pouze potenciální finanční zdroj. Jedná se o zdroj komplexní, který v sobě zahrnuje lidské či informační aspekty a který přispívá k úspěchu municipality v řádném řízení města. Během analýzy byl IPR poskytnut pouze seznam nebytového majetku města, který je jím přímo vlastněn. Svěřený nemovitý majetek městským částem tedy není součástí analýzy.

Správa městského majetku je často ovlivňována krátkodobou touhou po minimalizaci nákladů a nárůstu výnosů z privatizace, místo toho aby byla chápána jako strategické aktivum. Smysluplná optimalizace hospodaření s veřejným majetkem je přitom základní pilíř strategického řízení a jeden z prostředků dlouhodobého strategického plánování umožňující formovat vysokou kvalitu života, zvýšení sociálního zabezpečení ve společnosti, zlepšení veřejných služeb, funkčního prostředí atd..¹

Cíle hlavního města Prahy, k jejichž nasměrování by tato analýza měla iniciovat, leží ve dvou rovinách – v **transparentním řízení a jasně stanovené metodice**, podle které bude možné prostory systematicky spravovat a evaluovat výsledky samotného hospodaření. Transparentní management nemovitostního majetku je nutně chápat jako veřejnou službu, jejíž kvalita má přímý vliv na lokální ekonomický rozvoj a řešení urbanistických otázek. Pro vyspělé městské ekonomiky je naprosto krucifální, aby město vedlo veřejnou evidenci svého majetku a to nejlépe zobrazenou v prostoru. V takovém ekosystému pak mohou nejen soukromé společnosti alokovat své podnikatelské aktivity, či přímo zažádat municipalitu o možnost využívání konkrétního prostoru, ale rovněž i veřejné instituce a neziskový sektor může využívat této služby a ušetřit tak zprostředkovaně městu mnoho administrativních nákladů. Samotné město pak transparentním řízením získává efektivní plánovací nástroj.

Kvalitní řízení pak musí jít ruku v ruce s jasně stanoveným mechanismem nákupu, prodeje a pronajímání jednotlivých prostor. Tato cesta je možná pouze skrze definování klíčových indikátorů a jejich evaluaci. Kombinací těchto dvou rovin se pak z pražského nemovitého majetku může stát výkladní skříň, jak pro vlastní obyvatele Prahy, tak např. pro zahraniční investory. Dobrou zprávou může být, že dostatečnými znalostmi, kapacitami i částečnými daty Prahy již disponuje, zda ji nechybí vůle, se teprve ukáže.

¹ Půček, M., Koppitz, D., Strategické plánování a řízení pro obce, města a regiony, Vydání 1. Praha: NSZM, 2012, str. 20

Metodologie

Dne 1. 10. 2014 Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy obdržel seznam nebytových prostor ve vlastnictví vlastního hl. m. Prahy, tj. prostorů, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Jak bytový fond, tak fond nebytových prostorů je specifický svou vysokou fluktuací, proto je třeba brát v úvahu, že se analýza vztahuje pouze a právě k datům z října 2014. Seznam, dle kterého MHMP spravuje nebytové prostory, obsahuje následující položky:

- Název správcovské agentury
- Ulici
- Číslo popisné
- Číslo orientační
- Parcely
- Městskou část
- Katastrální úřad
- Nájemce
- Typ prostoru
- Roční nájem za m²
- Celková plocha
- Doba nájmu
- Celkový roční nájem
- Poznámky

I přes malý objem dat reálně spravovaných objektů, který činí 1085, bylo nutné přistoupit k jejich očištění a zhuštění a to v několika fázích. V první fázi bylo nutné očistit data o volné prostory a to kvůli často chybějícím datům, či logické nemožnosti stanovení výše nájmu za m². Po očištění o

² Kompletní přehled všech typů využití nebytových prostorů obsahuje Příloha č. 1

volné prostory se muselo přistoupit k agregaci typů prostorů do kategorií s vyšší vypovídací hodnotou. Z celkem 76 uvedených typů prostorů² bylo utvořeno 14 agregovaných typů dle využití nebytových prostor (viz. Tabulka č. 1).

Tabulka č. 1: Agregované kategorie typu využití nebytových prostor

	Seznam typů využití nebytových prostor
a	Kanceláře
b	Prodejny
c	Sklad, Dílna, Ateliér
d	Restaurace, bar
e	Kotelna
f	Sociální/zdravotní služby
g	Parkoviště
h	Školy
i	Hotely
j	Telekomunikace
k	Objekty umístěné mimo Prahu
l	Kultura
m	Služby
n	Ostatní

Pro zobrazení daných prostorů a výše nájmu v prostoru nebylo využito měřítko městských částí ani katastrálního úřadu, nýbrž měřítko lokalit dle metodiky Metropolitního plánu.³ „*Lokalitou se v metropolitním plánu rozumí plocha, nebo soubor, vymezená Metropolitním plánem na základě převažujícího charakteru.*“²

Po zobrazení v prostoru dle jednotlivých typů využití nebytových prostorů a výše jejich nájmu, byla potřeba získat relevantní data

³ Hranice města a lokality, Vymezení základní jednotky plánu, její popis a základní regulativy, 2014, str. 24-51, ISBN 978-80-87931-08-0

zobrazující výše nájmu dle lokality. Ty byly použity dle „Cenové mapy pronájmů nebytových prostor v hl. m. Praze umožňujících komerční využití za úhradu“ společnosti Kolpron CZ, s. r. o.. Tato cenová mapa pronájmů vychází z polohopisu cenové mapy stavebních pozemků. Polohopisem se v tomto případě rozumí členění města na jednotlivé skupiny pozemků, které spojuje jejich tzv. podobnost. Jedná se o škálu vlastností skupin pozemků, jako je jejich poloha, technické vybavení apod..

Mapa pronájmů se zpracovává jednou ročně a je založena na celoročním sběru údajů a informací o tržních cenách nájemného na území hl. m. Prahy. Tyto údaje jsou shromažďovány v základní databázi nájmu. Následně jsou jednotlivá data analyzována z celé řady hledisek. Databáze je očištěna o extrémní hodnoty nájmu, které se jeví jako neobvyklé, anebo nemohou být dále používány vzhledem ke své věrohodnosti. Jednotlivé údaje jsou dále posuzovány s ohledem na charakter nemovitostí, ke kterým se vztahují. Konečná, upravená a vyhodnocená množina dat je pak konfrontována s cenovou úrovní nájemného v předchozích letech. Nárůsty a poklesy cen nájemného jsou při konečném stanovení cenové úrovně samostatně vyhodnoceny a mapa pronájmů je aktualizována v členění na jednotlivé skupiny pozemků, tak jak jsou zobrazeny v konečné podobě mapy.

Záleží na zvážení, zda by podobná data neměla v budoucnu zpracovávat samotná Praha, jelikož znalost aktuálních tržních výší nájmu nejenže usnadňuje rozhodovací proces při možném prodeji, či nákupu, ale umožní evaluovat investiční transakce municipality. Zároveň znalost okolních investičních aktiv a cen jejich nájmu otevírá potenciální příležitosti k partnerství, prodeji, či novým dohodám se soukromými

investory. Naopak téměř nezbytné pro efektivní správu nebytových prostor jsou data o fyzickém stavu objektů a pronajímaných prostor, které mohou způsobit výraznou odchylku ve výši nájmu na území stejné lokality.

Na poslední z rovin očištění dat došlo na úrovni tržních a netržních nájmu. Hlavní město Praha může pronajímat prostory netržně a to v případech, kdy se jedná o pronájem v obecním zájmu. Mezi takové zájmy patří zejména: poskytování sociálních služeb, kulturní činnost, školy a školský zařízení, mimoškolní činnost dětí a mládeže, charitativní činnost, ekologické iniciativy a péče o zeleň, bezpečnost, či občanské poradenství.⁴

⁴ Pravidla pro pronájem nebytových prostor v obecním zájmu, Příloha usnesení RMČ č. 794, 2005, str. 1

Analýza efektivity pronájmu nebytových prostor

Není světovým unikátem, že jak bytový tak nebytový fond hl. m. Prahy spravují tzv. správcovské firmy. V případě Prahy a nebytových prostorů hovoříme o následujících správcích: Solid, Liga servis, Trade Centre, Sdružení Centra-Austis, Kolektory Praha a mezi správcovské firmy se řadí rovněž Technická správa komunikací HMP.

Tabulka č. 2: Předpokládané příjmy a výdaje hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl. m. Prahy na rok 2014 (v Kč)

Správa nebytových objektů a staveb dle správců			
	příjmy	výdaje	saldo
Solid	176 952	166 461	10 491
Liga servis	64 450	147 526	-83 076
Trade Centre	179 772	133 908	45 864
Sdružení Centra-Austis	2 842	15 974	-13 132
Technická správa komunikací HMP	220 000	53 604	166 396
Kolektory	208 350	167 983	40 367
Správa nebytových objektů a staveb celkem	852 366	685 456	166 910

Zdroj: schválený rozpočet 2014

Správcovské firmy zajišťují v případě Prahy správu bytového fondu, nebytových objektů a staveb ve vlastnictví hlavního města Prahy, kde subjektem hospodaření je Magistrát hl. m. Prahy. Ze závěrečných zpráv o plnění rozpočtu a vyúčtování výsledků hospodaření hl. m. Prahy vyplývá, že mezi lety 2003 a 2013 vzrostl celkový počet spravovaných

nebytových objektů z 118 na 178, přičemž celková plocha spravovaných nebytových prostor k 31.12.2013 činila 397 060 m².⁵

Tabulka č. 3: Příjmy rozpočtu z hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl. m. Prahy ze Správy nebytových objektů a staveb

Rok	Rozpočet	Plnění za kalend. Rok (v tis. Kč)	Plnění v %
2004	83 347	147 004	176,4
2005	153 768	239 451	155,7
2006	163 179	257 661	157,9
2007	181 120	258 894	142,9
2008	142 740	231 838	162,4
2009	68 237	159 979	234,4
2010	15 092	68 457	453,6
2011	109 168	154 728	141,7
2012	81 461	327 233	401,7
2013	110 986	253 766	228,6
2014	168,2		

Zdroj: IPR + rozpočty HMP 2004-2013

Hl. m. Praha za posledních 10 let disponuje stabilizovanými příjmy z hospodářské činnosti vlastního hospodaření ve správě nebytových objektů a staveb. Ty se mezi lety 2004 – 2013 pohybovaly v intervalu 68,5 – 327 233 mil. Kč. Ve schváleném rozpočtu 2014 pak celkové výnosy jsou navrhovány ve výši 853,6 mil. Kč, což je v porovnání s rokem 2013 nárůst o 10,4%. Výše nárůstu výnosů je dána růstem příjmů u Technické správy komunikací HMP, kde je v poměru k vysokým výnosům nižší potřeba v nákladových položkách a následně majoritní část výnosů

⁵ Hodnocení hospodářské činnosti vlastního hl. m. Prahy a návrh na finanční vypořádání za rok 2013, dostupné na http://www.praha.eu/public/a0/29/a0/1850725_485942_7.Vybrane_ekonomicke_udaje_II.pdf

pramení z nájmu prostor v atraktivních lokalitách, mezi nimiž vyniká např. správcovská firma Trade Centre Praha.

Celkové náklady ze správy nebytových objektů a staveb ve schváleném rozpočtu 2014 činí 685,5 mil. Kč., tj. pokles o 3,4% oproti schválenému plánu nákladů na rok 2013. Poměrově největší část nákladů představují náklady na opravu a údržbu, které jsou navrhovány jednotlivými firmami podle technického stavu objektů (opravy rozvodů vody, elektroinstalace, uličních fasád, oken, střešní krytiny apod.). Celkový hospodářský výsledek za oblast správy nebytových objektů a staveb je tak navrhován na 168,2 mil. Kč.

Meziroční srovnání ve výše uvedené tabulce odpovídají na otázku nákladové efektivity, avšak data, jež by indikovala, zda správa nemovitostí zajišťuje efektivní (úsporné) využití ploch ve vlastnictví města, neposkytuje. Mezi klíčové otázky ve vztahu k správcovským firmám patří i profesionalita správy nemovitostí a kvalita poskytovaných služeb.

Bez započítání svěřených prostorů městským částem, disponuje k 1.10.2014 hlavní město Praha celkem objemem 1085 nebytových prostor o celkové rozloze 175 539 m² pronajímaných ploch a 166 004 m² volných ploch.⁶ Na Mapě č. 1 zobrazující velikost plochy a funkce pronajímaného území lze identifikovat, že největší plocha nebytových prostor ve vlastnictví HMP se nachází v lokalitách Nového města, Starého města, Sídliště Černý Most, Havelském městě a především v lokalitě Dolní Holešovice, která s plochou 65 502,43 m² jasně vyčnívá.

Mapa č. 1 zobrazuje celkový neočištěný souhrn pronajímaných nebytových prostor v majetku HMP.⁷ Dle výše popsané metodiky však

právě např. Holešovická tržnice, reprezentující na mapě celou plochu Dolních Holešovic, patří do dat, jež pro finální analýzu musela být očištěna. Aby nedošlo ke zkreslení, bylo v rámci analýzy přistoupeno k očištění o data, u kterých nebyla uvedena výše nájmu, nájem byl netržní, prostor se nacházel mimo území Prahy, či se jednalo specifickou položku jako např. telekomunikační antény, apod..⁸

Tabulka č. 4: rozloha pronajímané plochy dle MČ

MČ	Součet plochy v m ²
Praha 1	45507
Praha 2	4046
Praha 4	5270
Praha 5	8460
Praha 6	7569
Praha 7	65502*
Praha 8	5839
Praha 9	5082
Praha 10	10867
Praha 11	689
Praha 12	41
Praha 13	2691
Praha 14	12175
Praha 17	411
Praha - Dubeč	150
Praha - Zličín	1240
Celkem	175 539

* nájem v m² neuveden

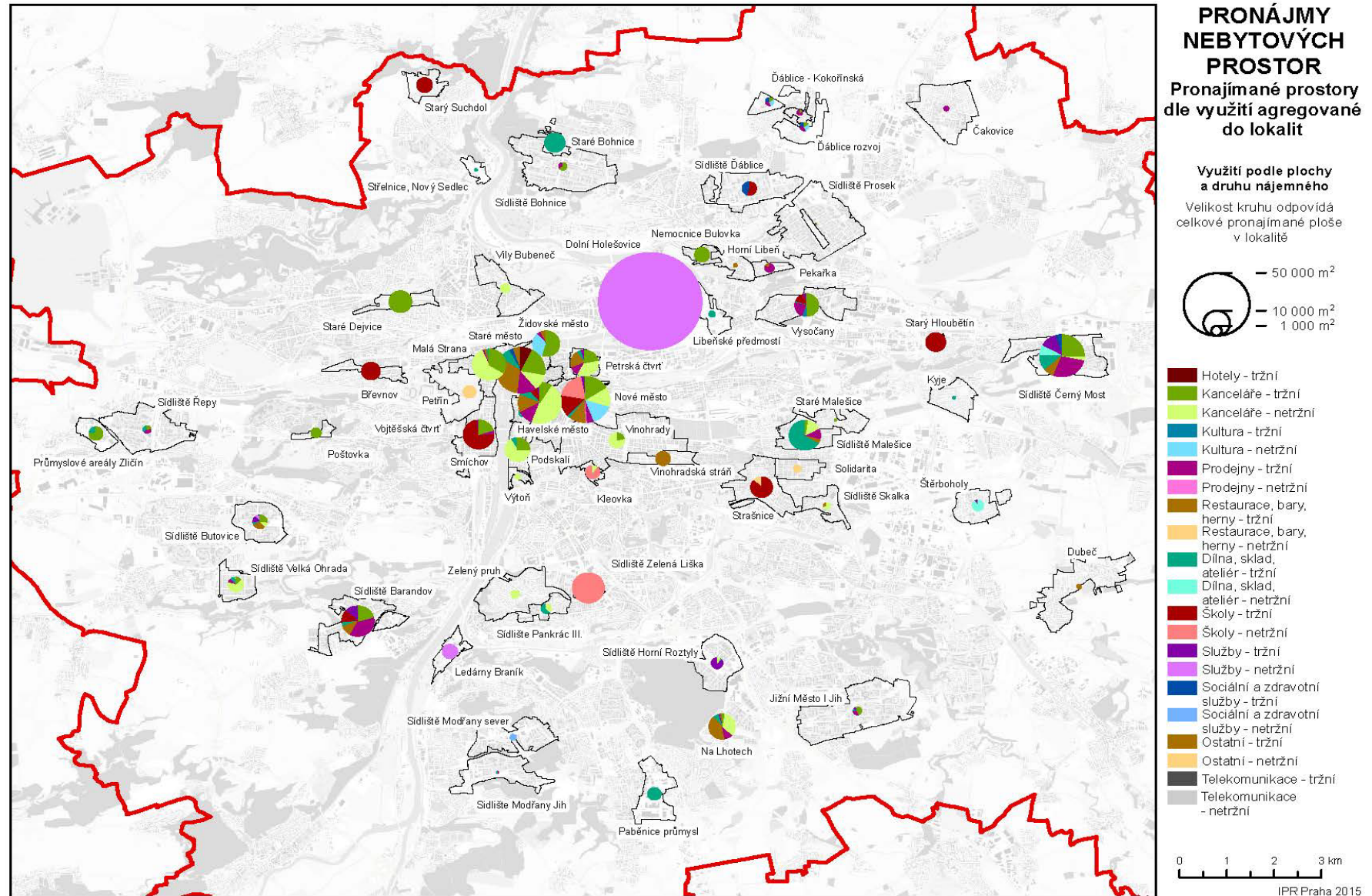
⁶ Jedná se o celkovou rozlohu po očištění o pozemky, jež nemají uvedenou rozlohu

⁷ Nejsou zobrazeny volné plochy

⁸ viz. kapitola věnující se metodologii

Bez započtení Holešovické tržnice, po očištění o nežádoucí data a roztřídění dle městských částí Praha pronajímá dle velikosti celkové pronajímané plochy nejvíce prostor na území MČ Prahy 1 a to celkově 45 507 m², tedy téměř čtyřikrát více než-li v MČ s třetím nejvyšším podílem, tj. na Praze 14, kde celková plocha pronajímaných prostor činí 12 175 m² (viz. Tabulka č. 4).

Mapa č. 1: Celkové plošné koláče pronajímaných nebytových prostor



Celkový součet uvedených nájmu činil dle podkladů z 1.10.2014 188,2 mil. Kč. Největší podíl na celkové částce má po rozdělení na městské části z majoritní části Praha 1, která z celkového objemu zaobírá přibližně 3/4, konkrétně 141,9 mil. Kč. (viz. Tabulka č. 5)⁹

Tabulka č. 5: Součet nájmu za rok dle městských částí v Kč

MČ	Součet nájmu za rok
Praha 1	141941708
Praha 2	1964267
Praha 4	3128236
Praha 5	7799179
Praha 6	2884314
Praha 8	2179982
Praha 9	4118943
Praha 10	7078527
Praha 11	1147022
Praha 12	32424
Praha 13	1696320
Praha 14	13168452
Praha 17	412729
Praha - Dubeč	14400
Praha - Zličín	644562
Celkem	188,2 mil. Kč

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

Při přepočtu na m² dostaneme průměrný nájem pronajatých ploch na m² za rok dle městských částí. (viz. Tabulka č. 6)¹⁰ dle výše nájmu na m² disponuje Praha prostory s nejvyšším průměrným nájmem na Praze 1. Následuje Praha 11, u níž není průměrná částka 1666 Kč/m² důsledkem lokality, nýbrž velmi nízkého počtu vlastněných prostorů v kombinaci

⁹ Příloha č. 3 obsahuje detailní rozdělení ročních nájmu podle jednotlivých městských částí roztříděné dle jednotlivých typů využití prostoru

s vysokým podílem kancelářských prostor. Důkazem, že průměrný roční nájem na m² není závislý na atraktivitě lokality a je zjevně zkreslený omezeným objemem dat, dokazují i další dvě MČ s průměrným ročním nájmem nad 1000 Kč za m²/rok – Praha 14 a Praha 17.

Tabulka č. 6: Průměr ročního nájmu na m² dle městských částí v Kč

MČ	Průměr ročního nájmu na m ²
Praha 1	3119
Praha 2	486
Praha 4	594
Praha 5	922
Praha 6	381
Praha 8	373
Praha 9	811
Praha 10	651
Praha 11	1666
Praha 12	795
Praha 13	630
Praha 14	1082
Praha 17	1005
Praha - Dubeč	96
Praha - Zličín	520

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

Aby výsledná data a východiska nebyla zkreslena nízkým objemem dat, byly vybrány tři podstatné oblasti dle typu využití. Dle metodologie rozdělení prostor dle druhu je z Mapy č. 1 zřejmé, že HMP pronajímá dle celkové plochy nejvíce kanceláří (51 070 m²), dále skladových prostor

¹⁰ Příloha č. 4 obsahuje detailní rozdělení průměrů ročních nájmu na m² dle jednotlivých městských částí roztříděné dle jednotlivých typů využití prostoru

dílen a ateliérů (16 194 m²) a prodejen (14 080 m²). (viz. Příloha č. 2) Tyto tři oblasti zároveň tvoří těžiště hlavní části celé analýzy.

Pronájem kanceláří

Naprosto dominantním prostorem z pohledu výše pronájmu i celkové rozlohy jsou po očištění dat kanceláře. Po zobrazení do prostoru je co do objemu zřejmá koncentrace především v městských částech Praha 1 a Praha 14. (viz. Mapa č. 2) Naprosto zásadním zjištěním zůstává fakt, že i po očištění o netržní nájmů, neexistuje žádná zřejmá korelace mezi atraktivitou lokality a výší nájmu. Např. při porovnání velmi blízkých lokalit Staré město, Židovské město, Nové město a Malé Strany, na jejichž území HMP pronajímá kanceláře o podobné rozloze, je zřejmá absence metodiky, či systematického managementu správy těchto kanceláří. Poměr mezi jednotlivými výšemi nájmu se liší nejen pouze uvnitř vybraných lokalit, ale i mezi lokalitami navzájem, které jsou na území stejné městské části. Pro porovnání výše nájmu s metodikou společnosti Kolpron využíváme jak v kategorii kanceláří, tak v ostatních kategoriích, intervaly t1 – t5, pro které platí:

- t1 (0 – 50 Kč/ m²)
- t2 (51 – 100 Kč/ m²)
- t3 (101 – 200 Kč/ m²)
- t4 (201 – 300 Kč/ m²)
- t5 (301 Kč/ m² a vyšší)

V Tabulce č. 7 lze jednoznačně vypořádat, že neexistuje rozpoznatelný klíč stanovování výše nájmu jak mezi sousedícími lokalitami v centru města, tak např. i v lokalitě Sídliště Černý Most. Např. v lokalitě Židovské město se více než tři čtvrtiny výší nájmu na m² pohybují v intervalu 101

– 200 Kč/m², zatímco v sousedním Starém městě se jedná v tomto intervalu pouze o 40% a na Malé Straně o 27% podíl.¹¹

Tabulka č. 7: Plocha pronajímaných kanceláří v m² dle vybraných lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	137,4	241,9	401,95	0	247,03
Malá Strana	0	1289	592,7	320,94	0
Nové město	0	809,4	275,99	1273,53	0
Petrská čtvrť	95,56	501,5	118,54	273,2	0
Staré město	0	942,68	1173,68	364,07	413,89
Židovské město	0	258,13	1876,88	0	326,58
Sídliště Černý Most	593,08	1093,76	1014,92	265,77	129,39

Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Tabulka č. 8: Plocha pronajímaných kanceláří v procentuálním vyjádření dle vybraných lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	13%	24%	39%	0	24%
Malá Strana	0	59%	27%	14%	0
Nové město	0	34%	12%	54%	0
Petrská čtvrť	10%	51%	12%	27%	0
Staré město	0	33%	40%	13%	14%
Židovské město	0	11%	76%	0	13%
Sídliště Černý Most	19%	35%	33%	9%	4%

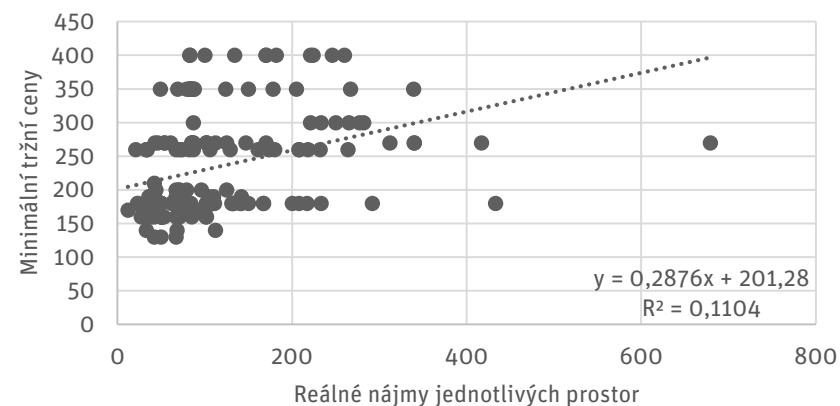
Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Na Mapě č. 3, která zobrazuje bodově umístění kancelářských prostorů, jež Praha pronajímá, lze vidět vysoká koncentrace především v lokalitách Starého města a Černého mostu. Právě na těchto dvou lokalitách je pak nejlépe vidět porovnání s tržními cenami kanceláří běžného standardu

¹¹ Přehled všech lokalit v Příloze č. 5

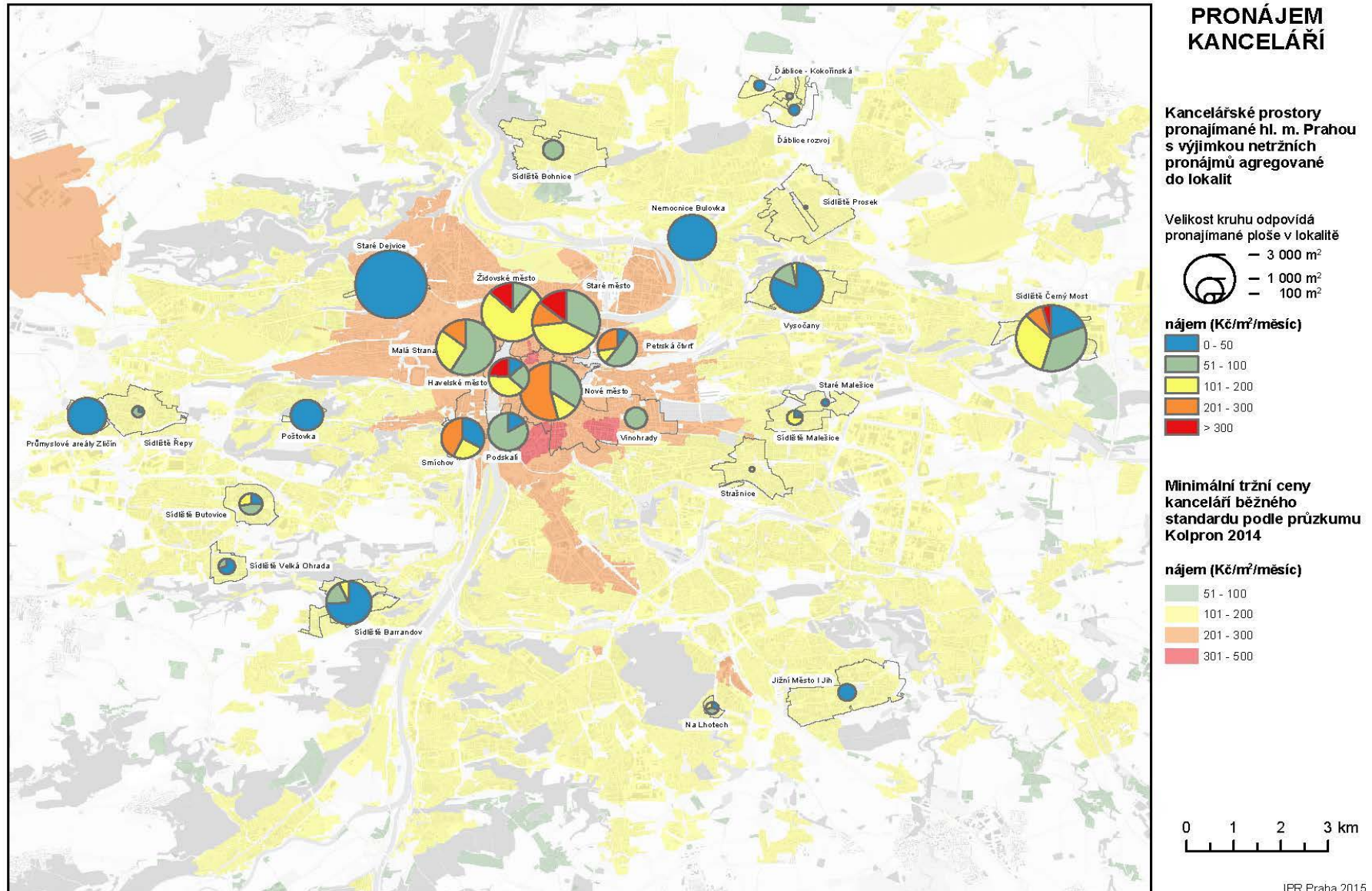
dle metodiky společnosti Kolpron. (viz. Mapa č. 4) Na tomto zobrazení lze vyzorovat abnormality na obou stranách spektra, když např. uvnitř červeného území (průměrný tržní nájem 301 - 500 Kč/m²) lze nalézt na Starém městě více jak 20 prostorů s nižším nájmem než 301 Kč/m², přičemž 6 kancelářských prostorů se pronajímá v intervalu 51 – 100 Kč/m². V lokalitě Podskalí jsou pak z celkem 16 objektů nacházejících se na území s průměrným tržním nájmem 301 – 500 Kč/m² pronajímány všechny pod úrovní 100 Kč/m². Možná absence jasných parametrů řízení je zřejmá i v opačném extrému, kdy jsou 3 objekty pronajímány draže, než-li činí tržní nájem. Celkový obrázek je pak doplněn kontextem Sídliště Černý most, kde tržnímu nájmu odpovídá 33% pronajímaných prostorů, přičemž v této lokalitě lze vyzorovat celou škálu výše nájmu od intervalu 0 – 50 Kč/ m² až po nájem přesahující 300 Kč/m². Při pohledu na ještě vyšší míru detailu, než kterou umožňuje Mapa č. 4, lze vidět, že rozdílná výše nájmu je uplatňována např. i v rámci jedné ulice.¹²

Graf č.1: Korelace reálných nájmu kancelářů s min. tržními cenami dle metodiky Kolpron

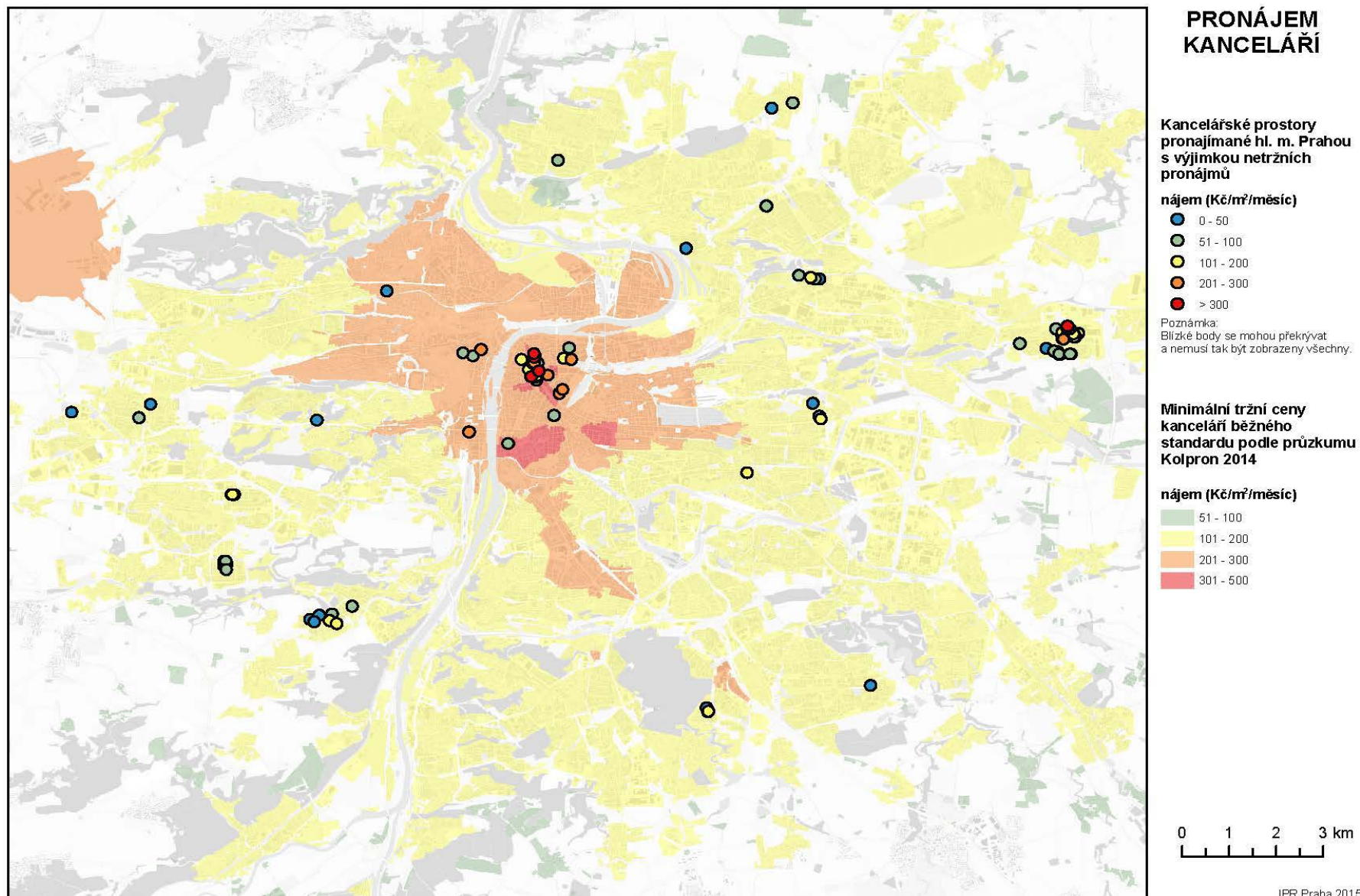


¹² tento fakt může být zapříčiněn různým stavem (kvalitou) pronajímaných prostor, viz. kapitola Metodologie

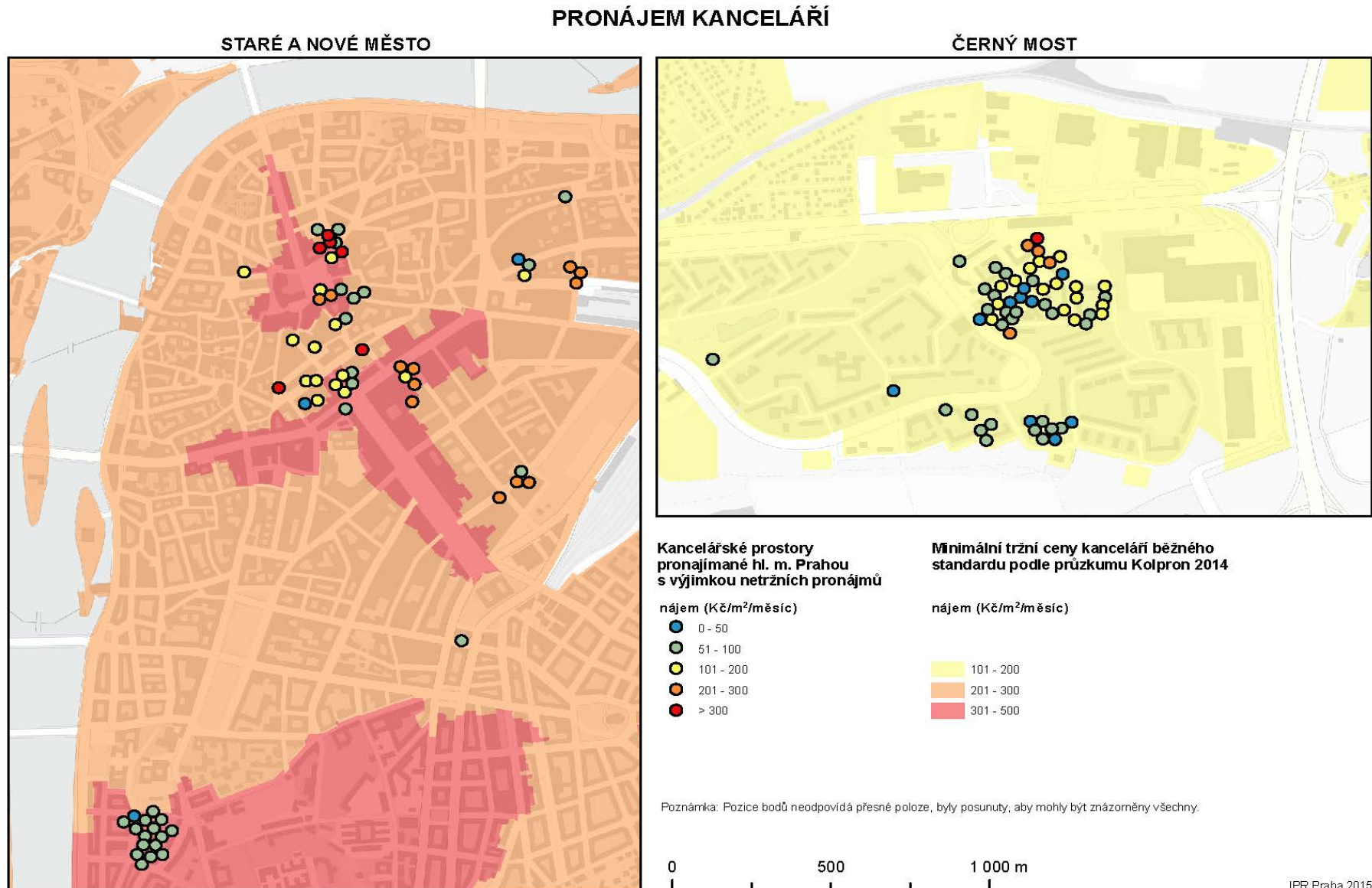
Mapa č. 2: Pronajímané kanceláře dle velikosti pronajímané plochy a výše nájmu - koláče



Mapa č. 3: Pronajímané kanceláře dle lokace a výše nájmu - bodově



Mapa č. 4: Porovnání výše nájmu kanceláří v lokacích Staré a Nové město a Černý most s průměrnými nájmy dle metodiky společnosti Kolpron



IFR Praha 2015

Pronájem skladových prostor, dílen a ateliérů

Na rozdíl od kanceláří je dle Mapy č. 5 na první pohled u skladových prostor, dílen a ateliérů zřetelný menší rozptyl tržních nájmu na území hl. m. Prahy. Ty jsou dle metodiky Kolpron rozděleny do dvou kategorií nájmu – 30 Kč/m² (modrá barva) a 100 Kč/m² (žlutá barva). I přes logicky nižší průměrnou výši nájmu oproti kancelářím se skladové prostory, dílny a ateliéry výrazně neliší koncentrací v lokalitách, kde jsou objekty situovány. (viz. Příloha č. 6) Kromě centra města a sídliště Černý most se největší plochy m² skladů, ateliérů a dílen nacházejí v lokalitách Paběnice průmysl, Sídliště Malešice a Staré Bohnice. (viz. Tabulka č. 9)

Tabulka č. 9: Plocha pronajímaných skladů, dílen a ateliérů v m² dle vybraných lokalit a výše nájmu

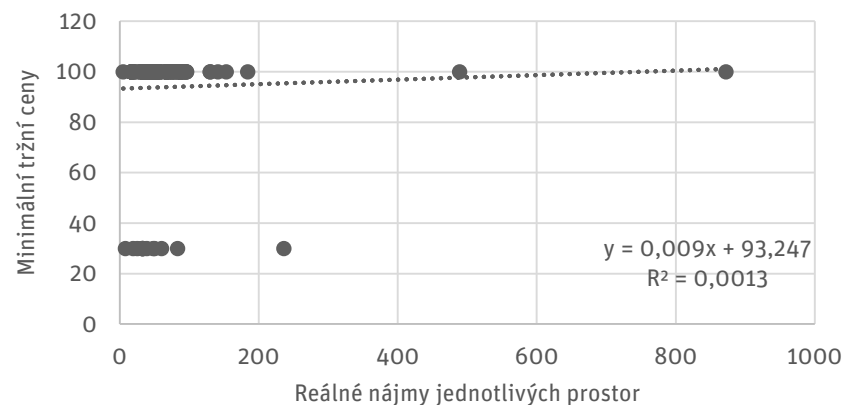
Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	714,07	0	27,3	0	123,5
Nové město	70,84	79,82	130,36	0	0
Paběnice průmysl	735	360	0	0	0
Sídliště Černý Most	903,18	499,51	0	0	12
Sídliště Malešice	3767,2	2	176,36	0	0
Staré Bohnice	2553,4	0	0	0	0
Staré město	281,85	759,65	75,69	0	0

Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Přibližně dvě třetiny všech objektů se nacházejí v intervalu t1, tj. výše jejich nájmu se pohybuje mezi 0 – 50 Kč/m² a to i přesto, že např. v centru města je tržní nájem 100 Kč/m² (viz. Mapa č. 7). V závislosti na jednotlivé lokalitě nelze vypořádat zřejmá korelace mezi atraktivitou lokality a výší nájmu. Zatímco např. v lokalitě Staré město je 68%

prostorů pronajímáno v intervalu 51 – 100 Kč/m², tak v lokalitě Nové město je v tomto intervalu pronajímáno pouze 28% a téměř polovina prostor je pronajímána tržně v intervalu 101 – 200 Kč/m², přičemž ve všech zbylých lokalitách v centru města¹³, vyjma Petrské čtvrti, se výše nájmu pohybuje ve zmíněném intervalu 0 – 50 Kč/m². (viz. Tabulka č. 10)

Graf č. 2: Korelace reálných nájmu sklad. prostor, dílen a ateliérů s min. tržními cenami dle metodiky Kolpron



¹³ lokality Podskalí, Vojtěšská čtvrt, Havelské město, Malá Strana

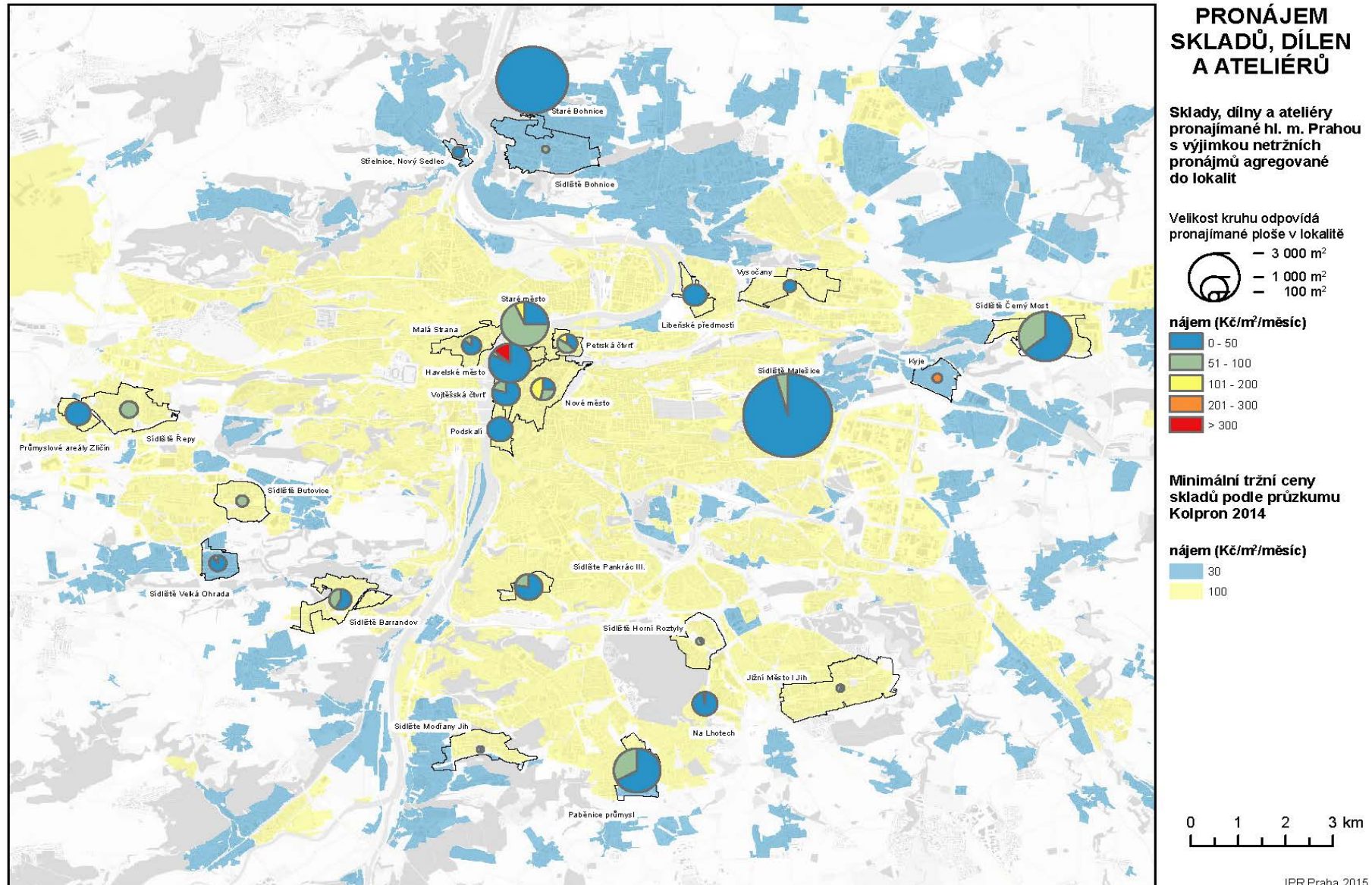
Tabulka č. 10: Plocha pronajímaných skladů, dílen a ateliérů v procentuálním vyjádření dle vybraných lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	82%	0	3%	0	15%
Nové město	25%	28%	47%	0	0
Paběnice průmysl	67%	33%	0	0	0
Sídlíště Černý Most	64%	35%	0	0	1%
Sídlíště Malešice	96%	4%	0	0	0
Staré Bohnice	100%	0	0	0	0
Staré město	25%	68%	7%	0	0

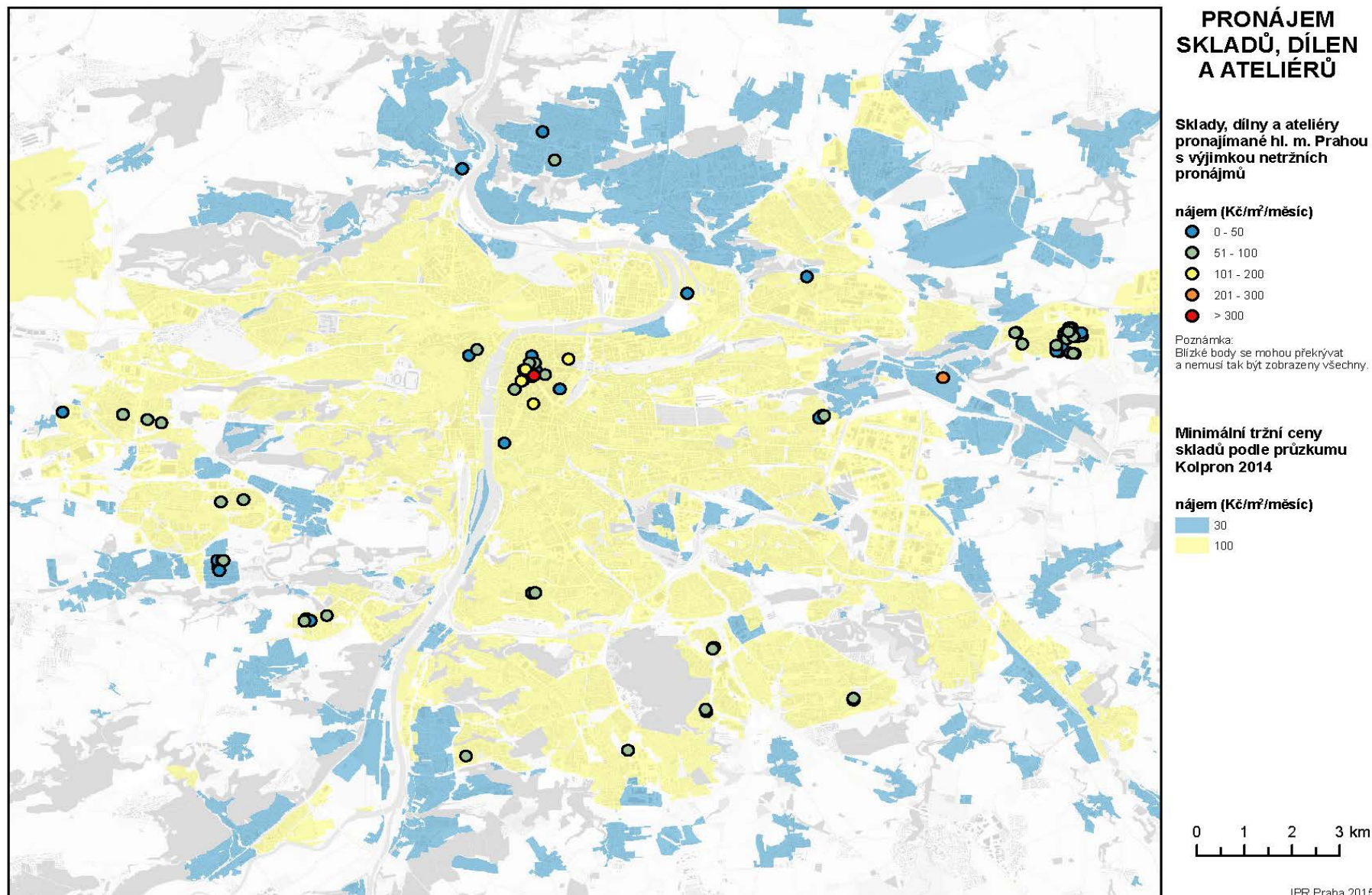
Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Ještě zřejmější absence jasného klíče je opět zřetelná při porovnání centra hl. města Prahy s periferní lokalitou sídlíště Černý most. V této lokalitě jsou prostory ve vlastnictví hl. m. Prahy pronajímány tržněji než např. v lokalitě Vojtěšská čtvrť či Malá Strana, což ovšem nemění nic na faktu, že v porovnání s tržními cenami dle metodiky společnosti Kolpron je pouze 2% objektů v lokalitě Černý most pronajímáno za tržní ceny či draže. (viz. Mapa č. 7) V centru města je pak tento poměr 13%, tj. 87% všech objektů v centru města je pronajímáno pod tržní cenou.

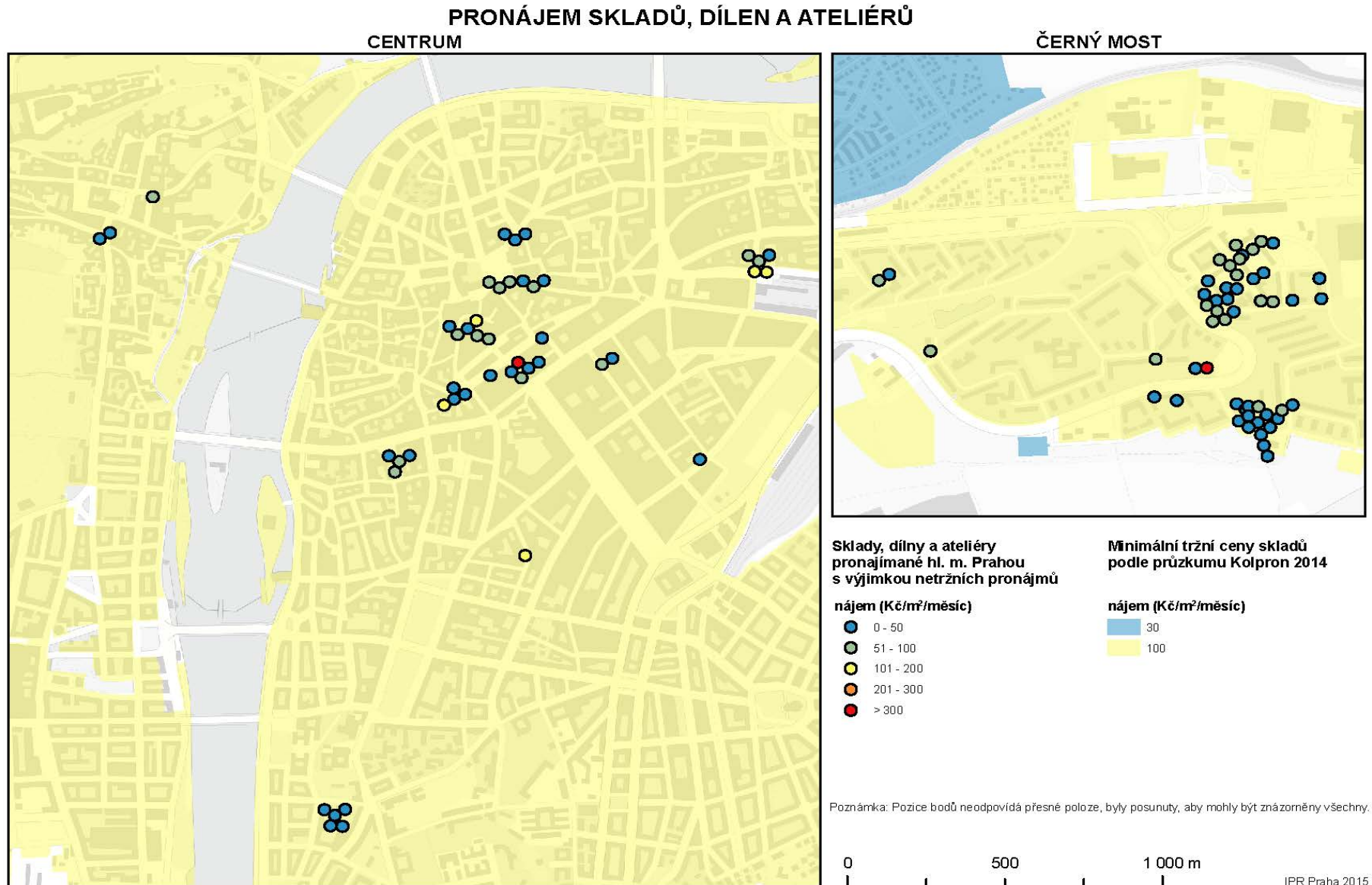
Mapa č. 5: Pronajímané sklady, dílny a ateliéry dle velikosti pronajímané plochy a výše nájmu - koláče



Mapa č. 6: Pronajímané sklady, dílny a ateliéry dle lokace a výše nájmu - bodově



Mapa č. 7: Porovnání výše nájmu skladů, dílen a ateliérů v centru Prahy a na Černém mostě s průměrnými nájmami dle metodiky společnosti Kolpron



Pronájem prodejen

Segment prodejen má v porovnání s dvěma předešlými typy prostorů nejvrstevnatější škálu výše nájmu. Tento fakt je nejvíce zřetelný na mapách č. 9 a 10. Výše nájmu 300 Kč/m² a vyšší je v případě prodejen rozdělena na 4 intervaly: 301 – 500, 501 – 1000, 1001 – 1500, 1500 a více Kč/m². Co do rozlohy pronajímaných prostor vyčnívá na druhém místě po lokalitě Černý most Sídliště Barrandov. (viz. Tabulka č. 11) V porovnání se sklady a kanceláři se hlavnímu městu daří pronajímat prodejny relativně efektivně. Na Mapě č. 9 lze pozorovat, že čím dále od lokalit v centru města se objekty nachází, tím nižší nájem. Ve třech lokalitách v centru města s nejvyšší koncentrací pronajímaných prodejen – Havelské město, Nové a Staré město se pouze 5,5% prodejních prostorů pronajímá pod úrovní 300 Kč/m². Naproti tomu ve zbylých lokalitách s koncentrovaným výskytem prodejen (Tabulka č. 12) se 96% procent prostorů vyskytuje v intervalech t1 – t3, tj. 0 – 300 Kč/m². I přes relativní korelaci mezi lokalitou a výší nájmu je zřejmé, že v porovnání s tržními nájmů třímá hlavní město v rukách značný potenciál k efektivnější správě pronajímaných prostor.

Tabulka č. 11: Plocha pronajímaných prodejen v m² dle vybraných lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	0	0	0	0	1308,13
Nové město	0	0	0	0	669,47
Pekařka	29,66	370,11	42,62	0	0
Sídliště Barrandov	487,5	1578,79	257,4	0	0
Sídliště Černý Most	10,9	1833,3	1208,65	317,61	0
Staré město	0	0	0	215,02	1621,77
Vysočany	209,63	538,73	47,11	0	0

Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Tabulka č. 12: Plocha pronajímaných prodejen v procentuálním vyjádření dle vybraných lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	0	0	0	0	100%
Nové město	0	0	0	0	100%
Pekařka	7%	84%	9%	0	0
Sídliště Barrandov	21%	68%	11%	0	0
Sídliště Černý Most	0	54%	36%	10%	0
Staré město	0	0	0	12%	88%
Vysočany	26%	68%	6%	0	0

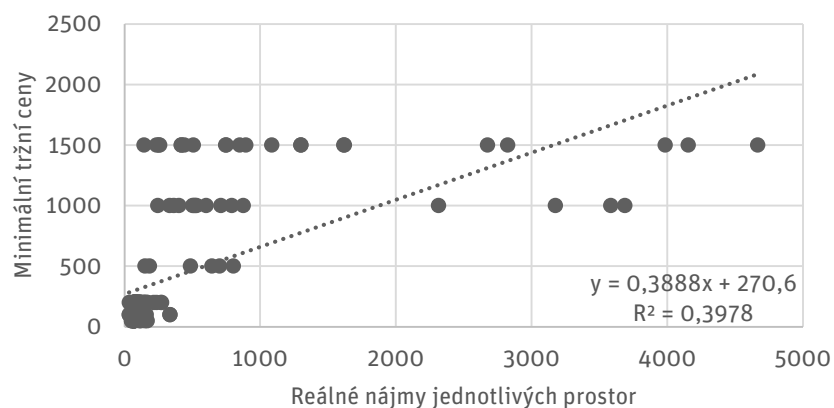
Zdroj: vlastní zpracování IPR + data MHMP

Potenciál efektivnější správy nebytového majetku je v případě prodejen nejvíce zřejmý na Mapě č. 10, která zobrazuje bodové umístění prostorů prodejen v lokalitách Starého a Nového města, Černého mostu a Vysočan. Po výše zmíněném rozčlenění intervalu 300+ lze lokality Nového a Starého města rozdělit dle tržních nájmu do 4 oblastí. Nejvyšší tržní nájmů (1500 Kč/m²) se v Centru Prahy pohybují v oblasti Václavského a Staroměstského náměstí, ulicích Na příkopě, 28. října, Pařížská a v oblasti Národní třídy. Právě v těchto nejvíce exponovaných částech hlavního města Praha pronajímá nejvíce prostorů v centru města. Jedna třetina těchto prostorů je pronajímána v souladu s okolními tržními nájmů, zatímco 50% prostorů je pronajímáno pod úrovní 1000 Kč/m², přičemž ve výjimečných případech činí odchylka od tržního nájmu i více jak 1200 Kč/m². U méně atraktivní lokality jakou je lokalita Vysočany se ani z jeden z prostorů nepronajímá v souladu s okolními tržními nájmů, když 68% prostorů (nejčastěji v ulicích Pešlova a bratří Dohalských) je pronajímáno v intervalu 51 – 100 Kč/m², zatímco okolní tržní nájmů jsou v průměru na úrovni 200 Kč/m².

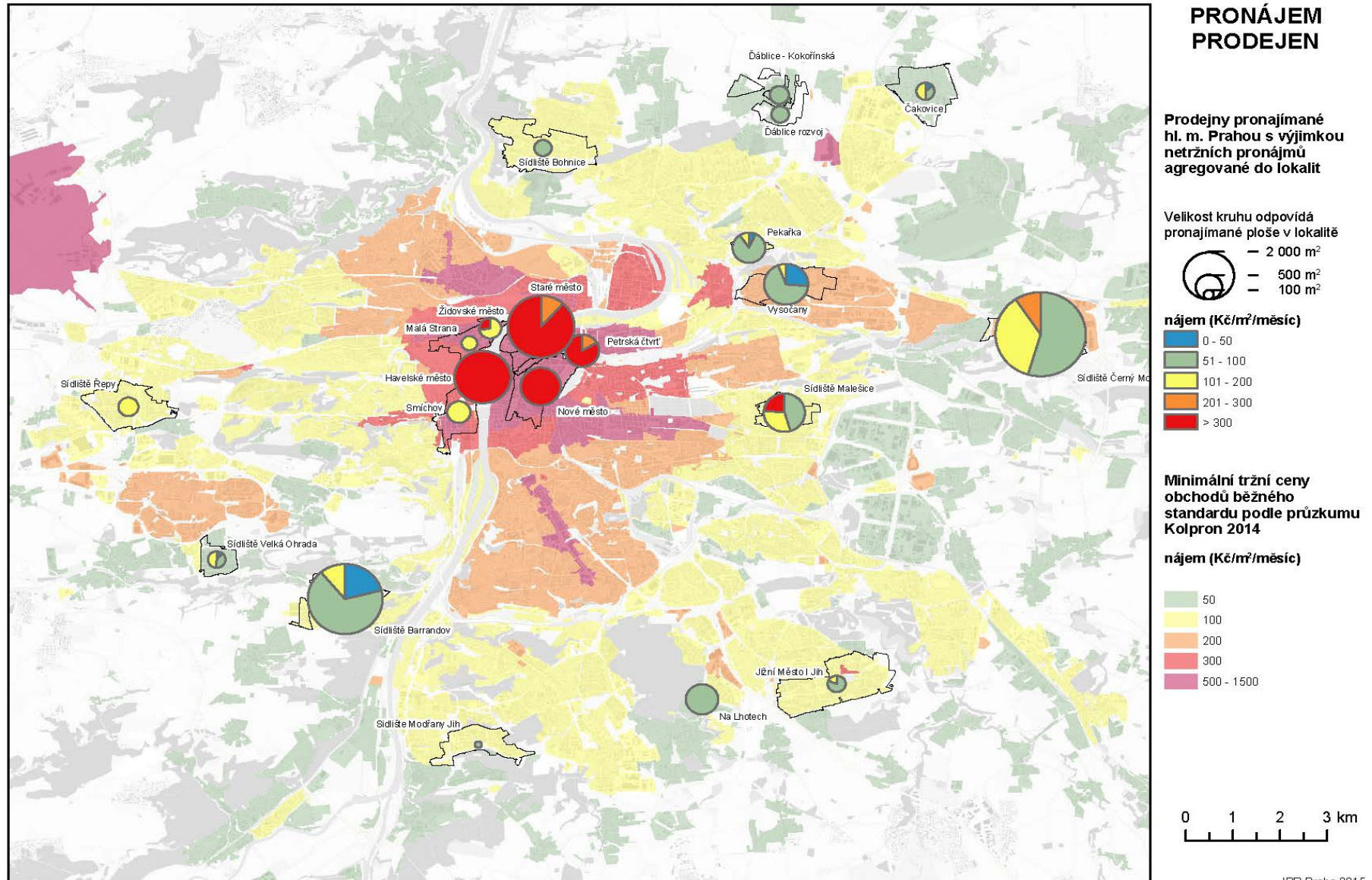
V lokalitě Černý Most hl. m. Praha pronajímá celkem 51 prostorů prodejen o celkové ploše 3370,46 Kč/m². Nejkoncentrovanější výskyt

těchto prostor, konkrétně 78%, se nachází v oblasti ulic Bobkova a Bryksova, přičemž pouze 10% těchto prostor odpovídá svou výší okolním tržním nájmům. Právě díky vysoké koncentraci prostor na jednom místě lze vypořádat v této lokalitě abnormality, kdy v rámci jedné ulice hlavní město pronajímá 3 různé prodejny, kdy se výše nájmu u každé z nich pohybuje v jiném intervalu. Pokud tento selektivní způsob pronajímání nebytových prostor není opřen o transparentní metodiku, může být město legitimně nařčeno z neefektivní správy vlastního majetku.

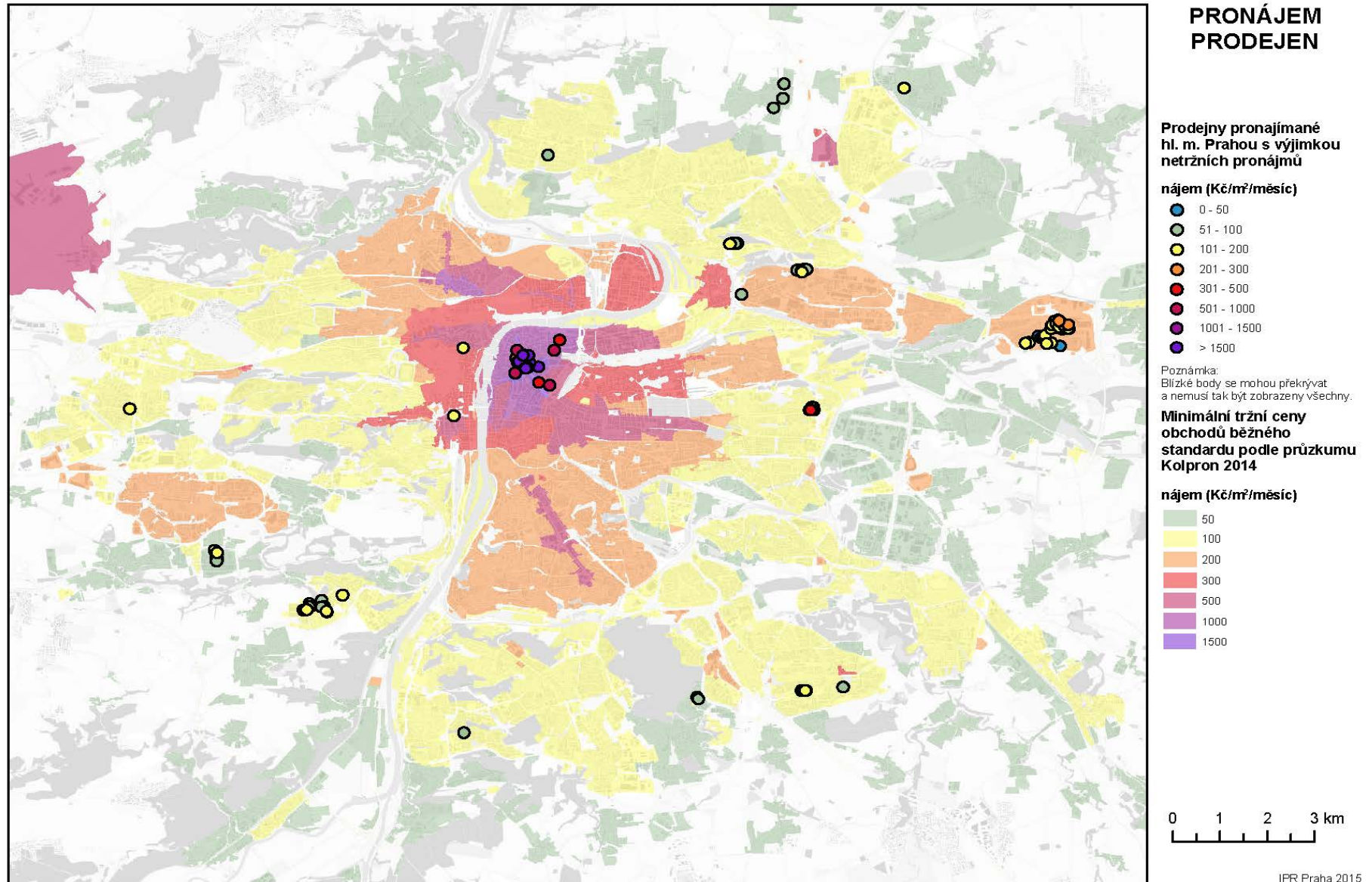
Graf č. 3: Korelace reálných nájmů s min. tržními cenami dle metodiky Kolpron



Mapa č. 8: Pronajímané prodejny dle velikosti pronajímané plochy a výše nájmu - koláče

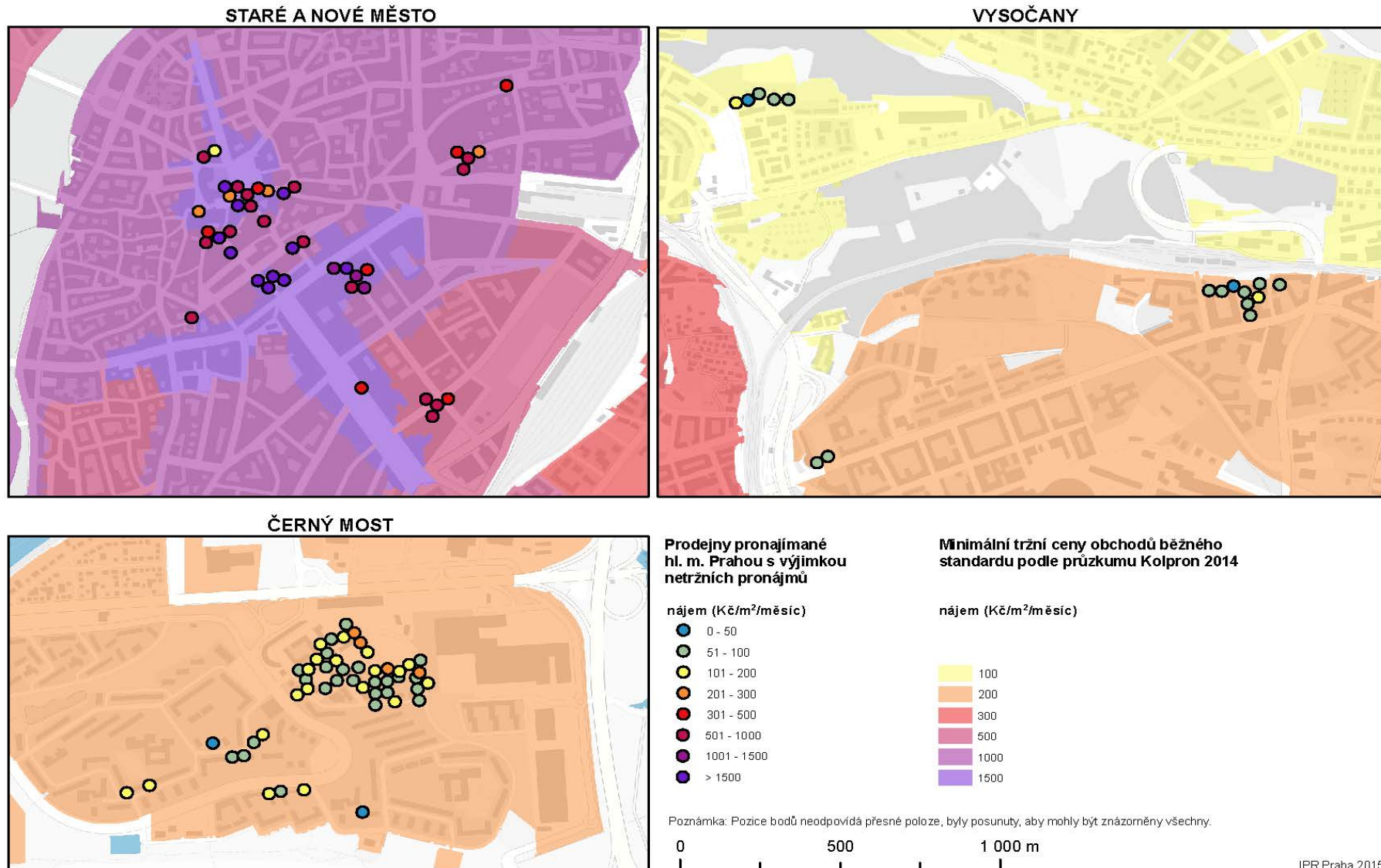


Mapa č. 9: Pronajímané prodejny dle lokace a výše nájmu - bodově

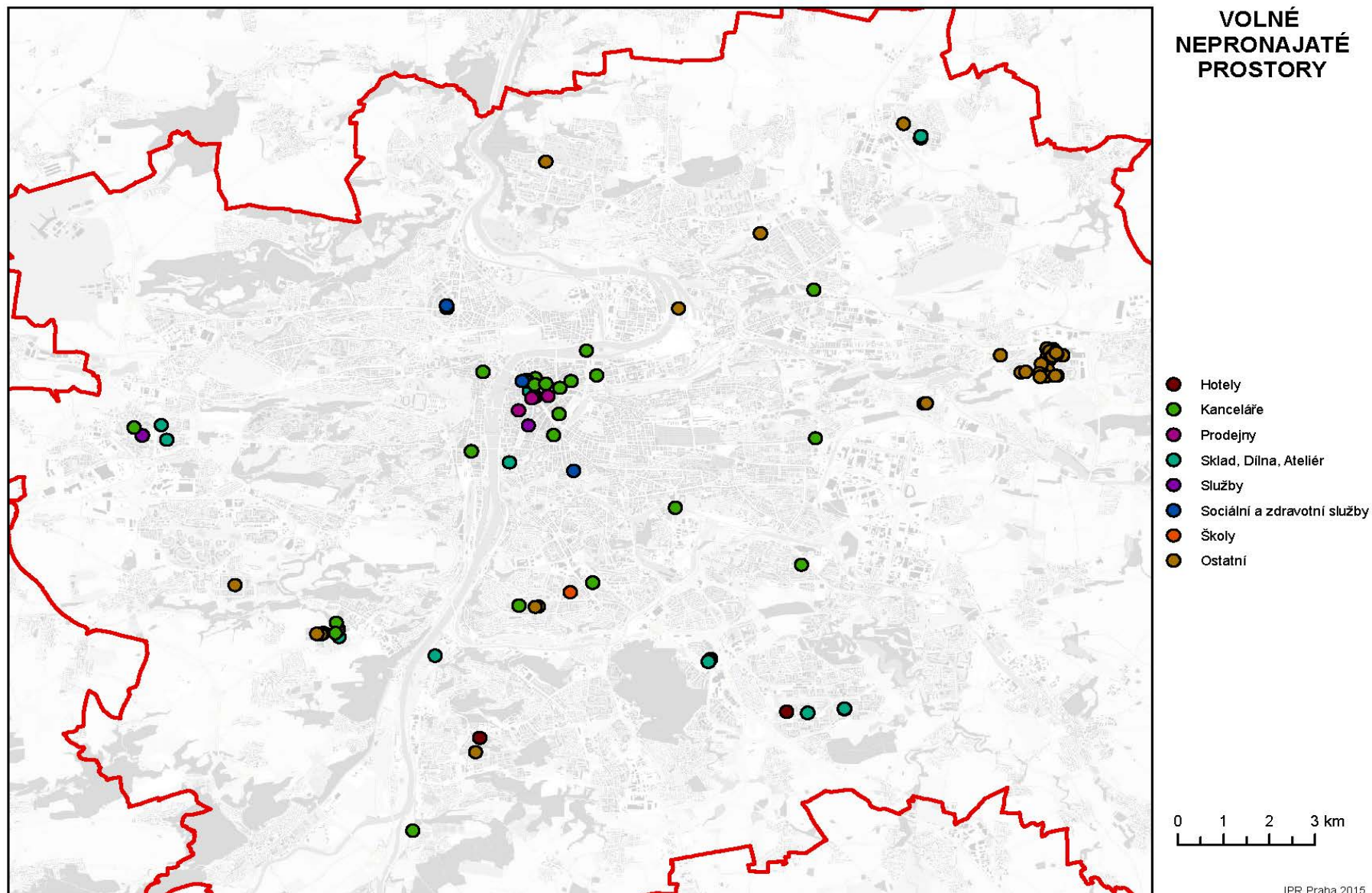


Mapa č. 10: Porovnání výše nájmu prodejen v centru Prahy, na Vysočanech a na Černém mostě s průměrnými nájmy dle metodiky společnosti Kolpron

PRONÁJEM PRODEJEN



Mapa č. 11: Bodové zobrazení volně nepronajatých prostorů dle typu prostoru



Závěr a doporučení

Z analýzy efektivity využití nemovitého majetku, konkrétně nebytových prostorů, vyplývá, že hospodaření města s tímto druhem majetku nevykazuje kompletní znaky koncepčního přístupu. Kanceláře, sklady, ateliéry a dílny nejsou téměř vůbec spjaty s atraktivitou lokality, ve které se nacházejí, a skupina prodejen tuto podmínku splňuje pouze částečně. V porovnání s tržními nájmy používané společností Kolpron není alarmující pouze diskrepance mezi tržními a reálně aplikovanými cenami, ale především nejednotná metodika určování výše cen nájmu, či lépe řečeno – její absence. Tento fakt vychází i z nedostatečné (či nedostatečně provázané) práce s daty, když poskytnuté materiály neobsahují informace o fyzickém stavu objektů a prostor. Tyto informace, kterými MHMP bezpochyby disponuje, by mohly být využity především při práci s volnými objekty a objekty v dezolátním stavu.

K nastavení efektivního hospodaření s nemovitým majetkem nestačí pouze model navázaný na atraktivitu lokality a tržní ceny, ale především nastavení standardních postupů, jež efektivní správu umožní. Jedná se především o:

- Sběr relevantních dat
- Schopnost evaluace dat
- Komplexní management
- Otevřenost a dostupnost v reálném čase

Kompletnost u již spravovaných dat by měla být v případě MHMP samozřejmostí. Pro efektivnější cílování strategických investic a pro potřeby územního plánování by rovněž MHMP měl disponovat seznamem nemovitého majetku jednotlivých městských částí. Kvantitativní kompletnost musí jít ruku v ruce s kvalitou dat samotných. Při omezených kapacitách MHMP lze považovat diversitu indikátorů (ulici,

číslo popisné, číslo orientační, parcely, městskou část, katastrální úřad, nájemce, typ prostoru, roční nájem za m², celková plocha, doba nájmu, celkový roční nájem) za dostatečnou. Z výše popsané analýzy však vyplývá potřeba jasné kategorizace, která bude natolik velká, aby měla vypovídací hodnotu. Námi navržené rozdělení na kategorii kancelářů, kategorii skladů, dílen a ateliérů a kategorii prodejen tuto podmínku splňuje. K další tvorbě kategorií je nutno přistupovat s obezřetností a dle kvantity jednotlivých objektů, které narostou po započítání dat z prostorů svěřených městským částem. Různé kategorie majetku následně vyžadují různou sadu informací, jelikož relevance informací pro posuzování efektivity pro město je u každé kategorie odlišná.

Systém evaluace by měl v ideálním případě poskytovat jasné informace řídicímu orgánu, ze kterých bude možné provést následující formy evaluace hospodaření:

- analýzu nákladů a dopadů na rozpočet a rovněž externí náklady správy prostorů
- evaluaci ekonomické výkonnosti každého portfolia a rovněž každého prostoru individuálně
- vytvoření benchmarkového systému v závislosti na ekonomickém srovnání výkonnosti jednotlivých prostorů

Kromě těchto základních parametrů, jež by evaluace dat měla splňovat, je nutné nastavit ostatní měřítka, tzv. monitoring performance, jehož forma bude záviset na stanovení objektivních cílů, kterých chce město hospodařením z nebytovými prostory dosáhnout.

Stanovení cílů samotné municipality patří mezi základní fundamenty řízení správy majetku. Mluvíme-li o efektivním managementu nemovitého majetku, v tomto případě nebytových prostorů, je potřeba brát v úvahu 3 úrovně správy:

- fyzickou správu
- finanční správu
- správu využití

Fyzická správa čili reálná údržba (technické vybavení, úprava fasády, apod.) neumožňuje na rozdíl od zbylých dvou úrovní téměř žádnou variabilitu a její vliv na konečnou výši nákladů a příjmů je v dlouhodobém časovém horizontu téměř neměnný. Oproti tomu management finanční, tedy akvizice/prodej budov, management nájmu, či investice do nemovitosti, znamená pro municipalitu funkční nástroj, jakým dosahovat svých cílů ve správě majetku. Správa nemovitostního portfolia rovněž závisí na diversifikaci, stejně jako správa portfolia investičního. Je tedy přirozené, že by se municipalita neměla soustředit na naplnění svých cílů pouze skrze vybraný segment prostorů, ale zohledňovat kontext vývoje jak na nemovitostním, tak finančním trhu. Celé jádro naší analýzy bylo pak věnováno úrovni správy využití. Ta je z pohledu hlavního města Prahy klíčová a ještě více spojena s nutností stanovení cílů a priorit než dvě předešlé úrovně. V nejširším slova smyslu by měly být cíle stanoveny Strategickým plánem hl. m. Prahy, v tom užším je nutná zacílená koncepce zohledňující výše popsané parametry. Fungující koncepce pak v konečném důsledku s sebou nese v první řadě ryze praktické benefity – zvýšení investorské atraktivity, snížení nákladů na správu, růst výnosů z nájmu, a další. V druhé řadě se jedná o strategický nástroj rozvoje umožňující hlavnímu městu koncepční rozvoj na úrovni lokalit. V neposlední řadě se jedná o nástroj politický. Hospodaření s veřejným majetkem by pro každou municipalitu měla být jedna z vlajkových lodí, již se před svými rezidenty prezentovat, tedy zrcadlem jí samotné.

Každá instituce vlastní větší počet nemovitého majetku, obzvláště pak je-li součástí veřejného sektoru, potřebuje dynamický informační systém

o správě nemovitostí, který bude obsahovat data o fyzické, finanční a organizační struktuře nemovitosti. Právě přehledný a dlouhodobý systém, nezávislý na volebním cyklu, je nejracionálnější cestou k efektivnímu hospodaření s nebytovými prostory hlavního města, potažmo se všemi nemovitostmi, kterými Praha disponuje. Tato online aplikace by měla obsahovat kompletní data (objekty ve vlastnictví MHMP i svěřené MČ), měla by být transparentní, veřejně přístupná a v neposlední řadě uživatelsky přívětivá.

Zdroje

01 Hranice města a lokality, Vymezení základní jednotky plánu, její popis a základní regulativy, 2014, str. 24-51, ISBN 978-80-87931-08-0

02 Pravidla pro pronájem nebytových prostor v obecním zájmu, Příloha usnesení RMČ č. 794, 2005, str. 1

03 Hodnocení hospodářské činnosti vlastního hl. m. Prahy a návrh na finanční vypořádání za rok 2013, dostupné na http://www.praha.eu/public/a0/29/a0/1850725_485942_7.Vybrane_e_konomicke_udaje_II.pdf

04 MOHD, Zailan, The management of Public Property in Malaysia, dostupné na: <file:///Users/PetrPerinka1/Downloads/mohdisa.pdf>

05 CONSTANTIN Daniela, STATEV Statty, RALEVA Stela, GOSCHIN Zizi, ILEANU Bogdan, Multi-Criteria Analysis as a Tool for Municipal Property Management, 2011

06 Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2014, Kapitálové výdaje, dostupné na: http://www.praha.eu/public/2b/e7/a5/1634796_405845_Komentar_ke_kapitalovym_vydajum.pdf

07 PROCHÁZKA Jan, VOŘÍŠEK Jiří, NOVOTNÝ Ota a kol., Řízení vybraných oblastí veřejné správy pomocí KPI, dostupné na: http://www.vlada.cz/assets/media-centrum/aktualne/NERV_lanProchazka_KPI.pdf

08 Senate Department for Urban Development and the Environment, Strategic basis – Integration of land use planning into state-wide and regional planning policies, dostupné na:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/en/strategische_grundlagen/index.shtml

09 PŮČEK, M., KOPPITZ, D. Strategické plánování a řízení pro obce, města a regiony. Vydání 1. Praha: NSZM, 2012, 196s

Přílohy

Příloha č. 1: Přehled typů využití nebytových prostorů a jejich zařazení

TYP_PROSTORU	
archiv - depozitář	Sklad, Dílna, Ateliér
archiv fotografií	Sklad, Dílna, Ateliér
ateliér	Sklad, Dílna, Ateliér
autoservis	Sklad, Dílna, Ateliér
autoškola	Školy
bar	Restaurace
centrum pro zdr. post.	Sociální/zdravotní služby
centrum pro zdr.post	Sociální/zdravotní služby
dětský výchovný	Školy
dětský výchovný ústav	Školy
dílna	Sklad, Dílna, Ateliér
dílna	Sklad, Dílna, Ateliér
divadlo	kultura
fyzioterapeutická	Služby
garáž	Sklad, Dílna, Ateliér
herna	Restaurace
hobby obchod	Prodejny
hotel	Hotely
informační místnost	Služby
kadeřnictví	Služby
kancelář	Kanceláře
kanceláře	Kanceláře
kancelářské prostory	Kanceláře
kavárna	Restaurace
knihovna	kultura
kotelna	Kotelna
krejčovství	Služby
kuchyň, zázemí	Restaurace
kulturní centrum	kultura
laboratoř	Služby
lékárna	Prodejny
loděnice	ostatní
masážní studio	Služby
občerstvení	Restaurace
opravna	Sklad, Dílna, Ateliér
optika	Prodejny
paláčekárna	Restaurace
pizzerie	Restaurace
pobočka KB	Kanceláře

poradenské centrum	Kanceláře
prodej a výroba cukr.	Prodejny
prodejna	Prodejny
prodejna, sklad	Prodejny
provozovna	ostatní
přízemí	ostatní
přízemí	ostatní
psí salon	Služby
regener. a rekond. středisko	Služby
restaurace	Restaurace
restaurace, bow.	Restaurace
rychlé občerstvení	Restaurace
rychlé občerstvení	Restaurace
sázková kancelář	Kanceláře
servis a prodej výp. techniky	Prodejny
sklad	Sklad, Dílna, Ateliér
služby	Služby
služebna	
směnárna	Služby
sociální zázemí	
solárium	Služby
středisko péče o tělo	Služby
středisko soc. služeb	Sociální/zdravotní služby
střecha - anténa	Telekomunikace
studio kosmetiky	Služby
škola	Školy
techn.prostor	Telekomunikace
tip sport	Kanceláře
ubytovna	ostatní
učebna	Školy
učebna - školka	Školy
učebny	Školy
veterinární poradna	Služby
vinárna	Restaurace
vínotéka	Prodejny
výkladní skříň	
výrobná	Sklad, Dílna, Ateliér
vzorkovna	Prodejny
wellnes	Služby
zakázkové krejčovství	Služby
zdrav.středisko	Sociální/zdravotní služby
zdravotní středisko	Sociální/zdravotní služby

Příloha č. 2: Celkové pronajímané plochy dle typu využití a městských částí

MČ	Hotely	Kanceláře	Kotelna	Kultura	Ostatní	Prodejny	Restaurace, bar, občerstvení	Sklad, Dřlna, Ateliér	Služby	Sociální a zdravotní služby	Školy	Telekomunikace
Praha 1	1 037 m ²	26 991 m ²		3 659 m ²	858 m ²	4 803 m ²	10 506 m ²	3 033 m ²	924 m ²	400 m ²	6 044 m ²	265 m ²
Praha 2		4 720 m ²			1 334 m ²			324 m ²			1 120 m ²	
Praha 4		2 529 m ²			223 m ²	568 m ²	1 777 m ²	1 848 m ²	1 494 m ²		6 272 m ²	29 m ²
Praha 5		3 128 m ²			13 m ²	2 546 m ²	761 m ²	242 m ²	875 m ²		5 099 m ²	93 m ²
Praha 6		3 814 m ²						65 m ²			3 691 m ²	
Praha 7									65 502 m ²			
Praha 8		1 802 m ²		134 m ²	132 m ²	841 m ²	85 m ²	2 844 m ²		135 m ²		
Praha 9		1 734 m ²		217 m ²		933 m ²		123 m ²	253 m ²	606 m ²	1 179 m ²	38 m ²
Praha 10		1 260 m ²			806 m ²	707 m ²	267 m ²	4 671 m ²	177 m ²		4 955 m ²	41 m ²
Praha 11									689 m ²			35 m ²
Praha 12						18 m ²		22 m ²		251 m ²		
Praha 13		1 612 m ²				127 m ²	376 m ²	235 m ²	318 m ²	41 m ²		5 m ²
Praha 14		3 396 m ²				3 371 m ²	885 m ²	2 317 m ²	1 477 m ²	621 m ²	117 m ²	17 m ²
Praha 17		84 m ²				166 m ²		160 m ²				
Praha - Dubeč			150 m ²									
Praha - Zličín		931 m ²						310 m ²				

Příloha č. 3: Detailní rozdělení ročních nájmu podle jednotlivých městských částí rozříděné dle jednotlivých typů využití prostoru

MČ	Typ_využití	Nájemné_rok_součet
Praha 1	archiv - depozitář	25851
Praha 1	ateliér	618809
Praha 1	bar	595260
Praha 1	dílna	666950
Praha 1	divadlo	2128
Praha 1	garáž	94126
Praha 1	hotel	9131836
Praha 1	informační místnost	62
Praha 1	kadeřnictví	641259
Praha 1	kancelář	24065546
Praha 1	kanceláře	453030
Praha 1	kancelářské prostory	1255500
Praha 1	kavárna	9599060
Praha 1	kuchyň, zázemí	172224
Praha 1	kulturní centrum	134840
Praha 1	prodejna	41926091
Praha 1	prodejna, sklad	1180930
Praha 1	restaurace	35469646
Praha 1	rychlé občerstvení	231350
Praha 1	rychlé občerstvení	151800
Praha 1	sklad	1659810
Praha 1	služby	5001590
Praha 1	směnárna	1125149
Praha 1	sociální zázemí	535
Praha 1	škola	897412
Praha 1	techn.prostor	940757
Praha 1	ubytovna	2492066
Praha 1	učebny	1199358
Praha 1	vinárna	1186307
Praha 1	výkladní skříň	21060
Praha 1	zakázkové krejčovství	272750
Praha 1	zdrav.středisko	728617
Praha 2		421274
Praha 2	dětský výchovný	11096
Praha 2	dětský výchovný ústav	407514
Praha 2	garáž	25600
Praha 2	kancelář	1008877
Praha 2	parkovací místo	0
Praha 2	sklad	89906
Praha 4	ateliér	91910
Praha 4	dílna	9023

Praha 4	kadeřnictví	74909
Praha 4	kancelář	172836
Praha 4	laboratoř	49499
Praha 4	lékárna	125573
Praha 4	loděnice	7938
Praha 4	prodejna	342867
Praha 4	psí salon	22860
Praha 4	restaurace	591846
Praha 4	restaurace, bow.	674341
Praha 4	sklad	926408
Praha 4	služby	38226
Praha 5	dílna	70922
Praha 5	dílna	14850
Praha 5	fyzioterapeutická	55975
Praha 5	kancelář	2979197
Praha 5	opravna	77728
Praha 5	prodejna	2470136
Praha 5	provozovna	12580
Praha 5	restaurace	824138
Praha 5	sklad	58330
Praha 5	služby	532140
Praha 5	střecha - anténa	254095
Praha 5	učebna - školka	449088
Praha 6		304512
Praha 6	kancelář	1847500
Praha 6	sklad	14996
Praha 6	škola	717307
Praha 8	ateliér	26700
Praha 8	dílna	132250
Praha 8	kancelář	736157
Praha 8	prodejna	737542
Praha 8	provozovna	61208
Praha 8	restaurace	94996
Praha 8	sklad	249799
Praha 8	zdravotní středisko	141330
Praha 9	ateliér	30276
Praha 9	hobby obchod	82080
Praha 9	kadeřnictví	142830
Praha 9	kancelář	1070703
Praha 9	knihovna	95596
Praha 9	prodejna	798354
Praha 9	regener. a rekond. středisko	53640
Praha 9	sklad	133100
Praha 9	služby	115285
Praha 9	střecha - anténa	134277

Praha 9	učebna	390080
Praha 9	učebna - školka	762214
Praha 9	zdravotní středisko	310508
Praha 10	ateliér	180966
Praha 10	autoservis	47643
Praha 10	garáž	1502145
Praha 10	kadeřnictví	58080
Praha 10	kancelář	54814
Praha 10	lékárna	183031
Praha 10	masážní studio	12000
Praha 10	optika	158612
Praha 10	palačinkárna	122904
Praha 10	prodejna	875838
Praha 10	přízemí	146
Praha 10	přízemí	71024
Praha 10	restaurace	197523
Praha 10	sklad	12736
Praha 10	služebna	148480
Praha 10	škola	3084169
Praha 10	tip sport	193341
Praha 10	vinárna	100176
Praha 10	vzorkovna	74899
Praha 11	wellnes	1147022
Praha 12	prodejna	16744
Praha 12	sklad	15680
Praha 13	ateliér	33802
Praha 13	dílna	38300
Praha 13	kancelář	594685
Praha 13	prodejna	133658
Praha 13	restaurace	555472
Praha 13	sklad	54018
Praha 13	služby	267310
Praha 13	zdravotní středisko	19076
Praha 14	archiv fotografií	8904
Praha 14	ateliér	233897
Praha 14	autoškola	123357
Praha 14	centrum pro zdr. post.	31524
Praha 14	centrum pro zdr.post	10
Praha 14	dílna	176966
Praha 14	herna	207876
Praha 14	kadeřnictví	323767
Praha 14	kancelář	3547065
Praha 14	kavárna	86285
Praha 14	krejčovství	18690
Praha 14	lékárna	197190

Praha 14	občerstvení	169205
Praha 14	pizzerie	318806
Praha 14	pobočka KB	672427
Praha 14	poradenské centrum	97
Praha 14	prodej a výroba cukr.	163016
Praha 14	prodejna	4037608
Praha 14	regener. a rekond. středisko	293301
Praha 14	restaurace	274431
Praha 14	sázková kancelář	230090
Praha 14	servis a prodej výp. techniky	40811
Praha 14	sklad	483439
Praha 14	služby	51688
Praha 14	solárium	293826
Praha 14	středisko péče o tělo	106400
Praha 14	středisko soc. služeb	61637
Praha 14	studio kosmetiky	352014
Praha 14	učebna - školka	31251
Praha 14	veterinární poradna	244238
Praha 14	vinotéka	53868
Praha 14	výrobní	61617
Praha 14	zdravotní středisko	273151
Praha 17	ateliér	48960
Praha 17	dílna	66400
Praha 17	kancelář	65220
Praha 17	prodejna	221891
Praha 17	sklad	10258
Praha - Dubeč	kotelna	14400
Praha - Zličín	dílna	170324
Praha - Zličín	kancelář	474238

Příloha č. 4: Detailní rozdělení průměrů ročních nájmu na m² dle jednotlivých městských částí rozříděné dle jednotlivých typů využití prostoru

MČ	Typ_využití	Nájemné_m2_rok_průměr
Praha 1	archiv - depozitář	1059
Praha 1	ateliér	665
Praha 1	bar	3000
Praha 1	dílna	978
Praha 1	divadlo	1
Praha 1	garáž	1122
Praha 1	hotel	8802
Praha 1	informační místnost	1
Praha 1	kadeřnictví	3339
Praha 1	kancelář	1385
Praha 1	kanceláře	409
Praha 1	kancelářské prostory	1800
Praha 1	kavárna	8282
Praha 1	kuchyně, zázemí	4655
Praha 1	kulturní centrum	400
Praha 1	prodejna	9107
Praha 1	prodejna, sklad	5919
Praha 1	restaurace	4560
Praha 1	rychlé občerstvení	5000
Praha 1	rychlé občerstvení	60720
Praha 1	sklad	1265
Praha 1	služby	10528
Praha 1	směnárna	22019
Praha 1	sociální zázemí	20
Praha 1	škola	402
Praha 1	techn.prostor	4275
Praha 1	ubytovna	3237
Praha 1	učebny	1220
Praha 1	vinárna	5867
Praha 1	výkladní skříň	14040
Praha 1	zakázkové krejčovství	1884
Praha 1	zdrav.středisko	1819
Praha 2		316
Praha 2	dětský výchovný	102
Praha 2	dětský výchovný ústav	403
Praha 2	garáž	400
Praha 2	kancelář	797
Praha 2	parkovací místo	
Praha 2	sklad	345
Praha 4	ateliér	500
Praha 4	dílna	693
Praha 4	kadeřnictví	854
Praha 4	kancelář	229
Praha 4	laboratoř	519
Praha 4	lékárna	661

Praha 4	loděnice	100
Praha 4	prodejna	906
Praha 4	psí salon	900
Praha 4	restaurace	513
Praha 4	restaurace, bow.	1080
Praha 4	sklad	561
Praha 4	služby	1105
Praha 5	dílna	815
Praha 5	dílna	900
Praha 5	fyzioterapeutická	500
Praha 5	kancelář	951
Praha 5	opravna	1049
Praha 5	prodejna	969
Praha 5	provozovna	1000
Praha 5	restaurace	1084
Praha 5	sklad	420
Praha 5	služby	772
Praha 5	střecha - anténa	3850
Praha 5	učebna - školka	545
Praha 6		200
Praha 6	kancelář	484
Praha 6	sklad	231
Praha 6	škola	331
Praha 8	ateliér	1000
Praha 8	dílna	500
Praha 8	kancelář	409
Praha 8	prodejna	877
Praha 8	provozovna	465
Praha 8	restaurace	1121
Praha 8	sklad	98
Praha 8	zdravotní středisko	1050
Praha 9	ateliér	400
Praha 9	hobby obchod	1800
Praha 9	kadeřnictví	1500
Praha 9	kancelář	617
Praha 9	knihovna	441
Praha 9	prodejna	900
Praha 9	regener. a rekond. středisko	1800
Praha 9	sklad	2832
Praha 9	služby	902
Praha 9	střecha - anténa	3557
Praha 9	učebna	800
Praha 9	učebna - školka	1103
Praha 9	zdravotní středisko	513
Praha 10	ateliér	1026
Praha 10	autoservis	510
Praha 10	garáž	405
Praha 10	kadeřnictví	850
Praha 10	kancelář	646

Praha 10	lékárna	1318
Praha 10	masážní studio	800
Praha 10	optika	1900
Praha 10	palačinkárna	1800
Praha 10	prodejna	2094
Praha 10	přízemí	1
Praha 10	přízemí	721
Praha 10	restaurace	1700
Praha 10	sklad	219
Praha 10	služebna	400
Praha 10	škola	622
Praha 10	tip sport	1700
Praha 10	vinárna	1200
Praha 10	vzorkovna	1100
Praha 11	wellnes	1666
Praha 12	prodejna	912
Praha 12	sklad	700
Praha 13	ateliér	710
Praha 13	dílna	782
Praha 13	kancelář	369
Praha 13	prodejna	1049
Praha 13	restaurace	1477
Praha 13	sklad	453
Praha 13	služby	840
Praha 13	zdravotní středisko	465
Praha 14	archiv fotografií	400
Praha 14	ateliér	761
Praha 14	autoškola	2804
Praha 14	centrum pro zdr. post.	400
Praha 14	centrum pro zdr.post	1
Praha 14	dílna	270
Praha 14	herna	3213
Praha 14	kadeřnictví	1274
Praha 14	kancelář	1172
Praha 14	kavárna	1280
Praha 14	krejčovství	1246
Praha 14	lékárna	1400
Praha 14	občerstvení	937
Praha 14	pizzerie	1212
Praha 14	pobočka KB	5197
Praha 14	poradenské centrum	1
Praha 14	prodej a výroba cukr.	820
Praha 14	prodejna	1377
Praha 14	regener. a rekond. středisko	928
Praha 14	restaurace	886
Praha 14	sázková kancelář	1588
Praha 14	servis a prodej výp. techniky	1274
Praha 14	sklad	399
Praha 14	služby	1067

Praha 14	solárium	1041
Praha 14	středisko péče o tělo	1000
Praha 14	středisko soc. služeb	489
Praha 14	studio kosmetiky	1191
Praha 14	učebna - školka	428
Praha 14	veterinární poradna	1519
Praha 14	vinotéka	815
Praha 14	výrobná	570
Praha 14	zdravotní středisko	671
Praha 17	ateliér	800
Praha 17	dílna	800
Praha 17	kancelář	777
Praha 17	prodejna	1333
Praha 17	sklad	643
Praha - Dubeč	kotelna	96
Praha - Zličín	dílna	550
Praha - Zličín	kancelář	510

Příloha č. 5: Plocha pronajímaných kanceláří v m² dle lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Ďáblice - Kokořínská	0	27,15	0	0	0
Ďáblice rozvoj	70,26	0	0	0	0
Havelské město	137,4	241,9	401,95	0	247,03
Jižní Město I Jih	196,82	0	0	0	0
Malá Strana	0	1289	592,7	320,94	0
Na Lhotech	28,6	42,3	26,81	0	0
Nemocnice Bulovka	1443,53	0	0	0	0
Nové město	0	809,4	275,99	1273,53	0
Petrská čtvrť	95,56	501,5	118,54	273,2	0
Podskalí	163,31	821,48	0	0	0
Poštovka	663	0	0	0	0
Průmyslové areály Zličín	930,79	0	0	0	0
Sídlíště Barandov	974,86	240,64	92,4	0	0
Sídlíště Bohnice	0	261,05	0	0	0
Sídlíště Butovice	83,37	148,94	90,19	0	0
Sídlíště Černý Most	593,08	1093,76	1014,92	265,77	129,39
Sídlíště Malešice	28,7	9,4	113,73	0	0
Sídlíště Prosek	0	7	0	0	0
Sídlíště Řepy	22	61,92	0	0	0
Sídlíště Velká Ohrada	122,05	50	0	0	0
Smíchov	385,46	0	279,3	496,12	0
Staré Dejvice	3219	0	0	0	0
Staré Malešice	31,78	0	0	0	0
Staré město	0	942,68	1173,68	364,07	413,89
Strašnice	0	0	15	0	0
Vinohrady	0	314	0	0	0
Vysočany	1414	261,49	52,21	0	0
Židovské město	0	258,13	1876,88	0	326,58

Příloha č. 6: Plocha pronajímaných skladů, dílen a ateliérů v m² dle lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Havelské město	714,07	0	27,3	0	123,5
Jižní Město I Jih	17,17	13,02	0	0	0
Kyje	0	0	0	47	0
Libeňské předmostí	264,5	0	0	0	0
Malá Strana	155,74	27,6	0	0	0
Na Lhotech	306,12	8	0	0	0
Nové město	70,84	79,82	130,36	0	0
Paběnice průmysl	735	360	0	0	0
Petrská čtvrť	72,57	97,64	33,42	0	0
Podskalí	324,51	0	0	0	0
Průmyslové areály Zličín	309,68	0	0	0	0
Sídlíště Barandov	139	103,5	0	0	0
Sídlíště Bohnice	0	26,7	0	0	0
Sídlíště Butovice	0	70,6	0	0	0
Sídlíště Černý Most	903,18	499,51	0	0	12
Sídlíště Horní Roztyly	10	19,48	0	0	0
Sídlíště Malešice	3767,22	176,36	0	0	0
Sídlíště Modřany Jih	11,2	11,2	0	0	0
Sídlíště Pankrác III.	292,5	87,1	0	0	0
Sídlíště Řepy	0	160,15	0	0	0
Sídlíště Velká Ohrada	130,48	14,8	0	0	0
Staré Bohnice	2553,4	0	0	0	0
Staré město	281,85	759,65	75,69	0	0
Střelnice, Nový Sedlec	65	0	0	0	0
Vojtěšská čtvrť	306,3	77	0	0	0
Vysočany	75,69	0	0	0	0

Příloha č. 7: Plocha pronajímaných prodejů v m² dle lokalit a výše nájmu

Lokalita	t1	t2	t3	t4	t5
Čakovice	19	48,9	69,5	0	0
Ďáblice - Kokořínská	0	149,55	0	0	0
Ďáblice rozvoj	0	126,99	0	0	0
Havelské město	0	0	0	0	1308,13
Jižní Město I Jih	0	106,55	25,42	0	0
Malá Strana	0	0	97,85	0	0
Na Lhotech	0	436,56	0	0	0
Nové město	0	0	0	0	669,47
Pekařka	29,66	370,11	42,62	0	0
Petrská čtvrť	0	0	0	80,05	407,97
Sídlíště Barandov	487,5	1578,79	257,4	0	0
Sídlíště Bohnice	0	122,4	0	0	0
Sídlíště Černý Most	10,9	1833,3	1208,65	317,61	0
Sídlíště Malešice	0	319,4	222,35	0	166,88
Sídlíště Modřany Jih	0	18,36	0	0	0
Sídlíště Řepy	0	0	166,46	0	0
Sídlíště Velká Ohrada	14,45	51	62	0	0
Smíchov	0	0	224,19	0	0
Staré město	0	0	0	215,02	1621,77
Vysočany	209,63	538,73	47,11	0	0
Židovské město	0	0	144,4	0	55,8

Pracovní verze:

**Modelace potencionálního zvýšení příjmů
z pronájmu nebytového majetku ve vlastnictví
hlavního města Prahy**

Ing. Vojtěch Žabka

Ing. Petr Peřinka

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Základní předpoklady

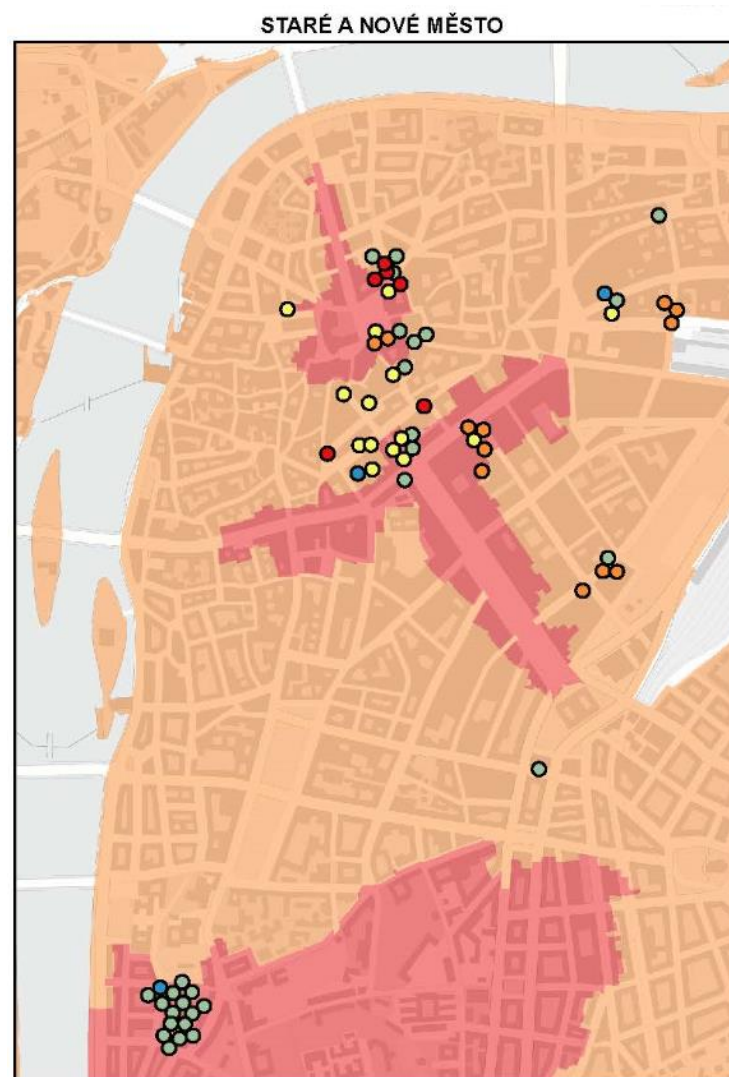
Přiložená doplňující modelace potenciálních výnosů, vychází ze stejných principů a omezujících předpokladů jako Analýza efektivity hospodaření s nebytovým majetkem ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Neúplná data především v oblasti stavu nebytových prostor znemožňují přesné určení potenciálního nájmu, potažmo reflexe, zda aktuální výše nájmu není nižší/vyšší než-li tržní z důvodu fyzického stavu budovy.

Stejně jako v Analýze efektivity hospodaření je pracováno pouze se třemi segmenty prostorů – a) **kancelářemi**; b) **sklady, dílnami a ateliéry**; c) **prodejnami**. Důvodem je nedostatečně reprezentativní vzorek u ostatních segmentů. Potenciální výše výnosů je vypočítávána pouze u tržních prostor, tedy očištěna o volné prostory a netržní nájmy.

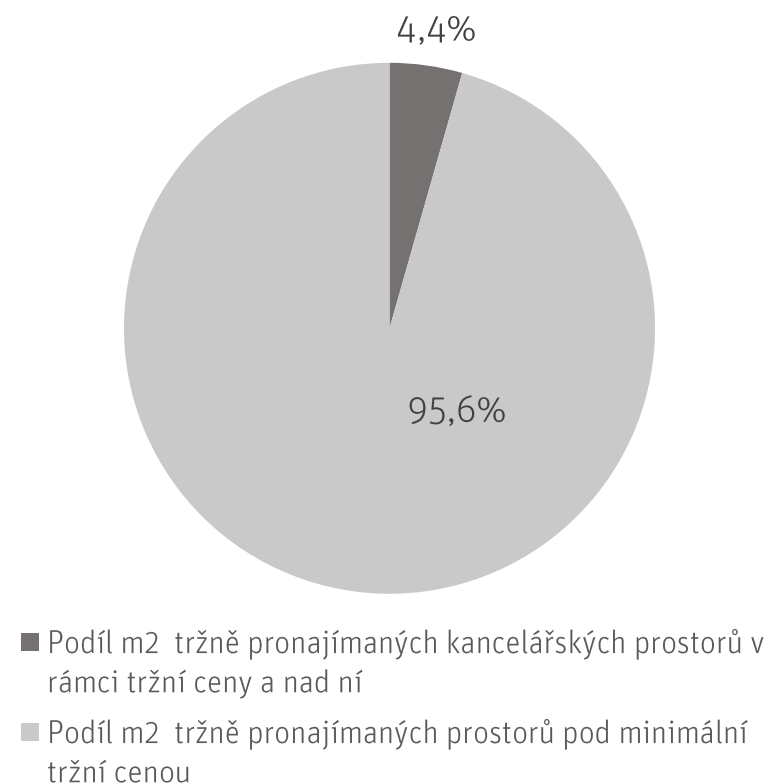
Potenciální výše nájmu je vypočítávána formou **tří variant vycházejících z intervalů Mapy pronájmů** společnosti Kolpron CZ, s.r.o.. Mapa pronájmů se zpracovává jednou ročně a je založena na celoročním sběru údajů a informací o tržních cenách nájemného na území hl. m. Prahy. Tyto údaje jsou shromažďovány v základní databázi nájmu. Následně jsou jednotlivá data analyzována z celé řady hledisek. Databáze je očištěna o extrémní hodnoty nájmu, které se jeví jako neobvyklé, anebo nemohou být dále používány vzhledem ke své věrohodnosti. Jednotlivé údaje jsou dále posuzovány s ohledem na charakter nemovitostí, ke kterým se vztahují. Konečná, upravená a vyhodnocená množina dat je pak konfrontována s cenovou úrovní nájemného v předchozích letech.

Za omezující předpoklad lze v případě exekutivní části považovat i fakt, že drtivá část prostor je pronajímána na **dobu neurčitou**.



Markantní část tržně pronajatých kancelářských prostorů, které jsou v majetku a správě hlavního města (ty, které nejsou pronajaty k veřejně prospěšným účelům), je pronajímána pod minimálními tržními cenami. Z dat MHMP vychází, že přes **95 % plochy kanceláří** je pronajímáno pod minimální tržní cenou v okolí.

Podíl plochy tržně pronajímaných kancelářských prostorů pod minimální tržní cenou



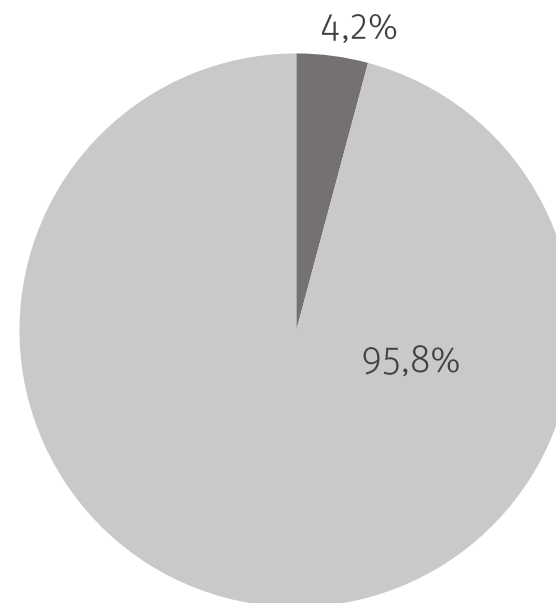
Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

		Min. var.	Max. var.	Stř. var.	
Kanceláře	Počet prostorů	Celkový počet prostorů	241		
		Počet tržně pronajímaných prostorů	194		
		Počet tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	182	189	183
		Podíl tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	94%	97%	94%
	m2	Celkové m2	52 004		
		Tržně pronajímáno celkem m2	28 220		
		Počet m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	26 974	27 595	27 170
		Podíl m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	95,6%	97,8%	96,3%
	Nájem	Celkový současný nájem	39 433 202 Kč		
		Celkový potenciální nájem	89 355 135 Kč	111 910 592 Kč	100 590 178 Kč
		Celkový rozdíl od tržního nájmu	49 921 933 Kč	72 477 390 Kč	61 156 977 Kč

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

Podíl plochy tržně pronajímaných dílen, ateliérů a skladů pod minimální tržní cenou

Rovněž výrazný podíl komerčně pronajatých dílen, ateliérů a skladů, které jsou v majetku a správě hlavního města (ty, které nejsou pronajaty k veřejně prospěšným účelům), je pronajímána pod minimálními tržními cenami. Stejně jako u kanceláří, více než **95 % plochy dílen, ateliérů a skladů** je pronajímáno pod minimální tržní cenou v okolí.



- Podíl plochy tržně pronajímaných dílen, skladů a ateliérů v rámci tržní ceny a nad ní
- Podíl plochy tržně pronajímaných dílen, skladů a ateliérů pod minimální tržní cenou

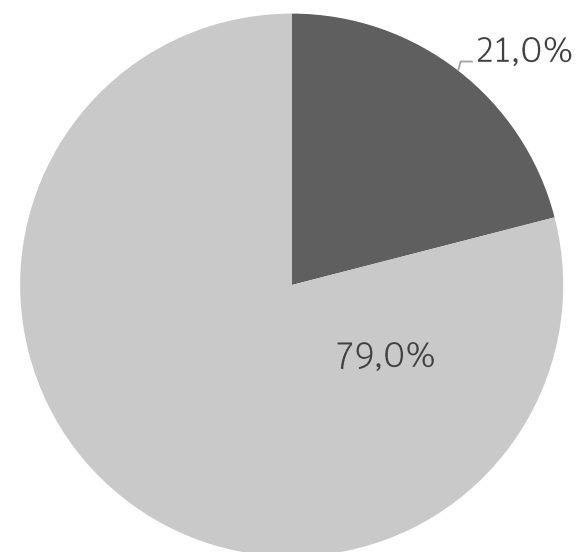
Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

		Min. var.	Max. var.	Stř. var.	
Dílny, ateliéry, sklady	Počet prostorů	Celkový počet prostorů	172		
		Počet tržně pronajímaných prostorů	158		
		Počet tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	140	155	155
		Podíl tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	89%	98%	98%
	m2	Celkové m2	16 197		
		Tržně pronajímáno celkem m2	14 547		
		Počet m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	13 940	14 365	14 365
		Podíl m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	86,1%	88,7%	88,7%
	Nájem	Celkový současný nájem	8 039 669 Kč		
		Celkový potenciální nájem	16 108 131 Kč	63 239 131 Kč	39 558 771 Kč
		Celkový rozdíl od tržního nájmu	8 068 462 Kč	55 199 462 Kč	31 519 102 Kč

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

Také u tržně pronajatých prodejen, které jsou v majetku a správě hlavního města (ty, které nejsou pronajaty k veřejně prospěšným účelům), je pronajímána výrazná většina pod minimálními tržními cenami. **79 % plochy prodejen** je pronajímáno pod minimální tržní cenou v okolí. I když jich je pronajato pod tržní cenou nejmenší část, dopad prodejen na výsledky modelování je nejvyšší u střední a maximální varianty.

Podíl plochy tržně pronajímaných prodejen pod minimální tržní cenou



- Podíl plochy tržně pronajímaných prodejen v rámci tržní ceny a nad ní
- Podíl plochy tržně pronajímaných prodejen pod minimální tržní cenou

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

		Min. var.	Max. var.	Stř. var.	
Prodejny	Počet prostorů	Celkový počet prostorů	166		
		Počet tržně pronajímaných prostorů	158		
		Počet tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	114	153	146
		Podíl tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	72%	97%	92%
	m2	Celkové m2	14 085		
		Tržně pronajímáno celkem m2	13 882		
		Počet m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	10 969	13 738	13 410
		Podíl m2 tržně pronajímaných prostorů pod tržní cenou	67,7%	84,8%	82,8%
	Nájem	Celkový současný nájem	53 829 918 Kč		
		Celkový potenciální nájem	90 777 917 Kč	244 499 825 Kč	165 388 640 Kč
		Celkový rozdíl od tržního nájmu	36 947 998 Kč	190 669 907 Kč	111 558 722 Kč

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

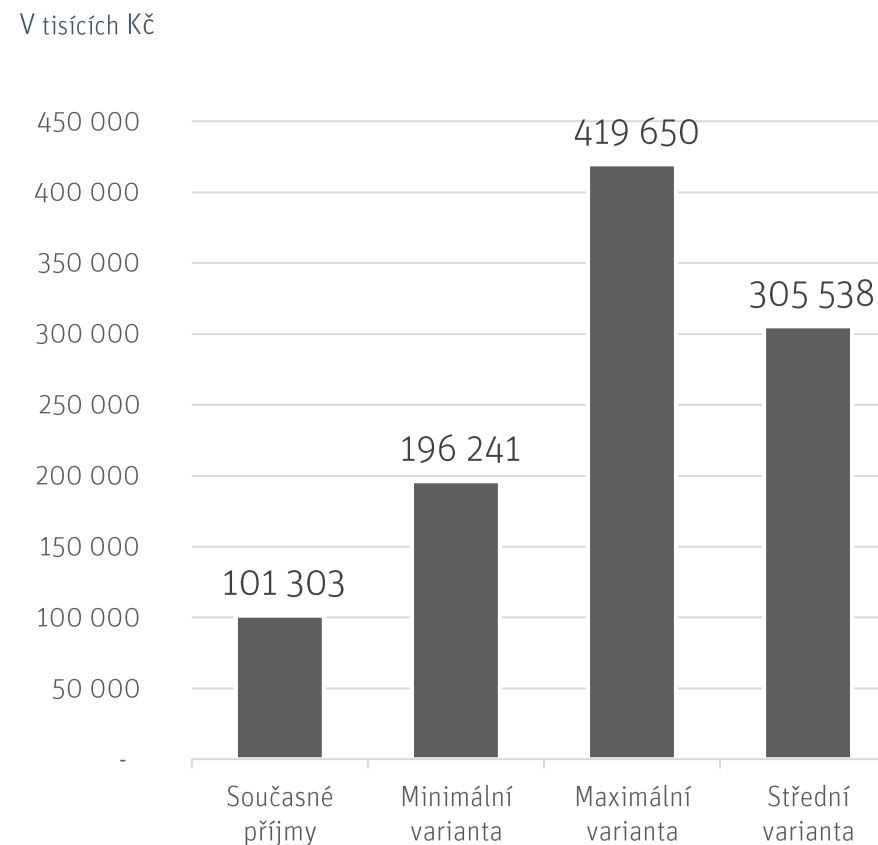
Graf Potencionální výše celkového ročního příjmu z pronájmu kanceláří, prodejen, dílen, skladů a ateliérů shrnuje výsledky modelování příjmů z pronajatých prostor za tyto tři kategorie.

Současné příjmy jsou ve výši cca **101 mil. Kč**, přičemž, pokud by se komerčně pronajaté prostory pronajímaly za **minimální** ceny v okolí, město by si mohlo přilepšit o cca **95 mil. Kč**.

Naopak, pokud by město pronajímalo tyto své nemovitosti za ceny na vrcholu intervalu, existoval by zde prostor pro zvýšení příjmů až **318 mil. Kč**.

Střední varianta počítá s **potencionálním** zvýšením celkových příjmů hlavního města ve výši cca **204 mil. Kč** u v současnosti pronajatých prostor tohoto typu.

Potencionální výše celkového ročního příjmu z pronájmu kanceláří, prodejen, dílen, skladů a ateliérů



Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP

Celkové shrnutí modelace		Min. var.	Max. var.	Stř. var.
	Celkový rozdíl od tržních nájmů u tržně pronajatých prostor	94 938 394 Kč	318 346 759 Kč	204 234 800 Kč
	Celkový počet tržně pronajatých prostor pod tržní cenou	436	497	484
	Celkový počet m2 tržně pronajatých prostor pod tržní cenou	51 883	55 698	54 945

Zdroj: vlastní zpracování + data MHMP