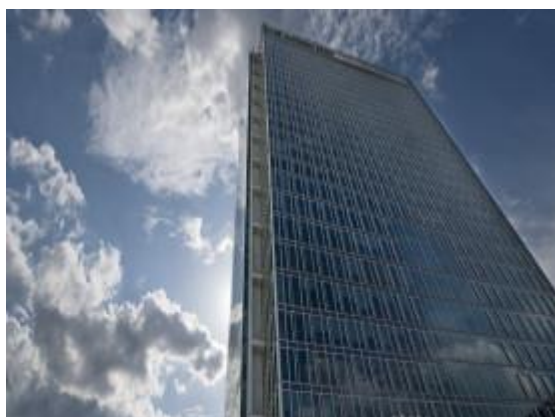




**Téma**

## 2024: Investice do komerčních realit v ČR mají stoupnout o 15 % na 1,5 mld. eur



Celkový objem investic do komerčních nemovitostí v Česku dosáhne v roce 2024 přibližně 1,5 miliardy eur, což představuje 15% meziroční růst. Klesající investiční aktivita odstartovala v roce 2021, kdy se objem investic snížil těsně pod 2 miliardy eur, a od té doby pokračoval v poklesu o 15 až 20 % ročně. Rozjednané transakce byly přeceňovány anebo pozastaveny, pokles byl vyvolán především nejistotou ohledně dalšího ekonomického vývoje a současně rychlým růstem nákladů na financování.

„Tuzemský realitní trh je dlouhodobě stabilní bez výraznějších negativních vlivů do budoucna. Potvrzuje to i nedávné zlepšení výhledu agentury Moody's pro ČR z "negativního" na "stabilní", což signalizuje zlepšení ekonomických očekávání. Celosvětový realitní průmysl stojí před klíčovým rokem, který nabídne příležitosti, jak celé odvětví transformovat v důsledku změny pracovních návyků způsobené pandemií, geopolitickou nejistotou i nestabilitou finančních trhů. To nejhorší ohledně inflace je zřejmě za námi, což

### Vánoce: Zamyšlení i pohled do budoucnosti

Vážené čtenářky a čtenáři,

vánoční čas bývá obdobím bilancování a zamyšlení nad uplynulým rokem, ale určitě každý z nás rád pohlédne i do budoucnosti, zvláště když už jsou odhaleny nové krásné stavby. Můžete si tak jako vánoční dárek prohlédnout vizualizace nové podoby Libeňského mostu či budov smíchovského nádraží v Praze nebo historického ve Františkových Lázních. Nezbývá než si přát, abychom je brzy viděli i „naživo“.

Dále se dočtete novinky ohledně chystané digitalizace stavebního řízení, která už snad konečně zjednoduší a zrychlí stavební procesy. Například v Praze – Šeberově se bude stavět rozsáhlý areál pro fotbalovou akademii, další stavby se chystají i v regionech. A obce dostanou i další vánoční dárek v podobě „zamašličkované“ půlmiliardy na rekonstrukce veřejných budov.

Petr Bayer, šéfredaktor



může Evropskou centrální banku přimět k zastavení navyšování úrokových sazeb. První snížení sazeb lze přitom očekávat v polovině roku 2024. Ceny nemovitostí v uplynulém roce a půl klesaly, takže veškerá rizika jsou v nich již z velké části započtena," říká vedoucí v investičním oddělení CBRE Jakub Stanislav.

„Předpokládáme, že v roce 2024 dojde k posunu v celkové percepci trhu. Mnozí investoři a fondy začnou vnímat spíše jeho příležitosti než překážky. Změna nálady bude patrná zejména v druhé polovině roku, která řadě aktérů na realitním trhu přinese příležitosti k růstu i zvýšení ziskovosti. Současně s tím bude sílit důraz na udržitelnost. Pro majitele komerčních nemovitostí je stále zásadnější porozumět potenciálnímu dopadu ESG faktorů, jako jsou energetická efektivita, uhlíková stopa, společenský vliv či etické obchodní postupy, na hodnotu jejich aktiv," míní generální ředitelka CBRE pro ČR Clare Sheilsová.

„Při pohledu do budoucnosti lze jediné konstatovat, že význam robustnějších ESG strategií nabyde na významu. Ať už půjde o rostoucí zájem o zelené certifikace, dekarbonizaci či potřebu komplexního emisního a nefinančního reportingu v souladu s taxonomií EU. To vše bude ovlivněno vyvíjejícím se legislativním prostředím, zejména směrnicí CSRD o podávání zpráv o udržitelnosti podniků a rostoucím závazkem k dosažení nulových čistých emisí uhlíku na straně pronajímatelů i nájemců," dodává vedoucí oddělení udržitelnosti CBRE Martin Vejražka.

Za tři čtvrtletí letos došlo v Praze, podobně jako v dalších evropských metropolích, k zpomalení kancelářských pronájmů. Očekává se, že za celý rok 2023 dojde k meziročnímu poklesu nájemní aktivity o 15 až 20 %. Do budoucna zájem bude především o kanceláře v projektech s vysokou kvalitou a důrazem na udržitelnost. Navzdory faktu, že část poptávky bude saturována uvolněnými prostory z druhé ruky, což je trend, který lze pozorovat zejména u největších nájemců, kteří své prostory částečně konsolidovali a nevyužitě vrátili zpět do nabídky.

V současnosti vstupuje na pražský kancelářský trh jen několik nových nájemců a ti většinou začínají ve flexibilních kancelářských prostorách. Trh s flexibilními kancelářemi v metropoli si přitom vede velmi dobře: zájem ze strany nájemců je velký a poptávka převyšuje nabídku. Provozovatelé se proto snaží najít vhodné prostory pro expanzi a vzestup bude pokračovat i v příštím roce.

Od 3. čtvrtletí 2022 nebyla na pražském trhu zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu, takže lze předpokládat, že koncem roku 2024 a dále v roce 2025 bude nabídka volných prostor k pronájmu nedostatečná. Zatímco v příštím roce má být dokončeno 80 000 m<sup>2</sup> nových kancelářů, tak v roce 2025 pouhých 28 000 m<sup>2</sup>. Nájemci vracejí zpět do nabídky 15 - 20 % nevyužívaných prostor, což je trh schopen bez větších potíží absorbovat. Omezené množství nově dokončených prostor udrží úroveň neobsazenosti v nadcházejících čtvrtletích kolem 8 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné je stabilní na úrovni 27,5 eur za m<sup>2</sup> na měsíc. CBRE v příštím roce očekává jen nepatrný růst, který bude způsoben především indexací.

**Celý článek čtěte [ZDE](#).**

## Komplex Churchill Square v Praze má nového vlastníka za miliardu korun



Novým většinovým vlastníkem administrativního komplexu Churchill Square nad hlavním nádražím v Praze se stala realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN). Svůj dosavadní 50% podíl navýšila v rámci transakce za miliardu korun na tři čtvrtiny. Do konce příštího roku plánuje od investiční skupiny Corporate Finance House Group (CFH) odkoupit i zbývající čtvrtinu a stane se tak výlučným majitelem projektu dlouhodobě obsazeného bonitními nájemci jako Deloitte nebo Fortuna.

„Transakce je součástí dohody, kterou jsme s CFH uzavřeli už před třemi lety při založení společného podniku v souvislosti s koupi Churchill Square od developera Penta Real Estate. Podle ní do konce roku 2024 našeho partnera zcela vyplatíme a staneme výlučným vlastníkem tohoto mimořádně atraktivního komplexu,“ říká spolumajitel ČMN Josef Eim. Churchill Square je na základě dlouhodobých nájemních smluv 100% obsazen. Celkem komplex poskytuje zázemí pro práci 2000 lidí.

ČMN do budoucna plánuje portfolio dále rozšiřovat. V roce 2024 počítá s odkoupením zbývající čtvrtiny Churchill Square a bude se ucházet o další nemovitosti. „Očekáváme, že s poklesem úrokových sazeb dojde na českém realitním trhu k oživení. Již nyní proto vyhodnocujeme možné akviziční příležitosti. V Praze, která je mezi bonitními nájemci z řad nadnárodních firem velmi žádaná, chceme dál nakupovat kancelářské budovy nejvyšší kategorie,“ líčí Eim.

**Tento prostor můžete využít  
pro Vaši reklamu již od 49Kč/cm<sup>2</sup>**

## Dopravní infrastruktura

### Praha schválila studii rekonstrukce Libeňského soumostí, práce začnou v roce 2025



Rada hl. m. Prahy schválila aktualizaci architektonické studie rekonstrukce Libeňského soumostí a okolí. Vychází z původního řešení repliky nosné konstrukce na stávajících pilířích v řece Vltavě. Návrh také počítá s rekonstrukcí obloukového mostu přes Vltavu. Obloukovou konstrukci mostu přes zaniklé východní rameno řeky nahradí volná tvarová replika. Obloukové mosty jsou propojeny nově navrženými trámovými

konstrukcemi. Pokračují projekční práce a připravuje se aktualizace dokumentace pro stavební povolení. Stavební práce by se měly rozjet v roce 2025.

„Nejde jen opravu samotného mostu přes řeku s kubistickými prvky, ale komplexní rekonstrukci celého soumostí od Manin po Palmovku v délce 1200 metrů, včetně stavby protipovodňových opatření. Proměníme i nejbližší okolí Libeňského mostu, který bude lákat nejen svou krásou, ale také novými místy pro odpočinek a trávení volného času. Prostory pod trámovými konstrukcemi z Janákových dochovaných skic nabídnou kavárny, občůdky a další služby. Počítáme i s novými přístupy k řece,“ uvádí náměstek primátora pro dopravu Zdeněk Hřib.

„Území rozvíjíme jako funkční celek. S projektem opravy mostu souběžně pracujeme také na revitalizaci Rohanského ostrova, který se stane zelenou zónou pro volný čas, sport i kulturu. Chystáme také novou čtvrť na Palmovce a spolu s ní přeměnu nedostavěného torza místní radnice na sídlo Evropské agentury pro kosmický výzkum,“ doplňuje náměstek primátora pro územní a strategický rozvoj Petr Hlaváček.

Změny v projektové přípravě vyplynuly z požadavků plánovaných stavebních záměrů v přilehlém okolí soumostí. Nutné bylo řešit zejména nové požadavky na zajištění dopravní obslužnosti jižní části Rohanského ostrova a plánovaných stavebních prací na jeho revitalizaci. Také se musely zohlednit požadavky provozovatele veřejného přístavu Praha Libeň na zajištění dopravní obslužnosti. Uskutečnily se statické přepočty s ohledem na nové normové požadavky, dodatečné průzkumy, a dále studie zohledňuje proveditelnost rekonstrukce. Hlavní most přes Vltavu bude rekonstruován ve větším rozsahu, než se původně předpokládalo. Stávající klenby nahradí replika konstrukce obloukových částí se zachováním vizuálního stylu podle návrhu architekta Pavla Janáka na stávajících pilířích ve Vltavě. Čtyři trojkloubové oblouky původního mostu pak nahradí čtyři vetknuté betonové oblouky v každém poli.

Cílem rekonstrukce je nejen oprava Libeňského mostu přes Vltavu a obloukového inundačního mostu na Rohanském ostrově, ale i kompletní vybudování všech dalších mostních objektů a také přílehlých komunikací a nutných přeložek inženýrských sítí od křižovatky Dělnická – Jankovcova v Praze 7 ke křižovatce Palmovka v Praze 8 o délce 1,2 km. Součástí rekonstrukce je také kompletní výměna trakčního vedení a kolejového svršku pro tramvajovou trať v ulici Libeňský most a okolí. Počítá se i se stavbou retenční nádrže a souboru protipovodňových opatření.

„Po více než 20 letech se Libeňský most konečně dočká potřebné rekonstrukce. Finalizujeme přípravu projektové dokumentace a současně jsme podali žádost o vydání aktualizovaného stavebního povolení pro I. etapu rekonstrukce soumostí,“ dodává generální ředitel TSK Jozef Sinčák.

**Aktuální vizualizace jsou k dispozici na: [Architektonická studie Libeňské soumostí](#).**

## Projekt přestavby smíchovské nádražní budovy má stát 28 mil. Kč, hotova bude v roce 2028



Chystaná celková přeměna oblasti smíchovského nádraží na nový terminál vdechne nový život i nádražní budově. Správa železnic nyní hledá jejího projektanta, předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí přibližně 28,7 milionu Kč bez DPH. Chystaná investice zahrne rekonstrukci hlavní části nádražní budovy a vybudování nového jižního křídla se službami. Hotova má být v roce 2028. Vybraný projektant zajistí zpracování

dokumentace pro vydání společného povolení resp. povolení záměru podle nového stavebního zákona, dokumentaci pro provádění stavby i výkon autorského dozoru v jejím průběhu. Stavba bude kombinovat rekonstrukci hlavní části nádražní budovy s odjezdovou halou a nahrazení dnešního jižního křídla čtyřpodlažní novostavbou, která bude sloužit cestujícím i veřejnosti. K dispozici budou komerční plochy, stravovací provozy, veřejné toalety, úschovny boxy a další zázemí.

V centrální části budovy s odjezdovou halou se odstraní přízemní přístavek a lidé se z ní dostanou přímo do haly nového jižního křídla. Na úrovni 1. nadzemního podlaží budou nově propojena obě křídla nádraží s podchody a celé území bude bezbariérové. Projekt je provázán s okolními stavebními záměry včetně již zahájené rekonstrukce kolejíště stanice. Po rekonstrukci bude nádražní budova funkčně propojena se smíchovským dopravním terminálem v prostoru nad železniční stanicí, do jehož výstavby bude investovat hlavní město, i s novou lávkou přes kolejíště směrem k Dobříšské ulici.

Hlavním kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena, váhu 40 procent mají zkušenosti odborného personálu. Nabídky lze podávat do 23. ledna 2024.

## Kaleidoskop

### MMR: Digitalizace stavebního řízení začne fungovat od června 2024



Dodavatelem informačních systémů pro digitalizaci stavebního řízení se stala společnost InQool. Jedná se o zakázku za zhruba 37 milionů korun. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) počítá s testováním systémů na jaře příštího roku, od června budou nasazeny na stavebních úřadech a dotčených orgánech.

MMR získá centrální informační systém, který umožní digitální pracovní postupy

a komunikaci mezi účastníky stavebního řízení. Kromě toho resort obdrží i evidenci staveb a záměrů připojenou na Propojený datový fond. Stavebník tak nebude muset znovu vyplňovat údaje, které už jednou státu dal. Součástí zakázky je též kompetenční systém, který podle parametrů stavby určí, který stavební úřad se bude záměrem zabývat. „Po mnohaletém otálení předchozích vlád je nejdůležitější celý systém včas dodat, abychom stavební řízení v ČR konečně posunuli do 21. století a ušetřili čas, papír, nervy a peníze stavebníkům i úředníkům,“ uvedl ministr Ivan Bartoš.

MMR má povinnost podle nového stavebního zákona zajistit digitalizaci stavebního řízení od 1. července 2024. Pro dodání základních informačních systémů proto resort po vyčerpání ostatních možností uzavřel smlouvu s InQool přes jednací řízení bez uveřejnění poté, co byla napadena otevřená soutěž na dodavatele, a nebylo jasné, kdy skončí řízení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS). Zároveň plánovaná spolupráce se státními podniky by byla možná teprve v průběhu příštího roku.

„Stát často u velkých IT zakázek tahá za kratší konec a přijme přemrštěnou cenu. Tento tendr byl pokusem pořídit software jinak. MMR ho vypsalo transparentně, uspořádalo předběžné tržní konzultace a nastavilo podmínky běžné v soukromé sféře. ÚOHS nicméně přijal podle mě zástupné námítky velmi malé společnosti, která se do soutěže sama nepřihlásila a chybí jí zkušenosti s podobnými komplexními systémy,“ líčí Bartoš. MMR je přesvědčeno, že v soutěži postupovalo správně. Obdobný postup ÚOHS v dalších zakázkách tohoto typu by mohl údajně ohrozit budoucí digitalizaci veřejné správy, resort proto připravuje správní žalobu.

MMR nyní chystá pro úředníky školení, pravidelné newslettery a další informační aktivity, aby byli na změnu zákona a stylu práce v novém prostředí připraveni. Odstartují v prosinci 2023 a budou postupně ve všech krajích pokračovat po celou první třetinu roku 2024. Na používání webového rozhraní MMR připraví úředníky prostřednictvím e-learningu. „Systém v plánované podobě nevyžaduje osobní instalaci softwaru na jednotlivých pracovištích. Jeho integraci s centrálními systémy nebo úložištěm dat zajistí MMR. Pro samosprávy to nebude představovat další zátěž,“ dodal

Bartoš. Úředníci se po ověření identity budou přihlašovat přes webové rozhraní. Postupy a funkce dostupné k 1. 7. 2024 nemají být náročnější než ty, které už stavební úřady využívají.

## V Praze-Šeberově vybudují areál pro fotbalovou akademii za více než 300 mil. Kč



Rada hl. m. Prahy schválila svěření pozemku o výměře téměř 150 tisíc čtverečních metrů městské části Praha – Šeberov. Ta ho pronajme sportovnímu klubu Slavia Praha, který zde vybuduje sportovní areál pro studenty fotbalové akademie i veřejnost a žáky budované základní školy v sousedství areálu. Investice v odhadované výši 305 milionů korun bude plně hrazena ze soukromých zdrojů.

Projekt počítá s výstavbou osmi osvětlených fotbalových hřišť, z toho pěti s přírodní trávou a tři s umělou trávou. Ve střední části areálu vznikne hlavní budova se šatnami, sklady, zázemím pro techniku, ošetřovnou, kancelářemi a zasedacími místnostmi. Součástí areálu bude menší plocha pro brankářské tréninky a venkovní workout zóna.

„Součástí dohody je dlouhodobá úmluva o tom, že polovinu dopoledních hodin bude sloužit sportoviště škole, a také, že 50 procent příjmů z pronájmu půjde do rozpočtu hlavního města,“ říká pražský radní Adam Zábanský.

Tréninkové areály Slavie jsou rozmístěny po celé Praze. Vybudování mládežnické fotbalové akademie zajistí rozvoj mladých fotbalistů pod jednou střešou.

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

*Benjamin Franklin*

## Nová radnice v Ostravě se zařadila mezi národní kulturní památky



Vláda schválila návrh ministerstva kultury, který prohlašuje ostravskou Novou radnici za národní kulturní památku. Ostravska dominanta byla postavena v tehdejší Moravské Ostravě během let 1925 - 1930.

Dvoukřídlá budova s vyhlídkovou věží byla slavnostně otevřena 28. října 1930 na výročí vzniku samostatného státu. Autory jejího návrhu jsou architekti František Kolář a Jan Rubý. Její stavba vyšla na 52 milionů korun

(průměrný měsíční plat ve 30. letech činil zhruba 800 korun).

Dosud jde o nejrozsáhlejší radniční komplex v ČR (a patrně i na celém území bývalého Československa), s nejvyšší radniční věží. Ta je vysoká 85,6 metru, přičemž ve výšce 73 metrů se nachází oblíbená vyhlídková terasa. V 90. letech prošla radnice rekonstrukcí, která mj. vrátila reprezentativním interiéřům podobu prvorepublikových let.

Spolu s Novou radnicí v Ostravě vláda schválila rozšíření počtu národních kulturních památek o dalších 17 objektů. Ve 14 případech též jde o radniční komplexy. Návrh na vyhlášení připravuje Ministerstvo kultury ve spolupráci s Národním památkovým ústavem. Návrhy na zařazení do seznamu národních kulturních památek musí na rozdíl od kulturních památek, které vyhláší samo Ministerstvo kultury, projednat vláda.

## Regiony

### Obce získají na rekonstrukci veřejných budov více než půl miliardy korun



Ministerstvo pro místní rozvoj podpořilo v dotační výzvě programu Podpora rozvoje regionů 2019+ celkem 118 žádostí zaměřených na obnovu veřejných budov. Obcím budou rozděleny dotace v celkové výši 506,2 milionu korun. Tyto prostředky jim pomohou rekonstruovat například školy nebo kulturní domy.

„MMR pravidelně přispívá ke zlepšení stavu infrastruktury a občanské vybavenosti, proto



i přes nutnost snižovat schodek státního rozpočtu investuje do obnovy veřejných budov. Podporujeme zejména obce v hospodářsky a sociálně ohrožených územích a strukturálně postižených regionech. Snažíme se prosazovat regionálně citlivou politiku, protože vždy je důležité pomáhat těm, kteří to nejvíc potřebují," říká ministr Ivan Bartoš.

Dotační podprogram Podpora obnovy a rozvoje venkova poskytuje prostředky na zvýšení kvality života a atraktivity obecního prostoru v obcích do 3000 obyvatel. Přednost dostávají projekty menších obcí zejména z hospodářsky a sociálně ohrožených území a z Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje.

Z podpory až do 80 % nákladů budou obce financovat rekonstrukci a přestavbu veřejných budov, které jsou součástí místní občanské vybavenosti. Jde o kulturní domy, sídla obecních úřadů, knihovny nebo mateřské a základní školy.

Vyhodnocení a další podrobnosti o výzvě najdete na [webových stránkách MMR](#).

## Renovace nádraží ve Františkových Lázních přijde na 180 mil. Kč



Správa železnic podepsala smlouvu na rekonstrukci nádražní budovy ve Františkových Lázních. Nejvyšší nabídka činila 182,5 milionu korun. Fasáda objektu získá původní historickou podobu, modernizací projdou vnitřní prostory. Práce se rozběhnou v závěru letošního roku a skončí na jaře 2025.

Nádraží ve Františkových Lázních je součástí památkové rezervace, celá rekonstrukce budovy se proto bude provádět v souladu s požadavky památkářů. Střeše a fasádě se vrátí původní vzhled, a to jak barevností a materiály, tak i modelací historických říms. Stavební úpravy v interiéru zahrnou kompletní obnovu podlah, stěn a podhledů a repasi dveří. Zmodernizuje se odbavovací hala i pokladny. V horních patrech dojde k úpravě prostor celkem 11 bytů.

Renovací projde také hlavní vchod do odbavovací haly a zřídí se přístupové chodníky přímo na 1. nástupiště. Všechny vstupy budou bezbariérové. V těsné blízkosti budovy se vybudují cykloboxy, parkovací stání pro kola i místa s možností nabíjení elektrokol. Práce provedou společnosti Metrostav DIZ a Avers.

## Rekonstrukce bazénu a koupaliště v Břeclavi má přesáhnout půl miliardy



Město Břeclav vyhlásilo výběrové řízení na rekonstrukci krytého bazénu a letního koupaliště. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje 553 milionů korun bez DPH. Práce mají trvat dva roky. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Modernizace koupaliště počítá s nerezovými vanami bazénů a moderními a úspornými technologiemi, které zajistí areálu částečnou energetickou soběstačnost. Projekt počítá

s rozšířením o rekreační bazén, vnitřní tobogán a také wellness část. Krytý bazén i letní koupaliště v Břeclavi jsou na kritické hranici životnosti, koupaliště bylo postaveno v 60. letech minulého století, stejně stará je i technologie, která rychle dosluhuje. Obdobně je na tom krytý bazén z roku 1994, budova má zároveň velké energetické ztráty.

Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena, nabídky lze podávat do 31. ledna 2024.

## Rekonstrukce památkového nádraží v Rožnově pod Radhoštěm stála 230 mil. Kč



V Rožnově pod Radhoštěm byla dokončena rozsáhlá rekonstrukce památkově chráněné nádražní budovy. V její blízkosti vzniklo veřejné parkoviště a nový přístupový chodník. Stavba probíhala od loňského srpna, celkové investiční náklady dosáhly 230,4 milionu korun.

První fáze byla zaměřena na kolejiště stanice. Změna konfigurace kolejí umožnila vybudovat dvě bezbariérová nástupiště, přístup k vlakům je po centrálním přechodu. Následně se práce přesunuly k nádražní budově, která prošla modernizací, vyrostl i nový technologický objekt.

„Rekonstrukce nádražní budovy nám umožnila poskytnout cestujícím rozšířené a moderní zázemí včetně komerčního prostoru a bezbariérových toalet. Objekt si zachoval původní charakter, navíc je citlivě spojený s novým technologickým zázemím,“ uvedl generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda.

Realizace projektu je spolufinancována EU z prostředků Nástroje pro oživení a odolnost (RRF). Zhotoviteli prací byly Swietelsky Rail CZ a Edikt.

[www.Skypaper.cz](http://www.Skypaper.cz)  
S nadsledem ve světě **stavebnictví a realit.**

