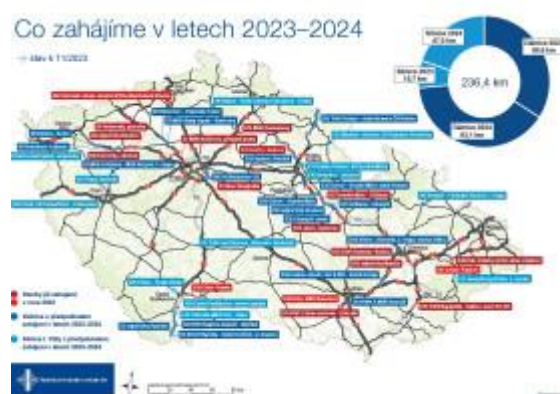


Téma

Během dvou let přibude přes 217 kilometrů silnic a dálnic, více se začíná i stavět

Za rok 2023 bude zprovozněno 70,2 kilometru silnic a dálnic. V roce 2024 se otevře rekordních 147,1 kilometru komunikací, v letech 2023 a 2024 se zároveň má dohromady zahájit dalších 236,4 kilometru staveb. „Pokračujeme v rekordní výstavbě dálnic a silnic I. třídy, ve dvou letech se nám podaří otevřít 133,5 kilometru dálnic a 83,8 kilometru obchvatů měst a přeložek silnic. V souhrnu obou let zahájíme 173,7 kilometru dálnic a 62,7 km silnic I. třídy,“ vypočítává ministr dopravy Martin Kupka.

V letošním roce přibude 15,4 kilometru dálnic, v roce 2024 již 118,1 kilometru. U silnic I. třídy je to letos 54,8 kilometru, v příštím roce 29 kilometru. „Do provozu půjdou v příštím roce dlouhé 20 až 30kilometrové úseky dálnic jako je pokračování jihočeské D3, dokončení písecké dálnice D4 a na Moravě úseky dálnic D48 u Bělčína a Frýdku-Místku nebo D55 od Babic až k Bzenci. Zprovozněno bude také 5 staveb Velkého městského okruhu v Brně, obchvat Jaroměře nebo Mošnova. Letos ještě otevřeme jihovýchodní obchvat Havlíčkova Brodu a obchvat Bludova,“ dodává Kupka.

Dožijeme se „pětatřicítky“?

Vážené čtenářky a čtenáři,

nedávno jsem musel absolvovat jízdu autem po „pětatřicítce“ do Litomyšle a skládám tak uctivou poklonu všem, kteří takto trpí častěji, neřku-li každodenně. Nekonečné zácpy stovek aut na průtazích menších měst, stupňované ještě častými probíhajícími opravami či železničním přejezdy jsou k smrti unavující realitou a rozhodně nepatří k cestování po vyspělé Evropě v 21. století. Naštěstí se chystá rozsáhlá výstavba D35, která by toto měla radikálně zlepšit, byť podle kontroly NKÚ již dávno mělo být hotovo a stojí nás to o notné miliardy navíc.

Další zajímavé novinky přináší rubrika komerčních nemovitostí, kde jsme se podívali na vývoj trhu širší optikou střední a východní Evropy a vyplývají z toho velmi zajímavé souvislosti. Vzrušující je rovněž právě zahájená mezinárodní architektonická soutěž na návrh nového mrakodrapu v Ostravě, kde se utká 5 celosvětově proslulých kancelářů.

Petr Bayer, šéfredaktor



V roce 2024 začne další stavba Pražského okruhu

Pro další stavební sezónu je v plánu zahájit až 93,1 kilometru dálnic jako dokončení jihočeské D3 od Kaplic nádraží k Nažidlům, další dva úseky karlovarské D6 nebo tři úseky chomutovské D7. „Pokud vše půjde podle plánu, mohli bychom začít s výstavbou 6 úseků dálnice D35 v délce 35,7 kilometru. Tato paralelní spojnice Čech a Moravy se stane nejvíce rozestavěnou českou dálnicí. Velmi očekávané je také pokračování ve výstavbě Pražského okruhu mezi Běchovicemi a D1 v délce 12,6 kilometru,“ říká generální ředitel Ředitelství silnic a dálnic Radek Mátl.

U silnic I. třídy je možné začít se stavbou 47 kilometrů, jsou to dva úseky I/20 u Českých Budějovic, obchvat Náchoda, Plas, Sezemic nebo východní obchvat Bruntálu.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

NKÚ: Výstavba 210 kilometrů dálnice D35 se zpožďuje a prodražuje o miliardy



Přestože je D35 mezi Hradcem Králové a Olomoucí jednou z nejvýznamnějších částí dálniční sítě ČR, výstavba se zpožďuje a prodražuje. I když se s pracemi začalo už v 70. letech 20. století, zprovozněna v celé délce má být podle předpokladů ŘSD v roce 2030. Celková doba výstavby 210 km dlouhé dálnice tedy přesáhne 50 let. Oddalování výstavby zvedá náklady, například šestileté zpoždění úseku mezi Opatovicemi nad Labem a Opatovcem prodraží výstavbu o 7,6 miliardy Kč. Vyplývá to z výsledků kontroly NKÚ, který zkontroloval zejména období od roku 2017 do května 2023 a prověřil postup přípravy 14 úseků dálnice. Podle ŘSD nezohledňuje aktuální stav výstavby D35, v příštím roce se bude stavět 64 kilometrů této důležité dálnice.

„Například podle usnesení vlády z roku 2001 měla být výstavba všech úseků zahájena nejpozději do roku 2010, zatím ještě nebyla zahájena výstavba 11 z celkem 21 úseků dálnice,“ upozorňuje NKÚ. Tyto úseky dohromady dlouhé 108 km byly v době ukončení kontroly NKÚ v květnu 2023 teprve v přípravě. Zprovozněno bylo zatím 90 km, tedy 43 % celkové plánované délky D35. Náklady na

přípravu a výstavbu 14 kontrolovaných úseků dálnice mají dosáhnout 96,6 miliardy Kč, podle zjištění kontrolorů bylo zatím vynaloženo 13,4 mld. Kč. „V příštím roce se dálnice D35 stane nejvíce rozestavěnou dálnicí v ČR. V roce 2025 je v plánu zahájit stavbu zbývajících 52,7 kilometru. Dálnice D35 má být hotová v roce 2029,“ tvrdí ŘSD.

U 14 kontrolovaných úseků dálnice trvala příprava staveb od vydání souhlasného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí do získání stavebního povolení v průměru 12 let. A například u stavby Křelov – Slavonín dlouhé 3,3 km trvala příprava 27 let. Hlavními příčinami zpoždění byly podle zjištění NKÚ problémy ŘSD spojené se získáváním územních rozhodnutí a majetkoprávním vypořádáním pozemků (šlo zejména o výkupy pozemků a zajištění podkladů pro vyvlastnění). „Příčinou dlouhé doby trvání územních řízení bylo většinou to, že ŘSD předložilo stavebnímu úřadu neúplné podklady. Řízení prodlužovalo i podávání námitek a odvolání účastníků řízení,“ míní NKÚ.

Prodlužování přípravy staveb a oddalování výstavby zvedá náklady. Například dálniční úsek mezi Opatovicemi nad Labem a Opatovcem měl být podle původních dopravních strategií dokončen do roku 2021 s náklady 31,1 mld. Kč, pak do roku 2023 s náklady 31,2 mld. Kč. Podle aktuálních předpokladů ŘSD bude dálnice v tomto úseku dokončena nejdříve v roce 2027 s náklady přibližně 38,7 mld. Kč..

Dva dálniční úseky v celkové délce zhruba 35 km mezi Opatovcem a Mohelnicí se mají na základě rozhodnutí vlády z roku 2022 stavět formou partnerství veřejného a soukromého sektoru (tzv. PPP projekt). Ze studie proveditelnosti vyplynulo, že výstavba těchto úseků dálnice formou PPP je o 4,1 % výhodnější. Ovšem projekt se oproti předpokladům MD opoždí. Podle NKÚ je realizace PPP projektu ohrožena riziky jak na straně ŘSD, zejména kvůli nedokončení majetkoprávní přípravy a nezajištění pravomocných stavebních povolení před uzavřením koncesionářské smlouvy, tak na straně MD, kde se komplikuje průběh zadávacího řízení na koncesionáře a vznikají prodlevy mezi jednotlivými fázemi přípravy PPP projektu.

„Kvůli zpoždění výstavby tak na stávající silnici stále přetrvávají negativa, jako jsou průtahy městy a obcemi, vysoká intenzita dopravy, nehodovost, zatížení životního prostředí či prodlužování cestovního času. Po dokončení by měla D35 významně uspořit čas strávený na cestách a zlepšit životní prostředí, protože nová trasa povede mimo centra měst a obcí. Především by však měla jako druhé kapacitní propojení Čech a Moravy převzít část dopravní intenzity z dálnice D1,“ uzavírá NKÚ.

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

První úsek D35 na Hradecku Hořice – Sadová přijde na 2,4 mld. Kč, hotov bude v roce 2025



Silničáři zahájili stavbu dálnice D35 mezi Hořicemi a Sadovou. Nový dálniční úsek o délce 10,5 kilometru, který nahradí dopravně nevyhovující dvoupruhovou silnici I/35, se plánuje zprovoznit v roce 2025. Náklady dosáhnou přibližně 2,4 miliardy Kč. „Jedná se o další zásadní stavbu, která zrychlí cestování na východě Čech. Po letech diskusí o trasách začíná stavba prvního úseku D35 v Královéhradeckém kraji. Zahajujeme tím

pětileté období, kdy se bude stavět dálniční spojení mezi Hradcem Králové a Jičínem. Uleví se tak přetížené silnici I/35, která mnoha obcím na své trase komplikuje život,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Součástí stavby je 14 mostů, mimoúrovňová křižovatka a 5000 metrů protihlukových stěn. Trasa dálnice je v celém rozsahu vedena v nové trase a po zprovoznění bude stávající silnice převedena do sítě silnic II. třídy jako doprovodná komunikace II/635. Stavba bude spolufinancována EU v Programu Doprava 2021 – 2027.

„Úsek mezi Hořicemi a Sadovou je první částí dálnice D35, která povede z Hradce Králové k Jičínu a na kterou dále naváže kapacitní silnice I. třídy až k dálnici D10 u Turnova. Nový dálniční úsek zajistí vyšší bezpečnost i plynulost dopravy v místě, kde aktuálně projíždí více než 13 tisíc automobilů každý den, a který bude fungovat jako obchvat obcí Sadová a Klenice. Podařilo se vyjednat možnost rychlejšího zprovoznění dálnice, která by řidičům měla být k dispozici již za dva roky,“ dodává generální ředitel ŘSD Radek Mátl.

Dálnice D35 je plánována v trase Jičín – Hradec Králové – Olomouc – Lipník nad Bečvou a po dokončení bude s celkovou délkou 210 kilometrů druhou nejdelší dálnicí v ČR. D35 je v celé svojí délce součástí globální sítě TEN-T evropských dopravních koridorů.

D35 Hořice – Sadová

- délka: 10,5 km
- kategorie: D 25,5/120
- počet všech stavebních objektů: 145
- zhotovitel: Eurovia CS, M - Silnice, Stavby mostů
- cena stavby dle smlouvy: 2 442 mil. Kč bez DPH
- termín realizace: 2023 – 2025

Ředitelství silnic a dálnic aktuálně realizuje 250,4 kilometru nových staveb. Jedná se o 172,6 km

dálnic a 77,8 km silnic I. třídy. Ve výběrovém řízení se nachází dalších 104 km dálnic a silnic I. třídy. Kompletní přehled všech připravovaných i realizovaných staveb v interaktivní mapě na webu www.rsd.cz.

Komerční nemovitosti

Hlavní města CEE se budou potýkat s nedostatkem kanceláří, Praha nejdražší



Trhy s moderními kancelářskými nemovitostmi v hlavních městech zemí střední Evropy (Praze, Bratislavě, Budapešti a Bukurešti) se mohou v příštích 2 letech potýkat s nedostatkem kanceláří. Důvodem je zpožděná výstavba způsobená nejistou ekonomickou situací v kombinaci s vysokými náklady a zpomalující se poptávkou, líčí v nejnovější analýze iO Partners.

Ke konci 3. čtvrtletí 2023 se celková plocha moderních kanceláří v Praze zvýšila na 3,91 milionu m². Od začátku roku bylo dokončeno 98 400 m² a do konce roku přibude 6400 m² v jednom projektu. Ke konci září bylo ve výstavbě 85 800 m² s plánovaným dokončením v letech 2023 a 2024. V Praze opět nebyla zahájena výstavba žádné nové administrativní budovy. Celková poptávka meziročně klesla o 34 %, přičemž 50 % tvořily renegociace. V porovnání s dalšími zeměmi střední Evropy má Praha nejnižší míru neobsazenosti - na konci 3. čtvrtletí 2023 představovala 7,4 %. Výše nájemného je v hlavním městě ČR naopak nejvyšší z celého regionu.

„Mezi jednotlivými lokalitami vnímáme velké rozdíly. Zatímco někteří pronajímatelé těží z moderních projektů v nejvyhledávanějších lokalitách a využívají indexaci ve svůj prospěch, jiní s komerčními projekty ve starších budovách a v okrajových lokalitách bojují, jak přilákat a hlavně udržet nájemce, což vyvolává obavy z neobsazenosti. Vzhledem k tomu, že v nadcházejících letech bude na trh dodán omezený počet kancelářských prostor, je velmi pravděpodobné, že se nájemné vyšplhá na ještě vyšší úroveň než nyní. Vzniklá poptávka by naopak měla projektům v těchto lokalitách nahrávat. Nájemci mohou během těchto měsíců těžit z výhodných nabídek,“ říká vedoucí oddělení kancelářských pronájmů iO Partners v Praze Milan Kilík.

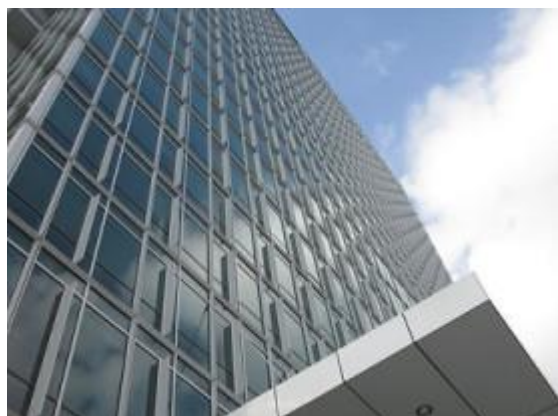
Ve střední a východní Evropě meziročně došlo k poklesu hrubé realizované poptávky v Praze (o 34 %) a Bratislavě (o 23 %), zatímco vzrostla v Budapešti (o 34 %) a Bukurešti (o 95 %). K vyšší míře

renegociací dochází v celém regionu. Částečně to souvisí s nájemním cyklem, neboť končí smlouvy ze silné poptávky v předchozích letech, což byl případ Bukurešti a Budapešti. Kombinace vysokých nákladů na stěhování a nákladných fit-outů navíc nutí nájemce častěji přejednávat smlouvy ve stávajících prostorách, což se ukázalo na pražském realitním trhu. Na všech čtyřech trzích vzrostla meziročně neobsazenost, přičemž nejnižší zaznamenala Praha (7,4 %), nejvyšší podíl měla Bukurešť (14,5 %). V Bratislavě a Budapešti přesáhla ve 3. čtvrtletí 2023 hranici 13 %.

Vysoké stavební náklady a nejistá ekonomická situace v Evropě ovlivňují budoucí výstavbu nových kanceláří ve velké části regionu. „V Praze a Bratislavě v roce 2025 očekáváme nedostatečnou nabídku nových kanceláří, přičemž na pražském trhu nebyla v posledních 15 měsících zahájena výstavba žádných administrativních prostor. To může vést k přetlaku poptávky a s tím souvisejícím růstem nájmu a vyšší konkurencí mezi nájemci,“ upozorňuje iO Partners.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

Investice do komerčních nemovitostí v CEE propadly o 60 % na 3,2 mld. eur



Investice do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE) za 1. až 3. čtvrtletí 2023 dosáhly 3,2 miliardy eur, což představuje více než desetileté minimum a meziroční pokles o 59 %. Desetiletá průměrná úroveň v šesti zemích ČR, Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Bulharsku činí kolem 10 – 11 miliard eur. Vyplývá to z nejnovější studie Q3 2023 CEE Investment Scene společnosti Colliers.

„Ceny stavebních prací v regionu CEE zůstávají zvýšené a nedostatek pozemků v nejvyhledávanějších lokalitách žene ceny nahoru, což ztěžuje realizaci výstavby vzhledem k očekávaným příliš malým výnosům. Projevuje se rovněž tlak na růst nákladů na pracovní sílu. To vše může způsobit vyšší prodejní ceny i zvýšit ceny nájemného nebo vést ke snížení počtu připravovaných projektů, což by mohlo znamenat i nedostatečnou nabídku na některých trzích a v některých odvětvích,“ upozorňuje regionální ředitel Colliers Kevin Turpin. Celkové náklady na financování se pohybují kolem 5,75 %, což je dáno výrazně vyššími úrokovými sazbami a swapy. V porovnání s trhy v západní Evropě byla v CEE v posledních 12 měsících zaznamenána menší cenová korekce, což by mohlo vést k pomalejšímu oživení transakční aktivity v průběhu roku 2024.

Objemy investic do kancelářských prostor se snížily a představovaly pouze 29,9 % objemů transakcí. Na prvním místě byl sektor průmyslu a logistiky s podílem 31,4 %, následovaný maloobchodem s 30,6

%). V roce 2023 byl zatím neaktivnější domácí kapitál zemí CEE-6 s 56% podílem na celkových objemech transakcí. Nejvyšší podíl si zajistil český kapitál s 33 %, přičemž 10 % připadá na pouhé 2 transakce v sektoru maloobchodu. Ostatní kapitál z regionu CEE odpovídal za dalších 23 %, následoval kapitál z dalších evropských zemí (22 %), USA (7 %), východní Asie (7 %) a Blízkého východu (5 %).

„Řada potenciálních prodejců přehodnocuje strategie a obchodní plány s cílem přežít do roku 2025. Může to znamenat využití času ke stabilizaci příjmů/pronájmu, provozní efektivity a modernizaci souladu s požadavky ESG. Někteří majitelé však nemusejí mít možnost nebo zdroje pro takovou strategii a mohou se snažit otestovat trh u omezených skupin investorů v mimotržních transakcích. Na druhou stranu řada kupujících čeká na příležitosti z nucených nebo problémových prodejů například v důsledku klesajícího ocenění, zvýšených úrokových sazeb a refinancování dluhů. Zatím se však žádné známky skutečné tísně, která by nutila k prodejům, neobjevily,“ komentuje Turpin.

Budovy splňující požadavky ESG se pomalu stávají na trhu normou, což odráží širší závazky ve vztahu k udržitelnosti u developerů, vlastníků, investorů, věřitelů a nájemců. Vzhledem k tržnímu prostředí může načasování souvisejících nákladů znamenat další důsledky pro tvorbu cen, protože tyto náklady dosud často nebyly zohledněny.

Regiony

Podoba nového mrakodrapu v Ostravě bude známa v březnu 2024



Podobu moderní výškové budovy ve středu Ostravy určí mezinárodní architektonická soutěž „Ostrava Towers Complex“, ve které potvrdilo účast 5 věhlasných studií. Soutěžní návrhy musí být odevzdány do 5. února 2024, v průběhu března porota rozhodne o vítězi. V porotě působí kromě architektů také tři zástupci investora RT Torax. „Chceme v Ostravě postavit stavbu světového formátu,“ uvedl za RT Torax Tomáš Häring.

Na uspořádání a podmínkách architektonické soutěže se investor dohodl s vedením města. Předmětem soutěže je kromě stavby také návrh veřejných prostranství v lokalitě i propojení nové budovy s přilehlým okolím včetně plánovaných tras pro pěší a cyklisty. „Rozvoj území Nová Karolina patří mezi dlouhodobé priority vedení města a projekt výškové budovy je dalším významným krokem. Navíc je to jedinečná příležitost, jak Ostravu obohatit o špičkovou architekturu světového formátu,“ míní primátor Jan Dohnal.

Součástí architektonické soutěže je workshop, který se uskuteční 5. prosince 2023 za účasti investora, porotců, přizvaných expertů a zástupců města Ostravy. „Půjde o individuální setkání s jednotlivými studii, při nichž architekti dostanou zpětnou vazbu na rozpracované projekty,“ říká Häring. S vybraným architektonickým studiem budou poté následovat další fáze projektování a povolovacích řízení. Zahájení stavby je plánováno na rok 2028, předpokládány termín dokončení a zahájení provozu do roku 2032.

Složení poroty čtete [ZDE](#).

Nový plavecký komplex v Brně-Lužánkách zahajuje provoz, stál 444 mil. Kč



První provozní zkoušku po 16 měsících trvající dostavbě a rekonstrukci za více než 444 milionů korun už má komplex Bazénů Lužánky v Brně za sebou, proběhly i první závody i školní výuka plavání. V minulých dnech se další ze strategických projektů Brna otevřel veřejnosti.

„Modernizovaný a dostavěný plavecký komplex Bazénů Lužánky rozšiřuje nabídku plaveckých ploch v Brně, kterých byl

dlouhodobě obrovský nedostatek. Sportoviště má nyní větší kapacitu pro veřejnost a rozšířené zázemí, umožní výuku plavání, poskytne prostor pro provozování plaveckých sportů a navíc má parametry pro konání mezinárodních soutěží – nový 25metrový bazén může sloužit jako rozplavbový pro závody v padesátce,“ říká primátorka Markéta Vaňková. „Stejně jako u jiných strategických projektů Brna, i v případě Lužánek proběhla kromě výstavby i revitalizace okolí. Zrekonstruováno bylo parkoviště, kde přibýlo 78 míst, lávka, schodiště a přístupové plochy, které jsou bezbariérové. Lepší přístupnost sportoviště zajišťuje nový chodník od Bobycentra,“ dodává.

Za Lužánkami probíhalo několik staveb souběžně, celkem bylo investováno přes 444 milionů korun včetně DPH, z toho 97 milionů pokryly dvě dotace z Národní sportovní agentury. „Nejviditelnější a

nejdůležitější byla přístavba stávajícího stadionu, v níž vznikly 2 bazény – větší 25metrový s 8 drahami a menší 16metrový, který má sloužit dětem a pro výuku plavání. Spolu s napojením technologií a úpravou vstupu i blízkého okolí areálu město investovalo 270 milionů korun, dalších 90 milionů pokryla dotace z Národní sportovní agentury. V původním 50metrovém bazénu proběhla oprava stropu a osvětlení, kdy náklady města činí 69 milionů korun, a rekonstrukce skokanské věže za 14,5 milionu, z nichž 7 milionů poskytla opět NSA. Renovací za 600 tisíc korun také prošla bazénová vana,“ líčí náměstek primátorky René Černý.

Komplex bazénů má společný vstupní prostor, pokladny a šatny. Díky propojeným prostorám bude možné přecházet z jednoho pavilonu do druhého. Oba největší bazény nyní splňují standardy Mezinárodní plavecké federace. „Z technického hlediska bych rád upozornil na speciální laminátová odrazová prkna, která byla dovozena až z Ameriky a vynikají mimořádným rozkmitem. Stejná prkna jsme instalovali také na třímetrové platformě, kterou jsme nově vybudovali vedle skokanského můstku. Specialitou části s novým bazénem je také zelená střecha, která v zimě zabraňuje únikům tepla, zatímco v létě stavbu ochlazuje,“ líčí vedoucí projektu Radovan Jašek z Metrostavu DIZ.

Obchvat jihočeských Kaplic má stát téměř čtvrt miliardy korun

Jihočeský kraj vypsál výběrové řízení na výstavbu druhé etapy obchvatu města Kaplice na silnici II/154. Předpokládané hodnota zakázky dosahuje přibližně 246,7 milionu korun. Práce mají trvat zhruba 2 roky. Informuje o tom Věstník veřejných zakázek.

Silnice II/154 je navržena v celkové délce 1,619 kilometru. Součástí obchvatu je vybudování tří křižovatek, tří sjezdů a dvou mostních objektů, a to přes komunikaci II/158 a přes řeku Malši. Obchvat je řešen jako přeložka silnice II/154, která v celé své délce prochází mimo zastavěné území, jedná se o pozemní komunikaci v extravilánu. Investorem této akce bude Jihočeský kraj a město Kaplice.

Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena. Termín pro podání nabídek byl stanoven do 13. prosince 2023.

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

Benjamin Franklin

Nový depozitář muzea v Bruntále má přijít na 138 milionů korun



Moravskoslezský kraj vypsal výběrové řízení na vybudování novostavby depozitáře Muzea Bruntál. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 138,1 milionu korun bez DPH. Práce mají trvat zhruba 20 měsíců. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Nový třípodlažní objekt depozitáře pro potřeby muzea vyroste v docházkové vzdálenosti v rámci areálu zámku v Bruntále. Součástí je i realizace výstavby nové trafostanice, demolice stávajících objektů, rekonstrukce garáže, zpevněných ploch kolem objektu či oplocení.

Jediným kritériem pro výběr zhotovitele je nejnižší cena. Lhůta pro doručení nabídek byla stanovena do 20. prosince 2023. Zakázka má být spolufinancována z EU.

www.Skypaper.cz
S nadhledem ve světě stavebnictví a realit.