

Zápis z jednání komise k městskému mobiliáři

Datum: 14.5.2019

Místo jednání: Magistrát hl. m. Prahy, Mariánské nám. 2

Přítomní členové komise: Jan Chabr, Ondřej Boháč, Tomáš Havel, Zdena Javornická, Štěpán Křeček, Viktor Mahrik, Jan Říčař, Pavel Zelenka, Jan Rak (tajemník)

Omluvení členové komise: Petr Hlaváček, Tomáš Portlík

Hosté: Jan Recman, Robert Kuchař, Martin Kameník, Jakub Mašek

Radní Jan Chabr zahájil jednání komise a představil jednotlivé účastníky jednání. Ti byli složeni ze zástupců z řad odborníků, úředníků MHMP a politických reprezentantů napříč politickým spektrem a v následujících měsících budou rozhodovat o tom, jak bude provozování pražského mobiliáře od 7/2021 (tedy od vypršení smlouvy s JCD) vypadat.

Současná smlouva byla historicky frekventovaně kritizována, zároveň je však neměnná a v této fázi již nemá význam snažit se do ní jakkoliv vstupovat.

Cílem členů komise bude objektivní posouzení jednotlivých variant a nadefinování kompromisního a pro město výhodného řešení včetně vlastního provozu koncese a dořešení stávajících právních vztahů.

Odbor hospodaření s majetkem připravil ve spolupráci se společností CS projekt prezentaci se shrnutím stávajícího stavu a zhodnocením jednotlivých variant.

Jan Chabr zároveň upozornil, že bude nutné učinit rozhodnutí o dalším postupu ideálně do podzimu 2019 tak, aby byla příprava finálního řešení a instalace prvků městského mobiliáře časově zvládnutelná a v souladu s platnou legislativou.

Na radního Chabra navázal ředitel Odboru hospodaření s majetkem Jan Rak, který konstatoval, že Rada hl. m. Prahy schválila usnesení o neprodlužování stávající smlouvy a zároveň rozhodla o uzavření smlouvy na základě koncesního řízení. Pro jakékoliv jiné řešení proto bude nutná revokace tohoto usnesení.

Slovo následně převzal zástupce společnosti CS projekt Robert Kuchař, který začal představovat základní informace o projektu a výběrovém řízení. Podle něj je extrémně důležité, aby komise zodpověděla základní otázky projektu tak, aby bylo možné správně specifikovat podmínky zadávacího řízení.

Celý projekt městského mobiliáře zahrnuje přibližně 1600 ks přístřešků MHD, ochranná zábradlí, odpadkové koše a samostatná reklamní zařízení.

Mobiliář je v aktuálním nastavení provozován v mnoha různých režimech s tím, že provozovateli jsou společnosti JCD, RENCAR, DPP a některé městské části, které samostatně provozují vlastní přístřešky.

Společnost analýzu jednotlivých ekonomických řešení vypracovala na základě rozhodnutí Rady hl. m. Prahy s tím, že je podle zástupců společnosti velmi důležité konkretizovat, jak bude odstraňování prvků mobiliáře stávajícího provozovatele probíhat.

Městský mobiliář dnes spravuje z 50 % JCD, které pokrývá výhradně centrum města. V rámci odstraňování prvků mobiliáře by bylo krajně nevhodné, aby v něm byly velké prodlevy s tím, že je zároveň nutné zajistit kontinuitu veřejné služby.

V rámci jednotlivých variant, o kterých Rada hl. m. Prahy může rozhodovat, vybrala společnost CS projekt všechny, které byly reálné. Zvažovaných variant je celkem šest:

- 1A – město objedná prvky mobiliáře a ty bude provozovat – v této variantě město negeneruje příjmy z reklamy
- 1B – reklamní plochy budou pouze na přístřešcích s tím, že v prvcích mobiliáře nebude žádné samostatně stojící reklamní zařízení
- 1C – město vybuduje síť reklamních ploch v takovém rozsahu, aby se investice navrátila a pokryly provozní náklady
- 2A – v této variantě nemá město žádné vlastní reklamní plochy – varianta „čisté komerce“
- 2B – varianta odvozená od stávajícího modelu – město má určité vyhrazené plochy

V rámci analýzy jsou tyto jednotlivé varianty vyčísleny a srovnány na základě ukazatelů peněžních toků a čisté současné hodnoty, kde dochází i k ocenění rizik a nepeněžních toků. Všechny tyto výpočty byly kalkulovány na základě metodiky pro PPP projekty.

Analýza jednotlivých variant je řešena vždy z pohledu hl. m. Prahy i koncesionáře, kdy je na základě finančního modelu vyčíslena doba návratnosti jednotlivých variant.

Z pohledu veškerých přímých i nepřímých ekonomických efektů vychází nejlépe varianta 2B, při které nemusí město nakupovat reklamní prostor. Rada hl. m. Prahy by musela svým usnesením koncesní řízení umožnit, na základě čehož by bylo možné dovést harmonogram projektu a zahájení koncesní soutěže, která je časově náročnou záležitostí - koncesní smlouvu musí navíc schválit MFČR.

Je proto nutné, aby bylo plánované uzavření koncese schváleno do června 2020 tak, aby budoucí provozovatel mohl během jednoho roku vyrobit přístřešky, instalovat reklamní zařízení, veškerá dotčená připomínková místa stihla dodat svoje stanoviska a získat stavební povolení.

V nedávné době byl finalizován pasport přístřešků, na základě kterého bude upřesněn investiční rozpočet a provozní náklady a jejich dopady do finančního modelu.

V říjnu tohoto roku zároveň dojde k osazování prototypních prvků městského mobiliáře s tím, že závěry z tohoto testování budou dále implementovány do podmínek zadávacího řízení.

Aktuálně zároveň probíhá příprava zadávací dokumentace, u níž bude potřeba upravit typy a počty přístřešků včetně jejich přesného umístění. Jakékoliv změny se promítnou do variant stejným způsobem, a proto do nich nemají žádný dopad.

Zástupci dále prezentovali počty přístřešků provozované jednotlivými společnostmi – JCD, DPP a RENCAR včetně možností jejich provozování do budoucna.

Jan Rak následně konstatoval, že konečný počet prvků městského mobiliáře vznikl jako výsledek poptávkového řízení napříč městskými částmi, který stanovila pracovní skupina radního pro majetek v tehdejší volební období – konečné číslo je přibližně 1597. Dále bude nutné, aby se nakoupilo 150 přístřešků do rezervy z důvodů nepředvídatelných požadavků, výstavby nových dopravních tratí atd.

Paní ředitelka Javornická dále vznesla dotaz, zda do komise bude přizván i DPP. Ředitel Rak odpověděl, že byl součástí pracovní skupiny, kde byl zastoupen panem Voltrem.

Zástupci společnosti CS projekt dále popsali výši investičního rozpočtu, která je determinována náklady na přístřešky, náklady na instalaci, zábradlí, odpadkové koše a samostatně stojící reklamní zařízení. Co se provozních nákladů týče, mezi ty patří náklady na mytí a odstraňování graffiti a položka na opravu a obnovu zařízení.

Dalšími kroky, které bude nutné rozhodnout je shoda nad rámcovým množstvím reklamních ploch s tím, že je potřeba rozhodnout kde a v jakém provedení budou prvky instalovány. Dále bude potřeba schválit strukturu mobiliáře, který bude součástí koncesního řízení – tedy přístřešky a jednotlivé typy zařízení.

Spolu s DPP bude nutné potvrdit jeho formální zapojení s tím, že bude nutné doladit detaily týkající se výkonu vlastnických práv, nájemních smluv, úhrady nákladů na odstranění přístřešků a vyřešení otázek kompenzace – ušlé výnosy dopravního podniku.

Ve směru k JCD bude potřeba vyřešit základní oblasti – překlenovací období, demontování původních přístřešků, osazování nových přístřešků, přenechání některých prvků původního mobiliáře (př. el. přípojky), plánování záborů chodníků a harmonogram celého procesu. Proto bude nutná intenzivní komunikace s JCD tak, aby došlo k dořešení těchto otázek.

Klíčovým ukazatelem, který komplexně zhodnocuje výnosnost je čistá současná hodnota, která je výsledkem ekonomického modelu. Ta ve variantě koncese zahrnuje 3 základní faktory – platbu od koncesionáře, plochy vyhrazené pro nekomerční účely a samotný provoz koncesionáře. Platba se tedy musí uvažovat v těchto parametrech – smluvní vztah bude v délce trvání 20ti let s tím, že předpokládaná návratnost investice je přibližně 13 let.

Následovala diskuse ohledně počtu přístřešků a druhů ploch a jednotlivými variantami dle počtu bočnic.

Ředitel IPR Ondřej Boháč konstatoval, že jestliže vycházíme z toho, že je dopad reklamy na vnější prostor negativní, je nutné uvažovat spíše o počtu přístřešků bez reklamy. V případě reklamních ploch je nejracionálnější jít cestou maximálního ekonomického výnosu.

Jan Chabr dále uvedl, že je důležité uvažovat s tím, jaký typ přístřešku se vysoutěžil a jakým množstvím reklamy je ho možné osadit.

Jan Rak poté konstatoval, že Odbor majetku si již nechá zpracovávat analýzu od společnosti PWC, která by měla důkladně prozkoumat, jak se tyto typy projektů řeší v evropských metropolích, jaká je ekonomika těchto projektů a doporučit, jak by město mělo k tomuto projektu přistoupit.

Členové komise dále diskutovali o otázce reklamního smogu a o tom, zda by město mělo mít ambici striktněji stanovit to, jaká bude podoba reklamy ve městě.

Pavel Zelenka následně konstatoval, že sektor reklamy aktuálně mění model svého fungování. Již nejde pouze o tištěnou reklamu, dochází k čím dál většímu zapojování digitálních prvků. CS projekt do celého výpočtu zahrnul i COV digitální panely. Ty se vzhledem k ceně instalují primárně tam, kde nehrozí časté ničení. Následovala diskuse členů komise ohledně budoucího výhledu reklamního trhu. Radní Chabr ovšem podotkl, že nejistota ohledně výhledu trhu je součástí podnikatelského rizika, které musí každý subjekt podstoupit.

Konstatování zástupců CS projekt je takové, že ekonomický model, který počítá výnosnost jednotlivých variant předpokládá umístění 70ti digitálních panelů. Model se snaží vypočítat dobu návratnosti za současných podmínek tak, aby měli členové komise možnost zahájit proces přípravy smluvních podmínek a plánování další obnovy.

Zástupci společnosti CS projekt následně ukončili prezentaci a vyzvali členy komise k pokládání otázek.

Jan Chabr konstatoval, že vzhledem k obsáhlosti tématu a množství prezentovaných informací, by rád nechal členům komise určité časové období, v rámci kterého by se s materiály mohli seznámit. Proto byl určen jako další datum konání komise 4. červen 2019 od 17:30. Zároveň členy komise vyzval, aby v případě potřeby jakýkoliv dalších informací požádali zástupce společnosti CS projekt o jejich doplnění.

Na další jednání by zároveň měli být přizváni zástupci DPP, který by v rámci zachování kontinuity měl reprezentovat pan Valtr.

Viktor Mahrik tajemníka komise požádal o zaslání veškerých materiálů – prezentace, podkladů k modelu, aktuálním stavu soutěže a shrnujícího materiálu, který by řešil veškeré prvky, které by měly být v soutěži zahrnuty.

Jan Rak konstatoval, že na dalším jednání komise by měla již být k dispozici analýza společnosti PWC

Dále proběhla diskuse o vlastnictví přípojek el. vedení, které se nachází pod přístřešky a možnost jejich využití nájemcem po vypršení současné smlouvy. I o nich bude nutné diskuse s JCD vést.

Členové komise se poté dotázali zástupců společnosti CS projekt, zda existuje jiná možnost ukončení koncese např. možnost přechodu do majetku města. Město dnes musí nadefinovat exit plán, aby mobiliář mohlo koupit např. za jednu korunu.

Pavel Zelenka následně otevřel otázku rozdělení městského mobiliáře pro vícero provozovatelů. Základem by byla síť reklamních ploch s tím, že by tato varianta byla procesně složitější a projekt by měl kvůli provozním nákladům jiné výnosové parametry. Výsledkem by byl reklamní trh, kde není monopol, vše by mohlo být geograficky rozděleno tak, aby zde byly dvě vzájemně si konkurující sítě. Práh pro investici by byl menší, na trhu by bylo více hráčů, vyšší konkurence, ovšem i vyšší provozní náklady pro jednotlivé provozovatele.

Jan Chabr jednání komise ukončil s tím, že tajemníka poprosil o rozeslání materiálů, o pozvání DPP na další jednání a v případě jakýkoliv podnětů vyzval členy k vyžádání podkladů od zástupců společnosti CS projekt.

Zapsal dne 14. května 2019

Jakub Mašek v.r.