
METODIKA HODNOCENÍ DOPADŮ STRATEGICKÝCH INVESTIC

QIII - 2025

SIRS



4ct

OBSAH

KLÍČOVÉ ZÁLOŽKY

Popis **Jak číst** tuto metodiku je naleznete na **str. 8**.

Úvodní slovo je umístěno na **str. 10**

Celkové schéma procesu a relací je umístěno na **str. 18**

Vlastní **Metodická část** a uvedení konkrétních postupů je započato částí "Strukturovaný popis záměru" na **straně 22**.

0	ZÁKLADNÍ RÁMEC	5
0.1	Identifikace	6
0.2	Jak číst tuto metodiku	8
0.3	Úvodní slovo	10
1	ÚVODNÍ ČÁST	13
1.1	Úvod a cíl metodiky	14
1.2	Rozsah platnosti a cílová skupina	18
1.3	Strukturovaný popis záměru	22
1.4	Vymezení území	32
1.5	Výchozí stav a trendy v území	50
2	IDENTIFIKACE DOPADŮ	57
2.1	Zaměstnanost	60
2.2	Bydlení	78
2.3	Občanská vybavenost	106
2.4	Přínosy realizace strategické investice	130
3	OSNOVA DOPADOVÉ STUDIE A DODATKY	155
3.1	Osnova	156
3.2	Požadavky na expertní tým pro zpracování dopadové studie	160
3.3	Termíny a zkratky	162
3.4	Bibliografie metodiky	166



0

ZÁKLADNÍ RÁMEC

0.1 IDENTIFIKACE

ZADAVATEL

STÁTNÍ INVESTIČNÍ A ROZVOJOVÁ SPOLEČNOST, a.s

[SIRS]
Zastoupen/a: David Petr
Sídlo: Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1
IČ: 21333858

DODAVATEL

AQE ADVISORS, a.s.

[AQE]
Zastoupen/a: Jan Havránek
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1944/31
602 00 Brno-střed
IČ: 26954770

4ct, s.r.o.

[4ct]
Zastoupen/a: Tomáš Ctibor
Sídlo: V Jámě 1598/4
110 00 Praha 1
IČ: 24287610

AUTOŘI

Jan Havránek
Tomáš Ctibor
Jan Pavelka
Vojtěch Myška

Tento dokument byl zpracován na základě dostupných dat, podkladů a odborných stanovisek k datu jeho vyhotovení. Zhotovitel neodpovídá za případné změny vstupních údajů, vývoj vnějších podmínek ani za rozhodnutí učiněná na základě zde uvedených informací či doporučení. Výsledky a závěry mají informativní a orientační charakter a nemohou být samy o sobě považovány za závazný podklad pro správní řízení či investiční rozhodnutí.

0.2 JAK ČÍST TUTO METODIKU

Metodika hodnocení dopadů strategických investic je navržena tak, aby poskytovala uživatelům strukturovaný rámec pro hodnocení dopadů strategických investic na úrovni státu, krajů, obcí i lokálních komunit. Text je koncipován tak, aby byl použitelný jak pro detailní analytické čtení, tak pro rychlý orientační vhled.

Od počátku jsme přistoupili k problematice se **zohledněním variant a scénářů** (viz 1.3.3 Parametrický popis projektu – str. 26). Strategické investice se v čase odehrávají v odlišném institucionálním a tržním prostředí, a proto nelze vycházet z jednoho statického předpokladu. V metodice proto pracujeme se scénáři, které simulují možné budoucí stavy – zejména z pohledu demografie, trhu práce, veřejných financí a lokálních socioekonomických efektů.

Metodika propojuje několik úrovní detailů analýzy lokalit. Od evropského a národního rámce, přes regionální podmínky, až po lokální specifika spádového území. V analytické části jsou shrnuty **vstupní charakteristiky** (stav, as-is), v návrhové a výpočtové části pak postupně popisujeme **kvantitativní i kvalitativní přínosy a dopady**. Čtenář tak může sledovat logickou návaznost od vstupních dat a předpokladů až po výsledné indikátory a závěry.

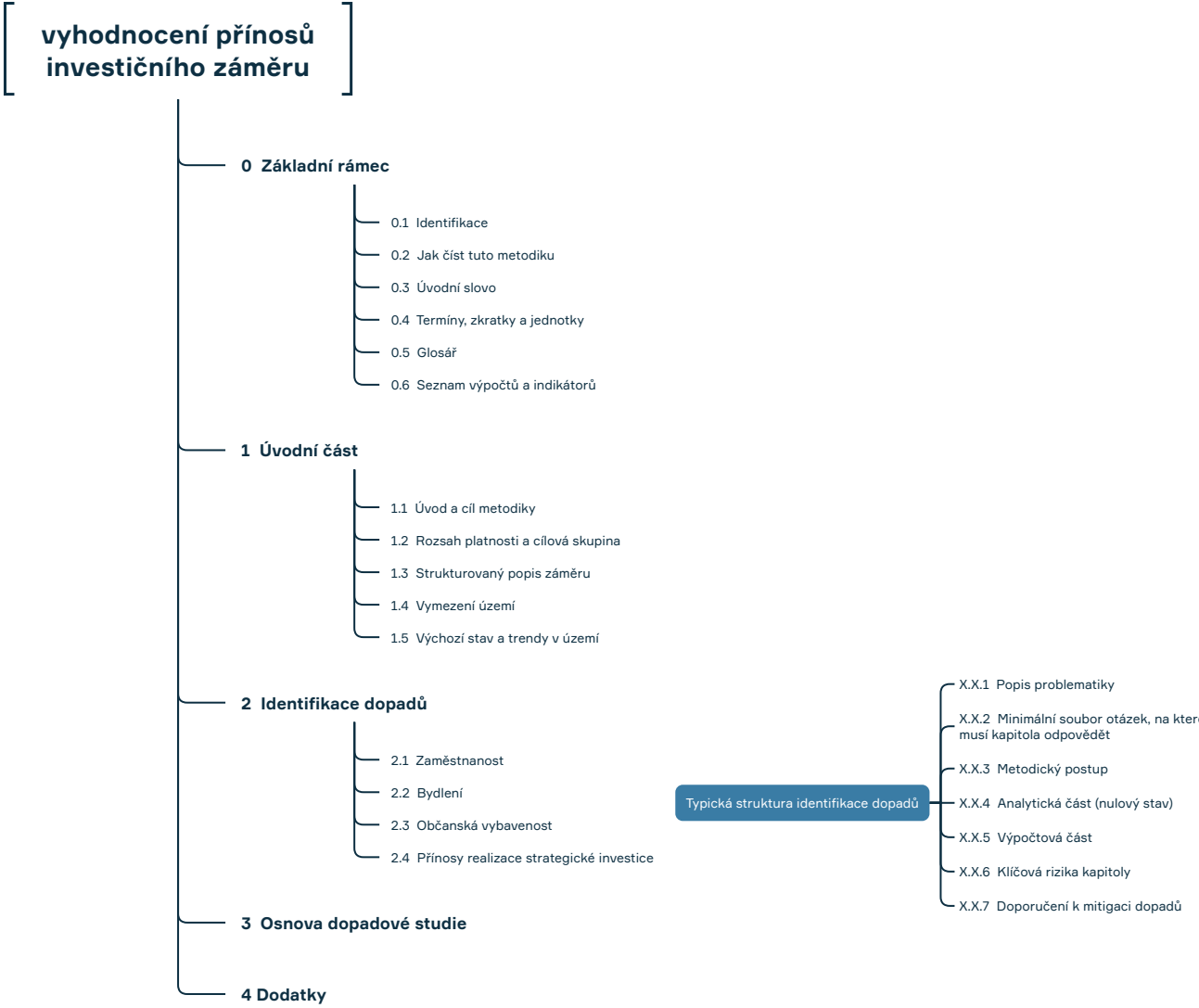
Metodika je rozdělena do tří částí:

- 1. Úvodní část vysvětluje účel, kontext a základní principy
- 2. Metodický postup popisuje jednotlivé kroky hodnocení, analytické i výpočtové metody a scénářový přístup.
- 3. Závazná osnova dopadové studie stanovuje strukturu, podle níž má být každá dopadová studie vypracována, aby byla srovnatelná a replikovatelná. Rovněž obsahuje základní požadavky na zpracovatelský tým.

Jelikož se jedná o **metodický dokument** popisující postup multikriteriálního vyhodnocení, je přirozené, že se jednotlivá témata prolínají a zčásti překrývají. Naším cílem bylo vždy uvést kontext tam, kde je vytvářen odborný úsudek a kde probíhá rozhodnutí o využití vstupů do výpočtu.

Doporučujeme metodiku průběžně aktualizovat, a to minimálně vždy, když jsou **k dispozici nové datové sady nebo aktuální výzkumy**, které mohou ovlivnit logiku postupu či závěry z ní vyplývající.

Metodika byla zpracována tak, aby byla neutrální a nepodléhala zájmům jednotlivých aktérů. Vychází z koncepcí, strategií, analytických dokumentů a dat národních autorit. Naším cílem bylo vytvořit rámec, který lze aplikovat v různých typech území a který umožňuje otevřenou odbornou diskusi o dopadech strategických investic.



0.3 ÚVODNÍ SLOVO

Česká republika vstupuje do období, které zásadně promění podobu její ekonomiky i veřejných institucí. Vyčerpání tradičního modelu růstu postaveného na nízkých mzdách, levných výrobních faktorech a montážní ekonomice vytváří tlak na modernizaci, inovace a přechod k vyššímu stupni technologické vyspělosti. Současně dochází k posunu na trhu práce – klesá počet dostupných pracovníků, mění se kvalifikační struktura a sílí konkurence mezi regiony o nové investice. Do popředí se dostává také kvalita veřejných financí a schopnost státu i územních samospráv zajišťovat dlouhodobě udržitelné služby.

V této situaci nabývá na významu potřeba přesného, srozumitelného a datově podloženého přístupu k hodnocení strategických investic. Tradiční dílčí analýzy již nestačí. Rozhodování o projektech s mnohaletým dopadem vyžaduje integrovaný rámec, který propojí ekonomické, fiskální, sociální a územní aspekty a umožní pracovat s realistickými scénáři budoucího vývoje. Právě tuto potřebu naplňuje předkládaná metodika. Je navržena jako univerzální nástroj použitelný pro různé typy záměrů i různé regionální kontexty, který spojuje analytickou část s výpočtovou strukturou a umožňuje modelovat celé spektrum dopadů.

Metodika vychází z ověřených postupů dopadových studií i z praktických zkušeností s realizací velkých investic v českém prostředí. Zahrnuje nové výpočetní rámce, multiplikátory, postupy pro práci s budoucí zaměstnaností, veřejnými rozpočty, spotřebou domácností, kapacitami bydlení, dopravní zátěží i občanskou vybaveností. Důraz je kladen na transparentnost a scénářový přístup, který umožňuje porovnat různé varianty a odlišit očekávané přínosy od těch, které jsou podmíněny budoucím vývojem. Je výsledkem dlouholetých zkušeností zpracovatelského týmu

s dopadovými studii, socioekonomickým modelováním, územními analýzami a vyhodnocováním velkých investičních záměrů ve všech regionech České republiky. Praktické znalosti z realizovaných projektů – od průmyslových zón přes technologická centra až po strategické infrastrukturní stavby – jsme systematicky promítli do struktury metodiky, výběru ukazatelů, konstrukce multiplikátorů i do způsobu práce se scénáři. Výsledkem je přístup, který nevychází jen z teoretických konceptů, ale ze skutečných zkušeností s chováním firem, veřejné správy, trhu práce i obyvatel v situacích, které statistiky nedokážou postihnout.

Vzniklá metodika má být praktickým nástrojem pro samosprávy, státní správu, investory i další aktéry, kteří o strategických investicích rozhodují nebo je připravují. Jejím cílem je posílit kvalitu rozhodování, zvýšit předvídatelnost dopadů, umožnit lepší koordinaci mezi institucemi a podpořit dlouhodobě udržitelný rozvoj území. V době rychlých změn je právě tento systematický přístup klíčový k tomu, aby Česká republika dokázala využít nové příležitosti a zároveň minimalizovat rizika spojená s rozsáhlými investičními projekty.

Věříme, že tento dokument poskytne odborné i politické sféře srozumitelný, stabilní a prakticky použitelný základ pro hodnocení strategických investic a přispěje k rozvoji regionů i celé země.

Jan Havránek
za kolektiv autorů.



1 ÚVODNÍ ČÁST

1.1 ÚVOD A CÍL METODIKY

Nová metodika hodnocení dopadů strategických investic vzniká jako reakce na probíhající proměny v českém průmyslu a potřebu pokročilejšího nástroje pro posouzení velkých investičních projektů. Strategické průmyslové parky a obdobné projekty dnes čelí řadě nových výzev – od tlaku na efektivitu a udržitelnost až po omezenou dostupnost pracovní síly. Zároveň se objevuje nutnost komplexně vyhodnotit přínosy a dopady těchto investic před jejich realizací. Tato kapitola představuje význam a cíle nové metodiky, včetně důvodů jejího vzniku a vymezení vůči stávajícím metodickým přístupům.

VÝZNAM NOVÉ METODIKY V KONTEXTU TRANSFORMACE PRŮMYSLU

Český průmysl prochází zásadní transformací směrem k vyšší přidané hodnotě, digitalizaci a nízkouhlíkovým technologiím. Aktuální konkurenční prostředí a evropské klimatické závazky vytvářejí tlak na vyšší efektivitu a udržitelnost průmyslových projektů. Nové strategické investice – například do čistých technologií, energetiky či moderní výroby – musejí splňovat přísné požadavky na šetrnost k životnímu prostředí a vykazovat dlouhodobou udržitelnost provozu. Vedle environmentálních nároků hraje roli také omezená pracovní kapacita. Firmy napříč odvětvími hlásí nedostatek kvalifikovaných pracovníků, který hodnotí jako jeden z nejvýznamnějších rizik rozvoje. Průmyslové podniky zároveň stojí před výzvou inovovat a zvyšovat produktivitu, aby si udržely globální konkurenceschopnost. Podle zástupců průmyslu je nutné transformovat se a současně zachovat konkurenceschopnost, což vyžaduje značné investice a systémovou podporu. V tomto kontextu nabývá významu metodický rámec, jenž umožní již v přípravné fázi posoudit, do jaké míry navrhovaný projekt přispívá k efektivnímu využití zdrojů, udržitelnosti a ekonomickému růstu regionu.

POTŘEBA AKTUALIZACE A ROZŠÍŘENÍ PŮVODNÍ METODIKY MPZ

Navrhovaná metodika navazuje na původní Metodiku vyhodnocení územních nároků průmyslových zón (MPZ) z let 2018/2020, avšak reaguje na nové požadavky měnícího se prostředí a reálné praxe. Původní MPZ sloužila primárně jako nástroj pro rychlou identifikaci možných nároků průmyslové zóny na území a přilehlou infrastrukturu. Zahrnovala posouzení kapacit území (např. dostupnost půdy, energií), dopravních vazeb v regionu, dopadů na zaměstnanost včetně potenciálního nárůstu obyvatelstva, a také identifikaci průvodních jevů (např. zvýšené nároky na veřejné služby či možná bezpečnostní rizika). Metodika významně pomohla obcím a krajům při rozhodování o umístění nových průmyslových zón a při plánování opatření ke zvládnutí souvisejících zátěží území.

Nové strategické investice však vyžadují rozšíření hodnocení nad rámec původního MPZ. V praxi se ukázalo, že původní metodika postrádala kvantifikaci přínosů projektu pro dané území a ekonomiku. Bylo tedy obtížné objektivně vyčíslit dopady, jako je např. alokace pracovní síly, ekonomické dopady investice nebo vztah k lokální ekonomice dotčeného území. Dále chyběly výpočtové modely pro scénářové posouzení – např. odhad multiplikátorových efektů na regionální ekonomiku či simulace různých variant využití zóny. Od roku 2020 navíc došlo k výrazným posunům v datovém prostředí. Jsou dostupné podrobnější socio-ekonomické statistiky, predikční modely a nové datové zdroje (big data o mobilitě pracovní síly, reálné nabídky pracovních pozic firem apod.). Aktualizace metodiky proto zahrnuje nejen rozšíření hodnotících ukazatelů o kvantitativní přínosy, ale také integraci moderních datových podkladů a nástrojů pro modelování dopadů. Cílem je poskytnout přesnější a prokazatelnější obrázek o celkové bilanci projektu – zahrnující jak nároky na území, tak ekonomické a sociální benefity – a tím vytvořit podklad pro informovaná rozhodnutí.

SROVNÁNÍ S DALŠÍMI NÁRODNÍMI NÁSTROJI HODNOCENÍ

Při tvorbě nové metodiky byly zohledněny i zkušenosti s jinými hodnotícími nástroji používanými na národní úrovni. Sektorové strategie (např. odvětvové koncepce rozvoje průmyslu, energetiky apod.) stanovují dlouhodobé cíle a priority, avšak obvykle neposkytují detailní metodiku pro hodnocení konkrétních investičních záměrů. Naproti tomu naše metodika umožňuje posoudit, nakolik konkrétní projekt přispívá k naplnění strategických cílů (např. tvorba kvalifikovaných pracovních míst v souladu se strategií Průmysl 4.0 či přínos k HDP).

Dalším relevantním nástrojem je Regulatory Impact Assessment (RIA), povinně uplatňovaný při přípravě nových legislativních opatření. RIA se zaměřuje na dopady regulací (zejména ekonomické, sociální, environmentální) a zajišťuje, že předkládané zákony či politiky jsou opodstatněné z hlediska přínosů a nákladů. Metodika hodnocení strategických investic sdílí s RIA důraz na evidence-based přístup – tedy rozhodování podložené daty a analýzami. Liší se však svým účelem. Místo právních předpisů hodnotí fyzické investiční projekty v území. Tomu je přizpůsobena i struktura analýzy (např. detailnější prostorové dopady, scénáře využití území apod.), která v RIA nebývá obsažena.

V rámci investičních programů financovaných z EU i národních zdrojů se uplatňuje standardní Cost-Benefit analýza (CBA). CBA kvantifikuje finanční a ekonomické náklady a přínosy projektu, typicky za účelem zhodnocení jeho efektivnosti a návratnosti investice. Nová metodika hodnocení dopadů strategických investic z CBA přejímá princip vyčíslování přínosů a nákladů, avšak rozšiřuje ho o regionální a ekonomický rozměr. Například vedle finančních toků hodnotí i dopady na zaměstnanost, místní podniky či veřejné rozpočty, které CBA ne vždy plně postihuje. Výstupy naší metodiky mohou sloužit jako doplněk k CBA – poskytují podrobnější pohled na lokální efekty projektu a umožňují posoudit hodnotu investice z hlediska širšího veřejného zájmu, nejen čisté "ekonomické" návratnosti.

NÁVAZNOST NA EVROPSKÉ METODICKÉ RÁMCE

Navržená metodika reflektuje také osvědčené postupy a požadavky vybraných evropských metodik hodnocení. Evropská komise klade důraz na ex-ante evaluace významných programů a intervencí – tedy na důkladné posouzení potřeb, cílů a očekávaných dopadů ještě před zahájením realizace. Tomuto principu naše metodika plně odpovídá. Umožňuje provést předběžné hodnocení strategického investičního projektu na regionální (i národní)

úrovni obdobně, jako se posuzují programy spolufinancované z fondů EU. Hodnotitelé podle ní identifikují potenciální rizika a přínosy, posuzují různé varianty (včetně nulové alternativy) a formulují doporučení, zda a za jakých podmínek projekt realizovat. Tím je zajištěno, že rozhodnutí o podpoře či umístění investice je v souladu s evropskými zásadami efektivnosti a účelnosti veřejných intervencí.

Zvláštní zřetel je věnován principu Just Transition neboli spravedlivé transformace. Evropské politiky dnes vyžadují, aby transformační projekty (např. v uhelných regionech či tradičních průmyslových odvětvích) byly posuzovány i z hlediska sociálních dopadů a dopadů na zaměstnanost. Doporučení Evropské komise zdůrazňují nutnost detailně hodnotit sociální dopady, vliv na pracovní místa a potřebu nových dovedností při přechodu na klimaticky neutrální ekonomiku. Tato metodika na tyto požadavky reaguje – součástí hodnocení je analýza dopadů projektu na místní pracovní trh (včetně rekvalifikací či uplatnění současné pracovní síly), na komunitu a kvalitu života v dotčeném regionu. Metodika tak napomáhá zacílit strategické investice tak, aby přispívaly k spravedlivé transformaci – tedy aby vedle ekonomického růstu zajišťovaly i sociální soudržnost a respekt k životnímu prostředí v dané oblasti.

KLÍČOVÉ PŘÍNOSY NOVÉ METODIKY

— KVANTIFIKACE SOCIO-EKONOMICKÝCH DOPADŮ

Metodika obsahuje výpočetní modely pro odhad zaměstnanosti, vytvořených či udržených pracovních míst, příjmů (např. mzdových fondů, odvodů na daních) a následné spotřeby v regionu. Umožňuje tak numericky vyčíslit přínosy investice pro místní ekonomiku a veřejné finance.

— SCÉNÁŘOVÁ ANALÝZA

Postup umožňuje pracovat s více scénáři vývoje projektu. Hodnotitelé mohou v návaznosti na zadání modelovat různé varianty (např. optimistický vs. pesimistický scénář naplněnosti, varianty mid-tech/high-tech provozů a vč. předpokládaných mzdových parametrů, různé časové harmonogramy realizace či odlišné typy investorů) a posoudit robustnost výsledků.

Zpracování je úzce provázáno s parametrickou definicí scénářů (viz část 1.3 Strukturovaný popis záměru — str. 22)

Tato „what-if“ analýza pomáhá identifikovat klíčové faktory úspěchu projektu a připravit opatření pro případ nepříznivého vývoje.

— STRUKTUROVANÉ VÝSTUPY PRO ROZHODOVÁNÍ

Výsledky hodnocení jsou prezentovány ve standardizované struktuře, srozumitelné pro veřejnou správu i investory. Metodika definuje jednotnou sadu indikátorů (např. počet pracovních míst, příspěvek k HDP, nároky na bydlení, občanskou vybavenost atd.) a formát zprávy tak, aby bylo možné výstupy snadno začlenit do podkladů pro rozhodování státu či samospráv. Vizualizace a přehledné tabulky zvýrazňují hlavní zjištění, což usnadňuje komunikaci výsledků směrem k veřejnosti i vyšším úrovním řízení.

— SROVNATELNOST MEZI PROJEKTY

Díky jednotné metodice lze porovnat více projektů mezi sebou na základě stejných kritérií. To je zásadní pro objektivní rozhodování při výběru investic k podpoře nebo při územním plánování. Srovnatelné výstupy (např. poměr vytvořených pracovních míst k vynaloženým veřejným nákladům, index udržitelnosti projektu apod.) umožní benchmarking strategických záměrů. Ve výsledku to zvyšuje transparentnost a spravedlnost při posuzování různých investičních projektů – každý z nich je hodnocen stejnou optikou a kritérii.

V dalších kapitolách jsou detailně rozebrány postupy hodnocení, použitá kritéria a návody pro aplikaci metodiky v praxi, tak aby sloužila projektantům, investorům i veřejné správě jako opora při odpovědném rozhodování o rozvoji území.

1.2 ROZSAH PLATNOSTI A CÍLOVÁ SKUPINA

Tato metodika se vztahuje výhradně na strategické investiční projekty velkého rozsahu, zejména v odvětvích s vysokou přidanou hodnotou. Jedná se o sektory definované Vládou ČR či Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR jako strategicky významné – typicky elektronika a mikroelektronika, farmaceutický průmysl, letecký a kosmický (aerospace) průmysl, výzkum a vývoj (R&D), pokročilé technologie a zelené technologie (např. obnovitelné zdroje energií, moderní energetika). Investice v těchto oborech jsou charakterizovány silným inovačním potenciálem a schopností generovat významné pozitivní efekty na ekonomiku, technologickou úroveň a konkurenceschopnost země. Metodika tedy pokrývá projekty, které svým zaměřením spadají do uvedených high-tech odvětví a jsou považovány za strategické z hlediska hospodářského rozvoje.

Metodika je určena pro investiční záměry splňující určité minimální parametry rozsahu a významu. Typicky jde o projekty s výrazně nadprůměrným objemem investice a dopadem na trh práce. Kapitálové výdaje těchto projektů se obvykle pohybují v řádu miliard korun, což výrazně převyšuje rámec běžných investic. S tím souvisí i předpokládaná zaměstnanost – strategické investice vytvářejí stovky až tisíce nových pracovních míst, většinou vysoce kvalifikovaných. Pro projekty tohoto typu je charakteristické, že nejde jen o prosté rozšíření výroby, ale často o vybudování nových výrobních závodů, technologických center, vývojových a inovačních pracovišť či kombinaci těchto činností. Strategický investiční záměr mívá navíc multiplikační efekty - generuje rozsáhlé dodavatelské řetězce, podporuje vznik navazujících služeb a celkově transformuje ekonomické prostředí regionu.

Tato metodika byla navržena tak, aby zohlednila právě projekty s těmito specifickými parametry a dopady, včetně jejich dlouhodobého a systémového vlivu.

Metodika hodnocení dopadů strategických investic je koncipována jako nástroj pro široké spektrum uživatelů ve veřejné i soukromé sféře, kteří se podílejí na realizaci nebo posuzování takto významných projektů. Hlavní cílové skupiny zahrnují:

- Státní orgány a instituce, zejména centrální orgány odpovědné za podporu a regulaci investic. Patří sem Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), agentura CzechInvest, Státní investiční a rozvojová společnost (SIRS) a případně další resorty (např. Ministerstvo financí

či regionální rozvoj), které mohou metodiku využít při vyhodnocování žádostí o podporu strategických investic, posuzování jejich dopadů na národní hospodářství a tvorbě souvisejících politik.

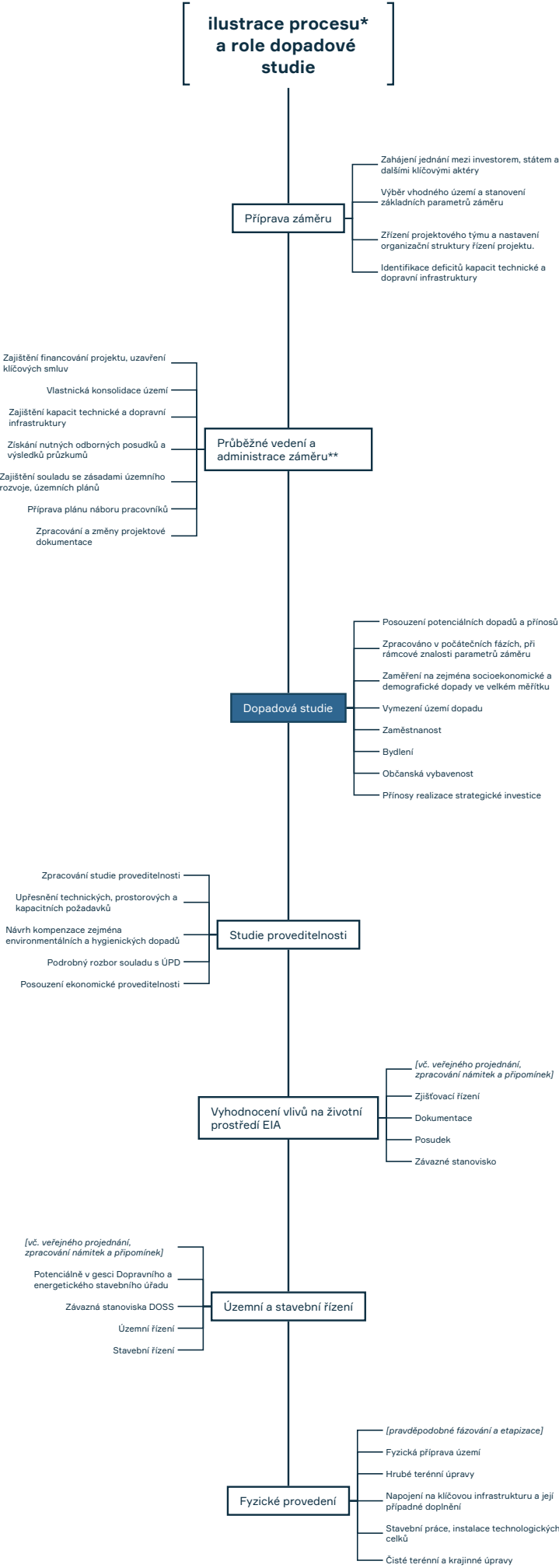
- Regionální samosprávy, krajské úřady a vedení krajů mohou metodiku použít k posouzení přínosů a nároků strategických projektů na svůj region. To zahrnuje hodnocení dopadů na krajský trh práce, infrastrukturu, rozvoj inovačního ekosystému a celkovou ekonomickou transformaci kraje.
- Místní samosprávy, zvláště obce s rozšířenou působností (ORP) a další dotčená města a obce, na jejichž území nebo v jejichž spádové oblasti má být strategická investice umístěna. Tyto municipality využijí metodiku k posouzení územních, socioekonomických a environmentálních dopadů projektu, aby mohly efektivně plánovat potřebnou infrastrukturu, služby a opatření na místní úrovni.
- Odborná veřejnost, plánovači, konzultanti a investoři samotní (jak zahraniční, tak domácí), kteří připravují strategický záměr. Pro ně metodika slouží jako vodítko při zpracování dopadových studií a business plánů, aby již v přípravné fázi identifikovali klíčové přínosy i rizika projektu a mohli je komunikovat veřejným orgánům či partnerům. Metodika tak podporuje transparentnost a informované rozhodování na obou stranách - veřejné správy i investora.

Je třeba výslovně zdůraznit, že tato metodika není určena pro běžné investiční záměry malého nebo středního rozsahu. Svým zaměřením cílí na strategické či transformační projekty celostátního nebo regionálního významu, které mají systémové dopady na ekonomiku, zaměstnanost či technologický rozvoj. Menší investice lokálního charakteru, jež nepřesahují rámec obvyklého podnikatelského záměru, nespádají do působnosti této metodiky. Metodika tedy nachází uplatnění výhradně u projektů, které svým rozsahem a významem vyžadují zvláštní posouzení a koordinaci ze strany veřejných institucí.

Obr. 02. - protější strana - ilustrace procesu a role Dopadové studie

*proces je schematický a slouží pouze pro ilustraci, vzhledem k povaze a měřítku strategických investic nelze predikovat zcela typický průběh realizace

**činnosti probíhající zpravidla bez pevného zařazení či v iteracích dle probíhajících fází



Metodika je navržena tak, aby - při dodržení konzistentní struktury vstupů - byly výstupy standardizované a mezi sebou porovnatelné. To umožňuje benchmarking více projektů na základě jednotných kritérií.

Dopadová studie slouží k celostnímu posouzení hlavních socioekonomických dopadů strategických investic na území, pracovní trh, obyvatelstvo a veřejnou infrastrukturu. Jejím cílem je primárně identifikovat klíčové přímé, nepřímé a indukované efekty záměru a stanovit podmínky jeho územní přijatelnosti a regionální proveditelnosti.

Na rozdíl od jiných odborných studií se dopadová studie nezaměřuje na technicko-provozní, legislativní, nebo ani detailní environmetnální aspekty, ale hodnotí rozsah a charakter zásahů do území a společnosti, a to včetně predikce budoucích vývojových scénářů.

Tabulka - Srovnání dopadové studie a jiných odborných posudků

Oblast hodnocení	Role Dopadové studie (HDSI ¹)	Navazující odborné studie
Zaměstnanost	Odhad počtu přímých pracovních míst, struktura profesí, napětí na trhu práce	Studie proveditelnosti (detailní plán nábory)
Mobilita pracovní síly, dostupnost pracovníků	Aktivace nezaměstnaných, substituce, pendlerské scénáře, relokační obyvatel	Prognózy ÚP, HR plány investora
Bydlení	Odhad poptávky po novém bydlení dle nábory pracovníků a jejich domácností	Územní studie, demografická studie, developerská analýza
Občanská vybavenost	Zátěž škol, zdravotnictví, volnočasové vybavenosti podle nových obyvatel, bezpečnost	Urbanistické studie, investiční záměry obcí
Fiskální dopady a přínosy	Odhad výnosů z DPFO, DPH, daně z nemovitosti, veřejné výdaje	Rozpočtové modely obcí/krajů, fiskální simulace
Environmentální dopady	Hrubý odhad záboru půdy, změna krajinného rázu, energetická náročnost	EIA (dle zákona č. 100/2001 Sb.), posudky SEA
Klimatická odolnost, udržitelnost	Předběžné posouzení spotřeby energií, vody, uhlíkové stopy, adaptačních opatření	ESG studie, LCA analýzy, certifikace BREEAM/LEED
Doprava	Odhad dopravy generované zaměstnanci a zásobováním, hrubé zatížení	Dopravní model, EIA – část dopravní infrastruktura, Studie proveditelnosti
Legislativní limity a soulad	Základní screening souladu s územními dokumenty a politikami	Územně plánovací dokumentace, právní analýzy
Technické parametry záměru	Pouze ve formě vstupních dat pro dopady (plocha, zaměstnanost, provoz)	Technická studie, EIA dokumentace, prováděcí projekty, studie proveditelnosti
Realizovatelnost záměru	Vyhodnocení rizik nedostatku pracovní síly, tlaku na území a infrastrukturu	Studie proveditelnosti (technicko-ekonomická stránka, financování, cash-flow)

Dopadová studie není náhradou za podrobné technické nebo legislativní posudky (např. EIA, studie proveditelnosti), ale je předběžným posouzením zejména socioekonomických a efektů záměru, a doplněním, které propojuje různé odborné vstupy do jednoho konzistentního rámce. Umožňuje tak veřejné správě posoudit, zda je daná investice přiměřená a udržitelná v daném územním kontextu.

1 Hodnocení Dopadů Strategických Investic

1.3 STRUKTUROVANÝ POPIS ZÁMĚRU

1.3.1 ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Tato kapitola slouží k souhrnnému popisu investičního záměru, který tvoří výchozí rámec pro všechny další části metodiky. Jejím účelem je strukturovaně zaznamenat základní parametry projektu v takovém rozsahu, aby bylo možné následně navázat analytické a výpočtové kapitoly.

Uváděné údaje zahrnují formální identifikační znaky, základní charakteristiky záměru, jeho časové rozvržení a odvětvové zařazení. Součástí této úvodní charakteristiky je rovněž základní představa o zaměstnanecké struktuře a případné vazby projektu na existující rozvojové politiky či strategické dokumenty veřejné správy.

Zadavatel může tyto údaje dodat formou vstupního listu, přehledové tabulky nebo jinou vhodnou strukturou. Pokud některé informace nejsou v době zpracování známy, doporučuje se uvést předběžný expertní odhad, který bude v pozdějších fázích aktualizován.

MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

- Jak se projekt nazývá, případně jaký je jeho pracovní název?
- Kde bude záměr umístěn? (Pro účely vyhodnocení postačí obecný popis lokality, např. základní sídelní jednotka nebo katastrální území. V dalších krocích musí být tato lokalita převedena na přesný virtuální definiční bod a odsouhlasena.)
- Jaký je předpokládaný rozsah projektu (z hlediska kapacity, zastavěné plochy, produkce či jiných dopadů)?
- Do jakých odvětví spadá projekt, případně jaký je jeho sektorový kód (např. CZ-NACE)?
- Jaké jsou celkové investiční náklady a jaký je plánovaný časový harmonogram realizace?
- Jaký je předpokládaný hrubý počet zaměstnanců či potřebné pracovní síly (struktura a detail - viz kapitola 1.3.3 Parametrický popis projektu — str. 26).
- Jaký je očekávaný náběh projektu v čase (doba výstavby, pilotní fáze, dosažení plného provozu)?
- Má projekt vazbu na strategické dokumenty státu nebo regionu? (Např. politika inovačního rozvoje, průmyslová strategie, sektorové priority MPO nebo MD.)
- Kdo je investorem a jaký je jeho právní status? (Např. soukromá právnická osoba, zahraniční subjekt, veřejná instituce.)
- Jaké další veřejně dostupné parametry upřesňují povahu záměru a způsob vyhodnocení jeho dopadů?

1.3.2 KLÍČOVÉ AKTIVITY A MILNÍKY PROJEKTU

Cílem této kapitoly je popsat časovou strukturu strategického investičního záměru. Identifikace hlavních milníků a etap umožňuje navázat další části metodiky, zejména výpočty dopadů v oblastech zaměstnanosti, dopravní dostupnosti, bydlení nebo veřejné vybavenosti. Základním výchozím bodem pro časové posuzování je stanovení tzv. rozhodného okamžiku (T0), vůči němuž se modelují scénáře vývoje a vyhodnocují dopady projektu.

Záměr by měl být rozdělen do několika fází – příprava, výstavba a provoz – s orientačním časovým harmonogramem a vyjasněním odpovědnosti za jednotlivé etapy (investor vs. veřejná správa). Pokud existují alternativní scénáře realizace (např. odlišné tempo výstavby nebo různá míra postupného naplňování kapacit projektu), měly by být rovněž popsány v této kapitole.

Jednotlivé milníky by měly být časově vymezeny v ročním členění (případně po čtvrtletích), aby bylo možné harmonogram projektu sladit s modely demografického, dopravního a ekonomického vývoje v území.

Struktura a délka jednotlivých fází se může lišit v závislosti na povaze a kontextu záměru. Obecně však lze rozlišit následující etapy projektu s typickými činnostmi:

- **Příprava**
 - Zahájení jednání mezi investorem, státem a dalšími klíčovými aktéry.
 - Výběr vhodného území a stanovení základních parametrů záměru (včetně předběžné úvahy nad potenciálními dopady a klíčovými tématy).
 - Zřízení projektového týmu a nastavení organizační struktury řízení projektu.
 - Zpracování studie proveditelnosti a upřesnění technických, prostorových a kapacitních požadavků.
 - Identifikace potřebných doprovodných investic (např. dopravní napojení, posílení inženýrských sítí) a zahájení jejich přípravy.
 - Zahájení navazujících procesů a řízení (např. příprava dokumentace EIA, získání odborných posudků, zajištění veřejných projednání).
 - Rozhodnutí o realizaci záměru („green light“ od investora či zřizovatele projektu).
 - Zajištění financování projektu, uzavření klíčových smluv, zajištění logistiky, podání předběžných objednávek technologických celků a příprava plánu nábory pracovníků.
- **Výstavba**
 - Fyzická příprava území (výkupy či směny pozemků, vyřešení majetkoprávních vztahů, vybudování potřebné technické infrastruktury).
 - Výstavba hlavní části areálu záměru včetně klíčových provozních objektů, následně realizace souvisejících servisních a podpůrných staveb.
 - Možná etapizace výstavby, zejména u rozsáhlejších projektů (např. výstavba po sekcích, modulech či funkčních celcích tak, aby části projektu mohly být uváděny do provozu postupně).
- **Provoz**
 - Náběhová (pilotní) fáze provozu – zkušební provoz s omezenou kapacitou nebo částečným využitím areálu, sloužící k doladování procesů a technologií.
 - Plný (rutinní) provoz – dosažení plánovaného výkonu, kapacity a produkce projektu podle původních záměrů.

MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

- Jaký je rozhodný okamžik (T0), od něhož se začínají posuzovat dopady záměru?
- Jaký je celkový časový rámec projektu (jde o krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý horizont)?
- Jaké fáze vývoje projektu jsou předpokládány (příprava, výstavba, provoz)?
- Jaké milníky definoval investor a kdy k nim dojde?
- Jaké milníky realizace vyžadují součinnost veřejné správy (např. zajištění dopravního napojení, změna územního plánu)?
- Jaké jsou klíčové přechody mezi jednotlivými fázemi projektu?
- Existují alternativní scénáře vývoje projektu? V čem se liší z hlediska časování a rozsahu?
- Jaké doprovodné aktivity či vnější podmínky mohou ovlivnit načasování projektu?

U mimořádně velkých nebo veřejně sledovaných projektů mohou už některé kroky v přípravné fázi vyvolat znatelné dopady – např. změnu cen nemovitostí v okolí, zvýšený zájem o bydlení v dané lokalitě, nebo poptávku po specifické pracovní síle. Tyto dopady je vhodné identifikovat a zohlednit v této i v navazujících analýzách (návaznost viz 1.2 Rozsah platnosti a cílová skupina — str. 18).

1.3.3 PARAMETRICKÝ POPIS PROJEKTU

Kapitola popisuje parametry záměru, které slouží jako vstupní údaje pro navazující výpočty a modelování dopadů. Zahrnuje prostorovou lokalizaci projektu v území, popis plánované zaměstnanosti a další kvantitativní charakteristiky záměru.

LOKALITA A PROSTOROVÉ VYMEZENÍ ZÁMĚRU

Pro účely modelování je třeba definovat polohu a rozsah území dotčeného projektem. Lze postupovat ve dvou úrovních podrobnosti:

(A) ELEMENTÁRNÍ METODA

Určí se definiční bod záměru pro základní mapovou lokalizaci (souřadnice X, Y typicky ve standardu WGS84).

Definiční bod může být stanoven například jako geometrický střed (centroid) plánovaného areálu projektu, nebo jako hlavní vstupní (bránový) bod do areálu – podle toho, co lépe vystihuje polohu záměru. V této rané fázi postačuje určit definiční bod přibližně (s tolerancí řádově desítek až stovek metrů). Současně se určí, na území které obce (případně obcí) se projekt nachází; za hlavní dotčenou obec se považuje ta, na jejímž katastru leží převážná část záměru.

(B) POKROČILÁ METODA

Je-li k dispozici podrobnější dokumentace, vymezí se území projektu přesněji pomocí prostorových prvků:

- Zákres polygonu hlavního zájmového území (plocha zahrnující klíčové budovy a zařízení projektu včetně přímo navazujících manipulačních ploch, skladů, parkovišť apod.).
- Zákres polygonů vedlejších či podpůrných částí záměru, které mohou ležet mimo hlavní areál (např. odloučená parkoviště, přidružené provozy nebo ochranná/ nárazníková pásma).
- Zákres hlavních liniových prvků spojených se záměrem, pokud jsou relevantní (např. trasy nových inženýrských sítí, dopravní přeložky nebo příjezdové komunikace k areálu).

STRUKTURA A POČET ZAMĚSTNANCŮ

Sada údajů, která popisuje, jaká je předpokládaná struktura pracovní síly – kolik bude zaměstnanců a jaké bude jejich rozdělení podle profesí, kvalifikace, směnnosti a mzdové úrovně.

V této části se popisuje předpokládaná zaměstnanost v provozní fázi projektu. Zaměstnanost během výstavby se pro účely hodnocení dopadů zpravidla nezahrnuje, případně je hodnocena samostatně. Uvádějí se zejména:

- Celkový předpokládaný počet pracovních míst vytvořených projektem v plném provozu a jejich rozdělení podle kvalifikací či oborů (např. kolik bude inženýrů, techniků, administrativních pracovníků, dělníků apod.).
- Předpokládané rozdělení pracovníků podle funkcí nebo organizačních útvarů (např. výroba, údržba, management, podpůrné služby).
- Odhad úrovně mezd pro hlavní skupiny zaměstnanců (např. průměrná mzda dělnických pozic vs. technických a administrativních pozic).
- Zda projekt počítá s jednosměnným, dvousměnným či nepřetržitým provozem a kolik zaměstnanců bude pracovat v jednotlivých směnách.
- Plán náběhu pracovní síly v čase – kolik zaměstnanců nastoupí v první (pilotní) fázi provozu a jak rychle se dosáhne plného plánovaného stavu zaměstnanců.
- Pokud některé pozice vyžadují zvláštní kvalifikace nebo opatření (např. odborné certifikace, bezpečnostní prověrky či znalost cizích jazyků), měly by být zmíněny.

KLASIFIKACE ZÁMĚRU PRO POROVNÁNÍ ALTERNATIVNÍCH SCÉNÁŘŮ

Klasifikace vychází z analýzy struktury zaměstnanců a intenzity zaměstnanosti v high-tech a mid-tech výrobních provozech, a tyto základní typologie popisuje pro možnost porovnání alternativ v rámci zadaného záměru.

HIGH-TECH PROVOZY

V provozní fázi moderních high-tech továren (např. polovodičové výrobní závody, gigafactory na bateriové články apod.) tvoří největší podíl zaměstnanců operátoři výroby – běžně okolo 60–65 %. Technické a administrativní pozice („bílé límečky“ – procesní inženýři, technici, kvalitáři, logistika, administrativní podpora) představují zhruba 30–35 % personálu. Zbývající část připadá na management (orientačně 3–5 %) a výzkum a vývoj (VaV), který tvoří přibližně 4–10 %, pokud je součástí závodu. Malý zlomek (řádově jednotky procent) připadá na kategorii „ostatní“ (údržba, ostraha, úklid apod.).

Tabulka: Odhad složení zaměstnanců high-tech výrobního provozu (plná kapacita)

Kategorie	Podíl z celku	CZ-ISCO (převažující skupiny)	Příklady pozic
Management	3–5 %	1 – Řídící pracovníci	Ředitel závodu, výroby, manažeři útvarů
Bílé límečky (THP)	30–35 %	2 – Specialisté 3 – Technici 4 – Úředníci	Účetní, personalista, plánovač výroby, logistik, inženýr kvality
Operátoři výroby	60–65 %	7 – Řemeslníci 8 – Obsluha strojů 9 – Pomocní prac.	Montážní dělník, obráběč, seřizovač, obsluha linky
Vývoj a technologie	4–10 %	2 – Specialisté (inženýři) 3 – Technici	Technolog, konstruktér, vývojový inženýr
Ostatní (údržba, aj.)	cca 2 %	7 – Řemeslníci 8 – Obsluha 9 – Pomocní	Údržbář, elektro-technik, skladník, správce areálu

Pro odhad přímé zaměstnanosti ve výrobních zónách se používá měrná intenzita – počet pracovních míst na hektar. Podle plánovacích standardů a případových studií plně obsazený průmyslový park generuje přibližně 50 pracovních míst na 1 ha. High-tech provozy mívají spíše vyšší hodnoty, protože zahrnují i vývojová a administrativní pracoviště. Realistický interval pro smíšený high-tech provoz je 40–70 zaměstnanců/ha – podle míry automatizace, podlažnosti a prostorové efektivity. Vysoce automatizované provozy s minimem personálu mohou klesnout i pod 40 prac./ha (~25–40), zatímco vícepatrová a kancelářsky náročná centra mohou překročit i 70.

Mzdy jsou v průměru výrazně nad úrovní regionálního průměru, často o 20–40 % vyšší oproti stávající nabídce v regionu.

MID-TECH PROVOZY

U smíšeného mid-tech výrobního provozu (např. strojírenství, plastikářství, výroba dílů pro automotive) lze očekávat následující rozložení zaměstnanců.

Tabulka: Odhad složení zaměstnanců mid-tech výrobního provozu (plná kapacita)

Kategorie	Podíl z celku	CZ-ISCO (převažující skupiny)	Příklady pozic
Management	3–5 %	1 – Řídící pracovníci	Ředitel závodu, výroby, manažeři útvarů
Bílé límečky (THP)	15–20 %	2 – Specialisté 3 – Technici 4 – Úředníci	Účetní, personalista, plánovač výroby, logistik, inženýr kvality
Operátoři výroby	50–60 %	7 – Řemeslníci 8 – Obsluha strojů 9 – Pomocní prac.	Montážní dělník, obráběč, seřizovač, obsluha linky
Vývoj a technologie	5–10 %	2 – Specialisté (inženýři) 3 – Technici	Technolog, konstruktér, vývojový inženýr
Ostatní (údržba, aj.)	5–10 %	7 – Řemeslníci 8 – Obsluha 9 – Pomocní	Údržbář, elektro-technik, skladník, správce areálu

Poznámka: Struktura se liší dle konkrétního oboru – např. v automotive bývá vyšší podíl operátorů, v plastikářství naopak více techniků kvality. Tabulky reflektují orientační průměr pro evropský mid-tech závod ve fázi plného provozu.

U mid-tech provozů lze očekávat desítky až nižší stovky zaměstnanců na 1 ha zastavěné výrobní plochy. Intenzita závisí na typu výroby a organizaci provozu. Dle oborových standardů se běžně počítá s 1 pracovníkem na 40–80 m² podlažní plochy, což odpovídá 130–250 zaměstnancům na 1 ha čistě využitě výrobní plochy.

Mzdy bývají mírně až středně nad regionálním průměrem, orientačně +10–25 % (podle typu pozice a regionu).

ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ
PARAMETRY ZÁMĚRU

Metodika se zaměřuje zejména na socioekonomické aspekty v širším kontextu. Prostorové a strukturální parametry tak mohou mít spíše informativní charakter.

Jelikož účelem vyhodnocení není posoudit přímé strukturální a environmentální dopady (jsou řešeny zejména v návazných studiích EIA či studiích proveditelnosti), jsou tyto ukazatele informativní a s výjimkou propočtu příjmů z daně z nemovitosti neslouží jako vstupní proměnné pro další výpočty uvedené v této metodice.

Tyto ukazatele charakterizující rozsah a intenzitu fyzické struktury záměru jsou i tak považovány za relevantní, zejména pro dostatečnou míru informovanosti při vymezování přímo dotčených administrativních jednotek (viz dále - AOID_{adm}).

- Celková plocha hlavního území záměru (v m² nebo ha).
- Plošný rozsah jádrového území záměru (hlavní výroba, vývoj, místo provozu hlavních aktivit), plošný rozsah podpůrného území záměru (dodavatelský park, dopravní infrastruktura, rozvodny, izolační výsadba apod.)
- Budoucí podíl zastavěné plochy (z celkové plochy záměru), podíl zpevněných ploch (komunikace, parkoviště, manipulační plochy – mimo zastavěné objekty) z celkové plochy záměru.
- Budoucí hrubé vedení přivaděčů a nové dopravní infrastruktury.
- Budoucí hrubé vymezení podpůrných a infrastrukturních zařízení.
- Nadmořská výška definičního bodu záměru.
- Maximální výška hlavních říms plánovaných objektů.

DOPLŇKOVÉ CHARAKTERISTIKY
ÚZEMÍ

Pro navazující podrobnější analýzu či dokumentaci je možné uvést i další prostorové a environmentální parametry, které upřesňují kontext záměru.

- Bilance využití území - v nulovém stavu a v realizačním scénáři - kolik plochy zaujímají původně různé druhy pozemků dle standardní klasifikace katastru nemovitostí (např. orná půda, louky, lesy, zastavěné plochy) a jak se tyto poměry změní po realizaci záměru.
- Administrativní členění dotčeného území - vyčíslení, do kterých katastrálních území či obcí projekt zasahuje a v jakém rozsahu (např. procento celkové plochy záměru ležící v jednotlivých obcích).
- Vazby na okolí a územní limity - vzdálenosti a případné střety záměru s významnými prvky v území (např. vzdálenost areálu od nejbližší souvislé obytné zástavby, od hranic chráněných území, od hlavních dopravních koridorů). Zde je vhodné zmínit i to, zda projekt respektuje ochranná pásma a jiné regulativy v území.
- Soulad s územně-plánovací dokumentací - základní posouzení, zda je záměr v souladu s platným územním plánem a dalšími regulacemi, nebo zda bude nutné provést jejich změny či získat výjimky (např. změna funkčního využití ploch v územním plánu, povolení výjimek z ochranných pásem apod.).

1.4 VYMEZENÍ ÚZEMÍ

1.4.1 POPIS PROBLEMATIKY

Vymezení území představuje jeden ze základních stavebních kamenů pro hodnocení socioekonomických dopadů strategických investičních záměrů. Výstupy mnoha kapitol metodiky – např. zaměstnanost, mobilita, fiskální dopady nebo dopady na veřejné služby – jsou přímo závislé na tom, jaké území je považováno za dotčené, obsluhované nebo interagující se záměrem.

Pro potřeby metodiky se vymezují tři základní typy území, které se liší svou funkcí a metodou určení:

$AOIV_{uz}$ – vlastní území záměru, tj. fyzicky definovaný areál investice (např. průmyslový park, brownfield), který slouží jako výchozí bod pro další analýzy.

$AOID_{adm}$ – dotčené administrativní území, tj. obce a katastrální území, na jejichž území se projekt nachází. Toto vymezení je určující např. pro rozpočtové dopady, majetkoprávní vztahy a samosprávná rozhodnutí.

$AOIS_{iadpr}$ / $AOIS_{iadak}$ – spádové (interakční) území, které definuje reálný okruh dostupnosti a interakce obyvatelstva s projektem, zejména z hlediska dostupnosti zaměstnání, služeb či mobility. Vymezuje se síťově – např. dojezdovou dobou individuální automobilovou dopravou.

Zatímco $AOIV_{uz}$ a $AOID_{adm}$ lze poměrně jednoznačně stanovit na základě polohy záměru a územně-správního členění, spádové území (AOIS) je proměnlivé a závisí na infrastruktuře, dojezdových časech, územních bariérách a dalších faktorech. Správné určení spádového území je proto klíčové pro realistické zhodnocení pracovního trhu, nároků na bydlení nebo veřejné služby.

Pro metodiku je prioritním územím právě $AOIS_{iadpr}$ – spádové území podle preferované doby dojížd'ky – protože nejlépe vystihuje funkční vztah obyvatel k investici. Výpočty tohoto území vycházejí z dopravního modelu (např. algoritmu „service area“) a zohledňují korekce jako je délka „poslední míle“ nebo plánované dopravní stavby.

Cílem je metodicky popsat, jak tato území správně a opakovatelně vymezit, jaké nástroje a data použít, a jak výsledky interpretovat v kontextu dalších částí.

1.4.2 MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

$AOIV_{uz}$ (VLASTNÍ ÚZEMÍ ZÁMĚRU)

- Kde se projekt nachází a jak je vymezeno jeho vlastní území?
- Jakým způsobem je areál či lokalita zadána (geometrický polygon, parcelní výčet, vstupní bod apod.)?

$AOID_{ADM}$ (DOTČENÉ ADMINISTRATIVNÍ ÚZEMÍ)

- Která administrativní území¹ projekt fyzicky a správně zasahuje, tj. jaké je vymezení $AOID_{adm}$?
- Které obce a katastrální území se nachází uvnitř $AOIV_{uz}$?
- Jaké důsledky má toto vymezení pro fiskální, právní a územně-plánovací aspekty (viz též část Přínosy)?

AOIS (SPÁDOVÉ ÚZEMÍ)

- Jaké území je funkčně spádové vzhledem k projektu ($AOIS_{iadpr}$, případně širší $AOIS_{iadak}$)?
- Jaká je preferovaná a akceptovaná doba dojezdu pro daný projekt?
- Jaké korekce (např. poslední míle, budoucí infrastruktura) byly při výpočtu dostupnosti zohledněny?
- Jaké obce a jejich části jsou reálně dostupné v daných časových pásmech dostupností?
- Které části obcí leží v příslušných izochronách (např. podle polohy jejich významového středu)?
- Jaké jsou podíly obyvatel jednotlivých obcí spadajících do vymezeného AOIS?

METODIKA VYMEZENÍ

- Jak byla spádová území vypočtena a jaké nástroje a datové zdroje byly k tomu využity?
- Jaký standardní výpočtový model (např. OpenRouteService, ESRI Network Analyst nebo proprietární algoritmus) byl použit pro generování isochron?
- Jaké prostorové filtry (např. použití centroidů či významových středů územních celků, typ vymezených jednotek, tolerance překryvu) byly při výběru území aplikovány?

¹ zpravidla na úrovni obcí, LAU2, doplněno o příslušný kraj (NUTS3)

1.4.3 METODICKÝ POSTUP

Analogická struktura – rozdělení kapitoly metodický posutp na analytickou část a výpočtovou část – se v metodice uplatňuje i v dalších tematických kapitolách (zaměstnanost, bydlení, mobilita, přínosy). Nejprve se definuje nulový stav ("as-is"), následně se propojuje s predikcí a scénáři ("to-be") a převádí do výpočtových modelů.

1.4.4 ANALYTICKÁ ČÁST

Analytická část kapitoly se zaměřuje na vymezení a pochopení prostorového rámce, ve kterém budou posuzovány dopady a přínosy strategické investice. Zásadní je identifikace klíčových typů území – od vlastního území záměru, přes dotčené administrativní jednotky, až po funkční spádové území definované časovou dostupností. Tato část vytváří metodický základ pro všechny následující výpočty a interpretace; nesprávné či nepřesné vymezení území může vést k výraznému zkreslení výsledků analýz.

Stanovení zájmového či relevantního území představuje klíčový krok – výsledky většiny analytických modulů (zaměstnanost, fiskální přínosy, mobilita aj.) přímo vycházejí z parametrů území definovaného v tomto kroku.

Pro účely socioekonomického hodnocení je prioritní spádové území (AOIS - viz výše), neboť vyjadřuje reálný okruh populace a pracovní síly v interakci se záměrem. Administrativní hranice (například ORP nebo kraj) samy o sobě nejsou dostatečné pro analýzu dopravní dostupnosti, avšak zůstávají klíčové při interpretaci dopadů na veřejné rozpočty a správní jednotky.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Následující body shrnují důležité empirické poznatky a vstupy pro vymezení území:

- **Vymezení AOID_{adm}**
AOID_{adm} představuje soubor obcí, jejichž katastrální území přímo zahrnují část AOIV_{uz}. Tento výčet je zásadní zejména pro kapitoly posuzující lokální fiskální dopady (např. příjmy z daně z nemovitostí) a politicko-administrativní aspekty (rozpočty samospráv, odpovědnost obcí). Například: Průmyslový park Líně zasahoval do katastrů pěti obcí – každá z nich proto byla součástí AOID_{adm} pro daný záměr.
- **Určení AOID_{adm} v praxi**
Probíhá buď GIS analýzou (překryv polygonu AOIV_{uz} s hranicemi administrativních jednotek), nebo na základě údajů od objednatele projektu, pokud přesný polygon není znám (např. pokud zadavatel uvede, že záměr se nachází v lokalitě Předlice, přiřadí se projekt k příslušné obci Ústí nad Labem). Poznámka: Tento krok zajistí, že projekt je správně spojen s dotčenými obcemi.
- **Základní předpoklady pro AOIS**
Spádové území se pro potřeby metodiky primárně vymezuje pro individuální automobilovou dopravu za standardních podmínek (tj. bez zohlednění aktuálního provozu). Tento přístup představuje univerzální aproximaci dostupnosti. V České republice se typicky uvažuje preferovaná doba dojížd'ky IAD kolem 30 minut a akceptovaná doba dojížd'ky kolem 60 minut za standardních okolností.
- **Variabilita doby dojížd'ky**
V rurálních oblastech je empiricky pozorována vyšší tolerance k delší době dojížd'ky – preferovaná doba může být prodloužena na 35–40 minut a akceptovaná až na 70–75 minut, jelikož prostorová dostupnost pracovních příležitostí je nižší (viz např. OECD, Rural Development Policy, 2020; Eurostat, Commuting Patterns in Europe, 2019). Naopak v metropolitních oblastech bývá preferovaná doba kratší, avšak dopravní kongesce může reálnou dobu dojezdu prodloužit. V oblastech mimo dosah velkých měst se běžně počítá s vysokou závislostí na IAD a akceptovanou dojížd'kou 30–45 minut.
- **Přeshraniční dojížd'ka**
V pohraničních regionech je nutné zohlednit i přeshraniční dojížd'ku za prací (např. ze severozápadních Čech do Německa nebo z jižní Moravy do Rakouska). Data ČSÚ a Eurostatu o pendlerech dokládají, že v příhraničí může významná část pracovní síly dojíždět za hranice a naopak.
- **Socio-demografické rozdíly v dojížd'ce**
Ženy v průměru dojíždějí kratší dobu než muži, často z důvodu kombinace pracovních a pečovatelských povinností (dle statistik ČSÚ, SLDB 2011 a 2021). Nižší příjmové skupiny obyvatel mají obecně menší flexibilitu v dopravním chování (omezený přístup k automobilu apod.), což může snižovat jejich reálný akční rádius při dojížd'ce za prací.
- **Veřejná doprava v modelu**
Ve základním modelu AOIS není veřejná doprava zahrnuta, jelikož její parametry (jízdní řády, vedení linek) jsou proměnlivé a zavedení strategické investice obvykle vyvolá následné úpravy dopravní obslužnosti (změny tras, taktů, nové linky z iniciativy dopravců či regionu). Výjimku tvoří osobní železniční doprava: pokud se v blízkosti záměru (cca do 1200 m, tj. 15 minut pěšky) nachází stávající či plánovaná železniční stanice, doporučuje se doplnit i seznam obcí dostupných do ~60 minut vlakem.
- **Migrace za prací**
Ochota k relokaaci (stěhování za prací) je významný faktor ovlivňující pracovní trh a populační vývoj území. Není však přímo součástí vymezení spádového území. (Podrobněji je tento faktor zohledněn v části hodnocení týkající se trhu bydlení a demografických změn.)
- **Vstupní bod pro dojížd'ku**
Při definici isochron je nutné stanovit vstupní bod záměru na dopravní síť – typicky nájezd na nejbližší komunikaci vyšší třídy (silnici I/II třídy, dálniční sjezd apod.) nebo hlavní bránu areálu. Tento bod slouží jako počáteční uzel pro výpočet dojezdových časů.
- **„Poslední míle“**
Vzhledem k neznalosti detailní vnitřní infrastruktury v areálu záměru (tzv. poslední míle k nejbližší napojené silnici) se doporučuje provést korekci doby dojezdu. Typicky se délka této poslední úsečky (euklidovská vzdálenost "d" od vstupního bodu na hlavní, veřejnou dopravní síť) převede na čas a odečte z doby dojížd'ky. Empiricky lze uvažovat 2 minuty na kilometr vzdálenosti d (T_{posm} = d × 2 min/km).

VÝPOČTOVÁ ČÁST

Výpočtová část převádí výše uvedený analytický rámec do konkrétních výstupů – zejména do podoby polygonálních vrstev spádového území (AOISiadpr a AOISiadak) a odvozených seznamů obcí a jejich částí, které do vymezeného spádového území spadají.

Základ výpočtu tvoří několik kroků:

- Definice vstupního bodu a aplikace **korekce za poslední míli** (T_{posm}) a případnou **budoucí infrastrukturu** (T_{infr}).
- Stanovení korigované **preferované a akceptované doby dojezdu** ($DIAD_{pr}$ a $DIAD_{ak}$), včetně úpravy těchto hodnot o uvedené korekce (výsledné hodnoty $DIAD_{pr-kor}$ a $DIAD_{ak-kor}$).
- Generování **isochron** (service areas) pro preferovanou a akceptovanou dobu dojezdu (např. 30 a 60 minut) pomocí vhodného nástroje.
- Prostorový výběr částí obcí (č.o.) na základě definovaných isochron – buď přímým překryvem polygonů, nebo metodou významových středů s tolerančním pásmem (geografický buffer).
- Propojení s demografickými údaji a agregace – přiřazení údajů o populaci (příp. dalších charakteristikách) k vybraným částem obcí a výpočet podílu zasažené populace v rámci obcí (administrativních jednotek stupně LAU2).

VYP_1.4_1 VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

PROBLÉM

- Stanovení zájmového území ze základním krokem v procesu hodnocení dopadů a přínosů investičních záměrů; výsledky většiny analytických modulů metodiky - například zaměstnanost, fiskální přínosy nebo mobilita - přímo vycházejí z parametrů území, které je v tomto kroku vymezeno.
- Pojem „relevantní území“ není sám o sobě jednoznačný - z úvodu kapitoly výše opakujeme základní **termíny**:
 - $AOIV_{uz}$ – vlastní území záměru: fyzicky vymezený polygon, zpravidla areál investice či např. brownfield, často vymezený oplocením nebo vlastnickými poměry, listem parcel z katastru nemovitostí.
 - $AOID_{adm}$ – dotčené administrativní území: obce a jejich katastrální území, na jejichž správním území se $AOIV_{uz}$ rozkládá. Toto vymezení je klíčové pro kapitoly, které posuzují dopady a přínosy na municipální úrovni (např. daň z nemovitosti, místní rozpočty, samosprávná rozhodování).
 - $AOID_{env}$ – dotčené území z hlediska environmentálních dopadů: oblastí, na něž záměr působí přímými fyzikálními vlivy (hluk, emise, vizuální zátěž, dopravní intenzity). Vymezuje se podle výsledků specializovaných studií (rozptylová studie, hluková studie, viewshed analýza). V této fázi vyhodnocení dopadů zpravidla není relevantní.
 - $AOIS_{iadpr}$ / $AOIS_{iadak}$ – spádové (interakční) území: prostor definovaný izochronami dojížd'ky ($AOIS_{iadpr}$ – preferovaná doba dojížd'ky v minutách, $AOIS_{iadak}$ – akceptovaná doba dojížd'ky v minutách). Toto území poskytuje rámec pro hodnocení dostupné pracovní síly, širšího kontextu tržního zázemí a případných multiplikačních efektů.
 - Pro účely metodiky socioekonomického hodnocení je prioritní spádové území, neboť vyjadřuje reálný okruh populace a pracovní síly. Administrativní hranice (ORP, kraj) nejsou dostatečné pro analýzu dostupnosti, ale zůstávají klíčové při interpretaci dopadů na rozpočty a správní jednotky.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- $AOID_{adm}$ představuje soubor obcí, jejichž katastrální území přímo zahrnuje část $AOIV_{uz}$ (polygon vlastního území záměru).
- Tento výčet je zásadní zejména pro kapitoly, které řeší:
 - **příjmy z daně z nemovitostí,**
 - **přímé dopady na rozpočty samospráv,**
 - **politicko-administrativní odpovědnosti a rozhodovací procesy.**
- Příklad: Průmyslový park Líně v návrhu zasahuje do katastrů pěti obcí – každá z nich byla součástí $AOID_{adm}$.
- Určení $AOID_{adm}$ probíhá buď:
 - GIS analýzou (průnik polygonu $AOIV_{uz}$ a hranic administrativních jednotek), nebo
 - zadáním od objednatele (pokud polygon není přesně znám; např. zadavatel sdělí, že záměr je umístěn v Předlicích – metodika tedy přiřadí projekt k městu Ústí nad Labem).
- Základní výpočty AOIS se provádějí pro individuální automobilovou dopravu, bez započtení provozu, která představuje nejuniverzálnější aproximaci dostupnosti.
- V České republice se jako preferovaná doba dojížd'ky individuální automobilovou dopravou obvykle stanovuje na 30 minut (dostupnost individuální automobilovou dopravou, preferovaná - $DIAD_{pr}$).
- Akceptovaná doba dojížd'ky se obvykle pohybuje kolem 60 minut ($DIAD_{ak}$).

- V rurálních oblastech je empiricky uvažováno, že dochází k vyšší toleranci delší doby dojížd'ky (35–40 minut jako preferovaná, 70–75 minut jako akceptovaná), protože prostorová dostupnost pracovních příležitostí je nižší (OECD, Rural Development Policy, 2020; Eurostat, Commuting Patterns in Europe, 2019).
- V metropolitních oblastech (například definovaných jako FUA polygony dle Eurostatu) bývá dojížd'ka kratší, avšak dopravní kongesce může reálnou dobu prodloužit.
- V rurálních oblastech mimo území velkých měst se standardně počítá s vyšší závislostí na IAD, a tedy s 30–45 minutami dojížd'ky.
- V pohraničních regionech je nutné zohlednit přeshraniční dojížd'ku (např. směrem do Německa nebo Rakouska), což dokládají data ČSÚ a Eurostat o pendlerech.
- Ženy v průměru dojíždějí kratší dobu než muži, častěji kombinují pracovní a pečovatelské povinnosti (ČSÚ, SLDB 2011 a 2021).
- Nižší příjmové skupiny mají menší flexibilitu v dopravním chování, což může ovlivnit dostupnost pracovních míst.
- Pro analýzu dostupné občanské vybavenosti rovněž doporučujeme zpracovat isochronu s dojezdovou vzdáleností 15 od IZ (AOIS_{iad15}).
- AOIShdpr (hromadná doprava) není řešena - Veřejná doprava není v základním modelu zahrnuta, protože její parametry (jízdní řády, linky) jsou proměnlivé, a význam strategické investice zpravidla vyvolá změny trasování, taktu, či zavedení linek z iniciativy provozovatele.
- Výjimku tvoří osobní železniční doprava: pokud je v blízkosti (eukl. perimetru cca 1200 m, ekvivalent pěší dostupnosti 15 minut) záměru současná či uvažovaná železniční stanice, doporučuje se doplnit i seznam obcí dostupných do 60 minut vlakem.
- Informativním zdrojem pro definici DIAD je i analýza stávajících dojížd'kových vztahů v území (viz část 1.5)
- Ochota k relokači (změna bydliště za účelem práce) je významný faktor populační dynamiky, ale není přímo součástí vymezení spádového území. Více viz část bydlení, které se zabývají demografickými změnami a dlouhodobým vývojem území.
- Při definici isochron je nutné vycházet z uvažovaného vstupního bodu (nájezd na silnici, brána areálu, či obecný centroid).
- Vzhledem k neznalosti detailní infrastruktury v okolí a uvnitř polygonu záměru (tzv. poslední míle) se doporučuje korekce - například propočet km euklidovské vzdálenosti, převedený na časový ekvivalent (2 min/km) a odečtený od generované isochrony.
- AOIS_{nd} (nákladní doprava) - pro účely vyhodnocení není řešeno.

POSTUP

1. Vlastní území (AOIV_{uz})

- AOIV_{uz} je v této fázi mimo hlavní analytický záběr.
- Může být vymezen polygonem (např. katastrální parcely), souřadnicemi definičního bodu, centroidem nebo vstupním bodem (brána, nájezd).
- Slouží jako výchozí prvek pro následné analýzy.

2. Dotčené území (AOID_{adm}, AOID_{env})

- AOID_{adm} zahrnuje obce, jejichž katastrální území obsahuje část AOIV_{uz}. Slouží jako základ pro fiskální a administrativní hodnocení (např. daň z nemovitostí, rozpočty).
- AOIDenv zahrnuje území vizuálních, emisních a dopravních dopadů. Tyto vrstvy se neřeší v této metodice, ale v samostatných dokumentacích (např. EIA, feasibility study).

3. Spádové území (AOIS_{iadpr} / AOIS_{iadak})

3.1. Definice vstupního bodu

- Přesné zaznamenání souřadnic vstupního bodu (WGS84, 4 desetinná místa).
- Snap na stávající infrastrukturu (nájezd na síť vyšší třídy).
- Evidence plánovaných změn dopravní infrastruktury (budoucí nájezdy, přeložky).
- Korekce za „poslední míli“ vyjádřená v čase z euklidovské vzdálenosti "d":
 $T_{posm} = d \times 2 \text{ min/km}^2$

3.2. Definice doby dojezdu (DIAD_{pr_kor}, DIAD_{ak_kor})

- DIAD_{pr}: preferovaná doba dojížd'ky (typicky 30 min).
- DIAD_{ak}: akceptovaná doba dojížd'ky (typicky 60 min).
- Korekce:
 - T_{posm} (korekce na “poslední míli” odvozenou z euklidovské vzdálenosti k hlavní, existující komunikační síti a násobenou 2 minutami na km.
 - T_{infr} (zkrácení doby dojížd'ky vlivem budoucí infrastruktury = prodloužení preferované doby dojížd'ky na vstupu).
- Výsledné hodnoty: $DIAD_{pr_kor} = \max(0, DIAD_{pr} - T_{posm} - T_{infr})$
- $DIAD_{ak_kor} = \max(0, DIAD_{ak} - T_{posm} + T_{infr})$

3.3. Generování isochron

- Na základě stanovených vstupních parametrů doby dojezdu DIAD_{pr_kor} a DIAD_{ak_kor} a nejbližšího bodu na hlavní komunikační síti se spustí algoritmus/výpočetní komponent „service area“.
- Nástroje
 - OpenRouteService (ORS) – volně dostupný, globální pokrytí.
 - ESRI Network Analyst – komerční, detailní možnosti konfigurace.
 - Vlastní, proprietární a na míru postavené síťové modely (postavené např. na dopravních modelech krajů, využití harmonizovaných INSPIRE transport networks).
 - Metoda by měla být transparentní a bez výrazných deviací od oborového standardu (ORS, ESRI)
- Parametry výpočtu
 - Výpočet bez aktuálního provozu (pro metodickou konzistenci).
 - Výsledkem mají být “disks” (plně polygonální plochy), nikoli “rings”. Důvodem je potřeba získat dva ucelené polygonální výstupy (AOIS_{iadpr} a AOIS_{iadak}) a z nich odvodit dva výčty obcí.
 - „Díry“ v polygonech (holes, donuts) nebo drobné nepřesnosti geoprocessingu (vertex reduction, generated polygon tolerance) se považují za zanedbatelné a je na uvážení zpracovatele, zda je ponechá. Tyto problémy výpočtu jsou více obvyklé v horských a málo prostupných oblastech.
 - Výstupem jsou polygonální vrstvy AOIS_{iadpr} a AOIS_{iadak}, připravené pro overlay s částmi obcí.

3.4. Výběr částí obcí (č.o.)

- Je možné užít dvě základní metody:
- **Metoda A** – intersect polygonů:
 - Prostá identifikace překryvu AOIS_{iadpr}/AOIS_{iadak} s polygonem č.o., binární výsledek (k překryvu dochází-nedochází)
 - Výhoda: jednoduchost provedení.
 - Nevýhoda: může zahrnovat marginální překryvy v extravilánu.
- **Metoda B** – významové středy s tolerancí (doporučeno):
 - Významové středy č.o. (centrální náměstí, sídelní jádro) se testují proti AOIS rozšířené bufferem (doporučuje se 500 m, dále je možné stanovit 1 km, 2 km v případě více rozptýlených sídel ve spádové oblasti).
 - Pokud střed spadá do bufferu, č.o. se započítává.
 - Ilustrativní výsledky v AOIS_{iadak} testovacího území (Ústí nad Labem - Předlice):
 - buffer 500 m ≈ 1242 zahrnutých částí obce (100 %)
 - buffer 1 km ≈ 1273 zahrnutých částí obce (102 %)
 - buffer 2 km ≈ 1324 zahrnutých částí obce (106 %)
 - Propojení datasetů významového středu s příslušnými polygony č.o., zejména pro potřeby mapové reprezentace (pro další krok postačuje list kódů č.o.).

2 reprezentuje průměrnou rychlost vozidla 30 km/h při poslední části cesty

3.5. Join a agregace dat

- Vybrané č.o. se propojí (join) s atributy RSO (obyvatelstvo, rozloha a další dostupné údaje, zpravidla dostupné na ČSÚ).
- **Podíl obyvatel dosažených isochronou v dotčených obcích (LAU2):**

$$R_{zap} = \frac{\sum O_{co \in AOIS}}{\sum O_{mun}} \times 100$$

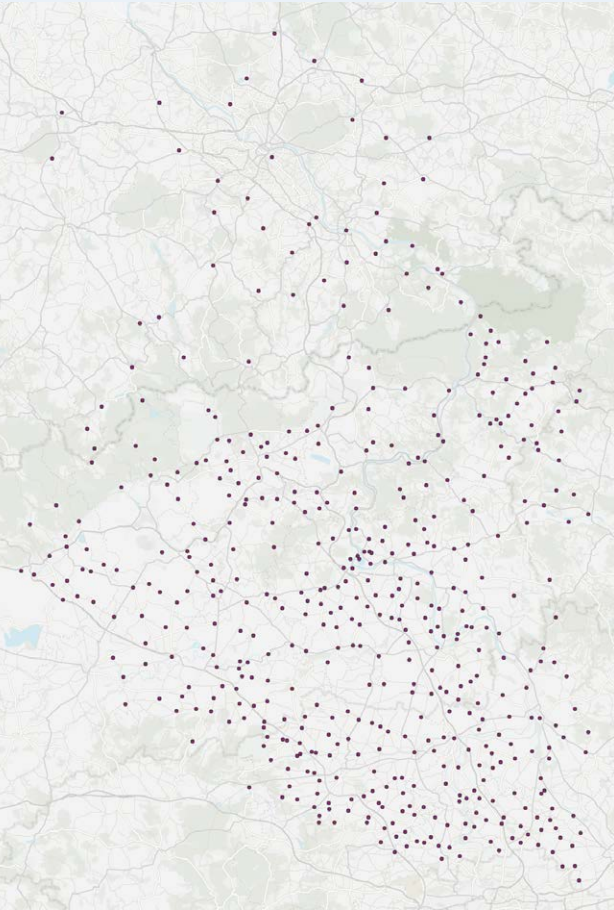
- R_{zcp} = podíl obyvatel vybraných částí obce (v isochroně) vůči celé obci.
- $O_{co}AOIS$ = součet obyvatel částí obce, jejichž definiční bod je uvnitř isochrony.
- O_{mun} = celkový počet obyvatel mateřské obce (součet všech jejích částí, úroveň LAU2).

KOREKCE

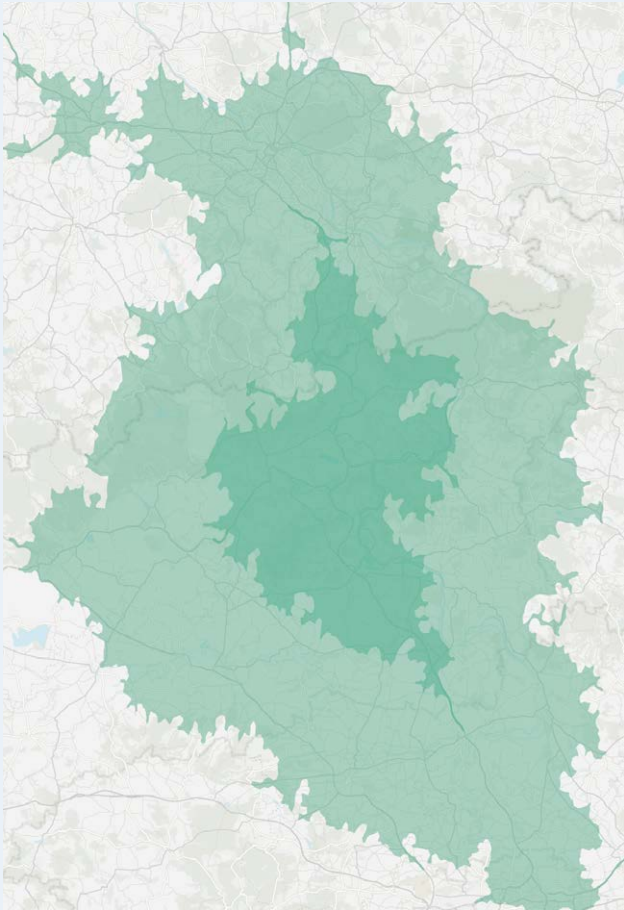
- Tolerance 500 m až 1 km pro obce ležící těsně mimo hranici AOIS (Area of Interest - service).
- Budoucí infrastruktura - zohlednění zkrácení času ($+T_{\text{infr.}}$).
- Velká města - proporční započtení (viz dále) je již zohledněno pomocí detailní úrovně částí obce.
- Empirické ověření - možnost ruční úpravy seznamu obcí (např. bariéry, přírodní překážky)
- Populační centra mimo ČR - pokud se počítá s významnou přeshraniční dojížděnou, provede se analogický postup prostorového filtru, propojení s dostatečně granularními územními jednotkami s počty obyvatel, agregace a vytvoření listu LAU2; doporučuje se využít harmonizované sady INSPIRE. Úskalími jsou nižší granularita dat, rozdílná typická velikost administrativních jednotek LAU2 a nižší dostupnost datasetu významových středů.
- Příklad výpočtu:
 - Vstupní bod: umístěn na volné ploše v č.o. Předlice, Ústí n. L.
 - Výpočet $DIAD_{\text{pr_ak}} = 60 - T_{\text{posm}}$ (1 km $\rightarrow$ 2 min) = 28 min.
 - Generování AOIS_{iadpr} (ORS, disk polygon).
 - Overlay AOIS_{iadpr} $\times$ významové středy č.o. s bufferem 1 km.
 - Výběr č.o., join s RSO/ČSÚ daty.
 - Agregace obyvatelstva.
 - Výsledek: 482 obcí, 24 částečně dosažitelných. 1,27 mil obyvatel v dosažených částech obcí.
- Poznámka: Praha je v tomto případě částečně dosažitelná – pokud by byla započtena celá, sledujeme nárůst z 1,27 mil. na 2,30 mil. obyvatel. Prahu tedy v tomto případě jako celé administrativní území nepočítáme, pouze její reálně dosažitelnou část.

PŘÍKLAD DATOVÉHO VÝSTUPU (FORMÁT JSON):

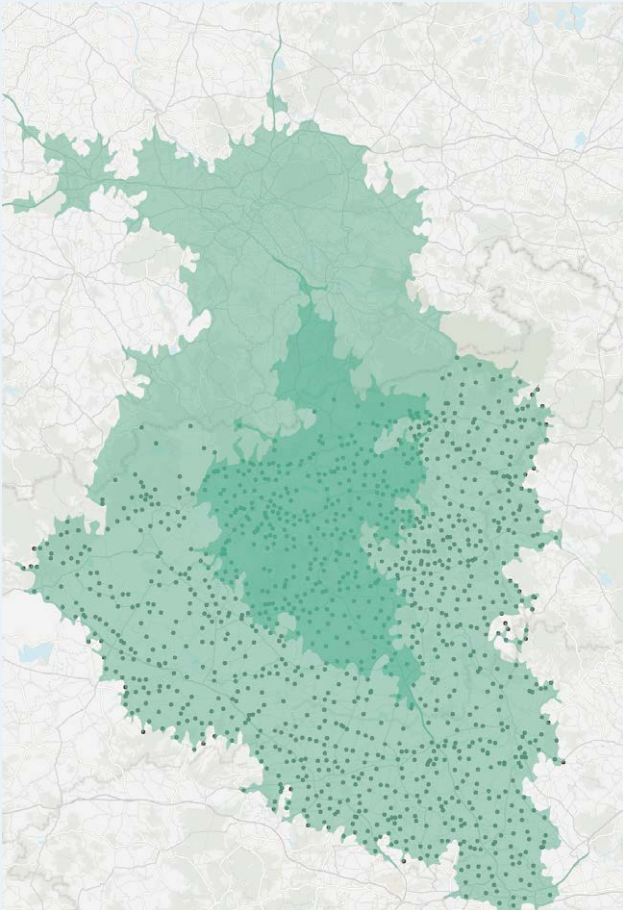
```
[
  {
    "obec": "Kladno",
    "kod": 532053,
    "obyvatele_celkem": 69664,
    "obyvatele_dosazeno": 7089,
    "casti_dosazene": ["Dubí", "Vrapice", "Švermov"],
    "podil_dosazene_populace": 0.1
  },
  {
    "obec": "Praha",
    "kod": 554782,
    "obyvatele_celkem": 1397880,
    "obyvatele_dosazeno": 350067,
    "casti_dosazene": [
      "Březiněves", "Horní Počernice", "Miškovice", "Satalice",
      "Vinoř", "Střešovice", "Sedlec", "Bohnice", "Čimice", "Kobylisy",
      "Karlín",
      "Dolní Chabry", "Děblice", "Prosek", "Černý Most", "Čakovice", "Třeboradice",
      "Kbely", "Kyje", "Hostavice", "Letňany", "Bubeneč", "Hloubětín", "Holešovice",
      "Hradčany", "Hrdlořezy", "Libeň", "Malešice", "Malá Strana", "Střížkov", "Troja", "Vysočany"
    ],
    "podil_dosazene_populace": 0.28
  },
  {
    "obec": "Zahrádky",
    "kod": 562246,
    "obyvatele_celkem": 705,
    "obyvatele_dosazeno": 664,
    "casti_dosazene": ["Borek", "Zahrádky"],
    "podil_dosazene_populace": 0.99
  },
  {
    "obec": "Knovíz",
    "kod": 532487,
    "obyvatele_celkem": 591,
    "obyvatele_dosazeno": 591,
    "casti_dosazene": ["Knovíz"],
    "podil_dosazene_populace": 1
  },
  ...
]
```



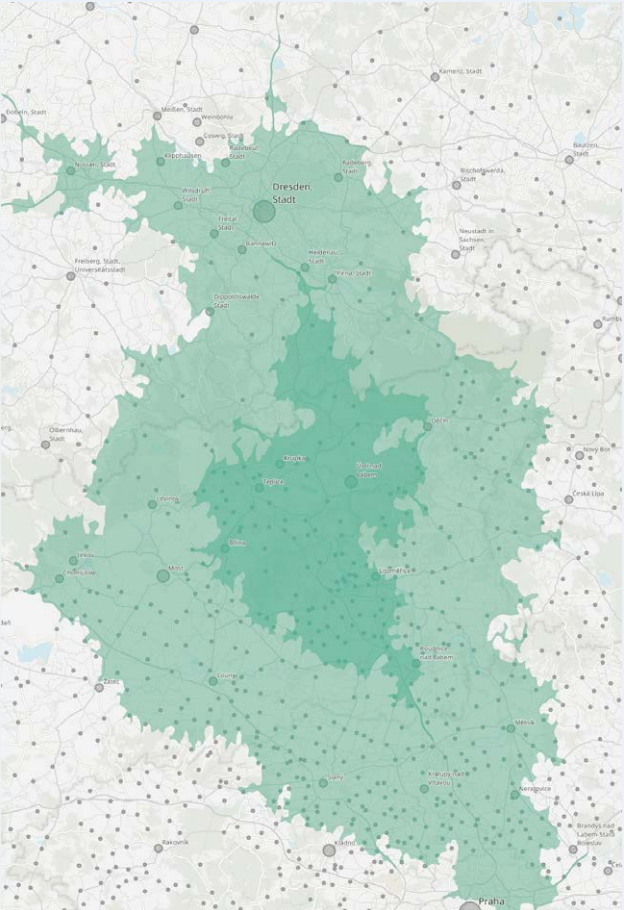
Obr. 03. významové středy obcí CZ, GER
Granularita vymezení administrativních jednotek neodpovídá v přeshraničním kontextu - CZ má jedny z nejmenších jednotek v EU, což však paradoxně může vést k větším nepřesnostem kvůli širším rozsahům hodnot v populaci.



Obr. 04. generované isochrony AOIS_{ladpr} (30 minut) a AOIS_{ladak} (60 minut)
Generované isochrony, bez započítání okamžitého stavu dopravy. Výsledky se mohou drobně lišit dle užitého algoritmu.



Obr. 05. významové středy částí obcí CZ
Jako klíčové prvky pro sumarizaci dosažených obyvatel byly vybrány významové středy částí obcí, volně dostupných např. z datasetů RSO. Kombinují dostatečný detail území (do 10 km² v hustěji osídlených oblastech) pro zamezení overfittingu (např. započítání celé Prahy při dosažení Letňan).



Obr. 06. doplnění kartografických značek a přeshraničních měst
Výsledný dataset by měl být informativně doplněn i o dostupné obyvatelstvo za hranicemi, závisí však na charakteru záměru, a s vědomím úskalí mírně odlišné metody sumarizace (větší celky na rozdíl od částí obcí)

ZDROJE DAT A NÁSTROJE

- ČÚZK - RÚIAN (hranice obcí, č.o.), ZABAGED (dopravní síť), KN.
- ČSÚ - RSO (části obcí, obyvatelstvo, atributy), SLDB (dostupnost, vzorce dojížd'ky).
- Centrum dopravního výzkumu - Česko v pohybu
- Eurostat - Commuting Patterns in Europe (2019).
- OECD - Rural Development Policy (2020).
- INSPIRE transport networks - evropská síťová data.
- OpenRouteService (ORS) - open source nástroj pro isochrony, aplikují se limity využití.
- ESRI Network Analyst - komerční nástroj, ArcGIS suite

KLÍČOVÁ RIZIKA KAPITOLY

Je nezbytné upozornit na hlavní slabá místa výše uvedeného procesu. Nesprávně vymezené území může vést k zásadnímu zkreslení výstupů – například k nadhodnocení dostupnosti pracovní síly, špatnému zařazení územních jednotek nebo podcenění přeshraniční interakce. Tato sekce shrnuje klíčová metodická a datová rizika spojená s vymezením zájmového/spádového území a doporučuje opatření pro jejich eliminaci.

R1. NEVHODNÁ VOLBA VSTUPNÍHO BODU

riziko	eliminace
Vstupní bod, z něhož se generují isochrony, není přesně definován nebo neodpovídá reálnému napojení areálu na dopravní síť. Výstupní polygon isochrony nereprezentuje skutečnou dostupnost lokality, což vede k chybnému výběru částí obcí a nadhodnocení dostupné populace.	- Jasně definovat pravidla pro určení vstupního bodu (brána, definiční bod, centroid). - Provést korekci za „poslední míli“ (např. euklidovská vzdálenost × 2 min/km). - V případě budoucí infrastruktury uvést korekci T_{infr} a podložit ji odkazem na dokumentaci.

R2. NADHODNOCENÍ DOSTUPNOSTI PŘI POUŽITÍ ADMINISTRATIVNÍCH POLYGONŮ

riziko	eliminace
Použití celých částí obcí bez ověření skutečné dosažitelnosti sídelního jádra. Dochází k přecenění počtu dostupných obyvatel, zejména u rozlehlých nebo řídce osídlených částí obcí.	Započítávat výhradně části obcí (č.o.) s ověřenou dosažitelností definovaného středu.
Započtení celé obce na základě marginálního překryvu části jednoho jejího polygonu vede k přecenění počtu dostupných obyvatel a k chybné interpretaci dopadu investice.	- Upřednostnit metodu významových středů s tolerancí (např. 500 m nebo 1 km). - U velkých městských celků použít proporcionální započtení podle dosažené části nebo scénářovou analýzu (např. s/bez Prahy). Uvést rozdíl mezi konzervativní a extenzivní variantou započítání. - Zvážit ruční úpravu v případech rozsáhlých venkovských polygonů bez jádrového osídlení. - Transparentně doložit použitou metodu včetně parametrů nárazníkového pásma (bufferu).

R3. NEZOHLEDNĚNÍ PŘESHRANIČNÍ INTERAKCE

riziko	eliminace
Ignorování mezinárodní dostupnosti v příhraničních regionech, kde se významná část pracovní síly může nacházet mimo ČR, vede k podhodnocení dostupné pracovní síly nebo zázemí ekonomické interakce, chybějící údaje v modelu.	Při významné přeshraniční vazbě zahrnout analogický výpočet AOIS (bez granularity částí obce) na území sousedních států. Použit crossdata a harmonizovaná data (např. INSPIRE, Eurostat LAU). V textové části jasně vymežit, kdy a proč byla přeshraniční oblast zohledněna.

R4. NEODŮVODNĚNÁ VOLBA DOBY DOJEZDU (DIAD_{PR} / DIAD_{AK})

riziko	eliminace
Nastavení preferované nebo akceptované doby dojezdu bez ohledu na typ území, typ pracovních míst nebo empirická data, což může zkreslit velikost spádového území – buď její nadhodnocení, nebo podcenění.	- Standardně vycházet z doporučených hodnot 30 min (DIAD_{pr}) a 60 min (DIAD_{ak}). - V rurálních nebo metropolitních oblastech aplikovat korekce dle typologie (např. OECD, ČSÚ). - Odchylku od standardních hodnot podložit argumentací v analytické části.

R5. NEDOSTATEČNÁ DOKUMENTACE METODICKÝCH ROZHODNUTÍ

riziko	eliminace
Chybějící popis výpočtu, použitých metod nebo seznamu vybraných územních jednotek. Důsledkem je ztráta transparentnosti, nemožnost auditace nebo opakování výpočtu jiným subjektem.	- Uchovat a doložit vstupní geometrii AOIS, seznam vybraných č.o. a parametr použitých bufferů. - V metodické příloze vždy uvést: metodu výběru (intersect vs. centroid+buffer), parametry tolerance, zdroj dat (např. RSO, ZABAGED), datum generování isochron.

DOPORUČENÍ K MITIGACI DOPADŮ

Kapitola Vymezení území neslouží k přímému vyhodnocení dopadů investičního záměru, ale představuje analytický a vstupní rámec pro ostatní tematické kapitoly metodiky (zaměstnanost, mobilita, fiskální dopady apod.). Výstupem této části je jasně definované spádové území (AOIS) a související atributy (např. dostupná populace v dosažitelných částech obcí), které následně slouží jako základní jednotka výpočtu v dalších modelech.

1.5 VÝCHOZÍ STAV A TRENDY V ÚZEMÍ

1.5.1 POPIS PROBLEMATIKY

Analýza výchozího stavu a trendů představuje klíčový krok pro pochopení, zda bude spádové území schopno absorbovat dopady strategické investice a jaké změny lze očekávat v horizontu cca 5–10 let. Nejde pouze o popis současného stavu, ale především o propojení výchozích charakteristik regionu s očekávaným demografickým, ekonomickým a technologickým vývojem. Teprve tímto způsobem lze realisticky posoudit, jak do budoucna zapadá záměr investice do struktury území a jaké faktory mohou její přínosy posílit či naopak ohrozit. Výsledky se vždy zpracovávají minimálně ve třech scénářích (optimistickém, středním, pesimistickém), aby bylo možné zohlednit nejistotu a rizika spojená s budoucím vývojem.

Základní logikou je, že současný stav ("as-is") se stane referenčním bodem pro všechny další výpočty, zatímco trendová analýza ("to-be") umožní promítnout, jak se v čase změní počet obyvatel, věková struktura, migrační toky nebo podoba práce a odvětvová specializace. Pokud by se vycházelo pouze z dnešních dat, výsledek by mohl být zkreslený – například by se nadhodnotila disponibilní pracovní síla, která v budoucnu nemusí být v regionu dostupná, nebo by se podcenila možnost uvolnění pracovníků z oborů v útlumu.

Kapitola by se proto měla zaměřit na tři základní dimenze.

První je demografie a migrace – vývoj populace, její věkové složení a migrační saldo, které rozhoduje o udržitelnosti pracovní síly a potřebách veřejných služeb.

Druhou tvoří podoba práce a odvětvové trendy – identifikace oborů v růstu a v útlumu, vliv dekarbonizace a technologické transformace, dopady automatizace a digitalizace na kvalifikace a strukturu zaměstnanosti.

Třetí dimenzí jsou globální trendy, které vytvářejí rámec pro hodnocení konkrétních investic – např. výrobu čipů, baterií či AI technologie – a které určují klíčová rizika i příležitosti na mezinárodní úrovni.

Je tím vytvořen obecný rámec, na který navazují dílčí tematické kapitoly – zaměstnanost, bydlení, mobilita a přínosy – které tento postup aplikují do svých specifických výpočtů. Jejím účelem není suplovat detailní sektorové a výpočtové analýzy, které jsou rozpracovány v následujících částech metodiky. Zde je třeba uchopit problém komplexně a v souvislostech, aby bylo zřejmé, v jakém kontextu se investice realizuje. Zároveň je nezbytné přizpůsobit rozsah a hloubku analýzy konkrétnímu záměru, lokalitě a podmínkám území – v každém případě je nutné kriticky zvažovat, které faktory mají pro posuzovanou investici skutečný význam a jakým způsobem je vhodné je zkoumat.

1.5.2 METODICKÉ ZÁSADY ANALÝZY STAVU A TRENDŮ

- Zaměření na relevantní faktory – analyzovat pouze ty oblasti, které mají přímý dopad na absorpci a přínosy investice (zejm. demografie, migrace, odvětvové trendy, globální rámec).
- Vyvarování se duplicit – detailní rozbor trhu práce, zaměstnanosti či fiskálních efektů jsou řešeny v samostatných kapitolách. Zde postačí zachytit širší kontext.
- Propojení stavu a vývoje – vždy uvádět, kde je území dnes ("as-is"), kam směřuje ("to-be") a co to znamená pro investici (implikace).
- Použití scénářů – pracovat s minimálně třemi variantami (optimistickou, nulovou, pesimistickou) a výsledky uvádět jako intervaly.
- Oddělení endogenních a exogenních faktorů – rozlišovat, co lze investicí nebo politikami ovlivnit (např. migrace), a co je dáno globálními nebo legislativními podmínkami (např. EU regulace, demografické stárnutí).
- Přizpůsobení rozsahu místním podmínkám – vždy kriticky posoudit, které ukazatele a metody jsou v konkrétním záměru skutečně potřebné a jaké mohou být vynechány, aby analýza zůstala přehledná a cílená.
- Vizualizace a interpretace výstupů – výsledky prezentovat v tabulkách, grafech a mapách a doplnit o čitelnou interpretaci, nikoli pouze o soubor čísel.

VYP_1.5_1 ANALÝZA VÝCHOZÍHO STAVU A TRENDŮ V ÚZEMÍ

PROBLÉM

Bez zohlednění demografických, odvětvových a globálních trendů by analýza pracovala pouze se statickým stavem. Hrozí pak nadhodnocení či podhodnocení absorpční kapacity regionu a nesprávné závěry o proveditelnosti investice.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Česká republika čelí dlouhodobému trendu stárnutí populace. Regionální rozdíly jsou zásadní - některé oblasti ztrácí mladé lidi (odchod za studiem a prací), jiné rostou díky suburbanizaci nebo přistěhovalectví.
- Migrační saldo je klíčový faktor - v regionech s negativní migrací se kapacita pracovní síly v čase snižuje, i při stabilní porodnosti.
- Dekarbonizace a změny v energetice uvolňují část pracovní síly. Naopak roste logistika, zdravotnictví, služby a high-tech obory, což zvyšuje konkurenci o zaměstnance.
- Automatizace, digitalizace a AI mění podobu práce: klesá podíl manuálních pozic, roste poptávka po technických a digitálních profesích. Hybridní práce (homeoffice) mění vzorce dojížd'ky a preference bydlení.

POSTUP

▪ Demografie a migrace

- AS-IS (T0)
 - počet obyvatel celkem,
 - věková struktura (0–14; 15–64; 65+),
 - index stáří (65+ / 0–14),
 - migrační saldo za posledních 5 let (vnitrostátní, zahraniční).

▪ Trend (T+5, T+10)

- výpočet průměrné roční změny

roční změna = $\left(\frac{V_k}{V_0}\right)^{\frac{1}{n}} - 1$

- kde V0 = počáteční hodnota, V_k = konečná hodnota, n = počet let.
- střední varianta jako baseline,
- scénáře:
 - optimistický
 - střední
 - pesimistický

▪ Implikace

- růst populace růst pracovní síly, zvýšené nároky na občanskou vybavenost, potřeba bydlení
- pokles populace → riziko nedostatku pracovní síly
- změna věkové struktury → dopady na služby (MŠ, ZŠ, zdravotnictví).

4. Regionální a dojezdové vztahy

- Pro bližší popis zájmového území v regionálním kontextu je vhodné zjistit a popsat stávající role a významy dotčených sídel (AOID) a sídel ve spádové oblasti (AOIS).

- Význam, role a velikosti sídel
 - stávající populace a distribuce velikostí obcí
 - klasifikace administrativní role (vyznačení POÚ, ORP, krajských měst)
 - identifikace dalších významných relevantních sídel nad rámec populace a administrativní role, např. přítomností významného zaměstnavatele
 - identifikace a popis předpokládaných změn v T+5, T+10
- Dojížd'kové vztahy a funkce
 - záznam hlavních toků (nad 50 osob) obcí v AOIS
 - identifikace hlavních cílových bodů (sídel)
 - výpočet proporce vyjíždějících a dojíždějících v obcích, identifikace rolí sídel (zdrojová, cílová, hybridní)
 - identifikace a popis předpokládaných změn v T+5, T+10
- Pracovní příležitosti a koncentrace zaměstnavatelů v sídlech
 - počet sídel firem, jejich kategorie počtu zaměstnanců, oborové zařazení
 - rozbor bude přesnější, má-li zadavatel k dispozici proprietární data o provozovnách firem, a nikoli jen sídlech
 - identifikace a popis předpokládaných změn v T+5, T+10

5. Podoba práce a odvětvové trendy

- AS-IS (T0)

- podíly hlavních odvětví na zaměstnanosti (CZ-NACE),
- identifikace dominantních oborů (např. zpracovatelský průmysl, logistika).

- Trend (T+5, T+10)

- útlumová odvětví → potenciál uvolnit pracovní sílu:

$N_{\text{uvolnění}} = (p_{T0} - p_{T+10}) \times L_{\text{celkem}}$

- kde p = podíl zaměstnanosti v odvětví, L_{celkem} = celkový počet pracovníků ve spádové oblasti.
- růstová odvětví → zvyšují konkurenci o pracovníky
- vliv technologií → více odborných pozic, méně rutinních

- Implikace

- útlum průmyslu může poskytnout investici pracovní sílu,
- růst konkurence (např. logistika, služby) může vyvolat substituční efekt a tlak na mzdy,
- digitalizace zvyšuje potřebu rekvalifikací a spolupráce se školami.

6. Globální trendy – kontrolní checklist

- Pro vybrané strategické obory ověřit:
 - Čipy/polovodiče: geopolitická rizika (EU/US Chips Act), energetická a vodní náročnost, volatilita poptávky.
 - Baterie: dekarbonizace (EU Green Deal, zákaz spalovacích motorů 2035), surovinová závislost, recyklace.
 - AI: EU AI Act, nároky na výpočetní výkon a energii, koncentrace talentu.
- Každý trend posoudit podle:
 - síly dopadu (nízká/střední/vysoká),
 - časového horizontu (do 5 let / do 10 let),
 - zařazení příležitost/hrozba.

KOREKCE

- Výsledky prezentovat vždy jako interval (optimistický/střední/pesimistický).
- Oddělit endogenní faktory (migrace, atraktivita regionu) od exogenních (globální demografie, EU legislativa).

PŘÍKLAD

- V příkladu jsou uvedeny globální trendy, které je vhodné analyzovat pro následující produkce:

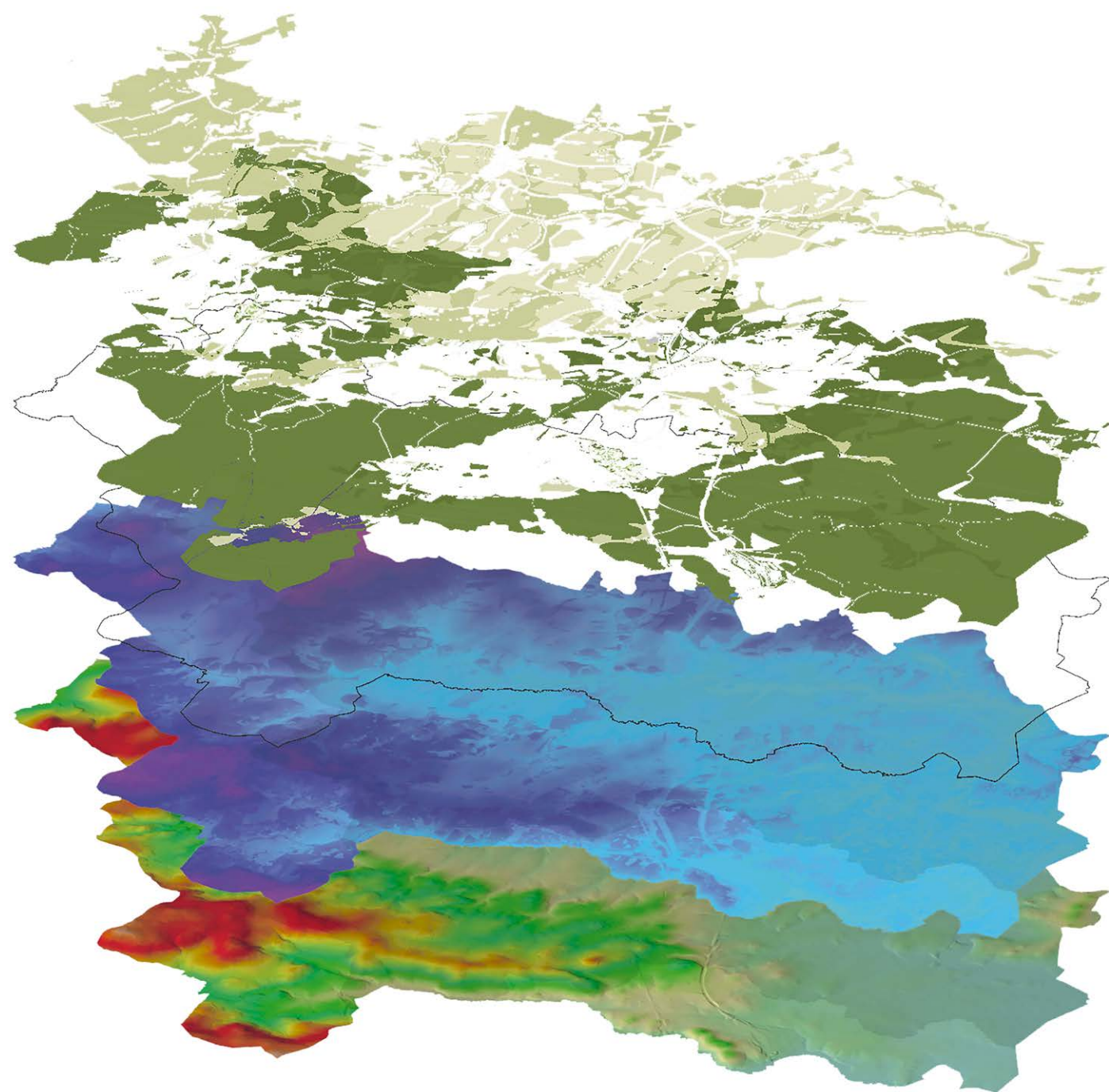
- **Výroba čipů a polovodičů**
 - Geopolitická fragmentace a bezpečnost dodávek – koncentrace výroby (Taiwan, Korea), snaha USA a EU o strategickou soběstačnost (CHIPS Act, EU Chips Act).
 - Miniaturizace a nové architektury – posun pod 3 nm, rozvoj 2D materiálů, nové procesy (EUV litografie).
 - Nároky na energii a vodu – extrémně vysoká spotřeba elektřiny a ultrapure vody → význam energetické a vodní soběstačnosti regionu.
 - Zelený tlak – snižování uhlíkové stopy ve výrobě, recyklace polovodičových materiálů.
 - Volatilita poptávky – cyklická povaha trhu (boom–bust), závislost na automotive, elektronice, AI.
 - **Implikace:** investice do čipů musí stát na silné infrastruktuře (energie, voda), vzdělanostní pracovní síle a region musí být připraven na geopolitické turbulence.
- **Elektro-baterie (automotive i jiné)**
 - Dekarbonizace a elektromobilita – tlak EU (zákaz spalovacích motorů po r. 2035), Green Deal → masivní růst poptávky po bateriích.
 - Surovinová závislost – lithium, kobalt, nikl → koncentrace zdrojů v několika regionech, tlak na recyklaci a cirkulární ekonomiku.
 - Technologické inovace – solid-state baterie, nové katodové/anodové materiály → zkracování technologických cyklů.
 - Energetická účinnost a uhlíková stopa – tlak na čistou výrobu (obnovitelné zdroje, zelený vodík).
 - Dotační rámce – EU Battery Alliance, IPCEI projekty, Modernizační fond → bez veřejné podpory je těžké konkurovat Asii.
 - **Implikace:** investice do baterií potřebuje zajištěný přístup k surovinám, čistou a levnou energii a schopnost adaptovat se na rychlý technologický vývoj.
- **Umělá inteligence (AI)**
 - Exponenciální růst výpočetních nároků – současné AI modely (LLMs) vyžadují masivní datová centra, spotřeba elektřiny a chlazení roste násobně.
 - Hardwarová závislost – AI je přímo závislá na polovodičích (GPU/TPU). Nedostatek čipů = limit rozvoje.
 - Regulace a etika – EU AI Act, globální diskuse o bezpečnosti, duševních právech a odpovědnosti.
 - Koncentrace talentu – klíčovým faktorem je dostupnost špičkových expertů, atraktivita regionu a spolupráce univerzit.
 - Integrace do průmyslu a služeb – AI není izolované odvětví, ale horizontální technologie měnící celé ekonomiky (průmysl, doprava, zdravotnictví).
 - **Implikace:** strategická investice do AI potřebuje nejen infrastrukturu (datová centra, energie, konektivita), ale i lidský kapitál a flexibilní legislativu.

ZDROJE

- ČSÚ – VDB, Demografická ročenka, SLDB, projekce obyvatelstva.
- Eurostat – Population Projections, Labour Market Indicators, Migration Statistics.
- MF ČR, ČNB – makroekonomické predikce.
- Portál geolokačních dat o mobilitě (kamdojizdime.cz)
- ISPV, MPSV – mzdy, zaměstnanost, trh práce.
- OECD, IEA, Eurostat, WEF – globální trendy práce, AI, energetiky.
- EU legislativa a strategie – EU Chips Act, EU Battery Alliance, EU AI Act, Green Deal, Fit for 55.
- Odborné zprávy – Gartner (semiconductors), BloombergNEF (batteries), McKinsey (AI).

PŘÍKLAD INTERPRETACE: STAV – TREND – IMPLIKACE

Faktor / Oblast	Stav (AS-IS, T0)	Trend (T+5 / T+10)	Scénáře (optimistický / střední / pesimistický)	Implikace pro investici
Populace	120 tis. obyvatel, mírný pokles –0,5 % ročně	115 tis. obyvatel (pokles o 5 % do 10 let)	Opt.: stabilizace (0 %), Real.: –5 %, Pes.: –10 %	Riziko nedostatku pracovní síly → nutnost migrační politiky pro lákání pracovníků a intenzivní podpora bydlení
Migrace	–800 osob ročně (negativní saldo)	Zlepšení na –600 / stagnace / zhoršení na –1 200	Opt.: saldo 0, Real.: –600, Pes.: –1 200	Atraktivita regionu rozhodne → klíčová role investice a bytové politiky
Odvětvová struktura	25 % průmysl, 15 % logistika	–5 p.b. průmysl, +3 p.b. logistika	Opt.: stabilní struktura, Real.: mírný pokles, Pes.: prudký pokles	Uvolnění pracovní síly z průmyslu, ale rostoucí konkurence o pracovníky v logistice
Technologie	Nízká digitalizace, 30 % firem s Průmysl 4.0	Rychlý nástup automatizace	Opt.: adaptace firem, Real.: částečná adaptace, Pes.: zaostávání	Vyšší poptávka po technických profesích, nutnost rekvalifikací
Globální trendy (AI)	EU AI Act, rostoucí spotřeba dat	Vysoké investice do AI, růst poptávky po specializovaném hardwaru	Opt.: investice s podporou EU, Real.: vysoká konkurence, Pes.: nedostatek HW a talentu	Nutnost energetické infrastruktury a lidského kapitálu, jinak riziko neúspěchu



2 IDENTIFIKACE DOPADŮ

Typická struktura identifikace dopadů

- X.X.1 Popis problematiky
- X.X.2 Minimální soubor otázek, na které musí kapitola odpovědět
- X.X.3 Metodický postup
- X.X.4 Analytická část (nulový stav)
- X.X.5 Výpočtová část
- X.X.6 Klíčová rizika kapitoly
- X.X.7 Doporučení k mitigaci dopadů

Obr. 07. - struktura hodnotící části dopadové studie

IDENTIFIKACE DOPADŮ

Sekce vymezuje systematický rámec pro identifikaci, kategorizaci a následné kvantitativní či kvalitativní vyhodnocení dopadů strategických investičních záměrů. Smyslem metodického postupu je zajistit, aby všechny relevantní oblasti byly posuzovány jednotně, replikovatelně a na základě ověřitelných vstupních dat.

Metodika rozlišuje:

- primární dopady - přímé efekty vyvolané samotnou investicí (např. vznik pracovních míst, fiskální příjmy, změna využití území),
- sekundární dopady - nepřímé efekty v dodavatelských řetězcích, dopady do občanské vybavenosti a kvality života, multiplikační efekty spotřeby domácností a veřejných výdajů,
- terciární dopady - kvalitativní změny v oblasti infrastruktury, vzdělávání, image a atraktivity území.

Identifikace dopadů se v rámci metodiky zaměřuje zejména na tyto tematické oblasti:

- posouzení dopadů na zaměstnanost a dostupnost pracovní síly,
- bydlení (včetně analýzy vlivu na ceny a dostupnost bydlení),
- občanskou vybavenost (školství, zdravotnictví, volnočasová infrastruktura, bezpečnost),
- zhodnocení fiskálních a socioekonomických přínosů.

Každá z těchto oblastí je následně zpracována podle jednotného postupu (problém – empirické poznatky – metodický postup – korekce – příklad – zdroje dat), aby byly výsledky porovnatelné napříč strategickými investicemi.

- Vymezení řešeného problému – jasná formulace, co daný krok sleduje a proč je pro hodnocení důležitý.
- Empirické poznatky – shrnutí poznatků z praxe, literatury, případových studií či statistických analýz, které určují realistické hranice a parametry.
- Postup – metodický návod, jak provést výpočet nebo analýzu (včetně použitých proměnných, ukazatelů a modelů).
- Korekce – doporučené úpravy, které zabraňují nadhodnocení nebo podhodnocení výsledků (např. započtení bariér, odlišností v datech nebo časových posunů).
- Příklad - ilustrační numerická ukázka aplikace metodiky, která zajišťuje její srozumitelnost a možnost ověření.
- Zdroje dat - seznam doporučených datových sad a institucí, z nichž má být čerpáno (národní statistiky, resortní databáze, mezinárodní zdroje).

2.1 ZAMĚSTNANOST

2.1.1 POPIS PROBLEMATIKY

Při hodnocení dopadů strategické investice na zaměstnanost je zásadní nezůstat u statického popisu současného stavu trhu práce, ale uvažovat perspektivně. Analýza trhu práce je komplexní zkoumání dynamiky nabídky a poptávky po pracovní síle v určitém území či odvětví, které zahrnuje sběr a interpretaci dat o vývoji zaměstnanosti, charakteristikách pracovní síly a ekonomických faktorech. Jejím cílem je poskytnout informace o současných i budoucích potřebách pracovního trhu, sladit dovednosti pracovníků s požadavky odvětví a případně formovat potřebné vzdělávací či rekvalifikační programy. Zpracovatel by proto měl zohlednit klíčové body analýzy trhu práce, tedy sledovat trendy zaměstnanosti (růst či útlum odvětví), demografickou strukturu pracovní síly (věk, kvalifikace, gender), údaje o mzdách a benefitech, analýzu „skills gap“, projekce vývoje odvětví, dostupnost vzdělávací infrastruktury a širší ekonomické indikátory.

Strategická investice se bude realizovat v budoucnosti, a proto je nutné pracovat s prognózami. Podstatné je nezjednodušovat předpoklady - nelze automaticky uvažovat, že chybějící pracovníci se do oblasti přistěhují. V období napjatých pracovních trhů jsou zaměstnavatelé nuceni „vylepšit balíčky“ a zvyšovat mzdy, aby přilákali a udrželi talenty. Výzkumy ukazují, že vyšší plat je stále hlavním motivem pro změnu zaměstnavatele - většina zaměstnanců by přešla k jinému zaměstnavateli, pokud by si polepšila finančně. Vyšší mzdy v novém provozu mohou tedy lákat pracovníky od stávajících firem a vést k tzv. substitučnímu efektu. Do analýzy je však třeba zahrnout i jiné faktory, které ovlivňují rozhodování pracovníků, jako např. pracovní podmínky, benefity, možnost flexibilní práce, vzdálenost dojížděky apod.

2.1.2 MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MÁ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

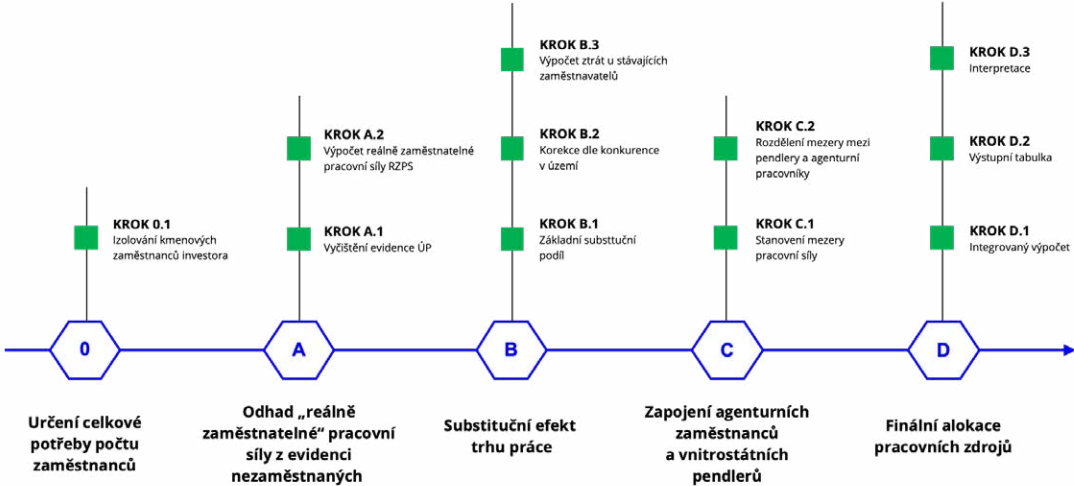
- Jaký je odhad celkového počtu vytvořených pracovních míst v jednotlivých fázích (výstavba, náběh, plný provoz) a kolik z nich jsou přímá, nepřímá či indukovaná pracovní místa?
- Jaká bude struktura pracovních pozic podle povahy práce (např. dělnické profese, technické profese, kvalifikovaní specialisté, administrativní a manažerské pozice) a jaké kvalifikační a dovednostní požadavky na ně budou kladeny?
- Jaké jsou plánované mzdové úrovně pro jednotlivé kategorie pracovních míst (dle CZ-NACE) a jak se liší od současných mzdových hladin v regionu?
- Kolik pracovních míst bude plánováno pro stálé zaměstnance a kolik se předpokládá pro agenturní pracovníky?
- Jaký se předpokládá časový profil náboru?
- Jaký dopad bude mít investice na stávající zaměstnavatele v území? Očekává se přetahování pracovníků, růst mezd nebo nedostatek pracovních sil v jiných odvětvích?
- Očekávají se díky investici změny v nezaměstnanosti?
- Jaká je předpokládaná udržitelnost pracovních míst vytvořených strategickou investicí?

2.1.3 METODICKÝ POSTUP

Cílovým výstupem je detailní analýza a kvantifikace zaměstnanosti v souvislosti se strategickou investicí. Jejím cílem je odpovědět na klíčové otázky, které se týkají celkového počtu nově vytvořených pracovních míst, jejich struktury, kvalifikačních požadavků, mzdové úrovně a dopadů na stávající zaměstnavatele i širší trh práce ve spádovém území. Strategická investice představuje zásadní zásah do místní ekonomiky - vytváří nové příležitosti, ale zároveň vyvolává tlak na pracovní sílu, která je v regionu k dispozici. Proto je nutné metodicky postupovat tak, aby výsledky poskytly nejen popis současného stavu, ale také realistické predikce do budoucna.

Analýza musí brát v úvahu jak přímé efekty (pracovní místa přímo v novém provozu), tak i nepřímé a indukované efekty vzniklé prostřednictvím dodavatelských řetězců a spotřeby domácností. Zároveň je nezbytné rozlišit kmenové zaměstnance přicházející přímo s investorem - klíčové manažery, specialisty a technologické pozice, které nelze pokrýt z místních zdrojů a které v prvních letech zajišťují přenos know-how a rozjezd výroby. Dále je nutné hodnotit reálnou zaměstnatelnost osob evidovaných na úřadech práce, rozsah substituce pracovníků od stávajících zaměstnavatelů a nutnost využití externích zdrojů - zejména agenturních pracovníků či pendlerů.

Kapitola poskytuje strukturovaný rámec, který umožní porovnat plánované dopady s reálnými možnostmi regionu, identifikovat kritická rizika a navrhnout opatření k jejich eliminaci. Výsledkem musí být jasné a kvantifikovatelné závěry, které slouží jako podklad pro rozhodování samospráv i investora.



Obr. 08. Schéma postupu - zaměstnanost

Zdroje: vlastní zpracování

ANALYTICKÁ ČÁST (POSOUZENÍ VSTUPNÍHO STAVU, AS-IS)

Analytická část zaměstnanosti popisuje výchozí stav trhu práce ve spádovém území a vytváří základnu pro modelování dopadů investice. Sleduje strukturu disponibilní pracovní síly, její kvalifikační profil a mzdové očekávání, přičemž zohledňuje specifika oboru, do kterého investice směřuje. Součástí je rovněž hodnocení možných substitucí na trhu práce a zapojení agenturních či zahraničních pracovníků, pokud místní zdroje nebudou dostatečné. Analýza posuzuje míru fluktuace zaměstnanců s ohledem na aktuální podmínky regionálního trhu práce, identifikuje potenciál uchazečů evidovaných na pobočkách úřadu práce a konfrontuje jej s potřebami stávajících firem v regionu. Výsledkem je realistický obraz zaměstnanecké základny, který určuje, do jaké míry je území schopno naplnit poptávku po pracovní síle vyvolanou strategickou investicí. Jedná se minimálně o tyto analýzy:

- analýza disponibilní pracovní síly ve spádovém území vč. mzdových nároků budoucích zaměstnanců (dle oboru řešeného investičního záměru)
- očekávaná substituce trhu práce, počet agenturních zaměstnanců (pokud to bude situace vyžadovat)
- odhady fluktuace zaměstnanců vzhledem k podmínkám na trhu práce
- analýza počtu zaměstnatelných osob zapsaných na ÚP v daném regionu
- analýza aktuálních potřeb stávajících firem v regionu v oblasti zaměstnanosti

Jelikož pracovní místa vzniknou až za *n* let, je nutné AS-IS stav „posunout v čas“. Je nezbytné tedy poznání analytické části propojit s kapitolou Analýza výchozí stavu a očekávaných trendů, a to zejména s ohledem na migrační pohyby a změny trhu práce.

Z analýzy výchozího (nulového) stavu se tak vytvoří několik variant budoucího stavu - optimistický (více lidí vstoupí na trh práce, vyšší migrace do regionu), střední (předpokládá stejný vývoj jako výchozí stav) a pesimistický (odliv pracovníků, nízká aktivace dlouhodobě nezaměstnaných).

Jinými slovy, AS-IS funguje jako startovní inventura - popíše stav „tady a teď“. Tento stav se nezastaví v čase, ale „protáhne se“ skrze predikční modely do budoucnosti, aby v okamžiku T+X odpovídal reálné nabídce pracovní síly. Výsledkem je model, který propojuje dnešní stav s očekávaným budoucím stavem a umožňuje počítat, zda nově vzniklá pracovní místa budou mít v regionu dostatek lidí.

VÝPOČTOVÁ ČÁST

Výpočtová část zaměstnanosti převádí zjištěné vstupy z analytické části do kvantitativních odhadů nově vzniklých pracovních míst a jejich dopadů. Model rozlišuje přímá pracovní místa přímo v novém provozu, nepřímá místa v dodavatelském řetězci a indukovaná místa vznikající ze zvýšené spotřeby domácností. Současně se zohledňuje substituce pracovních sil ze stávajících zaměstnavatelů, podíl agenturních pracovníků a dojíždějících, stejně jako reálná zaměstnatelnost osob evidovaných na pobočkách úřadu práce. Výpočty pracují s multiplikátory zaměstnanosti a s časovým profilem náběhu nových míst, který reflektuje postupný rozvoj investice. Výsledkem je transparentní model zaměstnanosti, který kvantifikuje čistý přírůstek pracovních příležitostí a poskytuje základ pro další ekonomické a fiskální výpočty.

VYP_2.1_1
KMENOVÍ ZAMĚSTNANCI PŘÍCHÁZEJÍCÍ S INVESTOREM

PROBLÉM

Část pracovních míst (management, vedoucí výroby, technologové, klíčoví specialisté) nelze pokrýt z regionu. Tito pracovníci zpravidla přicházejí s investorem a v rané fázi rozjezdu zajišťují přenos know-how a stabilizaci provozu.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Typicky 5-15 % z celkového počtu zaměstnanců, podíl postupně klesá s rozvojem znalostí nových pracovníků.
- V rozjezdu provozu zajišťují transfer know-how, nastavení procesů a školení.
- V mezinárodní praxi (automotive, high-tech) se často uvažuje ~10 % na začátku, pokles na ~5 % po stabilizaci (2-5 let).

POSTUP

Stanovení celkového počtu zaměstnanců, které bude potřeba vyhledat:

$$N_{\text{celkem}} = (1 - k_{\text{inv}}) \cdot N_{\text{inv}}$$

kde

N_{celkem} - celková potřeba pracovních míst

k_{inv} - podíl kmenových zaměstnanců přicházejících s investorem

N_{inv} - celkový počet pracovních míst, které bude investor vytvářet

- Postupně během prvních 3-5 let klesá na stabilní hladinu (př. 5 %).
- Pokles může být modelován lineárně (každý rok část rolí přebírají místní) nebo skokově (např. po 3 letech výrazné snížení).
- V tabulkách A-C (RZPS, substituce, pendleři, agentury) se pracuje vždy s aktuálním N_{celkem} .
- To znamená, že každý rok se část „volné kapacity“ uvolňuje pro lokální zdroje.

KOREKCE

- High-tech provozy $k_{\text{inv}} = 0,15$ (pokles na 0,08 - 0,10)
- Smíšené provozy $k_{\text{inv}} = 0,10$ (pokles na 0,05)
- Vhodné doplnit scénáře citlivosti

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud investor předpokládá vznik 1 000 pracovních míst, přičemž 10 % z nich budou kmenoví zaměstnanci, pak:

$$N_{\text{celkem}} = (1 - 0,1) \times 1\,000 = 900$$

→ 900 pracovníků se musí pokrýt podle kroků A-C.

ZDROJE DAT

- Projektové podklady investora (plán naboru, manažerské a odborné role).
- Zkušenosti s obdobnými strategickými investicemi (CzechInvest, MPO, OECD case studies).
- Odborná literatura k transferu know-how a k international staffing.

VYP_2.1_2 ODHAD „REÁLNĚ ZAMĚSTNATELNÉ“ PRACOVNÍ SÍLY (RZPS) Z EVIDENCE ÚP

PROBLÉM

Evidence úřadu práce zahrnuje osoby, které nejsou pro pracovní proces reálně použitelné (dlouhodobě nezaměstnaní, osoby s omezenou pracovní kapacitou, lidé, kteří práci aktivně nehledají). Pokud bychom počítali s celým počtem evidovaných uchazečů, nadhodnotili bychom disponibilní pracovní sílu.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Přirozená míra nezaměstnanosti se dlouhodobě odhaduje na 2,5-3,5 %. Pokud se nezaměstnanost ve spádové oblasti pohybuje na této úrovni, nelze očekávat významnější zapojení osob z evidence ÚP.

30 % dlouhodobě nezaměstnaných lze aktivovat.

15 % osob s bariérami (věk 55+, nízké vzdělání, zdravotní omezení) lze zapojit s doprovodnými opatřeními.

Provozy s vysokou přidanou hodnotou jen zřídka nabírají pracovníky přímo z evidence ÚP, proto je nutné disponibilní pracovní sílu dále korigovat.

POSTUP

Rozdělení evidovaných uchazečů na:

- Skupina A: uchazeči s podporou (krátkodobě evidovaní, obvykle zaměstnatelní).
- Skupina B: uchazeči bez podpory, >12 měsíců (dlouhodobá nezaměstnanost).
- Skupina C: osoby s nízkou zaměstnatelností (věk 55+, nízké vzdělání, omezená kapacita).

VÝPOČET

$$RZPS = A + (\gamma \cdot B) + (\delta \cdot C)$$

doporučené koeficienty:

γ = 0,3 (aktivace dlouhodobě nezaměstnaných)
 δ = 0,15 (aktivace osob s bariérami)

KOREKCE

Pro účely výpočtu se počítá s využitelností pouze 50 % RZPS (střední scénář, který reflektuje, že část osob se reálně nezapojí ani po rekvalifikaci).

V modelu doporučujeme pracovat se scénáři (optimistický 70 %, střední 50 %, pesimistický 10 % využitelnosti).

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud má spádové území v evidenci ÚP:

- Skupina A = 500 osob,
- Skupina B = 400 osob,
- Skupina C = 200 osob.

pak:

$$RZPS = 500 + (0,3 \times 400) + (0,15 \times 200) = 500 + 120 + 30 = 650$$

korekce 50 % tedy, $650 \times 0,5 = 325$

→ z evidence ÚP lze reálně uvažovat o zapojení 325 osob

ZDROJE DAT

- Úřad práce ČR - statistiky uchazečů podle okresů/ORP (veřejná databáze + exportní sestavy).
- ČSÚ - ukazatele nezaměstnanosti (věkové skupiny, vzdělání, délka evidence).
- Analýzy trhu práce MPSV - pravidelné čtvrtletní přehledy o zaměstnanosti.

VYP_2.1_3 SUBSTITUČNÍ EFEKT TRHU PRÁCE

PROBLÉM

Nová strategická investice odčerpává část pracovní síly od současných zaměstnavatelů. Tento substituční efekt je nutné kvantifikovat, protože snižuje čistý přírůstek pracovních míst v regionu a vytváří tlak na růst mezd u jiných firem.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Mzdová elasticita nabídky práce:

- +30 % mzdy → 40-60 % pracovníků zvažuje změnu;
- +10 % mzdy → 10-20 %;
- +5 % mzdy → jen 3-6 %, většinou bez reálného pohybu.

Skutečný substituční podíl je nižší v regionech s vysokou nabídkou pracovních míst s nadprůměrnými mzdami.

Mobilita pracovníků se liší podle odvětví, věku a kvalifikace; průměrně 50-70 % pracovníků lze považovat za potenciálně mobilní.

POSTUP

1. Výpočet základního substitučního podílu (mzdová elasticita)

$$S_m = \alpha \cdot \left(\frac{M_{nova} - M_{region}}{M_{region}} \right)$$

kde:

M_{nova} – plánovaná mzda nového investora,

M_{region} – mediánová mzda v dané profesi dle CZ ISCO v regionu,

α – empiricky odhadnutá elasticita 0-1 (1 – vysoká mobilita, 0 – nízká mobilita) vycházející ze zvýšení mzdy

2. Korekce podle konkurenční nabídky práce v regionu

$$S_t = \left(1 - \frac{NP_{vm}}{NP_{celkem}} \right) \cdot S_m$$

kde:

NP_{vm} – nabídka práce s vyšší než mediánovou mzdou

NP_{celkem} – nabídka práce celkem

S_m – substituční podíl

3. Výpočet ztrát u stávajících zaměstnavatelů

$$Z_{ztrata} = Z_i \cdot M_i \cdot S_m$$

kde:

Z_i – počet pracovníků v oboru/profesi (v regionu)

M_i – podíl pracovníků v oboru (včetně těch, kteří jsou ochotni dojíždět)

S_m – substituční podíl dle rozdílu mezd

KOREKCE

Diferenciace podle odvětví a velikosti firem (větší podniky si udrží zaměstnance lépe než malé).

Kromě mezd je třeba sledovat i nefinanční motivátory (pracovní kultura, benefity), které mohou významně snížit substituční efekt.

Možné doplnění behaviorální složky (ochota k mobilitě se liší podle věku a vzdělání).

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud:

- Regionální medián mzdy M_{region} = 35 000 Kč.
- Mzda investora M_{nová} = 50 000 Kč → nárůst 43 %
- alpha α = 0,5

pak:

$$S_m = 0,5 \times [(50\ 000 - 35\ 000) / 35000] = 0,21$$

→ 21 % pracovníků zvažuje odchod

Počet nabídek práce celkem NP_{celkem} = 500, z toho nad mediánem NP_{vm} = 200

$$S_t = [1 - (200 / 500)] \times 0,21 = 0,126$$

→ 12,6 % pracovníků zvažuje odchod při zohlednění konkurence v odvětví

V oboru pracuje Z_i = 5 000, z toho ochotných dojíždět M_i = 0,6

$$Z_{ztrata} = 5\ 000 \times 0,6 \times 0,126 = 378$$

přibližně 378 pracovníků může přejít k novému investorovi.

ZDROJE DAT

- ÚP ČR – evidence volných míst, statistiky dle ORP.
- ISPV/MPSV – mediány mezd dle CZ-ISCO a regionu.
- ČSÚ (SLDB 2021) – zaměstnanost podle odvětví a profesní struktury.
- Pracovní portály (jobs.cz, prace.cz, apod.).
- OECD, ILO – data k mobilitě pracovní síly a elasticitě.
- Expertní rozhovory se zaměstnavateli v regionu.

VYP_2.1_4 ZAPOJENÍ AGENTURNÍCH ZAMĚSTNANCŮ A VNITROSTÁTNÍCH PENDLERŮ

PROBLÉM

Po využití místních zdrojů z úřadu práce (A) a substitučního efektu trhu práce (B) zůstává určitá mezera pracovní síly, kterou je nutné pokrýt externími zdroji – vnitrostátními pendlery a agenturními zaměstnanci. Pokud tato mezera není realisticky řešitelná, projekt se stává rizikovým.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Mezera pracovní síly představuje část potřeby, kterou nelze pokrýt lokálně ani substitucí.
- Cca 6–7 % zaměstnanců ve spádových regionech dojíždí za prací v ČR déle než 60 minut (lze předpokládat stejný podíl i nových pozic investora).
- Podíl agenturních pracovníků vyšší než 5 % z celkové potřeby je považován za kritický a vyžaduje doprovodná opatření (ubytování, integrace, bezpečnost).

POSTUP

1. Stanovení mezery pracovní síly

$$N_{\text{mezera}} = N_{\text{celk}} - RZPS - N_{\text{sub}}$$

kde:

N_{celkem} – celková potřeba pracovních míst

RZPS – reálně dostupná pracovní síla ve spádovém území (viz A)

N_{sub} – pracovníci získaní substitucí ze stávajících zaměstnavatelů (viz B)

2. Rozdělení mezery mezi pendlery a agenturní pracovníky

$$N_{\text{pendleři}} = p \cdot N_{\text{celk}}$$

$$N_{\text{agentura}} = N_{\text{mezera}} - N_{\text{pendleři}}$$

kde:

p – podíl dlouhodobě dojíždějících

$N_{\text{pendleři}}$ – počet pracovníků pokrytých vnitrostátními pendlery

N_{agentura} – počet pracovníků, které je nutné zajistit agenturně

KOREKCE

Kontrola reálnosti mezery: pokud $N_{\text{mezera}} > 0,3 \times N_{\text{celkem}}$ projekt je rizikový.

Monitoring podílu agenturních pracovníků:

pokud $N_{\text{agentura}} / N_{\text{celkem}} > 0,05$ situace vyžaduje doprovodná opatření (ubytování, integrace, dohled apod.).

Pendlerský potenciál je horní limit; reálně se uplatní pouze do výše mezery.

PŘÍKLAD VÝPOČTU:

- pokud:
 - $N_{\text{celkem}} = 2\,000$
 - $RZPS = 500$
 - $N_{\text{sub}} = 1\,200$

- pak:
 - $N_{\text{mezera}} = 2\,000 - 500 - 1\,200 = 300$
 - Podíl vnitrostátní pendlerské mobility $p = 0,065$
 - $N_{\text{pendleři}} = 0,065 \times 2\,000 = 130$
 - $N_{\text{agentura}} = 300 - 130 = 170$

→ mezera 300 osob se pokryje 130 pendlery a 170 agenturními pracovníky. Podíl agenturních pracovníků = $170 / 2000 = 8,5 \%$
→ tedy nad kritickou hranicí a bude nutné přijmout mitigační opatření.

ZDROJE DAT

- SLDB 2021 – data o dojížděce za prací (ČSÚ).
- ÚP ČR – evidence agenturního zaměstnávání.
- MPSV / ISPV – statistiky zaměstnanosti a mobility.
- Regionální studie mobility pracovní síly.
- Expertní rozhovory se zaměstnavateli a agenturami práce.

VYP_2.1_5 FINÁLNÍ ROZLOŽENÍ ALOKACE PRACOVNÍCH ZDROJŮ

Na základě výsledků z kroků 0 (kmenoví zaměstnanci), A (RZPS), B (substituce) a C (pendleři a agenturní pracovníci) stanovíme finální strukturu pokrytí pracovních míst. RZPS využívá nezaměstnané, substituce znamená přetahování pracovníků od stávajících zaměstnavatelů. Tento krok ukazuje, z jakých zdrojů bude celková potřeba pracovních míst naplněna a jak velké je riziko neobsazení. Finální alokace se vždy musí hodnotit ve variantních scénářích, protože není jisté, že lokální trh práce absorbuje všechny potřeby investora. Obecně mohou nastat dvě možnosti:

- Situace A – trh absorbuje potřebu, vyšší podíl agenturních zaměstnanců.
- Situace B – trh nestačí, agenturních pracovníků je nedostatek (např. max. 5 %), zbytek doplněn relokací nových obyvatel.

Výsledkem je souhrnná struktura zdrojů pracovní síly, která umožňuje vyhodnotit reálnou proveditelnost strategické investice.

VÝSTUPNÍ TABULKA - SITUACE A – VYŠŠÍ PODÍL AGENTURNÍCH PRACOVNÍKŮ

Zdroj pracovní síly (krok)	Počet pracovníků	Podíl na celku
Kmenoví pracovníci (0)	200	10 %
Reálně dostupná pracovní síla – RZPS (A)	300	15 %
Substituce ze stávajících zaměstnavatelů (B)	1 200	60 %
Pendleři (>60 min dojížd'ky) (C.2)	130	6,5 %
Agenturní pracovníci (C.2)	170	8,5 %
Celkem	2 000	100 %

Interpretace

V tomto scénáři je pokrytí pracovních míst dosaženo i s vyšším podílem agenturních pracovníků (8,5 %). To je nad kritickou hranicí 5 % a znamená rizika v oblasti integrace, BOZP, bydlení a stability trhu práce. Mitigace vyžaduje intenzivní dohled nad agenturními firmami, posílení kontrolních mechanismů a doprovodné integrační programy. Výhodou je rychlejší nábor a nižší náklady na relokaci, nevýhodou je vyšší dlouhodobá zátěž pro obec a region.

VÝSTUPNÍ TABULKA – SITUACE B – NEDOSTATEK PRACOVNÍ SÍLY V MÍSTĚ, RELOKACE OBYVATEL

Zdroj pracovní síly (krok)	Počet pracovníků	Podíl na celku
Kmenoví pracovníci (0)	200	10 %
Reálně dostupná pracovní síla – RZPS (A)	300	15 %
Substituce ze stávajících zaměstnavatelů (B)	1 000	50 %
Pendleři (>60 min dojížd'ky) (C.2)	130	6,5 %
Agenturní pracovníci (C.2)	100	5 %
Relokace pracovní síly (nové obyvatelstvo)	270	13,5 %
Celkem	2 000	100 %

Interpretace

V tomto scénáři je podíl agenturních pracovníků fixně omezen na 5 %. Zbývající potřeba (13,5 %, tj. 270 míst) se pokrývá prostřednictvím relokace pracovní síly – tedy lákáním pracovníků z jiných regionů a jejich trvalým usazením v místě investice. To vyžaduje od investora (alt. státu, obce) aktivní kroky, jako výstavbu nebo zajištění ubytování a bytů, relokační balíčky, podporu rodin při stěhování a koordinaci s obcemi při posílení občanské vybavenosti (školy, školky, zdravotní péče).

2.1.4 KLÍČOVÁ RIZIKA KAPITOLY

Výpočtová část kapitoly zaměstnanosti (A–D) dává jasný rámec, jak kvantifikovat zdroje pracovní síly. Čísla a modely jsou ale jen jednou stranou mince – klíčové je také rozpoznat, kde může dojít k selhání předpokladů, a včas připravit mitigace. Tato podkapitola má za cíl upozornit uživatele metodiky na kritické body, které mohou vést k přecenění dostupné pracovní síly nebo podcenění rizik. Uživatel by měl vždy zvažovat alternativní scénáře a připravit odpovídající opatření.

R1. PŘECENĚNÍ POTENCIÁLU NEZAMĚSTNANÝCH (RZPS)

riziko	eliminace
Evidence ÚP obsahuje mnoho osob, které se do pracovního procesu reálně nezapojí (dlouhodobě nezaměstnaní, osoby s bariérami, nízká kvalifikace). Přecenění RZPS vede k nadhodnocení lokálních zdrojů.	Pracovat s alternativními scénáři (optimistický 70 %, střední 50 %, pesimistický 10 % využitelnosti RZPS); propojit s rekvalifikačními programy; zapojit aktivní politiku zaměstnanosti.

R2. VYSOKÝ SUBSTITUČNÍ EFEKT

riziko	eliminace
Velký podíl pracovníků (např. > 50 %) přichází od jiných zaměstnavatelů. Výsledkem je tlak na mzdy, fluktuace a destabilizace jiných odvětví.	Vytvořit „pakt zaměstnanosti“ mezi investorem, krajem a klíčovými zaměstnavateli; podpora dodavatelských řetězců a sdílených rekvalifikací; mzdové benchmarky a transparentní komunikace.

R3. NADMĚRNÁ ZÁVISLOST NA AGENTURNÍCH PRACOVNÍCÍCH

riziko	eliminace
Pokud podíl agenturních pracovníků překročí 5 % z celkového počtu, hrozí problémy v oblasti ubytování, integrace, BOZP i sociální soudržnosti.	Nastavit limity a pravidla pro agenturní zaměstnávání; zavést monitoring a reporting podílu; podporovat přímé pracovní smlouvy po zkušební době; připravit ubytovací a integrační programy.

R4. NEDOSTATEČNÁ ABSORPČNÍ KAPACITA INFRASTRUKTURY PRO PENDLERY

riziko	eliminace
Při vyšším podílu pendlerské mobility (6-8 %) roste tlak na dopravní infrastrukturu, MHD, parkovací kapacity a zvyšují se environmentální externality.	Plánovat svozové linky, park & ride, posílení železniční a autobusové dopravy; koordinovat směny s jízdními řády; podpora cykloinfrastruktury.

R5. NESOULAD MZDOVÝCH OČEKÁVÁNÍ A REALITY

riziko	eliminace
Pokud plánované mzdy investora neodpovídají tržním očekáváním, může být nábor neúspěšný nebo naopak dojde k přehrátní trhu a mzdové spirále.	Pravidelně porovnávat mzdové úrovně s daty ISPV a portálů práce; nabídnout vyvážený mix finančních a nefinančních benefitů; nastavit mzdová pásma podle CZ-ISCO.

R6. ČASOVÉ ZPOŽDĚNÍ NÁBĚHU PRACOVNÍCH MÍST

riziko	eliminace
Vyvolaná pracovní místa nabíhají postupně (1–5 let). Pokud se s tím nepočítá, může být strategická investice podfinancována v oblasti HR nebo rekvalifikací.	Připravit fázovaný HR plán; sladit tempo náboru s výstavbou a provozem; využít predikční modely k nastavení harmonogramu rekvalifikací a kapacit vzdělávacích institucí.

R7. RIZIKO NEDOSTATEČNÉ ATRAKTIVITY PRO RELOKACI PRACOVNÍ SÍLY

riziko	eliminace
Nelze automaticky předpokládat, že chybějící pracovníci se do regionu přestěhují. Přesun pracovní síly vyžaduje nejen pracovní nabídku, ale i dostatečně atraktivní podmínky pro život – dostupné a kvalitní bydlení, školství, zdravotnictví, dopravu a celkový image regionu. Pokud se tyto faktory podcení, může být relokace pracovníků nereálná a strategická investice zůstane poddimenzována.	Připravit integrovaný balíček relokačních pobídek (bydlení, finanční příspěvky, podpora rodin). Investovat do zlepšení atraktivity území, akceptovat možnost, že relokace selže – a v takovém případě počítat s omezením kapacity strategické investice, úpravou jejího rozsahu nebo s alternativními lokalitami.

Riziko	Zelená (nízké)	Oranžová (střední)	Červená (vysoké)	Doporučené postupy mitigace
RZPS (využitelnost nezaměstnaných)	≥70 % využitelnost (optimistický scénář)	30–70 % využitelnost	≤30 % využitelnost (pesimistický scénář)	Rekvalifikace, programy APZ, podpora návratu 55+, flexibilní úvazky
Substituční efekt	≤30 % pracovníků odjinud	30–50 % pracovníků odjinud	≥50 % pracovníků odjinud	Pakt zaměstnanosti, sdílené rekvalifikace, mzdové benchmarky
Podíl agenturních pracovníků	≤3 % z Ncelkem	3–5 % z Ncelkem	>5 % z Ncelkem	Limity na agentury, monitoring, integrace, ubytovací standardy
Pendleři	≤5 % z Ncelkem	5–7 % z Ncelkem	>7 % z Ncelkem	Svozové linky, P+R, posílení MHD, koordinace směn
Mzdová úroveň vs. očekávání	Mzdy v souladu s trhem (±10 %)	Odchylka 10-20 % od trhu	Odchylka > 20 % od trhu	Benchmark ISPV, mix benefitů, transparentní mzdová pásma
Časový náběh pracovních míst	Náběh dle plánu, postupný růst	Mírné zpoždění (1-2 roky)	Výrazné zpoždění (> 3 roky)	Fázovaný HR plán, koordinace s výstavbou, just-in-time rekvalifikace
Relokace pracovní síly (nové obyvatelstvo)	Atraktivní podmínky, vysoká ochota k přestěhování	Podmínky smíšené, relokace nejistá	Nízká atraktivita regionu, pracovníci se odmítají stěhovat	Integrované relokační pobídky; akceptace omezené relokace a úprava kapacity strategické investice

DOPORUČENÍ K MITIGACI DOPADŮ

Strategická investice přináší do regionu jak nové příležitosti, tak i potenciální negativní dopady na trh práce. Tlak na mzdy, přetahování zaměstnanců, nedostatek pracovníků v jiných odvětvích, růst závislosti na agenturních pracovnících či zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu.

Cílem mitigace je minimalizovat tato rizika a zajistit, aby dopady investice byly udržitelné a pro region dlouhodobě přínosné.

Krok 1 – Identifikace dopadů

- Vychází z výsledků výpočtové části A–D (RZPS, substituce, pendlerská a agenturní složka).
- Uurčíme, zda jsou překročeny kritické prahy (např. > 50 % substituce, > 5 % agenturních, > 7 % pendlerů).
- Pro každý zjištěný problém definujeme dopadovou oblast (mzdy, stabilita zaměstnanosti, integrace pracovníků, doprava).

Krok 2 – Prioritizace dopadů

- Posoudíme významnost: počet dotčených osob × intenzita dopadu × dlouhodobost.
- Vytvoříme rizikovou matici (nízké – střední – vysoké):
 - vysoké riziko → povinně připravit mitigace;
 - střední riziko → doporučení;
 - nízké → pouze monitoring.

Krok 3 – Návrh mitigací

- Každému dopadu přiřadíme sadu opatření.
- Mitigace mají být SMART (konkrétní, měřitelné, dosažitelné, realistické, časově ohraničené).
- Opatření se rozdělí na:
 - krátkodobá (0–2 roky před náběhem provozu) – příprava infrastruktury, HR plán, dohody se školami, monitoring, pilotní rekvalifikace;
 - střednědobá (2–5 let) – rekvalifikační programy, integrační opatření, posílení dopravy, limity na agentury;
 - dlouhodobá (>5 let) – rozvoj vzdělávací infrastruktury, regionální HR strategie, trvalé partnerství investor-kraj-ÚP.

Krok 4 – Implementace a governance

- Opatření implementuje investor v koordinaci se samosprávou, krajem, ÚP a dalšími zaměstnavateli.
- Doporučuje se vytvořit pracovní skupinu pro zaměstnanost nebo „pakt zaměstnanosti“ v regionu.
- Nastavit systém monitoringu KPIs:
 - podíl RZPS,
 - podíl agenturních pracovníků,
 - fluktuace (%),
 - mzdový drift (odchylka od průměru ISPV),
 - počet dopravních incidentů v jádrové oblasti.

Krok 5 – Hodnocení efektivity mitigací

- Provést ex-post evaluaci (po 2–3 letech provozu) – zjistit, zda opatření skutečně snížila rizika.
- Výsledky použít pro úpravu HR politiky investora i pro další strategické investice v regionu.

2.2 BYDLENÍ

2.2.1 POPIS PROBLEMATIKY

Problematika nedostatečné kapacity bydlení bývá velmi často jedním z hlavních témat, které se diskutují v rámci hodnocení dopadů strategické investice ve spádovém území. Přestože předkládaná metodika pracuje při posuzování kapacity bydlení ve spádovém území primárně se dvěma scénáři (Situace A a Situace B, viz kapitola Zaměstnanost), ve skutečnosti může nastat mnohem širší spektrum odlišných situací. Každé spádové území má svá specifika – existují odlehlé regiony s omezenou dostupností pracovní síly, lokality s vysokou nezaměstnaností nabízející nevyužitou pracovní kapacitu i oblasti s velmi nízkou nezaměstnaností, kde je naopak o pracovníky nouze. Z tohoto důvodu je nezbytně nutné při aplikaci metodiky volit do určité míry individuální přístup a kriticky přizpůsobit výchozí parametry modelu charakteru daného území, ne jen automaticky přebírat modelové výpočty a postupy, které jsou v této metodice uvedeny.

Důležitým úkolem je zohlednit při modelování dopadů investice právě specifika daného regionu. Mezi klíčové faktory ovlivňující absorpční kapacitu místního trhu práce patří zejména:

- Migrační toky pracovní síly - zda do oblastí přirozeně proudí noví obyvatelé za prací, nebo naopak dochází k jejich úbytku včetně odlivu místních talentů. Pozitivní migrační bilance usnadňuje obsazování nových pracovních míst místními pracovníky, zatímco odliv lidí signalizuje potřebu lákat pracovníky odjinud (zvýšené nároky na kapacity bydlení a občanské vybavenosti ve spádovém území).
- Blízkost významného městského centra rozšiřuje okruh potenciálních zaměstnanců, kteří mohou do regionu dojíždět za prací, případně v rámci substituce trhu práce vytvářet významnou skupinu budoucích zaměstnanců v rámci IZ. Naopak v odlehlých lokalitách může horší dostupnost pracovní síly ztěžovat nábor nových zaměstnanců a vyžadovat vyšší motivaci k relokaci pracovníků z jiných oblastí (opět zvýšené nároky na kapacity bydlení a občanské vybavenosti).
- Atraktivita regionu pro život - celková kvalita života v daném místě (úroveň služeb, možnosti bydlení, infrastruktura, životní prostředí, kulturní vyžití apod.) ovlivňuje, nakolik jsou zaměstnanci ochotni se do daného kraje za prací přestěhovat i s rodinami (obecně jsou Češi v porovnání s evropským průměrem v této oblasti spíše méně flexibilní). Méně atraktivní oblasti hůře lákají externí pracovníky, i když nabízejí pracovní místa s vyšší průměrnou mzdou.

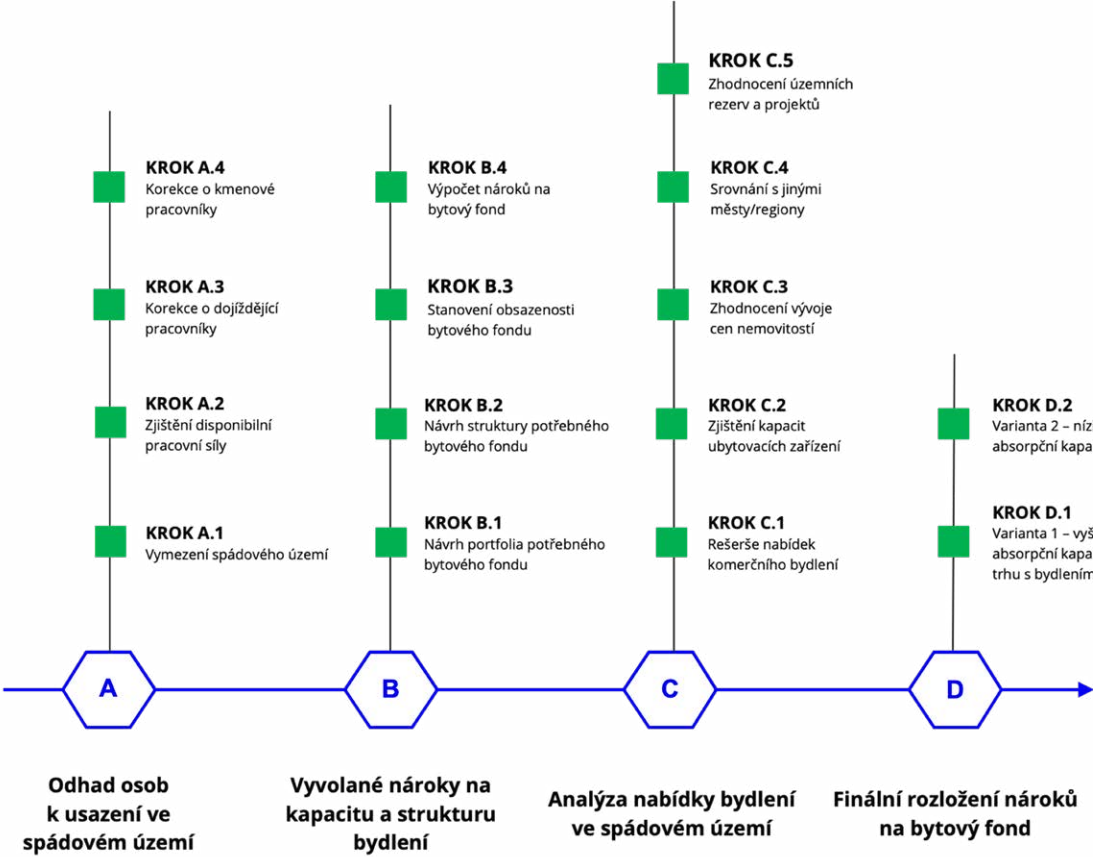
Výše uvedené faktory potvrzují, že nelze pro všechny regiony uplatnit univerzální postup a je nutné vždy kriticky posoudit specifika dané lokality. Je nezbytné parametry modelu adaptovat podle místních podmínek – například české prostředí se vyznačuje relativně nízkou ochotou pracovníků stěhovat se za zaměstnáním, a obecně také nízkou nezaměstnaností, což metodika výpočtu a následná analýza musí reflektovat.



Součástí úvahy je také nutné popsat aktuální trendy na trhu práce ve spádovém území (viz část 1.5) a popsat očekávané budoucí trendy, které výpočty také ovlivní. Výsledky je tedy nutné interpretovat i s vědomím možné budoucí změny výchozích parametrů výpočtu v souladu s očekávanými trendy v dané oblasti.

2.2.2 MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

- Jaký je očekávaný počet nových pracovníků a jejich rodinných příslušníků, který se v důsledku investice přistěhuje do spádového území v jednotlivých letech?
- Jaké je množství a struktura existujících bytových jednotek (rodinné domy, byty v bytových domech, pronajímané jednotky) ve spádovém území?
- Kolik z těchto jednotek je aktuálně volných (míra obsazenosti) a jak se tato míra liší u nájemního a vlastnického bydlení?
- Jaké stavební developerské projekty (počet jednotek, typ, časový harmonogram) jsou připraveny či plánovány (i bez zohlednění realizace strategické investice, v nulovém scénáři)?
- Je stávající výstavba schopna pokrýt očekávaný přísun obyvatel, nebo bude nutné ji navýšit?
- Jaké jsou dostupné návrhové kapacity územních plánů dotčených obcí?
- Kolik pracovníků bude potřebovat dočasné ubytování během výstavby či při krátkodobých pobytech (např. agenturní pracovníci) a jaká kapacita ubytoven, hotelů či jiných zařízení je k dispozici?



Obr. 09. Schéma postupu - bydlení

Zdroje: vlastní zpracování

2.2.3 METODICKÝ POSTUP

Oddíl se zaměřuje na kvantifikaci dopadu IZ na poptávku po bydlení, včetně poptávky vyvolané příchodem nově přistěhovaných zaměstnanců a jejich rodin. Metodický postup pracuje s různými scénáři podle typu území – zohledňuje se například odlišný vývoj v příměstských a jinak atraktivních oblastech oproti oblastem periferním a odlehlým. Analýza vychází z komplexního souboru dat, jenž zahrnuje stávající bytový fond (jeho rozsah, skladbu a kvalitu), míru obsazenosti bytů, plánovanou výstavbu bydlení ve spádové oblasti, cenovou hladinu jednotlivých druhů bydlení a případně dostupnost dočasného ubytování (pendleři a agenturní pracovníci).

Při hodnocení dopadů investice se zohledňují přímé i nepřímé efekty. Přímé efekty zahrnují například okamžitý nárůst poptávky po bydlení ze strany nových zaměstnanců, zatímco nepřímé reflektují následné sekundární vlivy, jako je zvýšená poptávka v navazujících službách či další demografický růst. Výstupem kapitoly jsou kvantifikovatelné závěry o očekávaném vývoji v oblasti bydlení a návrh opatření k zajištění dostatečné kapacity a vhodné skladby bytového fondu v regionu.

2.2.4 ANALYTICKÁ ČÁST (AS-IS)

Analytická část bydlení hodnotí výchozí stav bytového fondu ve spádovém území a vytváří základ pro modelování dopadů strategické investice. Posuzuje schopnost území absorbovat nově příchozí obyvatele z hlediska kapacity, struktury a cenové dostupnosti bydlení. Sleduje zejména skladbu bytového fondu, míru obsazenosti jednotek, aktuální i připravované developerské projekty a cenovou úroveň nájemního a vlastnického bydlení. Součástí je také zhodnocení dostupnosti dočasného ubytování (ubytovny, koleje, krátkodobé pronájmy) a atraktivity regionu pro trvalé usazení pracovníků a jejich rodin. Jedná se minimálně o tyto analýzy, s variující mírou podrobnosti dle dostupnosti lokálních dat:

- analýza dostupnosti a struktury bytového fondu - počty, velikostní skladba, forma vlastnictví, technický stav a věková struktura budov,
- analýza míry obsazenosti bytů ve spádovém území, zvlášť pro nájemní a vlastnické bydlení,
- přehled připravovaných a plánovaných developerských projektů (počty jednotek, typologie, harmonogram),
- analýza dočasného ubytování pro agenturní pracovníky a pendlery (kapacita, typ, kvalita),
- analýza vývoje cen nemovitostí a nájmu a jejich predikce s ohledem na poptávku vyvolanou investicí,
- analýza kapacit územních plánů a rozvojových rezerv pro výstavbu nových bytových jednotek.

Protože nové pracovní pozice vzniknou až za několik let, je nutné současný stav „posunout v čase“. Analytická část proto zahrnuje kapitolu Analýza výchozího stavu a očekávaných trendů, především s ohledem na migrační toky, demografické změny a připravovanou bytovou výstavbu.

Z výchozího stavu bytového fondu a poptávky se tak vytvoří několik variant budoucího stavu:

- optimistický scénář (vyšší migrace, dostatečná výstavba, stabilní ceny),
- nulový scénář (vývoj odpovídá současným trendům, výstavba částečně pokrývá novou poptávku),
- pesimistický scénář (nedostatek výstavby, nárůst cen, tlak na nízkopříjmové domácnosti).

AS-IS tedy funguje jako startovní inventura bytového trhu – popíše stav „tady a teď“. Tento stav se pomocí predikčních modelů „protáhne“ do okamžiku T+X, aby odpovídal budoucí nabídce bydlení. Výsledkem je model, který propojuje současný bytový fond a trendy s očekávaným přírůstkem poptávky, a umožňuje kvantifikovat, zda je region schopen zajistit dostatečnou kapacitu a strukturu bydlení pro pracovníky spojené se strategickou investicí.

2.2.5 VÝPOČTOVÁ ČÁST

Výpočtová část představuje klíčový nástroj pro převedení výsledků analytické části do konkrétních čísel, která vyjadřují očekávaný nárůst poptávky po jednotlivých typech bydlení ve spádovém území IZ. Výchozím bodem výpočtů je odhad počtu trvale usazených obyvatel (OU), kteří se do území přistěhují v souvislosti se vznikem nových pracovních míst. Tento počet se dále transformuje prostřednictvím koeficientu prostorové náročnosti (KPN) na celkový počet bytových jednotek, které bude nutné v území zajistit.

Model rovněž zohledňuje strukturální rozdělení poptávky mezi různé formy a typy bydlení (např. sdílené ubytování – typicky pendleři, případně agenturní zaměstnanci), malé nájemní byty, větší byty v rodinných domech). Tyto poměry vycházejí z typologie domácností podle životní fáze nově příchozích zaměstnanců a jejich rodin, a jsou definovány váženými průměry dle očekávané struktury osídlení.

ODHAD OSOB K USAZENÍ VE SPÁDOVÉM ÚZEMÍ - SCÉNÁŘ 1
ATRAKTIVNÍ LOKALITA V BLÍZKOSTI CENTER VĚTŠÍCH MĚST

- Investorem je významný podnik, který buduje nový výrobní závod v pokročilém průmyslovém odvětví. Výroba je vysoce automatizovaná, robotizovaná a digitalizovaná, což umožňuje produkci s vysokou přidanou hodnotou (tj. posun od montážního typu výroby k inovativní výrobě s vyšší přidanou hodnotou).
- Závod vzniká v atraktivní lokalitě v blízkosti větších měst. Tato oblast se vyznačuje vyšší hustotou osídlení a dobrou dostupností občanské vybavenosti (školy, zdravotnictví, služby apod.), takže nabízí zázemí pro zaměstnance i jejich rodiny.
- Předpokládá se, že podnik nebude organizovaně přesouvat své stávající zaměstnance z jiných regionů do spádového území tohoto investičního záměru. Naprostá většina nových pracovních míst bude obsazena místně dostupnou pracovní silou – tedy obyvateli regionu či dojíždějícími z blízkého okolí. Díky tomu se využije stávající pracovní potenciál oblasti a minimalizuje se potřeba relokace zaměstnanců.
- Vzhledem k využití místních pracovníků a existující občanské vybavenosti se v tomto scénáři předpokládají téměř nulové nároky na výstavbu nových bytů či rozsáhlé posilování infrastruktury. Lokální trh bydlení a služeb by měl být schopen absorbovat zvýšenou poptávku po ubytování díky tomu, že zaměstnanci již v regionu žijí nebo mohou dojíždět.

VYP_2.2_1 SITUACE A – ATRAKTIVNÍ LOKALITA S DOSTATEČNOU ABSORPČNÍ KAPACITOU
TRHU PRÁCE (MINIMÁLNÍ RELOKACE NOVÝCH PRACOVNÍKŮ)

PROBLÉM

Potřebujeme odhadnout, kolik zaměstnanců nově vzniklé investice (IZ) se skutečně přistěhuje a trvale usadí ve spádovém území. V Situaci A jde o území s dostatkem místní pracovní síly a aktivním pracovním trhem, který vede k obsazení většiny nových pracovních míst lokálními obyvateli nebo běžnými dojíždějícími. Počet nově usazených osob vlivem investice proto bude prakticky zanedbatelný.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Analýzy trhu práce ukazují, že většinu nových míst lze pokrýt pracovníky z regionu – přesunem pracovníků v rámci trhu (substituční efekt) a zapojením místních nezaměstnaných evidovaných na ÚP (nad rámec přirozené nezaměstnanosti 2,5-3,5 %).
- Mobilita pracovníků v ČR je ve srovnání s vyspělými zeměmi dlouhodobě nízká (lidé se za prací stěhují jen neradi) – viz např. průzkumy STEM/MARK (2024) či data Eurostatu (2024).
- Podíl zaměstnanců dojíždějících za prací do IZ déle než 30 minut činí pouze kolem 6-7 % (dle SLDB 2021), drtivá většina pracovníků tedy cestuje z kratší vzdálenosti.
- Předpokládá se, že maximálně 5 % (doporučená maximální míra, kterou území zvládne adaptovat bez sociálních problémů) nových zaměstnanců budou agenturní pracovníci (dočasně najatí), kteří typicky nezakládají nové trvalé bydliště v území.

POSTUP

- Vymezení spádového území (kapitola Vymezení území), odkud lze realisticky čerpat pracovní sílu (např. dojezdová vzdálenost do 30 minut od lokality IZ, případně více u velmi atraktivních center či center s malou spádovou konkurencí).
- Zjištění disponibilní pracovní síly, tedy počet volných místních pracovníků – především evidovaní nezaměstnaní v regionu (nad hranici přirozené míry nezaměstnanosti 2,2-3,5 %) a odhad dalších pracovníků, kteří mohou přejít na nová místa (substitucí z jiných zaměstnání) – viz kapitola Zaměstnanost. Celkem se jedná o až 75 % pracovníků.
- Od dostupné pracovní síly je nutné odečíst část nových pracovních míst, která pravděpodobně obsadí dojíždějící z větší vzdálenosti (vnitřní pendleři, typicky do 6-7 % míst) a agenturní zaměstnanci (max. 8,5 % míst). Tito pracovníci budou poptávat nové bydlení v území pouze přechodně na část pracovního týdne či nebudou bydlení vyhledávat vůbec
- Kmenoví zaměstnanci – tito pracovníci (10 %) představují specifickou skupinu (manažeři, technologové, klíčoví specialisté), kterou nelze pokrýt z místních zdrojů, a přicházejí přímo s investorem.
- Nároky na dočasné/trvalé ubytování ve spádové oblasti IZ vypočteme prostým součtem Nagentura + Nkmenoví, který vynásobíme koeficientem KH = 1,34 (za pomoci kterého vypočítáme celkový počet usazených osob v území včetně rodinných příslušníků).

V Situaci A tento součet vychází poměrně nízký, a to především díky silné absorpční kapacitě trhu práce. V okolí je možné pokrýt téměř všechny nové požadavky na pracovní pozice místními silami bez nutnosti stěhování nových lidí do území, případně bude nová poptávka uspokojena komerční nabídkou nemovitostí (byty, rodinné domy) bez nutnosti další výstavby.

KOREKCE

V Situaci A nejsou nutné zásadní korekce – výchozí předpoklad počítá s minimální či nulovou relokací nových zaměstnanců. Pouze v případě, že by i v atraktivní lokalitě panovala extrémně nízká nezaměstnanost (nedostatek volných pracovníků), lze uvažovat o mírně vyšším počtu nově příchozích zaměstnanců než původní odhad. Obecně však Situace A již zahrnuje konzervativní přístup, kdy většinu nových pracovních míst pokryje stávající pracovní trh.

Parametry korekce potřebné pro výpočet scénáře A:

- Koeficient KH = 1,34 vychází z demografických dat o průměrné velikosti stěhující se domácnosti. V případě novějších údajů (např. změna trendů v rodinném stěhování) lze tuto hodnotu upravit.
- Tento koeficient neuplatňujeme u agenturních zaměstnanců, kteří převážně přijíždí za prací bez rodin, a až po delší době se někteří z nich usazují ve spádovém území trvale.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Při investici vytvářející 2 000 nových pracovních míst ve spádové oblasti poblíž větší aglomerace (typicky větší město) můžeme analogicky odhadnout následující rozložení pracovní síly:

Situace A – výpočet (parametry pro výpočet viz kapitola Zaměstnanost):

- $N_{celkem} = 2\,000$ nových pracovních míst
- $N_{pendleři} = 130$ pendlerů
- $N_{agentura} = 170$ agenturních pracovníků
- $N_{kmenoví} = 200$ (10 % z N_{celkem})
- $N_{substituce} = 1\,200$ ~ substituce trhu práce
- RPZS = 300 ~ reálně dostupná pracovní síla

Doporučené parametry pro Situaci A

Při zvoleném podílu pro výpočet rodinných příslušníků v jedné domácnosti prostřednictvím koeficientu $KH = 1,34$ (SLDB, 2021) získáme odhad přistěhovalých obyvatel.

Poté provedeme výpočet dle vzorce:

$$OU = (N_{agentura} + N_{kmeoví} \times KH)$$

$$OU = (170 + 200 \times 1,34) = 438$$

Celkem se tedy jedná o 438 nových trvale usazených obyvatel v území (kteří se sem přestěhují za prací včetně rodinných příslušníků).

ZDROJE DAT

- Statistiky dojížd'ky za prací (ČSÚ – Sčítání lidu 2021).
- INTENS, MV - Portál geolokačních dat.
- ÚP ČR – evidence volných míst, statistiky dle ORP.
- ČSÚ (SLDB 2021) – zaměstnanost podle odvětví a profesní struktury, průměrná velikost domácnosti přistěhovalých pracovníků pro stanovení KH .
- OECD, ILO – data k mobilitě pracovní síly a elasticitě.

ODHAD OSOB K USAZENÍ VE SPÁDOVÉM ÚZEMÍ - SITUACE B – MÉNĚ ATRAKTIVNÍ LOKALITY V ODLEHLEJŠÍM ÚZEMÍ

- Investorem je podnik, který buduje nový výrobní závod v lokalitě považované za méně atraktivní. Tato oblast je geograficky vzdálenější od center velkých měst a výroba zde bude vyžadovat nábor pracovníků v prostředí s omezenou stávající základnou kvalifikované pracovní síly (nižší substituce).
- Lokalita má nižší hustotu osídlení a pouze omezenou občanskou vybavenost. V praxi to znamená, že v dané obci či regionu chybí dostatečné množství služeb, jako je dostupné bydlení, školská a zdravotnická zařízení či volnočasová infrastruktura, které by odpovídaly výraznému nárůstu počtu obyvatel.
- V této situaci očekává jen omezená možnost náboru z řad místních obyvatel (nižší substituce na trhu práce). Místní pracovní trh nedokáže pokrýt poptávku nového IZ po zaměstnancích, a proto bude nutné získat pracovní sílu mimo region.
- Bude docházet k vyššímu zapojení agenturních pracovníků a zaměstnanců najatých externě (včetně zahraničních dělníků).
- Situace B počítá s výrazně vyššími nároky na místní infrastrukturu a kapacitu bydlení než Situace A. Příliv externích pracovníků vyvolá potřebu rozšířit kapacitu bydlení – například výstavbou nových bytů, ubytoven či rodinných domů. Současně bude nutné posílit další prvky občanské vybavenosti (kapacitu MŠ, ZŠ, zdravotní péči, obchody, dopravu apod.).
- V rámci této situace jsou nutné významné investice do posílení kapacity občanské vybavenosti včetně bydlení.
- Tuto situaci však považujeme za významně nepravděpodobnou a zatíženou vysokou investiční náročností, spojenou s budováním doprovodné infrastruktury (bydlení, občanská vybavenost, služby) a nedostatkem pracovní síly ve spádovém území budoucího IZ.

VYP_2.2_2 SCÉNÁŘ 2 – MÉNĚ ATRAKTIVNÍ LOKALITA S NEDOSTATEČNOU ABSORPČNÍ KAPACITOU TRHU PRÁCE (NUTNÁ VĚTŠÍ MÍRA RELOKACE NOVÝCH PRACOVNÍKŮ)

PROBLÉM

Potřebujeme odhadnout, kolik zaměstnanců nově vzniklé investice (IZ) se skutečně přistěhuje a trvale usadí ve spádovém území. V Situaci B jde o území s omezenou kapacitou místního trhu práce a nižší dostupností pracovní síly. Větší část nových pracovních míst bude muset být obsazena pracovníky z jiných regionů nebo ze zahraničí, a to buď formou relokace, nebo dočasného dojíždění. Počet nově usazených obyvatel v území proto bude výrazně vyšší než ve scénáři A a může představovat významný tlak na kapacitu bydlení a infrastruktury.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Viz Situace A.

POSTUP

Zvolíme stejný postup jako v Situaci A.

KOREKCE

V Situaci B jsou nutné korekce – výchozí předpoklad počítá s vyšší relokací nových pracovníků z jiných regionů, kteří se usadí ve spádovém území IZ.

Parametry korekce potřebné pro výpočet:

- Pro Situaci B (odlehlejší region ve větší vzdálenosti od center měst) volíme nižší substituci trhu práce (50 %), nižší podíl agenturních pracovníků (5 %) a nově se objevuje tzv. relokace pracovní síly (nové obyvatelstvo –13,5 %).
- Koeficient KH = 1,34 vychází z demografických dat o průměrném počtu příslušníků stěhující se domácnosti; v případě novějších údajů (např. změna trendů v rodinném stěhování) lze tuto hodnotu upravit. Aplikovat se bude pouze na kmenové zaměstnance a relokaci pracovní síly.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Při investici vytvářející 2 000 nových pracovních míst ve spádové oblasti vzdálenější od větších aglomerací a nižší možnosti substituce trhu práce (typicky menší město, odlehlý region v příhraničí – například Rozvadov, Aš apod.) můžeme analogicky odhadnout následující rozložení pracovní síly:

Situace B – výpočet:

- N_{celkem} = 2 000 nových pracovníků
- $N_{pendleři}$ = 130 pendlerů
- $N_{agentura}$ = 100 agenturních pracovníků
- $N_{kmenoví}$ = 200 (10 % z N_{celkem})
- $N_{substituce}$ = 1000 substituce trhu práce
- RZPS = 300 reálně dostupná pracovní síla
- $N_{relokace}$ = 270 (13,5 % z N_{celkem})

Doporučené parametry pro Scénář 2:

- Vychází se z počtu pracovníků, kteří se v daném území trvale usadí.
- Jedná se o relokované pracovníky + kmenové pracovníky, na které aplikujeme násobení koeficientem KH (SLDB 2021).
- Současně je nutné stále počítat i s agenturními pracovníky, avšak bez násobení jejich počtu koeficientem KH.

Potom provedeme výpočet dle vzorce

$$O_U = N_{agentura} + (N_{kmenoví} + N_{relokace}) \times KH$$

$$O_U = 100 + (200 + 270) \times 1,34 = 100 + 470 \times 1,34 = 100 + 629,8 = 729,8$$

Celkem se tedy jedná o 730 nových trvale usazených obyvatel v území (kteří se sem přestěhují za práci, včetně jejich rodinných příslušníků).

ZDROJE DAT:

Statistiky dojížd'ky za prací (ČSÚ – Sčítání lidu 2021);

ÚP ČR – evidence volných míst, statistiky dle ORP.

ČSÚ (SLDB 2021) – zaměstnanost podle odvětví a profesní struktury, průměrná velikost domácnosti přistěhovaných pracovníků pro stanovení KH.

OECD, ILO – data k mobilitě pracovní síly a elasticitě.

VYP_2.2_3 VYVOLANÉ NÁROKY NA KAPACITU A STRUKTURU BYDLENÍ

PROBLÉM

Ve spádovém území IZ AOISiadpr je nutné vytvořit podmínky pro usazení budoucích zaměstnanců, kteří v současné době bydlí mimo spádové území. S ohledem na charakter práce v průmyslu s vyšší přidanou hodnotou (tomu i odpovídají nadprůměrné mzdy) se nepředpokládá větší využití ubytoven (ty budou využity případně pouze pro agenturní pracovníky).

EMPIRICKÉ POZNATKY:

Při stanovení struktury případného nového bytového fondu (nebude-li stačit stávající volná kapacita bydlení ve spádovém území) je třeba vycházet z požadavku na jeho maximální flexibilitu a dlouhodobou udržitelnost.

- Byty potřebné v souvislosti s rozvojem IZ musí být žádané nejen v době strategické investice a v době náboru nových zaměstnanců, ale i za několik let poté.
- V raných fázích životního cyklu nového zaměstnance (typicky svobodný člověk s nižšími nároky na plošný standard bytu) musí byty umožňovat poměrně velkou flexibilitu a musí být schopné reagovat na vyšší fluktuaci zaměstnanců – těmto podmínkám typicky nejlépe odpovídají menší nájemní byty v bytových domech.
- Pro agenturní zaměstnance či pracovníky dojíždějící za prací do IZ (vnitřní pendlery) z větších vzdáleností po dobu pracovního týdne nejlépe vyhovují větší sdílené nájemní byty a ubytovny vyššího standardu.
- V době, kdy zaměstnanci budou mít svou pracovní pozici v IZ poměrně jistou a budou si jistí trvalým usazením ve spádovém území – těmto podmínkám typicky nejlépe odpovídají menší i větší byty nájemní i vlastnické byty v bytových domech.
- V době, kdy zaměstnanci v území kolem IZ založí vlastní rodinu (případně se s rodinou do spádového území přestěhují), a tím se v území pevně usadí – těmto podmínkám typicky nejlépe odpovídají větší byty vlastnické v bytových domech i v rodinných domech.
- V době, kdy zaměstnanci strategického průmyslového parku (SPP) zestárnou a dosáhnou věku odchodu do důchodu – těmto podmínkám typicky nejlépe odpovídají opět menší nájemní i vlastnické byty v bytových domech.

POSTUP

1. Návrh portfolia potřebného bytového fondu

- Sdílené byty / ubytovny vyššího standardu – ve sdílených bytech se předpokládá průměrný počet 2 zaměstnanců. V ubytovnách se nepředpokládá ubytování zaměstnanců spolu s jejich rodinami.
- Malé byty v bytových domech – tyto byty jsou z poloviny obsazeny jedním pracovníkem a z poloviny sdíleny s druhou osobou. Tou může být jiný zaměstnanec zóny či partner/ka.
- Velké byty v bytových domech – velké byty pro úsporné bydlení sdílí větší počet zaměstnanců (průměrně 3), velké byty pro rodiny využívá zpravidla jeden zaměstnanec a jeho rodina.
- Velké byty v rodinných domech – výstavba rodinných domů má dvojí efekt. Buď je určena pro obyvatele, kteří poté přenechají zaměstnancům průmyslové zóny svůj původní byt; ten je následně intenzivně sdílen pro úsporné bydlení až 3 pracovníků na byt. Nebo si rodinný dům koupí/postaví zaměstnanec IZ pro sebe a svou rodinu (1 pracovník, 3 lidi celkem).

2. Návrh struktury potřebného bytového fondu

Tabulka níže zobrazuje předpokládané rozvrstvení požadavků na charakter bydlení nově příchozích obyvatel (OU) či dojíždějících pracovníků.

20 %	20 %	30 %	30 %
ubytování se sdíleným zařízením, ubytovny vyššího standardu ¹	malé byty ² v bytových domech	velké byty ³ v bytových domech	velké byty v rodinných domech, rodinné domy, řadové domy

Průměrná obsazenost malého bytu je tedy 1,5 osoby, velkého bytu 3 osoby, rodinného domu 3 osoby⁴.

3. Stanovení obsazenosti potřebného bytového fondu

Na základě podílů typů bydlení (Krok 2) a jejich specifické obsazenosti se vypočítá potřebný počet nových bytových jednotek, které budou nezbytné pro trvalé nebo přechodné usazení nových obyvatel (OU) ve spádovém území.

Pro každou kategorii bydlení se stanoví:

- podíl na celkovém počtu pracovních míst k usazení (ZU),
- průměrná obsazenost bytu (např. 2 osoby v ubytovně, 1,5 osoby v malém bytě, 3 osoby v rodinném domě),
- přepočet na počet bytů = ZU / průměrná obsazenost.

Potřebný počet bytů = $KPN^1 \times Z_U$

Součtem všech kategorií získáme celkový počet potřebných nových bytových jednotek, který odpovídá koeficientu prostorové náročnosti (KPN).

Koeficient prostorové náročnosti (KPN)

Hodnota KPN vyjadřuje průměrnou prostorovou náročnost jednoho zaměstnance, který se v souvislosti s IZ usazuje v území, v přepočtu na jednu bytovou jednotku. Tento koeficient zohledňuje různý způsob využití bytového fondu – například sdílené ubytování, společné bydlení párů, rodinné domácnosti apod.

- Pokud KPN = 1,0, znamená to, že na každého přistěhovaného zaměstnance připadá samostatná bytová jednotka (tj. 1 zaměstnanec = 1 byt).
- Pokud KPN = 0,5, znamená to, že každá bytová jednotka slouží v průměru dvěma zaměstnancům (např. sdílené ubytování, spolubydlení).
- V našem příkladovém výpočtu je KPN = 0,59, což odráží kombinovanou strukturu poptávky po různých typech bydlení – od sdílených pokojů až po rodinné domy. Tato hodnota tak představuje vážený průměr reálných nároků na počet bytových jednotek, které bude třeba zajistit pro celkový počet usazovaných zaměstnanců (ZU).

Použití tohoto koeficientu v modelu umožňuje transformovat počet přistěhovaných zaměstnanců na potřebný počet nových bytových jednotek s ohledem na rozdílné vzorce bydlení podle životní situace (například výši mzdy), věku, životní fáze.

4. Výpočet nároků na bytový fond

Na základě předchozích kroků (zjištěného portfolia bytového fondu, procentuálního rozdělení dle očekávaných preferencí a modelové obsazenosti jednotlivých typů jednotek) vypočítáme celkové nároky na kapacitu bytového fondu.

Postup spočívá ve třech krocích:

- Stanovení počtu zaměstnanců k usazení (ZU) – zahrnuje kmenové pracovníky, relokované pracovníky a případně i agenturní pracovníky, pokud je předpoklad jejich ubytování v území.
- Rozdělení ZU do jednotlivých typů bydlení – podle modelových nebo upravených podílů (např. 20 % sdílené/ubytovny, 20 % malé byty v BD, 30 % velké byty v BD, 30 % rodinné domy).
- Přepočet na počet potřebných jednotek - pro každý typ se použije odpovídající koeficient obsazenosti (počet osob na jednotku). Výsledkem je konkrétní počet potřebných jednotek v dané kategorii.

Součtem všech kategorií získáme:

- celkový počet nových bytových jednotek, které bude nutné ve spádovém území zajistit,
- rozpad na typy: sdílené/ubytovny, malé byty, velké byty, rodinné domy,
- vstup pro další bilanci: porovnání se stávající nabídkou a určení případné potřeby nové výstavby.

Výsledek zároveň umožňuje validaci vůči koeficientu prostorové náročnosti (KPN), který udává průměrný počet jednotek na jednoho zaměstnance (např. KPN ≈ 0,59).

KOREKCE

Hodnota KPN není fixní – její použití musí reflektovat specifika území, typ investice a profil zaměstnanců.

- Vyšší podíl rodin a trvalého usazení → vyšší KPN (např. 0,7-0,9) – zaměstnanci využívají větší a samostatné byty, často v rodinných domech.
- Převažující podíl agenturních nebo dojíždějících pracovníků (pendlerů) → nižší KPN (např. 0,4-0,5) – preferované jsou sdílené byty, ubytovny, přechodné bydlení.
- Vysoká dostupnost nájemního bydlení a sdílených prostor → může vést ke snížení KPN.
- Nedostatek malometrážních bytů → může omezit sdílení a KPN navýšit.

1 sdílené byty/ubytovny vyššího standardu – určeny k dočasnému (spolu)bydlení

2 malé byty – zahrnují byty s dispozicí 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1

3 velké byty – zahrnují byty s dispozicí 3+kk a 3+1, výjimečně i větší (zejména v případě bytů v rodinných domech)

4 odhad dle demografických statistik pro nově nabízené rezidenční projekty a čtvrti, zpravidla převyšující celorepublikový průměr 2,4 os/byt

Pozn.: Pokud existují aktuální data z developerských projektů nebo informace od velkých zaměstnavatelů (podobného typu investice), měla by být KPN přepočítána jako vážený průměr podle lokální struktury bydlení (např. % zaměstnanců v ubytovnách, nájemních bytech, rodinných domech).

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pro samotný vzorový výpočet využijeme parametry uvedené v předcházející Situaci B.

Scénář 2 – výpočet:

- N_{celkem} = 2 000 nových pracovníků
- N_{pendleři} = 130 pendlerů
- N_{agentura} = 100 agenturních pracovníků
- N_{kmenoví} = 200 (10 % z Ncelkem)
- N_{substituce} = 1000 substituce trhu práce
- RZPS = 300 reálně dostupná pracovní síla
- N_{relokace} = 270 (13,5 % z Ncelkem)

Zaměstnanci, kteří potřebují nějakou formu ubytování v území:

- N_{kmenoví} = 200
- N_{agentura} = 100 agenturních pracovníků (bez rodinných příslušníků)

N_{relokace} = 270 (13,5 % z Ncelkem)

→ ZU = 570 zaměstnanců

Potom ZU podle typů bydlení (modelové portfolio) je použit vzorec pro výpočet:

$$ZU_t = ZU \times p_t$$

Kde:

- ZU_t je počet zaměstnanců připadajících na typ bydlení t
- ZU je celkový počet zaměstnanců k usazení
- p_t je procentuální podíl daného typu bydlení (např. 0,20 nebo 0,30)

Typ bytové jednotky	Podíl (pt)	Počet ZU
Sdílené byty / ubytovny	20 %	114
Malé byty v BD	20 %	114
Velké byty v BD	30 %	171
Velké byty / RD	30 %	171
Celkem	100 %	570

Následně je proveden přepočet na bytové jednotky podle vzorce obsazenosti:

$$\text{Počet jednotek} = \frac{\text{Počet osob } (ZU_t)}{\text{Obsazenost jednotky}}$$

Typ bytové jednotky	Obsazenost (osoby/ jednotka)	Počet osob (ZU _t)	Výsledek
Sdílené byty / ubytovny	1,5	114	76
Malé byty v BD	1,25	114	91
Velké byty v BD	2,0	171	86
Velké byty / RD	2,0	171	86
Celkem bytových jednotek		570	339

Interpretace výsledku:

Na základě výpočtu bude ve scénáři B bude nutné (ZU=570) vybudovat/zajistit celkem cca 339 jednotek různých typů, z toho poměrově:

- 76 sdílených bytů nebo ubytoven vyššího standardu,
- 91 malých bytů v bytových domech,
- 86 velkých bytů v bytových domech,
- 86 rodinných domů (nebo odpovídající kapacity).

Tento výstup se následně komparuje s dostupnou komerční nabídkou bydlení a připravovanými, případně rozestavěnými developerskými projekty. Pokud tyto kapacity nejsou dostačující, je třeba připravit návrh nové výstavby – ideálně etapizované podle náběhu pracovní síly v rámci náběhu provozu IZ.

Poznámka: počet nově usazených osob (OU) se liší od počtu zaměstnanců k usazení (ZU), ale nemění potřebný počet bytových jednotek. OU slouží jako vstup pro výpočty dopadů na veřejné služby – např. školství, zdravotnictví nebo dopravu. Všichni OU jsou uvažováni jako součást domácností zaměstnanců (ZU) a tedy sdílejí stejné bydlení. U agenturních pracovníků se s rodinnými příslušníky nepočítá.

ZDROJE DAT

- SLDB 2021 – základní demografická a bytová data: velikost domácností, druhy bytových jednotek, forma bydlení (nájemní vs. vlastnické), hustota osídlení, struktura obyvatel podle věku, migrační bilance v území.
- Dopadové studie SPP Líně, Dolní Lutyně (AQE, 2023–2024).
- Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, 2018 – doporučený výpočet potřeby bytového fondu (včetně KPN), kategorizaci typů bydlení dle životních fází zaměstnanců, doporučené vstupní parametry a možnosti korekcí podle typu investice a lokality.
- Data z realitních serverů a lokálních šetření trhu (Sreality, bezrealitky, iDnes reality, aj., možné využití scrapingových metod).
- Evidence projektů územního plánování a stavebních záměrů (dle jednotlivých obcí a ORP).
- Vstupní informace od investora – například počet a pracovní zařazení kmenových zaměstnanců.

VYP_2.2_4 C) ANALÝZA NABÍDKY BYDLENÍ VE SPÁDOVÉM ÚZEMÍ

PROBLÉM

I přesto, že se předpokládá, že většina budoucích zaměstnanců IZ bude dosažitelná v rámci spádového území a nebude tedy docházet k významnému nárůstu nově usazených osob ve spádovém území (OU), je nutné analyzovat dostupnost nabízených ubytovacích kapacit. Tyto kapacity budou využity pro uspokojení poptávky nově příchozích obyvatel (zaměstnanců včetně rodinných příslušníků) do spádového území k přechodnému a později případně trvalému usazení.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Při náboru zaměstnanců (především agenturních pracovníků a kmenových zaměstnanců) dochází k potřebě dočasného, ale i trvalejšího ubytování, zejména v počátečních fázích provozu IZ.

- V oblastech s nedostatkem standardních bytových jednotek bývá často využíváno ubytoven (součástí výstavby IZ), sdílených nájemních bytů nebo jiných forem přechodného bydlení (např. přestavěné hotely, rekreační objekty).
- Komerční portály s nabídkou nemovitostí jako např. Sreality.cz nepředstavují kompletní reprezentativní vzorek nemovitostního trhu – dle interních šetření obsahují přibližně 80 % inzerovaných jednotek.
- Ceny bydlení v regionech se rychle mění v závislosti na poptávce, ekonomické aktivitě a developerské výstavbě – nelze tedy spoléhat pouze na jednorázový údaj, ale je nutné porovnat více období a kombinovat je s vývojem mzdové hladiny (pro odhad cenové dostupnosti).
- Data ČSÚ umožňují sledovat kapacitu dokončené výstavby, neobsazenost bytů a vývoj cenových indexů, a to jak pro byty, tak pro rodinné domy. Tato data jsou nezbytná pro odhad budoucí nabídky i schopnosti regionu absorbovat novou poptávku bez destabilizace lokálního trhu.

POSTUP

Pro určení disponibilní nabídky ubytovacích kapacit ve spádovém území IZ bude potřeba provést následující kroky:

1. Rešerše nabídek komerčního bydlení ve spádovém území

- Vymezit geograficky území rešerše jako spádové území IZ (do 30 minut dojezdu).
- Provést rešerši komerční nabídky bydlení na komerčním portálu (např. Sreality.cz, případně jiných) ve dvou časových obdobích, minimálně s odstupem 3-4 měsíců.
- Zaměřit se na:
 - byty a domy k prodeji i pronájmu,
 - dispozice a velikosti jednotek,
 - cenové rozpětí.

2. Zjištění kapacit ubytovacích zařízení

- Zmapovat kapacitu ubytoven a sdíleného bydlení v jádrovém území (5-15 min od IZ).
- Zjistit:
 - počet dostupných lůžek,
 - typ a standard ubytování (vhodnost pro pracovníky, agenturní i trvalé).

3. Zhodnocení vývoje cen nemovitostí

- Získaná data porovnat s vývojem cenových indexů nemovitostí (ČSÚ) v daném území za posledních 5 let.
- Porovnat vývoj cen nemovitostí s vývojem průměrné mzdy v regionu.

4. Benchmarking – srovnání s jinými městy/regiony

- Srovnat zjištěnou cenovou dostupnost (např. nájemné na m², prodejní cena m² a typovou strukturu bydlení s:
 - obvyklými parametry ve srovnatelných ORP,
 - daty z jiných lokalit s realizovaným IZ.

5. Zhodnocení územních rezerv a projektů

- Provést rešerši územně plánovací dokumentace v příslušných obcích spádového území:
 - identifikovat plochy pro bydlení (včetně jejich využitelnosti v ha),
 - zohlednit časový horizont realizace (doporučeně min. 5-10 let),
 - zmapovat připravované developerské projekty (objem, harmonogram, cílová skupina),
 - definovat potenciální využitelnou územní rezervu pro případnou výstavbu bydlení ve spádovém území.

Poznámka: Dostupné komerční bydlení se nevztahuje pouze na nabídku v místě realizace IZ, ale v celém jeho spádovém území. Zahrnutí širšího okruhu umožňuje přesnější odhad absorpční kapacity nemovitostního trhu bez zbytečné nutnosti dodatečné výstavby.

KOREKCE

- Pro stanovení šíře nemovitostního trhu předpokládáme, že nabídka na portálu Sreality (nebo na jiném portálu) představuje 80 % dostupných nemovitostí.
- Vymezení lokalit nově příchozích obyvatel – nelze jednoznačně určit fyzická místa, kam budou nově příchozí „umístěni“. Z dosavadních migračních trendů obyvatel vyplývá, že atraktivita bydlení směřuje především do oblastí suburbíí a lze tedy očekávat, že i nově příchozí obyvatelé v souvislosti s realizací IZ budou tyto trendy následovat (tento proces však bude probíhat i v případě bez nově příchozích obyvatel do území).
- V některých případech je územní dokumentace obcí ve spádovém a jádrovém území neaktuální, nebo z ní nelze požadované údaje o plochách pro bydlení jednoznačně určit.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pro vzorový výpočet využijeme opět parametry uvedené v předcházejícím scénáři B.

Vstupní parametry výpočtu (Situace B):

- ZU = 570
- Požadované bytové jednotky = 339 (20 % / 20 % / 30 % / 30 %)
- Obsazenost (osoby/jednotka): 1,5 / 1,25 / 2,0 / 2,0
- Sdílené/ubytovny = 76
- Malé byty v BD = 91
- Velké byty v BD = 86
- Velké byty/RD = 86

Následně provedeme analýzu dostupné nabídky:

Z každé rešerše zjistíme pro každý typ "t":

- L_t – průměrný počet inzerovaných jednotek (Sreality apod., průměr ze 2 období)
- V_t – neobydlené byty/domy (SLDB/ČSÚ; odhad převoditelných na trh)
- B – lůžka v ubytovnách (v jádru 5–15 min; přepočet na „jednotky sdíleného typu“)
- $ÚP_{rezerva}$ (rozestavěno/připravováno) v horizontu hodnocení

Definujeme přepočet ubytoven na sdílené jednotky:

$$U = \frac{B}{1,5}$$

(1,5 osoby / sdílená jednotka)

Definujeme výpočet efektivní nabídky (E_t):

$$E_t = S_t^{\text{market}} + V_t + ÚP_t^{\text{eff}} \text{ (+}U \text{ u sdíleného typu)}$$

Definujeme korekci komerční nabídky S_{market} (80%):

$$S_t^{\text{market}} = L_t \times 1,25$$

Definujeme bilanci vůči potřebě (D_t):

$$\Delta_t = \max(0, D_t - E_t)$$

kde D_t je (76/91/86/86) – jedná se o počet požadovaných bytů pro [sdílené, malé, velké BD, RD]

Výsledný průměr ze 2 řešerů + lokální šetření)

- Inzerce (L_t): sdílené 30, malé 60, velké BD 40, RD 25
- Neobydlené (V_t): sdílené 0, malé 20, velké BD 10, RD 5
- Ubytovny (B): 90 lůžek (jádro 5–15 min) → $U=90/1,5$ (1,5 – děleno obsazenost) = 60 jednotek
- ÚP_rezerva (ÚP_t) do 0–5 let: malé 18, velké BD 12, RD 6 (sdílené 0)

Provedeme následující kroky výpočtu a korekce:

- Krok A – korekce portálů (pouze 80 % pokrytí):

$$S_t^{\text{market}} = L_t \times 1,25$$

- sdílené 38, malé 75, velké BD 50, RD 31

Krok B – efektivní nabídka E_t :

- Sdílené: 38 (market) + 0 (neobydl.) + 0 (ÚPt) + 60 (ubytovny) = 98
- Malé byty BD: 75 + 20 + 18 = 113
- Velké byty BD: 50 + 10 + 12 = 72
- RD: 31 + 5 + 6 = 42

Krok C – bilance vůči potřebě D_t :

- Sdílené: potřeba 76 → +22 (přebytek)
- Malé byty BD: potřeba 91 → +22 (přebytek)
- Velké byty BD: potřeba 86 → –14 (deficit)
- RD: potřeba 86 → –44 (deficit)

Interpretace výsledku

- Pokrytí sdílených a malých bytů je dostatečné (rezerva cca 44 jednotek).
- Deficit „větších“ kapacit (BD + RD) = 58 jednotek
- doporučení: převést část přebytku „malých“ do „větších“ (např. slučování bytů / jiné dispozice),
- případně nová výstavba: preferenčně RD + velké byty BD, etapizace 0-2 a 2-5 let.

Určení dostupné kapacity bydlení – bilance

- Aktuálně dostupné komerční bydlení (nájemní i vlastnické) ve spádové oblasti IZ – JE/NENÍ dostatečné, aby absorbovalo očekávaný počet nově příchozích OU.
- V případě, že stávající kapacity NEJSOU dostatečné, je nutné kvantifikovat budoucí nově požadovanou potřebu kapacit pro výstavbu bydlení pro uspokojení poptávky související s realizací IZ.
- Kromě toho je v územně plánovacích dokumentacích vymezena další rezerva pro výstavbu až X obyvatel ve spádovém území IZ (zde nutné počítat s horizontem min. 5-10 let pro realizaci možné výstavby).

ZDROJE DAT

- Portál s komerční nabídkou realit, např. Sreality.cz, iDnes reality – řešerše nabídky bytů, nájmu a ubytování (včetně historického porovnání),
- Evidence územně plánovací činnosti (ILAS), vedená Ústavem územního rozvoje,
- Územní plány individuálních obcí – dostupné kapacity pro rozvoj bydlení a typy funkčních ploch (např. bydlení čisté, smíšené),
- ČSÚ,
- Databáze SLDB 2021 – neobydlené byty, vlastnická struktura, technický stav bytového fondu,
- Ukazatele výstavby – dokončené byty, rodinné domy v obcích a ORP,
- Cenové indexy bytů a domů, průměrné ceny nemovitostí.

VYP_2.2_5 D) FINÁLNÍ ROZLOŽENÍ NÁROKŮ NA BYTOVÝ FOND

Na základě výsledků z předchozích výpočtových kroků (počtu zaměstnanců k usazení – ZU, jejich rozdělení podle typologie bydlení, obsazenosti jednotek a korekce podle územních možností) stanovujeme finální strukturu poptávky po jednotlivých typech bydlení ve spádovém území. Tato struktura je porovnána s reálnou nabídkou komerčního a veřejného bydlení, včetně rozestavěných projektů a kapacit územních plánů.

Výsledná bilance ukazuje, zda je dané území schopné absorbovat očekávaný počet nově příchozích osob (OU) a zaměstnanců (ZU), nebo zda bude nutné plánovat novou výstavbu. Hodnocení probíhá ve variantách, neboť dostupnost bytového fondu je často limitujícím faktorem pro úspěšnou realizaci investice.

Obecně mohou nastat dvě možnosti:

- Varianta 1 – **vyšší absorpční kapacita trhu s bydlením** – většina potřeby je pokryta stávající nabídkou, menší doplnění formou sdíleného bydlení nebo využitím rezervních kapacit budoucí výstavby.
- Varianta 2 – **nízká absorpční kapacita** – část potřebného bydlení bude nutné zajistit formou nové výstavby, zejména v oblasti rodinných domů a větších bytů (hůře dostupné v komerční nabídce).

Výsledkem je souhrnná bilance kapacit podle typů bytových jednotek, která umožňuje vyhodnotit reálnou proveditelnost záměru v území, navrhnout opatření (etapizace výstavby, změny ÚP) a identifikovat potřebu veřejné intervence.

Výstupní tabulka – Varianta 1 (dostatečná nabídka na trhu)

Typ bydlení	Potřeba (D _j)	Nabídka (E _j)	Rozdíl (Δt)
Sdílené byty / ubytovny	76	98	+22 (rezerva)
Malé byty v bytových domech	91	113	+22 (rezerva)
Velké byty v bytových domech	86	72	–14 (deficit)
Rodinné domy / velké byty	86	42	–44 (deficit)
Celkem	339	325	–14

Interpretace

V tomto scénáři je většina potřeby pokryta stávající nabídkou. Deficit vzniká pouze u větších bytů a rodinných domů, což lze částečně řešit konverzí bytových domů nebo zahuštěním území. Nová výstavba je nutná pouze v omezeném rozsahu, v návaznosti na náběh zaměstnanosti. Doporučuje se koordinace s obcemi a developery na přípravě cílených projektů.

Výstupní tabulka – Varianta 2 (nedostatečná nabídka na trhu)

Typ bydlení	Potřeba (D _j)	Nabídka (E _j)	Rozdíl (Δt)
Sdílené byty / ubytovny	76	58	–18 (deficit)
Malé byty v bytových domech	91	65	–26 (deficit)
Velké byty v bytových domech	86	60	–26 (deficit)
Rodinné domy / velké byty	86	40	–46 (deficit)
Celkem	339	223	–116

Interpretace

V tomto scénáři je deficit výrazný a rozložený napříč všemi typy bydlení. Největší chybějící kapacita je u rodinných domů a velkých bytů. Region bude potřebovat rozsáhlé investice do výstavby, úpravu územních plánů a cílenou podporu zejména nájemního bydlení. Doporučuje se vytvořit plán rozvoje nových lokalit (včetně etapizace a koordinace s infrastrukturou) a zapojit investora do spolufinancování bydlení (např. formou plánovacích smluv).

2.2.6 KLÍČOVÁ RIZIKA KAPITOLY

Realizace strategické investice může významně ovlivnit bytový trh ve spádovém území – jak z hlediska poptávky po dostupném bydlení, tak z pohledu územního rozvoje, cen a budoucí sociální struktury obyvatel. Identifikace a vyhodnocení klíčových rizik je nezbytným krokem k zajištění udržitelného rozvoje a sociální stability v dotčeném území. Tato podkapitola upozorňuje na hlavní hrozby, které mohou ohrozit dostupnost a kvalitu bydlení, a zároveň navrhuje konkrétní opatření ke zmírnění negativních dopadů.

R1. PŘECENĚNÍ KAPACITY STÁVAJÍCÍHO BYTOVÉHO FONDU VE SPÁDOVÉM ÚZEMÍ

riziko	eliminace
Předpoklad, že stávající bytový fond dokáže absorbovat nové obyvatele (OU), se může ukázat jako nadhodnocený – reálná nabídka může být omezena dostupností, cenou nebo kvalitou.	Je nutné provést analýzu reálně dostupného bydlení (podle ceny, velikosti, typu vlastnictví), nikoliv jen početní přehled bytů. Pracovat s daty o volných bytech, možných nemovitostí k rekonstrukci a investičních (developerských) projektech v území.

R2. NÁRŮST CEN NEMOVITOSTÍ A NÁJEMNÉHO

riziko	eliminace
Zvýšená poptávka po bydlení může vést k růstu cen a nájmu ve spádovém území, čímž dojde k postupnému vytlačení původních obyvatel, zejména nízkopříjmových skupin.	Podpora dostupného bydlení (startovací byty, obecní nájemní bydlení), nástroje cenové regulace (např. územní rozhodování), spolupráce s developery na závazcích veřejné prospěšnosti prostřednictvím plánovacích smluv.

R3. RIZIKO NEDOSTATEČNÉHO ZAJIŠTĚNÍ UBYTOVÁNÍ PRO RELOKOVANÉ KMENOVÉ A AGENTURNÍ PRACOVNÍKY

riziko	eliminace
Investor předpokládá, že ubytování pro relokované kmenové zaměstnance (včetně zahraničních) nebo agenturní pracovníky zajistí automaticky trh či místní samospráva. Ve skutečnosti však komerční kapacity nemusí být dostatečné (zejména v menších obcích), což vede k improvizovanému bydlení, zátěži pro místní infrastrukturu a růstu napětí s místními obyvateli.	Požadavek na zajištění přiměřeného ubytování by měl být součástí závazků investora – např. formou ubytovacích kapacit přímo v areálu nebo v jeho okolí (ubytovny, modulární domy, sdílené bydlení, byty k pronájmu). Obce by měly trvat na tom, že investor řeší ubytování samostatně a nespolečá na veřejné kapacity. U agenturních pracovníků je vhodné stanovit kvalitativní standardy a kontrolní mechanismy (kapacita, hygiena, integrace).

R4. INTENZIVNÍ ROZVOJ ÚZEMÍ A NADMĚRNÝ TLAK NA INFRASTRUKTURU A OBČANSKOU VYBAVENOST

riziko	eliminace
Koncentrace nové výstavby v jedné části území může přetížit místní infrastrukturu (doprava, voda, kanalizace, občanská vybavenost).	Je nutná koordinace plánování výstavby bydlení společně s rozvojem veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Etapizace výstavby, rezervy v územních plánech, povinné dílčí dopadové studie kapacitních dopadů.

R5. RIZIKO SOCIÁLNÍHO NAPĚTÍ A KULTURNÍHO NEPOCHOPENÍ MEZI NOVĚ PŘÍCHOZÍMI A PŮVODNÍMI OBYVATELI

riziko	eliminace
Výraznější příliv nových obyvatel, často ze zahraničí (nebo s odlišným kulturním a sociálním zázemím), může vést ke zvyšování napětí ve vztazích s původním obyvatelstvem ve spádovém území.	Integrační opatření by měla být součástí plánu investora i dotčených obcí – např. jazykové kurzy, komunitní aktivity, zapojení nových obyvatel do společenského života, práce s dětmi ve školách, asistenti integrace. Doporučuje se vytvořit akční plán integrace nově příchozích, využít zkušenosti neziskových organizací, škol, místních komunitních center.
Rozdílné životní návyky, jazykové bariéry, zvyklosti v soužití či využívání veřejného prostoru mohou být vnímány negativně, a to zejména v menších obcích, kde je změna složení obyvatel výraznější.	
Bez aktivní integrace může docházet k polarizaci a zhoršení sociální soudržnosti.	

R6. POMALÁ REAKCE TRHU NA VZNIKLOU POPTÁVKU

riziko	eliminace
Výstavba nových bytů trvá řadu let a může být opožděná legislativními nebo technickými překážkami (povolovací procesy). Výsledkem může být dlouhodobý deficit bydlení ve spádovém území.	Zrychlení povolovacích procesů, předběžná příprava území pro výstavbu (např. zasíťování), spolupráce se soukromým sektorem.

R7. NEDOSTATEK ÚZEMNÍCH REZERV PRO BYTOVOU VÝSTAVBU

riziko	eliminace
Územní plány nepočítají s dostatečnou plochou pro bydlení nebo nejsou připravené z hlediska vlastnických a technických podmínek (například sítě a technická infrastruktura).	Jako součást zpracování analýz v rámci dopadové studie provést audit ÚP a jejich reálné využitelnosti; navrhnout úpravy nebo zrychlit změny územní plány.

TABULKA - RIZIKA KAPITOLY BYDLENÍ

Riziko	Zelená (nízké)	Oranžová (střední)	Červená (vysoké)	Doporučené postupy mitigace
R1. Přecenění kapacity stávajícího bytového fondu	>15 % volných bytů, dobrá kvalita a dostupnost	5–15 % volných bytů, omezená kvalita nebo cena	<5 % volných bytů, špatná kvalita nebo vysoké ceny	Analýza reálně dostupného bydlení (nejen počet bytů), práce s daty o volných bytech, plánované developerské projekty a možnost rekonstrukce stávajících nemovitostí v území
R2. Nárůst cen nemovitostí a nájemného	<5 % meziroční růst	5–10 % růst nebo spekulativní tlak	>10 % růst, vytlačování místních obyvatel	Podpora dostupného bydlení, cenová regulace, spolupráce s developery (např. plánovací smlouvy)
R3. Nedostatečné zajištění ubytování pro relokované a agenturní pracovníky	ubytování součástí projektu, kapacity zajištěny	částečné řešení bez garancí	žádné řešení, spolehání na obec nebo trh	Závazek investora na vybudování ubytovacích kapacit pro kmenové zaměstnance a případné agenturní pracovníky, např. modulární domy, vyšší standardy kvality u ubytoven, případně sdíleného bydlení
R4. Intenzivní rozvoj území a tlak na infrastrukturu	rozložený rozvoj v koordinaci s infrastrukturou	částečně nekoordinovaný růst	koncentrace v jedné lokalitě, přetížení sítí a služeb	Koordinace s infrastrukturním plánováním, etapizace výstavby, kapacitní studie dopadů, plánovací smlouvy
R5. Sociální napětí a kulturní nepochopení	nízký podíl nově příchozích, aktivní integrace	střední podíl bez plánované integrace	rychlý příliv bez potřebné terénní podpory, vznik konfliktů	Jazykové kurzy, komunitní akce, asistenti integrace, akční plán sociální soudržnosti
R6. Pomalá reakce trhu na vzniklou poptávku	výstavba do 2 let, území připraveno	výstavba do 3–5 let, mírná zdržení	výstavba >5 let, zpoždění, nedostatek kapacit	Zrychlení povolovacích procesů, předpříprava území (zasítování), spolupráce s developery
R7. Nedostatek územních rezerv pro bytovou výstavbu	územní plán počítá s rezervami	dílčí nedostatky, nutnost úprav	žádné plochy vhodné pro výstavbu	Revize územních plánů, analýza reálné využitelnosti ploch, zrychlení změn územních plánů

2.2.7 DOPORUČENÍ K MITIGACI DOPADŮ

Strategická investice může zásadně ovlivnit situaci na bytovém trhu ve spádovém území – z hlediska kapacit, cenové dostupnosti, struktury poptávky i kvality života. Pokud nejsou vyvolané změny včas a systémově řízeny, mohou vést ke zvýšení nákladů na bydlení, růstu napětí mezi obyvateli nebo nevyváženému územnímu rozvoji. Cílem mitigace je minimalizovat tato rizika a zajistit, aby dopady investice byly udržitelné a pro region dlouhodobě přínosné.

Mitigace by měly být konkrétní, měřitelné, realizovatelné a časově ohraničené (SMART), a to ve spolupráci mezi investorem, veřejnou správou a dalšími klíčovými partnery v území.

Krok 1 – Identifikace dopadů

Vyhodnocení vychází z výsledků výpočtových kroků A–D:

- Zjištění počtu nově usazovaných osob (OU) a zaměstnanců (ZU),
- Rozpad ZU podle typů bydlení a přepočet na počet potřebných jednotek,
- Porovnání s reálnou nabídkou (komerční trh s nemovitostmi, ubytovny, kapacita budoucí výstavby - územní plán),
- Identifikace rozdílů mezi potřebou a dostupností – celkově i podle typů.

Kritické parametry pro mitigaci:

- Deficit >50 % v kategorii RD či velkých bytů,
- Absence ubytovacích kapacit pro agenturní pracovníky,
- KPN > 0,70 = vysoký podíl samostatného bydlení bez sdílení (např. kmenoví zaměstnanci bez rodin),
- OU > 500 osob bez návazného posílení infrastruktury vyvolává dodatečné nároky na kapacitu občanské vybavenosti (viz kapitola Občanská vybavenost).

Krok 2 – Prioritizace dopadů

Pro každý dopad posuzujeme významnost podle tří kritérií:

- Počet dotčených osob (např. kolik osob nemá adekvátní bydlení),
- Intenzita dopadu (např. očekávaný cenový nárůst, typ chybějícího bydlení),
- Dlouhodobost (přechodný vs. strukturální charakter - analýza v čase včetně očekávaných trendů).

Na základě toho vytváříme rizikovou matici pro stanovení mitigace (nízké – střední – vysoké):

- Vysoké riziko → povinná mitigace (např. výstavba, regulační opatření),
- Střední riziko → doporučená opatření (např. monitoring, změna územního plánu),
- Nízké riziko → průběžný monitoring vývoje.

Krok 3 – Návrh mitigací

Každému relevantnímu dopadu je přiřazena sada konkrétních opatření:

Krátkodobá opatření (0–2 roky před náběhem provozu)

- Rešerše a monitoring dostupného bydlení, přepočet potřeb dle reálně dostupné nabídky,
- Vyčlenění ploch pro dočasné ubytování (např. ubytovny vyššího standardu),
- Uzavření dohod s investorem o zajištění/financování ubytování - plánovací smlouvy,
- Aktivace brownfieldů, posouzení využitelnosti dostupných ploch v ÚP,

Střednědobá opatření (2–5 let)

- Výstavba startovacích nebo obecních bytů (např. formou PPP),
- Podpora cenově dostupného bydlení a nájemních bytů (ve spolupráci s investorem),
- Integrovaní programy pro nové obyvatele a jejich rodiny (v případě zahraničních pracovníků),
- Architektonické soutěže - nastavení minimálních standardů.

Dlouhodobá opatření (>5 let)

- Úprava ÚP dle nových potřeb (zahušťování, nové lokality k výstavbě dle výpočtu),
- Koordinace bytové výstavby s rozvojem občanské vybavenosti,
- Spolupráce s developery.

Krok 4 – Implementace a governance

Tabulka: Klíčový aktéři a opatření, která je nezbytné realizovat

Klíčový aktér	Odpovědnost
Investor	Zajištění ubytování pracovníků; možná výstavba nebo spolufinancování bydlení; vstup do plánovacích smluv
Obec/město	Změny územního plánu, aktivace pozemků (které doposud leží ladem), realizace integračních opatření, dohled nad kvalitou výstavby
Kraj	Koordinace mezi obcemi, dotační podpora, územní koncepce bydlení
Stát	Legislativa, finanční nástroje (SFPI, IROP, Národní rozvojová banka), podpora výstavby nájemního bydlení

Doporučuje se vytvořit pracovní skupinu pro bydlení v regionu, která zajistí koordinaci výstavby, monitoringu a komunikaci mezi subjekty (obce, investor, úřady, veřejnost).

Krok 5 – Hodnocení efektivity mitigací

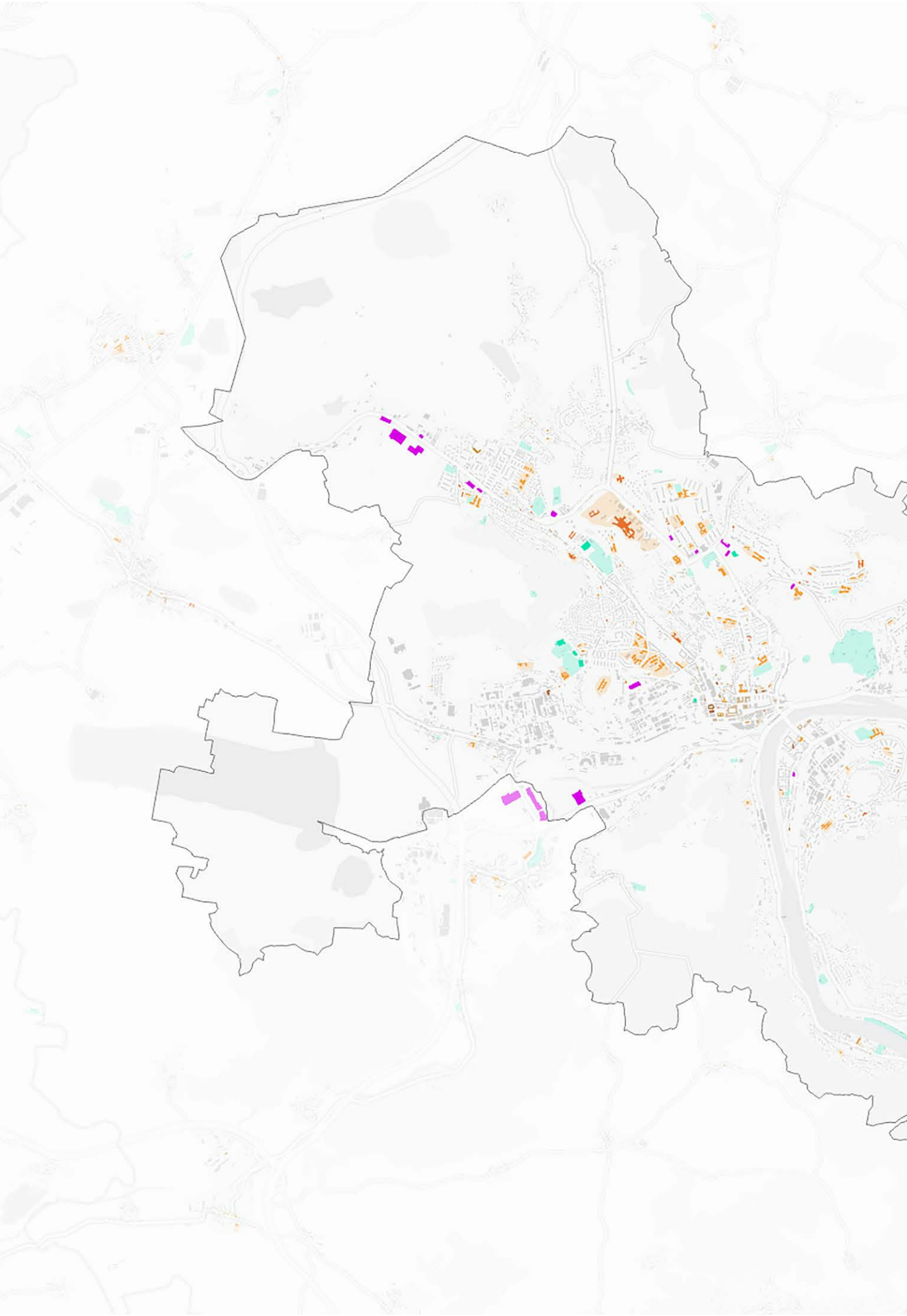
Po 2–3 letech od náběhu provozu strategické investice doporučujeme provést ex-post evaluaci – ověřit, zda navržená opatření skutečně vedla ke snížení rizik a naplnění cílů:

- Byla zajištěna dostatečná nabídka bydlení?
- Nedošlo k výraznému růstu cen nebo vytlačení původních obyvatel?
- Jsou integrační programy funkční a společensky akceptovány?
- Je výstavba koordinovaná s postupným doplňováním kapacity občanské vybavenosti?

Výsledky evaluace slouží jako podklad pro aktualizaci územních strategií, plánů bydlení, případně i pro úpravy dotačních nebo legislativních rámců.

Obr. 10. Schéma postupu - občanská vybavenost

Zdroje: vlastní zpracování



2.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

2.3.1 POPIS PROBLEMATIKY

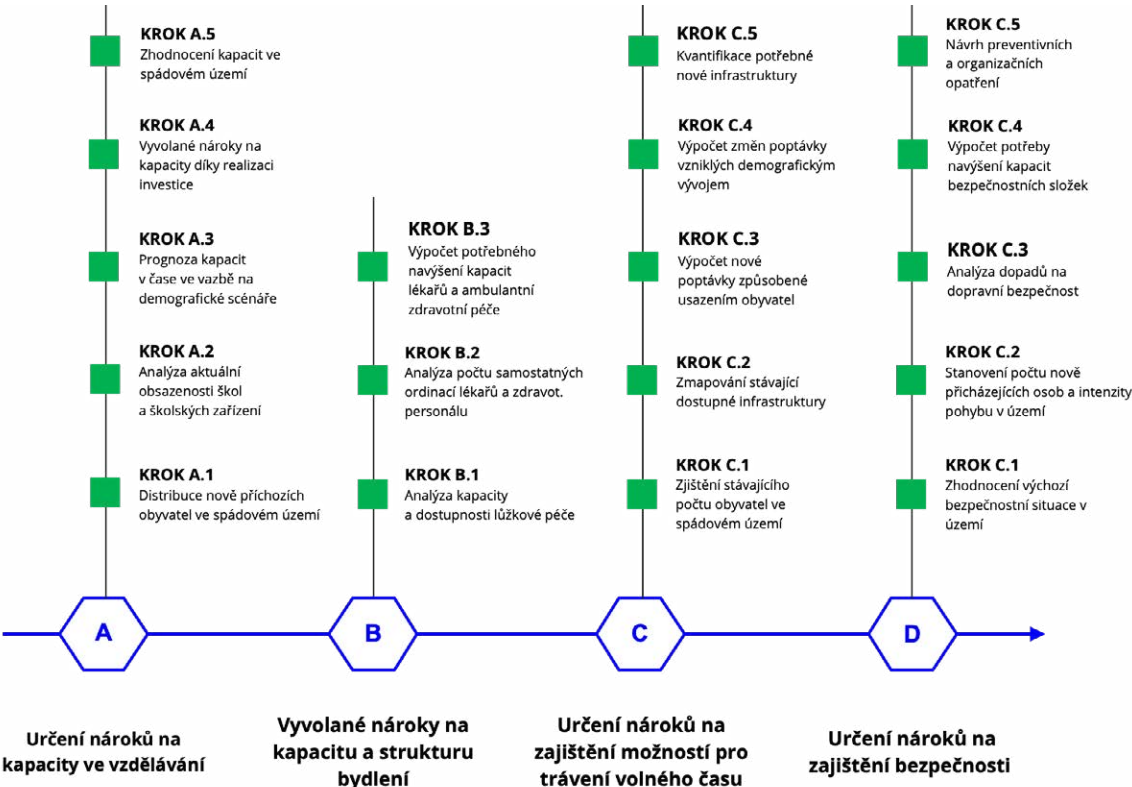
Dostupnost a kapacita občanské vybavenosti jsou klíčové pro usazení obyvatel. Realizace strategické investice (IZ) zvyšuje tlak na školy, zdravotnictví a volnočasovou infrastrukturu. Posouzení musí zohlednit místní specifika a distribuci nových obyvatel.

Ačkoli metodika počítá primárně se dvěma situacemi (viz kapitola “Zaměstnanost”, Sit. A – minimální dopady, Sit. B – výrazná relokační pracovní síly), reálná situace může být značně individuální. Každé území se liší svou vybaveností, strukturou obyvatelstva i mírou suburbanizace, a je tedy nutné k posouzení kapacit veřejných služeb přistupovat kriticky a s ohledem na místní specifika.

Významnou roli hraje i distribuce nově usazených obyvatel v území – koncentrace v jediné obci může způsobit výrazné lokální přetížení kapacit, zatímco rovnoměrné rozložení napříč regionem může tyto dopady výrazně zmírnit. Modelování dopadů do občanské vybavenosti tak musí zohlednit migrační trendy, hustotu obyvatelstva, aktuální obsazenost zařízení i vývojové prognózy. Výsledné výpočty je třeba chápat jako odhad zatížení infrastruktury v čase, nikoliv jako fixní hodnotu, kterou lze jednoduše přenést mezi regiony bez ohledu na jejich odlišnosti.

2.3.2 MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

- Jaká je současná kapacita MŠ a ZŠ v území, kolik volných míst je v jednotlivých ročnících a jaká je velikost tříd?
- Jaký je trend budoucího školního zápisu podle demografických dat a porodnosti?
- Jaký dopad na kapacity škol a školských zařízení vyvolá realizace strategické investice?
- Budou stávající školy schopny absorbovat očekávaný nárůst, nebo bude nutná výstavba/rekonstrukce nových škol?
- Jaké jsou stávající kapacity praktických lékařů a ambulantních specialistů a jak by je ovlivnil nárůst obyvatel?
- Jaká je stávající plocha veřejných parků (příp. propočet délky a dostupnosti stezek), hřišť a sportovišť (v přepočtu na obyvatele a velikost území)?
- Kolik nových sportovišť, hřišť, nebo přírodních ploch bude třeba zřídit či nahradit, aby nově příchozí obyvatelé měli srovnatelné možnosti aktivního trávení volného času?
- Existuje dostatečný počet knihoven, kulturních a společenských prostor, divadel, kin a muzeí? Vyvolá strategická investice zvýšené nároky na tyto kapacity?
- Jaké další volnočasové, nebo komunitní prostory (spolkové domy, dětská centra, kluby seniorů) bude nutné vybudovat či rozšířit? Vyvolá strategická investice zvýšené nároky na tyto kapacity?
- Jaká je současná kapacita složek IZS v území (především v oblasti zajištění bezpečnosti - Policie ČR, obecní/městská policie) a jaké personální či technické posílení si vyžádá realizace strategické investice z hlediska udržení veřejného pořádku a dopravní bezpečnosti?



2.3.3 METODICKÝ POSTUP

Kapitola Občanská vybavenost se zaměřuje na identifikaci a kvantifikaci dopadů strategické investice na kapacitu a dostupnost veřejných služeb ve spádovém území. Posuzuje se, zda je stávající infrastruktura schopna absorbovat očekávaný přírůstek obyvatel – ať už nově usazených, nebo dojíždějících pracovníků a jejich rodin. Zvláštní důraz je kladen na klíčové oblasti veřejných služeb, které zásadně ovlivňují kvalitu života a integraci obyvatel:

- Kapacity ve vzdělávání – zejména v mateřských a základních školách, včetně prostorových a personálních limitů,
- Dostupnost zdravotní péče – pokrytí praktickými lékaři, ambulantními specialisty a dostupnost akutní péče v dojezdové vzdálenosti,
- Možnosti trávení volného času – dostupnost sportovní, volnočasové a kulturní infrastruktury (např. sportoviště, knihovny, kulturní domy),
- Zajištění bezpečnosti – přítomnost a kapacity složek IZS (hasiči, policie, záchranná služba), včetně prostorového rozmístění a reakčních časů.

Cílem kapitoly je prověřit, zda je stávající síť veřejných služeb dostatečná, a v případě nedostatků navrhnout opatření k posílení infrastruktury, která zajistí udržitelný rozvoj území a sociální stabilitu v souvislosti s novou investicí.

2.3.4 ANALYTICKÁ ČÁST (AS-IS)

Analytická část občanské vybavenosti hodnotí výchozí kapacitu a dostupnost veřejných služeb ve spádovém území a vytváří základ pro modelování dopadů strategické investice. Sleduje zejména školství, zdravotní péči, volnočasovou a kulturní infrastrukturu a kapacity bezpečnostních složek. Cílem je zjistit, zda stávající infrastruktura dokáže absorbovat očekávaný přírůstek obyvatel a zaměstnanců, a pokud ne, v jakých oblastech se objeví potřeba posílení. Součástí je i zohlednění prostorového rozmístění služeb a jejich reálné využitelnosti (např. rozdíl mezi rejstříkovou a skutečnou kapacitou škol). Jedná se minimálně o tyto analýzy:

- analýza kapacit škol a předškolních zařízení (počty míst v MŠ a ZŠ, obsazenost tříd, demografické výhledy),
- analýza zdravotní péče (počty ordinací praktických lékařů, pediatriů, zubařů, kapacity ambulantních specialistů, dostupnost lůžkové péče v perimetru 30 minut),
- analýza sportovní a kulturní infrastruktury (počet a kvalita sportovišť, knihoven, kulturních domů, multifunkčních center),
- analýza komunitních a sociálních služeb (volnočasová zařízení, spolkové domy, dětská centra, zařízení pro seniory),
- analýza kapacit bezpečnostních složek a IZS (Policie ČR, městská/obecní policie, hasičské sbory, záchranná služba, reakční časy) a zjištění stávajícího indexu kriminality.

Protože dopady investice se projeví až v budoucnu, je nutné výchozí stav „posunout v čase“. Analytická část se propojuje s kapitolami Zaměstnanost a Bydlení, které určují, kolik nových pracovníků a jejich rodinných příslušníků se do území usadí a jaké budou jejich potřeby. Tyto údaje se následně transformují do odhadu nároků na jednotlivé složky občanské vybavenosti.

Na základě analýzy se připravují scénáře vývoje:

- optimistický scénář (přírůstek obyvatel je malý, většinu služeb lze pokrýt existujícími kapacitami, drobná posílení infrastruktury),
- střední/vyvážený scénář (kapacity jsou částečně využity, je nutná etapizace výstavby nebo rozšíření stávajících zařízení),
- pesimistický scénář (výrazný deficit v klíčových oblastech – školství, zdravotnictví, bezpečnost – vyžadující rozsáhlé investice).

AS-IS tedy funguje jako inventura stávající občanské vybavenosti – popíše stav „tady a teď“. Tento stav se následně „protáhne“ predikčními modely a demografickými projekcemi do okamžiku T+X, aby odpovídal budoucím potřebám vyvolaným strategickou investicí. Výsledkem je model, který propojuje současné kapacity veřejných služeb s očekávaným demografickým a ekonomickým vývojem a umožňuje určit, zda je region připraven na absorpci nové poptávky.

2.3.5 VÝPOČTOVÁ ČÁST

Cílem výpočtové části je kvantifikovat očekávaný dopad realizace strategické investice (IZ) na kapacity jednotlivých typů občanské vybavenosti a určit, zda je nutné posílit stávající infrastrukturu. Výpočet vychází z predikovaného počtu nově usazených osob (OU) ve spádovém území a porovnává jej s kapacitními a personálními možnostmi existujících zařízení.

Výpočty se provádějí zvlášť pro jednotlivé oblasti: vzdělávání, zdravotní péče, volnočasová infrastruktura a bezpečnost.

V případech, kdy nejsou k dispozici přesná data, je možné využít modelové přepočty na základě průměrných hodnot ze SLDB nebo dat ČSÚ. Pro zvýšení přesnosti výstupů se doporučuje zapojit zástupce obcí a poskytovatelů služeb, kteří mohou ověřit reálnou využitelnost a připravenost stávajících zařízení. Výsledky výpočtové části tvoří důležitý podklad pro návrh mitigací, plánování investic a případná jednání s investorem o jeho participaci na rozvoji infrastruktury.

VYP_2.3_1 A) URČENÍ NÁROKŮ NA KAPACITY VE VZDĚLÁVÁNÍ

PROBLÉM

Navýšení počtu zaměstnanců nově usazených ve spádovém území IZ. Pokud se v území usadí i se svými rodinami, vyvolá to potřebu řešení nároků na zajištění dostupnosti školských zařízení, konkrétně mateřských a základních škol, jejichž dostupnost je nutné zajistit v těsné vazbě na místo bydliště (na rozdíl od středních a vysokých škol, kde se počítá s dojížd'kou i na delší vzdálenosti či s pobytem na internátě).

EMPIRICKÉ POZNATKY

Nově usazení obyvatel zvyšují tlak na kapacity MŠ a ZŠ zejména v přímém zázemí (jádrové oblasti) IZ.

- Vliv strategické investice na vzdělávací infrastrukturu se zpravidla projevuje především v mateřských a základních školách, které jsou pevně navázány na místo trvalého bydliště. Kapacita těchto zařízení často není dimenzována na rychlý přírůstek obyvatel a je nutné ho posuzovat i s ohledem na demografický výhled.
- Dostupnost škol je jedním z klíčových faktorů kvality života v obcích zasažených investicí. Dostatečná a kvalitní infrastruktura ve vzdělávání přispívá k vyšší míře spokojenosti a stability nově příchozích obyvatel, a tím i k jejich ochotě dlouhodobě setrvat v regionu.
- Regionální kapacity školství jsou nerovnoměrně rozloženy – některé obce narážejí na limity již před investicí, jiné mají rezervy. Pro plánování kapacit škol a školek je nutné pracovat s reálnou, nikoliv pouze rejstříkovou kapacitou zařízení (často je rejstříková kapacita vyšší, než je reálná obsazenost).
- MŠ a ZŠ v menších obcích s probíhající suburbanizací bývají zpravidla více naplněné.

POSTUP

- Distribuce nově příchozích obyvatel ve spádovém území navazuje na část Zaměstnanost a část Bydlení. Stanovení odhadu počtu dětí a žáků, které bude nutné ve spádovém území díky realizaci IZ nově umístit do MŠ a ZŠ, vychází z výpočtů počtu nově usazených osob (OU) v území. Model pracuje s dojezdovou vzdáleností 15 a 30 minut od IZ ($AOIS_{\text{id}15}$, $AOIS_{\text{id}30}$).
- Ve vymezeném spádovém území je nutné zjistit aktuální reálnou obsazenost v MŠ a ZŠ a definovat volné kapacity (v případě, že jsou), které by bylo možné využít pro uspokojení nově vznikajících nároků na kapacity v MŠ a ZŠ v souvislosti s příchodem nových obyvatel (OU) do spádového území IZ. Vzhledem k vymezení spádového území na části obce se doporučuje postupovat metodou GIS - propojení dostupného rejstříkového atributu adresního místa RUIAN a geolokaci. Alternativně lze výběr provést kombinovaným klíčem názvu části obce a obce (viz Vymezení území) přímo v tabulkovém či databázovém nástroji.
- Disponibilní kapacity ve vzdělávání je nutné kriticky posoudit s ohledem na demografické trendy pro dané území (demografická predikce na následující období, min. 5-10 let).
- Nároky na potřebné navýšení kapacity MŠ a ZŠ pro uspokojení poptávky nově usazených obyvatel (OU) ve spádovém území plánovaného IZ je možné alespoň přibližně odvodit z níže uvedeného standardu optimálního počtu míst v MŠ a ZŠ na 1 000 obyvatel:
 - cca 34 míst v mateřských školách na 1 000 obyvatel,
 - cca 96 míst v základních školách (I. + II. stupně) na 1 000 obyvatel .
- Vypočte se čistý vliv samotné strategické investice (tedy přistěhování X nových obyvatel) vyvolá poptávku na X míst v MŠ a ZŠ (15 a 30 minut).
- Zhodnotí se, zda stávající kapacita ve spádovém území (15 a 30 minut) je dostatečná, nebo bude nutné i s ohledem na demografické trendy v území kapacity navyšovat → doporučená kompenzační opatření (stát + investor).

KOREKCE

Pro výpočet kapacit škol bude dále v modelu počítáno s naplněností:

- 100 % - naplněnost škol v rámci maximální možné rejstříkové kapacity dle vyhlášky MŠMT (MŠ: 24 dětí, ZŠ: 30 žáků);
- 90 % - rejstříkové kapacity mnohdy neodpovídají reálné naplněnosti škol. Reálná naplněnost se zpravidla pohybuje na 90 % uváděné rejstříkové kapacity MŠ a ZŠ, přičemž i naplněnost kolem 90 % znamená na většině škol významná omezení při vzdělávací činnosti;
- 80 % - tato míra naplněnosti škol je s ohledem na zachování kvality výuky považována za optimální.

- Variantní výhled naplněnosti škol zvažuje situace, kdy se nepočítá pouze s rejstříkovou kapacitou, ale zohledňují se reálná disponibilní místa ve škole. Typicky to znamená, že nelze například umístit žáka 3. třídy do volného místa v 7. třídě, či naopak.
- Z empirických analýz vyplývá, že výpočet naplněnosti škol je vhodné počítat maximální naplněnost na úrovni 90 % rejstříkové kapacity.
- Je nutné pracovat s demografickými trendy naplněnosti MŠ a ZŠ ve spádovém území ve střednědobém a dlouhodobém výhledu.
- V některých případech, kdy byl protokol o kontrole ČŠI starší než dva kalendářní roky, byla dohledána výroční zpráva daného školského zařízení. Pro potřeby analýzy reálných kapacit vzdělávacích zařízení bylo využito maximum relevantních zdrojů včetně výročních zpráv.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

1. Převod OU = 730 na poptávku po místech v MŠ a ZŠ

Použijeme orientační standardy (na 1 000 obyvatel):

$$M_{\text{MŠ}} = OU \times \frac{34}{1000}$$

$$M_{\text{ZŠ}} = OU \times \frac{96}{1000}$$

Následně provedeme výpočet:

$$\text{MŠ} = 730 \times 34/1000 = 24,82 \rightarrow 25 \text{ míst (cca 2 třídy)}$$

$$\text{ZŠ} = 730 \times 96/100 = 70,08 \rightarrow 70 \text{ míst (cca 3 třídy)}$$

2. Provedeme porovnání s disponibilní kapacitou (aplikace 90 % pravidla)

- Pro každé území (15/30 min) vypočítej efektivní volná místa:
 - Volná kapacita = 0,90 x Rejstříková kapacita - aktuálně zapsaní
 - Pokud Volná kapacita ≥ MMŠ/ZŠ → bez nutnosti navýšení
 - Pokud Volná kapacita <MMŠ/ZŠ → návrh navýšení (modulární třídy, dětské skupiny, přerozdělení spádovosti, postupná výstavba)
- Mateřské školy (MŠ)**
- 15 min (volná kapacita 300): 0,90×300-275=270-275 = -5 → 0 míst
- 30 min (volná kapacita 600): 0,90×600-520=540-520 = 20 míst
- Celkem volná MŠ kapacita: 20 míst
 - Poptávka po usazení nových obyvatel MŠ: 25 → deficit = 5 míst
 - Návrh: min. 1 modulární třída (16-20 míst) nebo dětská skupina (např. 12 míst) dle lokální volby.

Základní školy (ZŠ)

$$15 \text{ min (650): } 0,90 \times 650 - 600 = 585 - 600 = -15 \Rightarrow 0 \text{ míst}$$

$$30 \text{ min (1400): } 0,90 \times 1400 - 1230 = 1260 - 1230 = 30 \text{ míst}$$

- Celkem volná ZŠ kapacita: 30 míst
- Poptávka po usazení nových obyvatel ZŠ: 71 → deficit = 41 míst
- Návrh: [41/26]= **2 nové ZŠ třídy (ideálně po jedné třídě v etapách).**

3. Zaokrouhlování a staging

- Počty míst zaokrouhlovat vždy nahoru, min. po celých třídách.
- Etapizace v souladu s náběhem IZ (informace od investora):
 - MŠ: okamžitě dětská skupina (12 míst) + do 2 let 1 modulární třída (až 20 míst).
 - ZŠ: 1 třída v 0–2 letech a 1 třída v 2–5 letech.

Interpretace výsledku

- Pro odhadovaný počet OU=730 bude potřeba:
- **MŠ 25 míst** (až 2 třídy), **ZŠ 71 míst** (až 3 třídy).
 - Volná kapacita (90 %): **MŠ 20, ZŠ 30.**
 - **MŠ 5** → malá intervence (dětská skupina/modulární třída);
 - **ZŠ 41** → 2 nové třídy (etapizace).

Celkově platí, že i přes relativně vysoký počet nově usazených osob v území nepředstavuje dopad na kapacity ve vzdělávání zásadní zátěž. Je však vždy nutné zohlednit demografické predikce – v řadě případů může být výsledný efekt mitigován přirozeným úbytkem narozených dětí ve spádovém území, což sníží tlak na kapacity mateřských a základních škol.

ZDROJE DAT

- Rejstříkové kapacity MŠMT (zapsané v Rejstříku škol a školských zařízení),
- Definiční body vzdělávacích zařízení v katalogu ZABAGED ČÚZK,
- Naplněnost tříd dle rozpočtového určení daní - RUD (Ministerstvo financí ČR k datu zpracování),
- Výroční zprávy vybraných jednotlivých škol a školských zařízení,
- Protokoly o provedených kontrolách, které jsou dostupné na portálu ČŠI,
- Analytické dokumenty v oblasti vzdělávání příslušného kraje,
- Výroční zprávy o kvalitě vzdělávání v ČR (aktuální k datu zpracování) od ČŠI.

VYP_2.3_2 B) URČENÍ NÁROKŮ NA ZAJIŠTĚNÍ DOSTUPNOSTI ZDRAVOTNÍ PÉČE

PROBLÉM

Zvýšení počtu obyvatel nově usazených ve spádovém území IZ v souvislosti s jejím rozvojem může vyvolat nutnost řešení nároků na zajištění dostupnosti zdravotní péče. Nejnaléhavější přitom bude v obcích s největší koncentrací nově usazených obyvatel zajistit dostupnost základní ambulantní zdravotní péče: všeobecné praktické lékařství, praktické lékařství pro děti a dorost, gynekologie a porodnictví a zubní lékař.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Většina nových zaměstnanců, kteří budou pracovat v rámci provozu nového IZ, se natrvalo do spádového nestěhuje, ale dojíždí (především ve scénáři 1). Nevzniká tak významný dodatečný tlak na registrace u místních ambulantních specialistů. Zvýšená potřeba kapacit zdravotnické péče je tak spíše spojená s růstem „denní populace“ v jádrové zóně (15 min, AOIS_{rad15}) než trvalým usazením nových obyvatel (OU).
- Rozhodující je jádrové území (dotčená obec, AOID_{adm} a části obce v 15 min. dojíždě, AOIS_{rad15}). Dostupnost praktického lékaře a lékaře pro děti a dorost (pediatr) je zpravidla posuzována v těsné vazbě na bydliště (narozdíl od specializované péče, která je běžně dostupná v 30 min dojezdu). Pro jádrovou zónu má smysl uvažovat o drobném posílení praktika/ stomatologa, případně závodního lékaře (zdravotnické středisko jako součást areálu IZ), pokud výrazně naroste denní koncentrace osob v místě.
- Systémově slabým místem bývají zpravidla praktičtí lékaři a stomatologové. V mnoha regionech ČR je jejich dostupnost již v současné době významně omezena a s ohledem na postupné odchody starších lékařů do důchodu je předpoklad, že se bude situace i nadále zhoršovat, nebo stagnovat. Stárnutí zdravotnického personálu tak snižuje reálnou kapacitní pružnost systému.
- Lůžková péče je v ČR ve srovnání s evropským průměrem nadstandardní. Ve většině krajských měst jsou kapacitní zdravotnická zařízení (fakultní nemocnice, krajské nemocnice), které svou kapacitou převyšují stanovené požadavky (2,5 lůžka na 1000 obyv.) na zajištění lůžkové péče.

POSTUP

1. Analýza kapacity a dostupnosti lůžkové péče

- Identifikovat zdravotnická zařízení ve spádovém území (doporučený perimetr do 30 minut, AOIS_{rad30}):
 - zahrnout: nemocnice, fakultní nemocnice, lůžková zařízení následné péče, privátní nemocnice.
 - zdroje: ÚZIS, webové stránky zařízení, výroční zprávy, krajské koncepce zdravotnictví.
- Zaznameneáme celkový počet lůžek akutní péče v jednotlivých zařízeních (chirurgie, interna, gynekologie, dětské odd., ARO, JIP).
- Vypočítáme celkovou dostupnou lůžkovou kapacitu ve spádovém území a provedeme přepočet na počet obyvatel.
- Optimální kapacita lůžkových zdravotních zařízení poskytujících standardní rozsah odborné lůžkové zdravotní péče (typicky chirurgie, vnitřní lékařství, dětské lékařství, gynekologie a porodnictví, neonatologie, anestezie a intenzivní medicína), která má zaručit dostupnost lůžkové zdravotní péče všem obyvatelům, je 2,5 lůžka na 1 000 obyvatel):

Lůžka na 1 000 obyvatel =

Celkový počet akutních lůžek

počet obyvatel území

× 1000

2. Analýza počtu samostatných ordinací lékařů a zdravotnického personálu

- Provedeme analýzu počtu samostatných ordinací lékařů a zdravotnického personálu ve spádovém území IZ (Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb).
- Na základě výpočtů aktuálních kapacit definujeme kapacitní rezervy nebo případný nedostatek specializované ambulantní lékařské péče ve spádových oblastech IZ v přepočtu na obyvatele spádového území (můžeme rozdělit na širší perimetr u lůžkové péče - např. 30 minut a ambulantních specialistů v jádrovém území 5-15 minut).

3. Posledním krokem je výpočet potřebného navýšení kapacit lékařů a ambulantní zdravotní péče ve spádovém území IZ.

- Potřebné navýšení kapacity ordinací lékařů základní ambulantní zdravotní péče ve spádovém území IZ lze alespoň přibližně odvodit z níže uvedeného standardu optimálního počtu obyvatel připadajících na jednoho lékaře, při celotýdenním provozu ordinace:
 - praktický lékař pro dospělé: 1 800 obyvatel na lékaře
 - praktický lékař pro děti a dorost: 4 500 obyvatel na lékaře
 - zubní lékař: 2 100 obyvatel na lékaře
 - gynekolog: 14 000 obyvatel na lékaře

Počet nových lékařů =
$$\frac{OU}{\text{standardní kapacita na lékaře}}$$

- Podle přepočtu na počet obyvatel spádového území vyhodnotíme současnou kapacitu zdravotnické infrastruktury jako dostatečnou/nedostatečnou.
- Podle odhadovaného počtu nově přichozích obyvatel do spádového území (OU) definujeme NOVĚ vznikající potřebu navýšení kapacit zdravotnické péče (lůžka + ambulantní specialisté).

KOREKCE

- Při interpretaci výsledků je důležité zohlednit lokální charakteristiky území, demografickou strukturu a stávající dostupnost zdravotní péče. Výsledky výpočtového modelu musí být interpretovány kriticky a nelze mechanicky přepočítávat kapacity zdravotnické infrastruktury pouze na základě počtu nově usazených obyvatel.
- Ve větších městech se očekává vyšší dostupnost a rozvinutější síť zdravotnických zařízení (větší sdílení kapacit, větší zdravotnická zařízení).
- Naopak v menších obcích může i malý počet nově usazených obyvatel znamenat nadměrnou zátěž již tak nedostatečných kapacit.
- Zdravotní středisko jako součást IZ - může vyřešit veškeré požadavky na zvýšení kapacity zdravotnické péče a navíc sloužit jako součást kompenzačního opatření i pro místní obyvatele, kteří nejsou zaměstnaní v rámci IZ.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Základní vzorec vychází z metodiky VZP (Dostupnost zdravotní péče) a Standardů veřejné infrastruktury (2020):

$$N_X = \frac{O_U}{P_X}$$

Kde:

N_X = potřebný počet lékařů dané specializace

O_U = počet nově usazených obyvatel v daném území

P_X = počet obyvatel připadajících na jednu ordinaci (lékaře) podle specializace 6,7

Příklad výpočtu (Scénář 1, 15 min dostupnost):

- Počet nově usazených obyvatel: např. O_U = 1982

$$N_{\text{praktický}} = \frac{1982}{1800} = 1,1$$

- 1 lékař

$$N_{\text{pediatr}} = \frac{1982}{4500} = 0,4$$

$$N_{\text{stomatolog}} = \frac{1982}{2100} = 0,9$$

- 1 lékař

$$N_{\text{gynekolog}} = \frac{1982}{14000} = 0,14$$

Výpočet potřeby akutních lůžek:

Standardní hodnota:

- 2,5 lůžka / 1 000 obyvatel
- počet potřebných lůžek = 1982/1000 x 2,5 = 4,955 lůžek → 5 lůžek

Porovnáme současnou dostupnou kapacitu s očekávaným přírůstkem potřeb.

Interpretace

- Ambulantní péče:
 - Bude potřeba 1 nový praktický lékař pro dospělé, ideálně jako sdílená ordinace v jádrovém území.
 - Zubní lékař – rovněž vychází na 1 ordinaci, může být řešeno rozšířením úvazku stávajícího poskytovatele.
 - Pediatr a gynekolog – při této velikosti OU není potřeba samostatná ordinace, lze řešit rozšířením ordinčních hodin ve stávajících zařízeních v okolí.
- Lůžková péče:
 - Potřeba je 5 akutních lůžek, což je možné absorbovat v rámci stávajících kapacit nemocnic v perimetru do 30 minut.
 - Pokud však existuje naplněnost >90 %, doporučuje se rezervovat kapacitu nebo posílit kapacity lůžek následné péče.

ZDROJE DAT

- MZD, Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb
- VZP, Dostupnost zdravotní péče
- Výroční zprávy zdravotnických zařízení

VYP_2.3_3 C) URČENÍ NÁROKŮ NA ZAJIŠTĚNÍ MOŽNOSTÍ PRO TRÁVENÍ VOLNÉHO ČASU (SPORT A KULTURA)

PROBLÉM

Nárůst počtu nových obyvatel (zaměstnanců a jejich rodin) trvale usazených ve spádovém území IZ může vést ke zvýšené poptávce po volnočasové infrastruktuře – zejména v oblasti sportu a kultury. Zkušenosti z lokalit v okolí již realizovaných průmyslových zón ukazují, že je často nutné řešit dodatečné nároky na dostupnost základních zařízení pro aktivní trávení volného času. Největší tlak na kapacitu občanské vybavenosti obvykle vzniká v bezprostředním okolí investice (járovém území), případně v menších venkovských obcích, které před příchodem nových obyvatel nedisponují dostatečně rozvinutou volnočasovou infrastrukturou.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Institucionální zázemí se výrazně liší dle velikostí sídla. Ve větších městech kulturní nabídku obvykle zajišťují příspěvkové organizace (knihovny, kulturní domy, muzea, galerie, kina). V menších obcích funguje kulturní a komunitní život převážně skrze spolky (hasiči, sportovní oddíly, ochotníci, církve), často v kombinaci se školami jako nositeli akcí a provozovateli sálů/ tělocvičen mimo výuku.
- Kulturní infrastruktura je klíčová pro soudržnost a image obce/regionu. Stabilní „páteř“ tvoří víceúčelové sály/komunitní centra a veřejné knihovny.
- Sportovní infrastruktura je v ČR rozprostřena relativně plošně, zejména dětská hřiště, tělocvičny a hřiště u škol. Slabším článkem bývají moderní multifunkční venkovní hřiště a kvalitní krytá zařízení v menších sídlech.
- Většina zaměstnanců dojíždí ze širšího perimetru 30 min (kde mají přístup k robustnějším službám), zatímco lokální tlak na kulturu/sport se projeví hlavně v jádrové 15 min zóně a typicky v obcích 1–5 tis. obyvatel. V těchto obcích se deficit projevuje spíš v dostupnosti a kvalitě (otevírací doba, stav zázemí) než v absolutním počtu zařízení.
- Místo okamžité výstavby nových objektů volí řada obcí spíše zkapacitnění a sdílení – prodloužení provozní doby, zlepšení správy rezervací, otevření školních sportovišť veřejnosti, drobné přístavby (zázemí, šatny) či mobilní vybavení.

POSTUP

Postup zohledňuje fakt, že volnočasová infrastruktura se často využívá jako sdílený statek, funguje napříč věkovými skupinami a její kapacity jsou obtížně měřitelné. Proto metodika využívá standardizované koeficienty a pracuje s agregovanými odhady.

Postup sestává z těchto kroků:

- Zjištění stávajícího počtu obyvatel
 - S využitím statistiky územních celků a nástrojů GIS je určen aktuální počet obyvatel ve vymezeném spádovém území (typicky do 15 minut).
 - V případě potřeby lze členit dle obcí nebo věkových skupin.
- Zmapování stávající infrastruktury
 - Pomocí ETL metod v GIS rozhraní (např. ZABAGED, OSM, registry MŠMT) a informací od obcí se zjistí:
 - aktuální počet zařízení (sportovních, kulturních, komunitních),
 - jejich typová skladba (např. sportovní hala, knihovna, komunitní centrum),
 - případně známé kapacity zařízení (např. počet míst, návštěvnost, velikost), ty však zpravidla více závisejí na rozhovorech a na terénním průzkumu.
- Výpočet nové poptávky způsobené usazením obyvatel (OU)
 - Stanoví počet nově usazených osob v území (případně se volí mezi různými situacemi očekávaného vývoje).
 - Tyto hodnoty se použijí pro dopočet potřebné infrastruktury podle dostupných standardů $K_{standard}$.

Tabulka: Existující standardy ($K_{standard}$) volnočasové infrastruktury v přepočtu na obyvatele a potřebnost budoucí výstavby

Typ zařízení	Standard na 1 000 obyv.	Potřeba na 100 obyv.	Význam +1 zařízení/počet obyv.
Tělocvičny / sportovní haly	0,25	0,025	~ 4 000 obyvatel
Venkovní sportoviště	0,6	0,06	~ 1 667 obyvatel
Kulturní zařízení (knihovny, kulturní domy)	0,25	0,025	~ 4 000 obyvatel
Klubovny a komunitní prostory	0,2	0,02	~ 5 000 obyvatel

- Poptávka se v této fázi nealokuje na konkrétní obec, výpočty se provádějí pro celé území (např. 15minutový perimetr = počet osob v území a potřebná infrastruktura).
- Volitelně - výpočet změn poptávky vzniklých demografickým vývojem
Pokud jsou k dispozici data, lze doplnit očekávané změny struktury stávající populace (např. stárnutí, nárůst mladých rodin, vyšší příjmové skupiny), které mohou ovlivnit potřebu kulturních a sportovních zařízení i bez přímé souvislosti s novou investicí v čase.
- Kvantifikace potřebné nové infrastruktury - použijí se standardizované koeficienty vybavenosti (např. 1 sportoviště na 1 667 obyvatel).

KOREKCE

Výpočet kapacit podle standardů (např. ČVUT, 2020) je orientační a je nutné jej kriticky upravit podle místních podmínek. V mnoha případech nebude potřeba nová výstavba, ale spíše efektivnější využití stávající infrastruktury.

Korekční faktory, se kterými je nutné pracovat pro výpočet:

- V případě, že je zařízení (kulturní, sportovní) dostupné v dojezdu do 15 minut (např. v sousední obci), může být potřeba pokryta bez nové výstavby. V případě blízkosti velké aglomerace bývá často kapacita plně dostačující a důraz bude pak kladen především na infrastrukturu pro děti v docházkové vzdálenosti a případně prostory pro společné komunitní setkávání (společenský sál, komunitní centrum).
- Multifunkční zařízení může plnit více funkcí – např. kulturní dům může sloužit jako komunitní centrum, tělocvična jako společenský sál (zejména v menších obcích).
- V oblastech s aktivní spolkovou činností, vyšším podílem seniorů nebo dětí se může poptávka lišit – doporučuje se vážit výsledky korekčním koeficientem v rozmezí ±10–20 %.

Doporučení

Při výsledném výpočtu hodnoty pod 1,0 „nové potřeby“ zařízení se doporučuje využít stávající kapacity. Při výsledku blížícím se 1,0 a více je vhodné zvážit novou výstavbu či rozšíření té stávající – vždy s ohledem na konkrétní potřeby a územní podmínky.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Modelový postup

Zadání (modelový příklad Situace B, OU = 730)

- Nová pracovní místa: 2 000
- Počet nově usazených obyvatel OU = 730

Použité standardy (na 100 obyvatel)

- Tělocvičny/sportovní haly: 0,025
- Venkovní sportoviště: 0,06
- Kulturní zařízení (knihovna/kulturní dům): 0,025
- Komunitní centrum/klubovna: 0,02

Výpočet potřeby pro 1000 obyvatel:

- OU = počet nově usazených obyvatel v daném scénáři,
- $K_{standard}$ = doporučený standard vybavenosti dle tabulek (např. 0,25 pro tělocvičny),
- $N_{zařízení}$ = potřebný počet zařízení (lze zaokrouhlit nebo uvést jako podíl).

Pro každý typ infrastruktury (např. tělocvičny) lze použít jednoduchý model:

$$N_{zařízení} = \frac{OU}{1000} \times K_{standard}$$

Kde upraveno na 100 obyvatel:

$$N_{zařízení} = (OU / 100) \times K_{standard}$$

- Tělocvičny: $(730 / 100) \times 0,025 = 0,18$
- Venkovní sportoviště: $(730 / 100) \times 0,06 = 0,44$
- Kulturní zařízení: $(730 / 100) \times 0,025 = 0,18$
- Komunitní centrum: $(730 / 100) \times 0,02 = 0,15$

Interpretace

Pokud jsou všechny hodnoty < 1, pak není nutná nová výstavba; potřebu lze řešit posílením využití, úpravami kapacit či sdílením ve spádové oblasti AOIS_{iad15}.

ZDROJE DAT

- ČÚZK, Katalog objektů ZABAGED
- ČSÚ, Počet registrovaných spolků a kapacita volnočasové a sportovní infrastruktury
- Regionální informační servis (www.risy.cz)
- Mapové podklady, např. www.mapy.cz.

VYP_2.3_4 D) URČENÍ NÁROKŮ NA ZAJIŠTĚNÍ BEZPEČNOSTI

PROBLÉM

Samotné zvýšení počtu zaměstnanců usazených v obcích a městech ve spádovém území IZ, či do území denně dojíždějících, může zejména v jeho bezprostředním okolí vyvolat nárůst bezpečnostního rizika. Jedná se především o nárůst dopravních přestupků (spojených nejčastěji s nedovoleným parkováním či vysokou rychlostí) a přestupků proti občanskému soužití (např. rušení nočního klidu, výtržnictví) či růst drobné kriminality (zejména krádeží či poškozování cizích věcí). Roste také výskyt sociálně patologických jevů.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Zkušenosti z průmyslových zón v ČR (např. Kvasiny, Tachov) ukazují, že vyšší podíl agenturních a zahraničních pracovníků může krátkodobě zvýšit výskyt drobné kriminality, přestupků a snížení pocitu bezpečnosti (např. narušování nočního klidu, veřejný pořádek). Jako limitní se uvádí max. 5% podíl agenturních zaměstnanců.
- Většina (až 90 %) všech zaznamenaných incidentů se týká přestupků (např. dopravní přestupky, nelegální parkování, rušení nočního klidu), které mají přímou souvislost se zvýšenou mobilitou a koncentrací osob v nejbližším okolí IZ.
- Zatímco větší města mají vlastní obecní policii, kamerové systémy a bezpečnostní plány, menší obce často spoléhají výhradně na Policii ČR a výjezdové časy z okolních stanic, což může způsobovat problémy s její dostupností.
- Zvýšený provoz způsobený dojížděním zaměstnanců vede ke zhoršení bezpečnostní situace (a frekvenci dopravních přestupků), zejména v místech s nevyhovující infrastrukturou (např. chybějící chodníky, přechody, omezené kapacity parkování, průtahy obcemi bez vybudovaného obchvatu).

POSTUP

1. Zhodnocení výchozí bezpečnostní situace v území, které vychází z objektivních statistických údajů

- index kriminality,
- počet trestných činů, přestupků,
- dostupnost a zařízení složek IZS (zařízení Policie ČR, obecní policie, SDH - dostupné z rejstříků a geolokací definičních bodů z databáze ZABAGED),
- úrovně prevence kriminality (plány prevence, kamerové systémy, asistenti prevence kriminality).

Hodnotí se také subjektivní vnímání bezpečí v regionu (např. z dotazníkových šetření nebo sociologických výzkumů) v případě, že jsou dostupné.

2. Stanovení počtu nově přicházejících osob a intenzity pohybu v území

- stanovení celkového počtu zaměstnanců IZ = N_{celkem} ,
- míra dojíždění a případná reloka pracovníků (viz kapitola Zaměstnanost).
- struktura pracovní síly ($N_{kmenoví}$ vs. $N_{agentura}$ vs. $N_{pendleři}$).

Tyto faktory ovlivňují tlak na veřejný pořádek a potřebu přítomnosti bezpečnostních složek.

3. Analýza dopadů na dopravní bezpečnost

- definování očekávaných změn ve frekvenci pohybu osob a vozidel,
- mapování vzniku nových dopravních uzlů nebo rizikových míst (parkování, přechody, hlavní trasy).

Dopady se porovnávají s existujícími kapacitami obcí a dostupností služeb IZS.

4. Výpočet potřeby navýšení kapacit bezpečnostních složek

- Pro konkrétní scénáře vývoje (např. zvýšený podíl agenturních pracovníků) se stanovují odhady potřebného navýšení počtu policistů (PČR, obecní policie, dopravní a cizinecké oddělení), případně potřeba nového zázemí (služebna, technika, monitoring). Využívají se referenční data z jiných průmyslových zón (např. Kvasiny, Kolín, Nošovice).

5. Návrh preventivních a organizačních opatření

- Na základě identifikovaných rizik se doporučuje vhodný mix investičních (např. kamerový systém, dopravní značení) a organizačních opatření (plán prevence kriminality, spolupráce s asistenty prevence, krizové scénáře, spolupráce s policií a samosprávou).

Standardy pro výpočet

1. Policie ČR - obvodní oddělení ($P_{obvodní}$)

- existují doporučené standardy počtu policistů na obyvatele, které se používají v mezinárodním i českém kontextu
- tyto hodnoty však nejsou závazné, ale slouží jako orientační ukazatele pro plánování kapacit bezpečnostních složek

Tabulka: Srovnání mezinárodních ukazatelů počtu policistů v poměru k obyvatelům (ČR, EU, OSN)

Zdroj / instituce	Počet policistů na 1 000 obyvatel
Česká republika (průměr PČR)	cca 3,5–3,8
EU průměr (Eurostat, 2022)	cca 3,2
Doporučení OSN (United Nations Office on Drugs and Crime)	cca 2,0–2,4

2. Policie ČR - dopravní ($P_{dopravní}$)

- 0,35 FTE na 1000 obyvatel
- na základě referenčních případů (zejména průmyslové zóny Solnice-Kvasiny, Kolín)
- doporučení z metodiky MMR 2018.

3. Policie ČR - cizinecká ($P_{cizinecká}$)

- 1,0 FTE na 100 cizinců (pravděpodobně agenturních zaměstnanců na krátkodobá pracovní víza).
- tento poměr vychází z praxe obdobných projektů (např. Solnice-Kvasiny, Kolín) a zahrnuje rutinní agendu kontroly, registrace a evidence cizinců, včetně pohotovostního dohledu.

4. Obecní a městská policie ($P_{obecní}$)

- služba není distribuována centrálními standardy – jejich zřízení a personální obsazení závisí na rozhodnutí obce.
- v obcích s populací do 5 000 obyvatel bývá běžné 1–2 strážníci, ve větších městech je obvyklé 1,5–2 strážníci / 1 000 obyvatel.
- pro města s výrazně navýšenou denní mobilitou (např. průmyslové zóny) doporučujeme zvažovat zřízení samostatné služebny či zvýšení přítomnosti hlídek.

KOREKCE

- Obvodní oddělení
Základní výpočet vychází ze standardu 3,5 policisty na 1 000 obyvatel. V oblastech s vyšší kriminalitou nebo nízkou mírou prevence je vhodné počítat s navýšením o 10–20 %.
- Dopravní oddělení
Výpočet se provádí u N_{celkem} , jelikož se předpokládá, že v průběhu dne se v jádrovém území IZ pohybuje větší počet zaměstnanců včetně subdodavatelů. Proto není možné počítat pouze s trvale usazenými obyvateli (OU).
- Cizinecká policie
Při vyšším počtu zahraničních pracovníků na krátkodobá víza se doporučuje uvažovat i o spolupráci s Odborem azylové a migrační politiky (OAMP), který úkony spadající do oblasti vstupu a pobytu cizinců na území ČR. V případě zaměstnanců z třetích zemí nebo sezónní rotace může být nutné tuto hodnotu dále navýšit.

- Obecní/městská policie
V obcích bez stávající městské policie může být potřeba její zavedení nebo smluvní zajištění služeb z okolních měst (případně bezpečnostní službou). Ve větších obcích a městech lze uvažovat navýšení podle modelu 1,5–2 strážníci na 1 000 obyvatel.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Zadání modelového příkladu výpočtu pro Situace B (OU = 730)

Kde:

- N_{celkem} = 2000
OU = 730 (Situace B)
N_{agenturní} = 170 (předpoklad, že se jedná o cizince, jinak nutné číslo upravit)

Výsledek (zaokrouhleno):

- PČR - 3 (obvodní) + 1 (dopravní) + 2 (cizinecká) = 6 FTE
- Obecní policie - 1 FTE

Poznámka k výpočtu:

Výsledky slouží jako odhad budoucí situace a měly by být vždy konzultovány s příslušným krajským ředitelstvím Policie ČR a dotčenými obcemi.

ZDROJE DAT

- Policie ČR - kriminalita.policie.cz,
- MVČR, PČR, data o personálním zabezpečení obvodních oddělení ve spádovém území IZ
- ČVUT, 2020 - Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury
- Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, 2018
- Dopadové studie SPP Líně, SPP Dolní Lutyně (AQE advisors, a.s., 2023, 2024)
- Data z realizace průmyslové zóny Solnice-Kvasiny (Škoda Auto, a.s.)
- Struktura zaměstnanců IZ – počet kmenových, agenturních a zahraničních pracovníků (5 - 8,5 %)
- Koncepce prevence kriminality (krajské, obecní)

2.3.6 KLÍČOVÁ RIZIKA KAPITOLY

Strategická investice může mít významný dopad na občanskou vybavenost ve spádovém území, a to jak kvantitativně (přetížení kapacit), tak kvalitativně (zhoršení dostupnosti a kvality služeb). Rizika se mohou projevit již ve fázi náběhu provozu investice, zejména pokud není vývoj počtu obyvatel a pracovníků včas koordinován s rozvojem veřejné infrastruktury.

R1. NEDOSTATEČNÉ KAPACITY MATEŘSKÝCH A ZÁKLADNÍCH ŠKOL

riziko	eliminace
Přeplnění tříd v důsledku usazování nových obyvatel s dětmi může vést k následnému snížení kvality vzdělávání. Riziko je vyšší v případech, kdy jsou kapacity škol již dnes naplněny na více než 90 %.	Vstupní demografická analýza, která definuje populační trendy, případná etapizace výstavby, podpora modulárních tříd, dohody s investorem o participaci na rozšíření kapacit, zajištění dětských skupin nebo alternativních forem předškolního vzdělávání.

R2. NEDOSTATEČNÁ DOSTUPNOST ZÁKLADNÍ AMBULANTNÍ A LŮŽKOVÉ ZDRAVOTNÍ PÉČE

riziko	eliminace
Nárůst počtu obyvatel bez odpovídajícího posílení kapacit ordinací ambulantních specialistů a lůžkové péče může vést k delším čekacím lhůtám, přetížení personálu a nižší kvalitě zdravotnických služeb. Riziko se projevuje zejména v případě praktických lékařů, zubařů a pediatrů, jejichž počty jsou v řadě míst ČR již v současnosti nedostatečné.	Monitoring pokrytí ordinacemi podle standardů (na počet obyvatel), zřízení sdílených ordinací, motivační náborové programy pro lékaře (VZP, kraj, samospráva), regulatorní sandboxy, zajištění mobilních ordinací, případně navýšení smluvních kapacit u poskytovatelů.

R3. PŘETÍŽENÍ (ČI NEDOSTATEK) VOLNOČASOVÉ INFRASTRUKTURY (SPORT, KULTURA, KOMUNITNÍ ZÁZEMÍ)

riziko	eliminace
Nově příchozí obyvatelé zvyšují tlak na veřejnou infrastrukturu pro trávení volného času (sport a kultura). Pokud nejsou kapacity dostatečné nebo nejsou rovnoměrně rozmístěné, může dojít ke zhoršení přístupu místních obyvatel a poklesu kvality veřejného prostoru.	Revize územního plánu z hlediska občanské vybavenosti a možných nových kapacit k výstavbě, podpora výstavby a zkapacitnění multifunkčních zařízení, možnost zajištění kompenzačních opatření investorem (zásobník projektů ve spolupráci se samosprávou), investice do obnovy nebo rozšíření stávajících areálů.

R4. OHROŽENÍ BEZPEČNOSTI A NEDOSTATEČNÉ POKRYTÍ SLOŽKAMI IZS (ZEJMÉNA PČR)

riziko	eliminace
Zvýšení počtu obyvatel a pracovníků (včetně pendlerů a agenturních zaměstnanců) může zvýšit bezpečnostní rizika (nárůst přestupků, zvýšení dopravní zátěže, sociální napětí). V územích, kde je nízký počet strážníků či omezený zásahový čas PČR, může dojít ke snížení pocitu bezpečí.	Posílení místního oddělení Policie ČR, rozšíření městské/obecní policie, zřízení kamerového systému, komunitní prevence kriminality, spolupráce s investorem na podpoře bezpečnostních opatření a integrace cizinců v území.

Tabulka: Rizika – Občanská vybavenost

Riziko	Zelená (nízké)	Oranžová (střední)	Červená (vysoké)	Doporučené postupy mitigace
Kapacita MŠ a ZŠ	Dostupnost >110 % vůči potřebě, volná místa v jádrovém území	Dostupnost 90–110 % vůči potřebě, nutná optimalizace spádovosti	Dostupnost <90 % vůči potřebě, přeplněnost, odmítání zápisu	Modulární třídy, výstavba nových kapacit, změna spádovosti, plánovací smlouvy
Základní ambulantní péče	Dostatečný počet ordinací dle standardů, dostupnost do 15 min	Hraniční pokrytí, absence některých specializací	Kritický nedostatek PL, zubních lékařů, pediatrů	Sdílené ordinace, náborové pobídky (regulatorní sandbox), mobilní ordinace, spolupráce s krajem
Lůžková péče	>2,5 lůžka / 1 000 obyv., rezervní kapacita	2,0–2,5 lůžka / 1 000 obyv., vyšší vytížení	<2,0 lůžka / 1 000 obyv., dlouhé čekací doby, přetížení regionální nemocnice	Rezervace kapacit, dohoda s nemocnicemi, aktivace soukromého sektoru, lůžka následné péče
Sportovní a kulturní infrastruktura	Dostatek zařízení, dobrá kvalita a přístup	Využití 70–90 %, omezený přístup v některých lokalitách	Využití >90 %, přetížení, technický stav nevyhovující	Obnova a rozšíření areálů, multifunkční objekty, komunitní investice, participace investora ve spolupráci se samosprávou
Bezpečnost (PČR, MP)	Pokrytí území do 10 min, dostatek hlídek a zásahové kapacity	Reakční časy 10–20 min, poddimenzované hlídky	Chybějící pokrytí části území, zvýšený výskyt incidentů a dopravních přestupků	Posílení PČR/MP, zřízení nových stanovišť, kamerové systémy (+ radary na snížení rychlosti), integrační a komunitní aktivity

2.3.7 DOPORUČENÍ K MITIGACI DOPADŮ

Cílem mitigace je minimalizovat rizika a zajistit, aby dopady investice byly předvídatelné, řízené a dlouhodobě udržitelné pro daný region. Opatření musí být včasná, realistická a přizpůsobená místním podmínkám – ideálně formou spolupráce mezi investorem, samosprávou, krajem, státem a dalšími aktéry.

Krok 1 – Identifikace dopadů

- Na základě výpočtové části je nutné určit, v jakých oblastech dojde v důsledku přírůstku obyvatel nebo zaměstnanců k potencionálnímu přetížení služeb občanské vybavenosti (např. naplnění kapacit MŠ/ZŠ, nedostatek praktických lékařů, přetížení infrastruktury k trávení volného času, zvýšená intenzita dopravy, snížený pocit bezpečí).
- Využijeme přepočty poptávky na základě orientačních standardů a porovnáme je s efektivní kapacitou dostupných zařízení.

Krok 2 – Prioritizace dopadů

Dopady se hodnotí podle tří kritérií:

- Intenzita dopadu (např. naprosté vyčerpání kapacit vs. pouze částečné přetížení),
- Časový horizont nástupu (okamžité vs. postupné přetížení),
- Dopad na kvalitu života (např. nedostupnost základní péče má vyšší závažnost než nedostatek kulturních kapacit).

Dopady jsou následně rozřazeny do rizikové matice (nízké / střední / vysoké riziko) pro každou tematickou oblast (vzdělávání, zdravotnictví, volnočasová infrastruktura, bezpečnost).

Krok 3 – Návrh mitigací

Pro každé identifikované riziko s vyšší intenzitou dopadu je navržen konkrétní typ mitigace:

- Vzdělávání
Rozšíření kapacit formou modulárních tříd, dětských skupin, úprava spádovosti, případně investice do svazkových škol (nutná koordinace s MŠMT). Je nutné predikci kriticky posoudit s ohledem na vývoj demografie ve spádovém území.
- Zdravotnictví
Navýšení personální kapacity stávajících ordinací lékařů (ambulantních specialistů), nábor nových lékařů (možné využití regulatorních sandboxů), podpora mobilních služeb, spolupráce se soukromými poskytovateli (koordinace s VZP, krajem).
- Volný čas
Zvýšení kapacity stávajících multifunkčních prostor, partnerství s neziskovými subjekty, aktivace komunitního života.
- Bezpečnost
Posílení počtu policistů (obvodní oddělení, dopravní inspektorát, případně cizinecká policie), koordinace složek IZS a obcí, zřízení výjezdových bodů, posílení kamerového systému.

Krok 4 – Implementace a governance

Zajištění odpovědnosti za realizaci opatření:

- Krátkodobá opatření (0–2 roky): krizový plán, provizorní řešení (např. sdílené prostory, nákup služeb), alokace rozpočtu,
- Střednědobá opatření (2–5 let): výstavba, akreditace nových zařízení, dlouhodobé náborové kampaně,
- Dlouhodobá opatření (>5 let): systémová řešení (např. změna územního plánu, nová svazková škola, zdravotní středisko - v koordinaci s investorem jako součást IZ).

Doporučuje se vytvořit koordinační skupinu, která bude odpovědná za dohled nad implementací a spolupráci s investorem a veřejnou správou.

Krok 5 – Hodnocení efektivity mitigací

Doporučuje se provést ex-post hodnocení po cca 3 letech:

- Zda realizovaná opatření skutečně vedla ke zmírnění zvýšených požadavků na kapacitu občanské vybavenosti,
- Zda byly včas naplněny plánované cíle (např. zajištění dostatečné kapacity zdravotnické péče, kapacity ve vzdělávání, integrace zahraničních pracovníků),
- Co je třeba upravit v dalších etapách.

Výsledky by měly být využity jako zpětná vazba pro plánování dalších etap projektu a pro obdobné investice v jiných regionech.

2.4 PŘÍNOSY REALIZACE STRATEGICKÉ INVESTICE

2.4.1 POPIS PROBLEMATIKY

Při hodnocení přínosů strategické investice je nezbytné nespokojit se s prostým výčtem nových pracovních míst či s hrubými čísly o investici, ale uvažovat v širších souvislostech a perspektivně. Analýza přínosů je komplexní zkoumání, které kombinuje ekonomické, fiskální i kvalitativní dopady projektu na různé úrovně – stát, kraj, obec i lokální komunitu. Jejím cílem je poskytnout ucelený obraz o tom, jak investice ovlivní tvorbu HDP, veřejné finance, místní spotřebu a kvalitu života obyvatel.

Podstatné je uvažovat tři vrstvy efektů. Přímé (v podniku investora), nepřímé (v dodavatelském řetězci) a indukované (z domácí spotřeby). Tyto vrstvy se promítají do makroekonomických ukazatelů (HDP, daňové příjmy), do rozpočtů územní samosprávy (RUD, daň z nemovitostí) i do lokálních multiplikačních efektů (spotřeba, podnikatelské příležitosti). Součástí je také zachycení kvalitativních přínosů – zlepšení dostupnosti služeb, posílení vzdělávání a lidského kapitálu, rozvoj infrastruktury nebo vyšší reputace území.

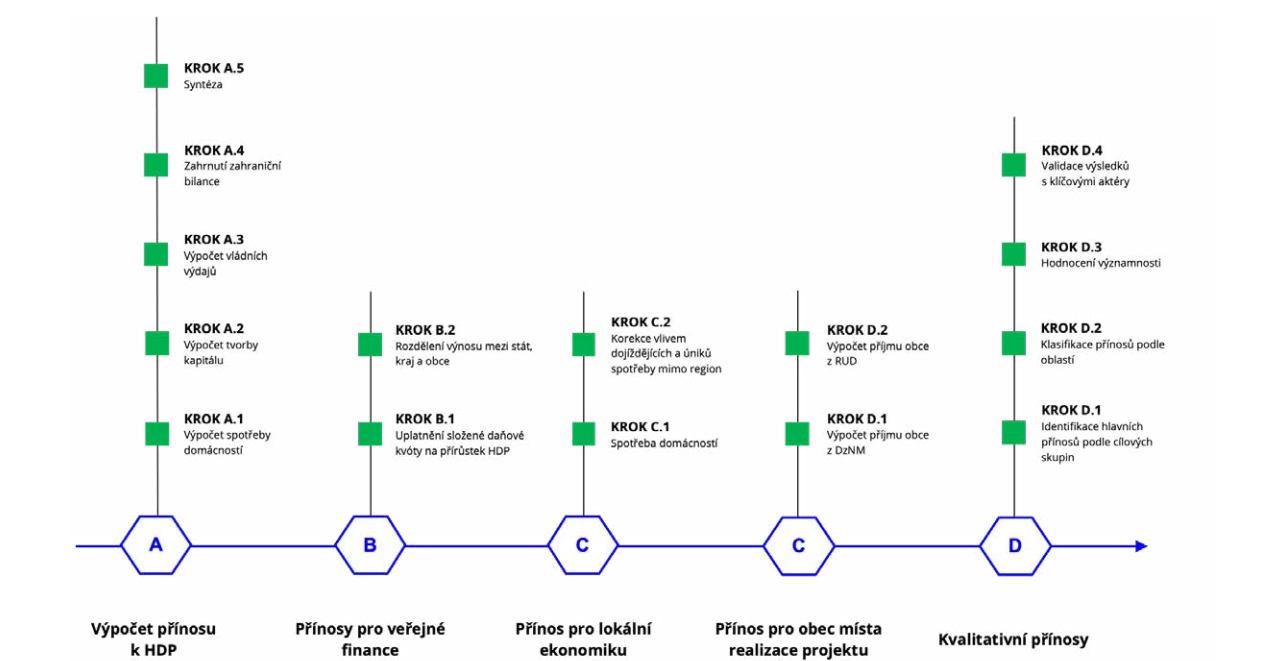
Strategická investice je projektem s dlouhým časovým horizontem, a proto je nutné pracovat s prognózami a scénáři. Přínosy nevznikají současně – odlišujeme fázi výstavby (CAPEX) a provozní fázi (OPEX, reinvestice). Budoucí hodnoty je nutné diskontovat a analyzovat v ročních profilech. Zároveň nelze automaticky předpokládat, že všechny efekty se projeví v plném rozsahu – část z nich je podmíněna chováním firem, spotřebitelů nebo veřejné správy. Proto je nutné odlišit očekávané, pravděpodobné a nejisté přínosy a vždy je zasadit do scénářů (optimistický, střední, pesimistický).

Výsledkem musí být transparentní, datově podložený a scénářově citlivý model přínosů, který umožní porovnání s alternativami a poskytne samosprávám, investorovi i veřejnosti srozumitelný obraz o skutečném významu investice.

2.4.1 MINIMÁLNÍ SOUBOR OTÁZEK, NA KTERÉ MUSÍ KAPITOLA ODPOVĚDĚT

- O kolik se díky investici zvýší hrubý domácí produkt a v jakém časovém profilu?
- Jaký bude příspěvek k veřejným financím (státní rozpočet, rozpočty krajské a obecní)?
- O kolik se zvýší daňové příjmy kraje v místě realizace investice?
- O kolik se zvýší daňové příjmy obce (sdílené daně a specifické příjmy jako daň z nemovitých věcí)?
- Jaký bude finanční dopad investice na zvýšení spotřeby obyvatel ve spádovém území?
- Jak velká část této spotřeby bude skutečně realizována v regionu (retenční efekt)?
- Jaké změny investice přinese pro kvalitu života obyvatel (dostupnost služeb, infrastruktura, školství, bydlení)?
- Jaký bude vliv investice na image a atraktivitu území pro další investory a nové obyvatele?

Je nutné též zohlednit udržitelnost přínosů – některé efekty jsou jednorázové (investiční výstavba), jiné dočasné (po dobu životnosti závodu), a jen část je trvalá. Proto by hodnocení mělo pracovat s časovým horizontem min. 10 let dopadu.



Obr. 11. Schéma postupu - přínosy realizace
Zdroje: vlastní zpracování

2.4.2 METODICKÝ POSTUP

Metodický postup hodnocení přínosů vychází z potřeby zachytit investici v celé její šíři a ve všech fázích životního cyklu. Nejde jen o přímý příspěvek k HDP nebo počet pracovních míst, ale o komplexní propojení ekonomických, fiskálních a lokálních efektů. Základním principem je rozlišení tří vrstev dopadů přímých (vlastní činnost investora), nepřímých (v dodavatelských řetězcích) a indukovaných (ze spotřeby domácností). Tyto vrstvy se následně promítají do ukazatelů národní i regionální ekonomiky, veřejných rozpočtů a místní ekonomiky.

Postup zahrnuje několik navazujících kroků. Nejprve se stanoví výchozí stav (AS-IS) – tedy socioekonomický profil území, fiskální základna, struktura spotřeby a investiční prostředí. Na tento základ se aplikuje výpočtová část, která převádí vstupní parametry (počet pracovních míst, úroveň mezd, výše CAPEX a reinvestic, vládní výdaje) do kvantitativních dopadů. Výpočty probíhají v ročních profilech a rozlišují investiční fázi (jednorázové efekty) a provozní fázi (opakované efekty), čímž se předchází zkreslení výsledků.

Důležitou součástí metodiky je využití multiplikátorů zaměstnanosti, spotřeby, investic a vládních výdajů. Tyto multiplikátory umožňují modelovat sekundární a terciární efekty, které přesahují rámec samotného investora a ukazují širší dopad na území. Zároveň se pracuje s mezním sklonem ke spotřebě (MPC) a retenčními koeficienty, které určují, jak velká část nově vzniklých příjmů se skutečně promítne do lokální ekonomiky.

Metodika rovněž zdůrazňuje nutnost scénářového přístupu. Přínosy nejsou jisté ani lineární – mohou se naplnit v různé míře v závislosti na makroekonomickém vývoji, na absorpční kapacitě regionu a na konkrétních rozhodnutích investora. Proto se vždy pracuje minimálně se třemi scénáři: **optimistickým**, **středním** a **pesimistickým**, a výsledky se prezentují jako **interval**y, nikoliv jako jedno číslo.

ANALYTICKÁ ČÁST (AS-IS)

Analytická část přínosů hodnotí výchozí stav ekonomiky a fiskální základny ve spádovém území a vytváří základ pro modelování dopadů strategické investice. Cílem je stanovit, jaká je současná úroveň hospodářské výkonnosti, daňových příjmů a spotřebního chování obyvatelstva, aby bylo možné kvantifikovat přírůstky vyvolané investicí. Analýza sleduje zejména hrubý domácí produkt (HDP) na obyvatele, strukturu ekonomiky podle odvětví, daňovou základnu a rozpočtové příjmy obcí a krajů. Dále se zkoumá kupní síla obyvatelstva a retenční schopnost lokální ekonomiky – tedy jak velká část výdajů domácností a firem se skutečně realizuje v regionu. Jedná se minimálně o tyto analýzy:

- analýza hospodářské výkonnosti regionu (HDP na obyvatele, struktura HDP podle odvětví, produktivita práce),
- analýza fiskální základny (výnosy sdílených daní, příjmy z daně z nemovitých věcí, podíl na DPFO/DPPO, složená daňová kvóta),
- analýza spotřeby domácností (úroveň příjmů, mezní sklon ke spotřebě – MPC, struktura výdajů),
- analýza investic (veřejné investice v území, investiční aktivita podniků, CAPEX/OPEX trendy),
- analýza retenční schopnosti regionu (podíl výdajů realizovaných v místě vs. odtok do jiných regionů či zahraničí),
- analýza image a atraktivity území pro další investice (existující podnikatelské prostředí, dostupnost pracovní síly, výzkumná infrastruktura).

Protože přínosy investice se budou realizovat až v budoucnu a v odlišných fázích (výstavba, provoz, reinvestice), je nutné výchozí stav „posunout v čase“. Analytická část se proto propojuje s kapitolami Zaměstnanost, Bydlení a Občanská vybavenost, které ovlivňují fiskální příjmy a spotřební chování obyvatel.

Na základě analýzy se připravují scénáře vývoje:

- optimistický scénář (vyšší multiplikační efekty, vyšší retence spotřeby v regionu, příznivý vývoj daní),
- střední scénář (vývoj odpovídá současným trendům, standardní daňové výnosy, částečný únik spotřeby),
- pesimistický scénář (slabší multiplikační efekty, vyšší odtok spotřeby mimo region, nepříznivé změny v daňové legislativě).

AS-IS tedy funguje jako inventura ekonomické a fiskální základny – popíše stav „tady a teď“. Tento stav se pomocí predikčních modelů „protáhne“ do okamžiku T+X, aby odpovídal budoucímu vývoji hospodářské výkonnosti a daňových příjmů. Výsledkem je model, který propojuje současnou ekonomickou strukturu s očekávanými efekty investice a umožňuje vyčíslit její přínosy pro stát, kraj, obce i místní komunitu.

VÝPOČTOVÁ ČÁST

Výpočtová část představuje jádro metodiky, kde se jednotlivé vstupní parametry transformují do kvantitativních výsledků. Na základě údajů o počtu pracovních míst, mzdách, investičních nákladech a multiplikátorech se modelují přínosy pro HDP, veřejné finance a lokální ekonomiku. Výpočty probíhají v ročních profilech, s oddělením jednorázových a opakovaných efektů, a vždy se testují ve variantách optimistického, středního a pesimistického scénáře. Tím je zajištěno, že výsledky nejsou jen jedním číslem, ale odrážejí šíři možných budoucích vývojů.

VYP_2.4_1 VÝPOČET PŘÍNOSU K HDP

PROBLÉM

HDP lze teoreticky spočítat třemi metodami. Pro tuto metodiku využíváme výdajovou metodu, podle níž platí:
 $HDP = C + I + G + (X - M)$,
kde C je spotřeba domácností, I investice (tvorba kapitálu), G vládní výdaje, X export a M import. Metodika rozlišuje jednorázovou investiční fázi projektu (výstavba, pořízení technologií) a opakovanou provozní fázi (každoroční provoz). Pokud není znám obchodní model (export/import), lze pracovat se zjednodušením bez (X–M) a tuto složku dopočítat scénářově.
Zároveň platí, že lze použít i jinou metodu výpočtu HDP (zejména produkční metodu, kde HDP lze odhadnout na základě tržeb, výrobních multiplikátorů a zaměstnanosti).

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Mezní sklon ke spotřebě (MPC) v ČR se pohybuje kolem 0,8.
- Multiplikátory spotřeby v sektorech s vysokými mzdami (IT, elektronika, polovodiče) se pohybují mezi 1,5–1,9.
- Kapitálové výdaje (CAPEX) u high-tech projektů (polovodiče, farmacie) tvoří extrémně vysoký podíl vstupních nákladů. Typická roční obnova technologií činí 3–7 % z původní investice. Investiční multiplikátor ($M_{investice}$) se pohybuje mezi 1,4–1,8.
- Vyvolané investice mají postupný náběh – obvykle v prvních 3–5 letech provozu.
- Veřejné investice (infrastruktura, přípojky) vstupují do HDP přímo; multiplikátor vládních výdajů ($M_{vláda}$) lze stanovit v rozpětí 1,5–1,9.
- Referenční období provozní fáze (T) pro výpočet přínosů doporučujeme stanovit v délce 10 let.
- U automatizovaných provozů je přímá zaměstnanost nižší, ale nepřímá + indukovaná významná; hodnotu multiplikátoru (M_{mista}) vyvolaných pracovních míst lze stanovit v rozmezí 1,6–1,8; náběh k plnému efektu cca 5. rok.

POSTUP

1. Spotřeba domácností (C)

Spotřeba je odvozena z disponibilního důchodu zaměstnanců vytvořených investicí (přímých i vyvolaných).

$$C_t = DD_t \cdot MPC \cdot M_{spotřeba}$$

kde:

Ct – spotřeba domácností v čase t
Dt – disponibilní důchod v čase t

- Rozliší se nová vs. nahrazená místa (u nahrazených jen rozdíl mzdy vůči regionálnímu mediánu).
- Náběh vyvolaných míst (1.–5. rok), poté plný efekt.

2. Tvorba kapitálu (I)

Investiční fáze (CAPEX):

$$I_{CAPEX} = I_{přímé} + (M_{investice} - 1) \cdot I_{přímé}$$

kde:

I_{capex} – celkový investiční výdaj projektu (vč. vyvolaných investic)
I_{přímé} – přímé investiční výdaje investora

Provozní fáze – reinvestice (kapitalizované):

$$I_{rein} = \sum_{t=1}^T r_t \cdot I_{přímé}$$

kde:

I_{rein} – celkový objem kapitalizovaných reinvestic v provozní fázi

r_t – kapitalizovaná míra obnovy (např. 5 %/rok)

$I_{\text{původní}}$ – původní přímý investiční výdaj (CAPEX projektu)

Celkem

$$I = I_{\text{CAPEX}} + I_{\text{rein}}$$

3. Vládní výdaje (G)

Aplikujeme jednu metodu konzistentně:

$$G = M_{\text{vláda}} \cdot G_{\text{přímé}}$$

alternativně při stejném výsledku:

$$G = G_{\text{přímé}} + (M_{\text{vláda}} - 1) \cdot G_{\text{přímé}}$$

4. Volitelně - zahraniční bilance (X–M)

Pokud jsou dostupné parametry, dopočítáme:

$$(X - M)_t \approx s_X \cdot \text{Tržby}_t - s_M \cdot \text{Náklady}_t$$

kde:

$(X-M)_t$ – čisté saldo zahraniční bilance v čase t (export minus import)

s_X – exportní podíl tržeb (jaká část celkových tržeb směřuje na exportní trhy)

Tržby_t – celkové tržby podniku/investice v čase t

s_M – importní náročnost výroby (jaká část nákladů je tvořena dováženými vstupy)

- *nebo použijeme proxy z IO/TiVA (importní náročnost odvětví; domácí podíl investic)*

- *investiční fázi lze očistit CAPEX o dovozní část*

5. Syntéza

$$\Delta HDP = \sum_{t=1}^T (C_t + I_t + G_t) + \left[\sum_{t=1}^T (X_t - M_t) \right]$$

kde:

ΔHDP – celkový příspěvek strategické investice k růstu hrubého domácího produktu za celé referenční období

T – délka referenčního období (např. 10 let)

KOREKCE

- Konzistentnost metodiky: je nutné nepoužívat současně „vyvolané“ i „plný multiplikátor“ na stejnou položku (abychom se vyhlí dvojímu započtení).
- C – MPC a dovoz: bez (X–M) může být C nadhodnocená u dovozně náročných spotřeb; doplň scénáře pro exportní složku.
- I – reinvestice: zahrnuta jen kapitalizovaná část; běžné opravy nepatří do I.
- Časové profily: použití rok-po-roce (1–5 náběh, 6–10 plný efekt).

Obchodní složka (X – M) (doporučeno vypustit, pokud není znám výrobní/obchodní model), může být vypočtena stupni „granularity“ – od rychlého proxy až po robustní odhad z input-output tabulek.

Pokud jsou k dispozici odvětvové či projektové údaje, doporučujeme doplnit výpočet HDP = C + I + G + (X–M) o obchodní složku:

$$(X - M)_{\text{rok}} = \underbrace{s_X \cdot \text{Tržby}_{\text{rok}}}_X - \underbrace{s_M \cdot \text{Tržby}_{\text{rok}}}_M$$

kde s_X je exportní podíl tržeb a s_M importní náročnost výroby. V investiční fázi doporučujeme započítat do I pouze domácí část CAPEX, čímž se dovozní komponenta investic správně vyloučí z českého HDP a nedojde ke dvojímu započtení.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud:

- Referenční období: 10 let.
- Multiplikátory:
 - pracovních míst $M_{\text{místa}} = 2,8$
 - spotřeby $M_{\text{spotřeba}} = 1,8$
 - investiční $M_{\text{investice}} = 1,6$
 - vládních výdajů $M_{\text{vláda}} = 1,7$
 - MPC = 0,8,
- Zaměstnanost (přímá / vyvolaná):
 - přímá celkem 3 666
 - nová 20% - 733,
 - nahrazená 80% - 2 933)
 - nepřímá + induk. celkem 6 599
 - nová 10% - 660,
 - nahrazená 90% - 5 939).
- Mzdové vstupy (čisté):
 - prům. čistá mzda přímých: 46 800 Kč/měs.,
 - medián čisté mzdy v místě: 32 446 Kč/měs.,
 - prům. čistá mzda vyvolaných míst: 39 623 Kč/měs
 - náběh vyvolaných míst: lineární v letech 1–5, od roku 6 plný efekt.
- CAPEX strategické investice 50 mld. Kč,
- Reinvestice (kapitalizované) – 5 %,
- Vládní výdaje – 7 mld. Kč,

pak:

ad 1) Spotřeba domácností (C)

a) Disponibilní důchod z přímých míst

- $DD_{přímá}$ per annum: 916 946 020 Kč,
- $DD_{přímá}$ za 10 let: 9 169 460 202 Kč.
- (odlišení nových vs. nahrazených míst je již promítnuto v těchto částkách)

b) Disponibilní důchod z nepřímých a indukovaných míst

- Roční náběh (1.–5. rok) a poté plný efekt (6.–10. rok)
- $DD_{vyvolaná}$ za 10 let: 6 880 905 352 Kč.
- (časový profil: 172,0 → 344,0 → 516,1 → 688,1 → 860,1 mil. Kč, poté pětkrát 860,1 mil. Kč).

c) Celkový disponibilní důchod (DD) a spotřeba (C)

$DD = DD_{přímá} + DD_{vyvolaná} = 16\,050,4$ mil. Kč
 $C = DD \times MPC \times M_{spotřeba} = 16\,050,4 \times 1,8 \times 0,8 = 23\,112,5$ mil. Kč

→ C celkem = 23 112,5 mil. Kč (tj. 2 311 252 640 Kč/rok při rovnoměrném průměru).

ad 2) Tvorba kapitálu (I)

a) CAPEX

$I_{přímé} = 50$ mld. Kč
 $I_{vyvolané} = 50$ mld. Kč x (1,6 - 1) = 30 mld. Kč
CAPEX = 50 + 30 = 80 mld. Kč

b) Reinvestice (kapitalizované)

Roční reinvestice $I_{přímé} = 50 \times 0,05 \times 10 = 25$ mld. Kč
Roční reinvestice $I_{vyvolané} = 0 \rightarrow 0,3 \rightarrow 0,6 \rightarrow 0,9 \rightarrow 1,2 \rightarrow 1,5$, poté čtyřikrát 1,5 mld. Kč = 10,5 mld. Kč
Reinvestice = 25 + 10,5 = 35,5 mld. Kč

c) Celkem tvorba kapitálu (I) I = 80 + 35,5 = 115,5 mld. Kč

ad 3) Vládní výdaje (G)

$G = 7 \times 1,7 = 11,9$ mld. Kč

Výsledný příspěvek investice k HDP (součet C+I+G)

HDP celkem = C + I + G = 23,1 + 115,5 + 11,9 = 150,5 mld. Kč

- HDP celkem (10 let): 150,5 mld. Kč
- HDP průměrně za rok: 15,1 mld. Kč/rok.

Pozn.: V tomto příkladu není (X–M) zahrnuto. Pokud je projekt dovozně náročný (stroje, technologie, materiál), doporučuje se variantně zahrnout (X–M) nebo očistit CAPEX o dovozní komponentu (IO/TiVA).

ZDROJE DAT:

- ČSÚ – statistiky mezd a příjmů domácností (průměrná a mediánová čistá mzda podle regionu a odvětví).
- Projektové podklady investora – plánovaný počet pracovních míst, průměrné mzdy, rozpočet investice (CAPEX), plánované roční reinvestice, předpokládaný obchodní model, exportní cíle.
- OECD, ČNB, Eurostat – odhady mezního sklonu ke spotřebě (MPC) a multiplikátorů spotřeby.
- Sektorové studie – multiplikátory zaměstnanosti (přímá x nepřímá místa).
- ČSÚ – národní účty: tvorba hrubého fixního kapitálu podle odvětví.
- Eurostat / OECD – podíly domácího obsahu investic, investiční multiplikátory.
- ČSÚ, MF ČR – vládní spotřeba a investice v národních účtech.

- Eurostat – Comext: exportní podíly, importní náročnost výroby.
- OECD TiVA (Trade in Value Added) – domácí přidaná hodnota v exportech, podíl dovozních vstupů.

VYP_2.4_2 PŘÍNOS PRO VEŘEJNÉ FINANCE

PROBLÉM

Přínosy strategické investice pro veřejné rozpočty jsou zprostředkovány zejména prostřednictvím daňových příjmů. Je nutné stanovit, jak velký podíl z přírůstku HDP připadne veřejným rozpočtům (stát, kraje, obce) a podle jakých pravidel dochází k jeho přerozdělení. Vzhledem k častým legislativním změnám systému rozpočtového určení daní (RUD) je nutné vždy pracovat s aktuálními parametry. Metodika se zaměřuje pouze na daňové příjmy.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Složená daňová kvóta (podíl daňových příjmů na HDP) se dlouhodobě pohybuje v rozmezí 32–40 %, aktuálně činí cca 34 % HDP (2023).
- Od roku 2021 došlo k posílení podílů obcí a krajů na sdílených daních. V roce 2025 platí:
 - 24,16 % obcím,
 - 9,45 % krajům,
 - cca 66 % státu (z DPH i DPFO/DPPO).
- U DPFO ze závislé činnosti existuje doplňkový převod 1,5 % celostátního výnosu obcím podle počtu zaměstnanců na jejich území.
- Rozdělení uvnitř obecního podílu je dále upřesněno dalšími kritérii a parametry (počet obyvatel, velikost katastru, věková struktura, počet žáků).

POSTUP

Výpočet přírůstku HDP vzniklý investicí

1) Složená daňová kvóta

Uplatnit složenou daňovou kvótu (θ) na tento přírůstek:

Výnos daní = $\theta \times \Delta\text{HDP}$

kde:

$\theta \in (0,32;0,40)$
doporučená hodnota je 0,34

2) Rozdělení výnosu mezi stát, kraj a obce podle RUD

- Výnos pro státní rozpočet = Výnos daní x $p_{\text{stát}}$
- Výnos pro krajské rozpočty = Výnos daní x p_{kraje}
- Výnos pro obecní rozpočty = Výnos daní x p_{obce}

kde:

$p_{\text{stát}}$ – podíl státu na sdílených daních
 p_{kraje} – podíl krajů na sdílených daních
 p_{obce} – podíl obcí na sdílených daních

KOREKCE

- Legislativní změny – systém RUD je pravidelně novelizován, výsledky proto musí vždy vycházet z aktuální právní úpravy.
- Makroekonomická nejistota – daňové příjmy nerostou vždy lineárně s HDP; mohou reagovat citlivěji (elasticita).
- Regionální rozpad – přínos pro konkrétní obec není přímo lineární z celostátního podílu, je nutné zohlednit vnitřní přerozdělení mezi obce podle zákonných kritérií.
- Diskontování – pro víceleté horizonty je vhodné uvádět současnou hodnotu (NPV).

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud přírůstek HDP = 10 mld. Kč a složená daňová kvóta $\theta = 0,34$

Výnos daní = $0,34 \times 10 = 3,4$ mld. Kč

Rozdělení podle RUD:

- Stát: $0,66 \times 3,4 = 2,244$ mld. Kč
- Kraje: $0,0945 \times 3,4 = 0,321$ mld. Kč
- Obce: $0,2416 \times 3,4 = 0,822$ mld. Kč

Poznámka: Výsledek je uveden na celostátní úrovni; pro konkrétní obec je nutné aplikovat další přerozdělovací kritéria dle zákona o RUD.

ZDROJE DAT

- Český statistický úřad – HDP, složená daňová kvóta.
- Ministerstvo financí – zákon o rozpočtovém určení daní (RUD), aktuální podíly.
- Monitor státní pokladny (MFČR) – inkaso jednotlivých daní.
- OECD, Eurostat – mezinárodní srovnání složené daňové kvóty.

VYP_2.4_3 PŘÍNOS PRO LOKÁLNÍ EKONOMIKU

PROBLÉM

Dopad strategické investice do lokální ekonomiky vyhodnocujeme prostřednictvím odhadu vzniku pracovních míst a následného příspěvku ve formě spotřeby domácností v území. Přímé pracovní příležitosti u vysoce automatizovaných investic bývají omezené. Skutečný ekonomický efekt se proto realizuje zejména prostřednictvím vyvolaných (nepřímých a indukovaných) míst a následné spotřeby. Bez metodického postupu hrozí nadhodnocení či podhodnocení přínosu. Rizikem je i substituce (nová pracovní místa mohou vytlačovat stávající zaměstnanost) a úniky spotřeby mimo vymezené území.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Vysoká automatizace snižuje počet přímých míst, ale multiplikace je výrazná; doporučený multiplikátor pracovních míst je 1,6–1,8.
- Mezní sklon ke spotřebě (MPC) v ČR se pohybuje kolem 0,8 – z každých 100 Kč nového příjmu utratí domácnosti cca 80 Kč.
- MPC je diferencované: nižší příjmové domácnosti mají MPC blíže 0,9, vyšší spíše kolem 0,6–0,7.
- Multiplikátory spotřeby se u sektorů s vyššími mzdami (IT, elektronika, polovodiče) pohybují v rozmezí 1,5–1,9.
- Výše multiplikátoru spotřeby je podmíněna rozvinutostí místní sítě obchodů a služeb; v menších obcích je efekt často nižší kvůli vyšším unikům spotřeby.

POSTUP

- Přímá pracovní místa vycházejí z projektového zadání nebo odhadu podle typologie odvětví.
- Vyvolaná pracovní místa (nepřímá + indukovaná) se stanoví násobkem počtu přímých míst a multiplikátoru pracovních míst.
- Rozlišujeme nová vs. nahrazená místa; u nahrazených je příspěvek jen rozdílem oproti mediánu mezd v území.
- Postupný náběh: prvních 5 let lineární růst k plnému efektu, od 6. roku plný efekt.

1. Spotřeba domácností

Výpočet spotřeby domácností je shodný s výpočtem uvedeným při výpočtu HDP (C). Cílem je určit, jaká bude výše vyvolané spotřeby domácností za sledované období, která vzniká díky novým pracovním místům přímo vytvořeným strategickou investicí a nepřímo vyvolaným multiplikací. Je nutné rozlišit:

- přímá pracovní místa (zaměstnanci investora),
- nepřímá a indukovaná pracovní místa (dodavatelé, služby, návazné profese).

2. Korekce vlivem dojíždějících a úniků spotřeby mimo region

nad rámec výpočtu C v HDP lze uvažovat o různé retenci spotřeby ve spádovém území ($AOIS_{iadpr}$)

$$C_r = DD \cdot MPC \cdot r_{cons}^{loc} \cdot M_{spotřeba}$$

kde:

r = retenční koeficient spotřeby v území.

KOREKCE

- Ne vše, co lidé vydělají, utratí v místě, kde pracují nebo bydlí. Část výdajů směřuje do e-shopů, nákupních center v krajském městě, nebo např. na dovolenou. Proto je nutné počítat jen s tou částí spotřeby, která se skutečně projeví v lokální ekonomice.
- Pokud část pracovních míst obsadí lidé dojíždějící z jiných regionů, velká část jejich mzdy se utratí jinde (v místě bydliště). Efekt na lokální ekonomiku je tak nižší, než kdyby šlo o místní obyvatele.
- Nová pracovní místa nebo nové výdaje nemusí znamenat jen „čistý přírůstek“. Stane se, že jen nahradí už existující zaměstnanost, do výpočtu je proto nutné promítnout, zda jde opravdu o přidanou hodnotu, nebo jen přesun.
- Realita se může lišit podle toho, jak projekt dopadne. Proto je dobré připravit více variant výpočtu – pesimistickou, realistickou a optimistickou – s různými hodnotami multiplikátorů, spotřeby a rezidentnosti.

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud:

- Referenční období: 10 let.
- Multiplikátory:
 - pracovních míst $M_{mista} = 2,8$
 - spotřeby $M_{spotřeba} = 1,8$
 - $MPC = 0,8$
- Zaměstnanost (přímá / vyvolaná):
 - přímá celkem 3 666 (nová 20% - 733, nahrazená 80% - 2 933),
 - nepřímá+induk. celkem 6 599 (nová 10% - 660, nahrazená 90% - 5939).
- Mzdové vstupy (čisté):
 - prům. čistá mzda přímých: 46 800 Kč/měs.,
 - medián čisté mzdy v místě: 32 446 Kč/měs.,
 - prům. čistá mzda vyvolaných míst: 39 623 Kč/měs.
 - náběh vyvolaných míst: lineární v letech 1–5, od roku 6 plný efekt.
- Retenční koeficient spotřeby v území = 0,65 (65 % výdajů se realizuje v místě)

Pak:

- $DD = DD_P + DD_V = 9\,169,5\text{ mil.} + 6\,880,9\text{ mil.} = 16\,050,4\text{ mil. Kč}$
- $C = DD \times MPC \times M_{spotřeba} = 16\,050,4 \times 1,8 = 23\,112,5\text{ mil. Kč}$
- $Cr = 23\,112,5 \times 0,65 = 15\,023,2\text{ mil. Kč}$

C - projekt vytvoří 3 666 přímých pracovních míst a 6 599 míst vyvolaných.

C - celkem = 23 112,5 mil. Kč (tj. 2,311 252 640 Kč/rok při rovnoměrném průměru) v celkové útratě.

Cr - celkem = 15 023,2 mil. Kč (při úvaze, že pouze 65% výdajů je uskutečněno ve spádové oblasti.

ZDROJE DAT

- ČSÚ – statistiky mezd a příjmů domácností (průměrná a mediánová čistá mzda podle regionu a odvětví).
- Projektové podklady investora – plánovaný počet pracovních míst, průměrné mzdy, rozpočet investice (CAPEX), plánované roční reinvestice, předpokládaný obchodní model, exportní cíle.
- OECD, ČNB, Eurostat – odhady mezního sklonu ke spotřebě (MPC) a multiplikátorů spotřeby.
- Sektorové studie – multiplikátory zaměstnanosti (přímá x nepřímá místa).
- ISPV – Informační systém o průměrném výdělku

VYP_2.4_4 PŘÍNOS PRO OBEC MÍSTA REALIZACE PROJEKTU

PROBLÉM

Obec, na jejímž katastrálním území se realizuje investice (viz výše - vymezení přímo dotčeného administrativního území, AOIDadm), získává specifické fiskální přínosy, které nejsou dostupné jiným obcím. Jedná se zejména o daň z nemovitých věcí (100% příjem obce) a zvýšení podílu na sdílených daních prostřednictvím RUD díky přistěhování nových obyvatel. Pokud by tyto položky nebyly do modelu zahrnuty, mohlo by dojít k podhodnocení skutečného přínosu projektu pro rozpočet hostitelské obce.

EMPIRICKÉ POZNATKY

- Daň z nemovitých věcí patří mezi nejstabilnější a nejpředikovatelnější daňové příjmy obcí; výnos je ze 100 % příjmem obce.
- Poznámka: Ze svého majetku na svém katastru obec tuto daň neplatí – § 9 odstavec 1 b) zákona 338/1992 Sb.
- Výše daně závisí nejen na rozsahu a typu zastavěných a zpevněných ploch, ale i na místním koeficientu, který si stanovuje každá obec samostatně obecně závaznou vyhláškou (0,5–5,0, škálování možné po 0,1), není-li upraveno vyhláškou, platí koeficient 1.
- Příspěvek RUD na obyvatele v roce 2025 činí cca 16 500 Kč.
- Výše příspěvku RUD je dána aktuální vyhláškou (např. od 1. 9. 2025 – vyhláška č. 301/2025 Sb.) a zákonem č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům.
- Zkušenosti ukazují, že v důsledku velkých investic se do obce přistěhuje přibližně 5 % z nově vytvořených pracovních míst; po započtení rodinných příslušníků se používá koeficient 1,34.
- Skutečný efekt je závislý na atraktivitě obce (bydlení, služby, školství).

POSTUP

Celkový roční přínos pro obec je součtem dvou následujících položek.

1. Roční příjem daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí představuje stabilní a plně predikovatelný příjem, jehož výnos je ze 100 % příjmem obce, na jejímž katastru se investice nachází. Jde tedy o hlavní přímý fiskální efekt projektu pro obec.

$$D_{\text{nem}} = [(S_{\text{stavby}} \cdot s_{\text{stavby}}) + (S_{\text{plochy}} \cdot s_{\text{plochy}})] \cdot k_{\text{místní}} \cdot k_{\text{základní}}$$

kde:

S_{stavby} – zastavěná plocha staveb určených k podnikání (m²),

s_{stavby} – zákonná sazba daně za 1 m²,

S_{plochy} – plocha zpevněných ploch (komunikace, odkladiště, parkoviště) (m²),

s_{plochy} – zákonná sazba pro zpevněné plochy,

$k_{\text{místní}}$ – místní koeficient (0,5–5,0),

$k_{\text{základní}}$ – základní koeficient dle velikosti obce⁵

2. Roční příspěvek RUD pro obec (přistěhování nových obyvatel)

Investice může nepřímo zvýšit příjem obce z RUD díky přistěhování nových obyvatel, kteří se v obci usadí a přihlásí k trvalému pobytu. Postup výpočtu je následující:

$$P_{\text{RUD}} = N_{\text{nová}} \cdot \alpha \cdot R_p \cdot v_{\text{RUD}}$$

kde:

$N_{\text{nová}}$ – počet nově vzniklých pracovních míst,

α – podíl zaměstnanců, kteří se přistěhují do obce (výchozí 5 %),

R_p – koeficient pro započtení rodinných příslušníků (výchozí 1,34)

v_{RUD} – příspěvek RUD na 1 obyvatele.

⁵ zákon 338/1992 Sb. § 11 odstavec 4), který se vztahuje na stavby určené k bydlení a ostatní zdanitelné jednotky § 11 odstavec 1 a), b), j), jinak 1.

KOREKCE

- Nastavení místního koeficientu je v rukou obce a může výrazně ovlivnit výsledný příjem; doporučujeme modelovat více variant nastavení místního koeficientu (např. 1,0 / 2,0 / 5,0) → zásadní pro vyjednávání obce s investorem.
- Další parametry (např. nezpevněné plochy) mají spíše marginální vliv a mohou být v modelu abstrahovány.
- Skutečný přírůstek obyvatel závisí na atraktivitě obce (bydlení, služby, školství apod.).

PŘÍKLAD VÝPOČTU

Pokud:

- Investice: výrobní hala, zastavěná plocha = 20 000 m², zpevněné plochy = 15 000 m².
- Sazba pro stavby = 10 Kč/m², pro zpevněné plochy = 5 Kč/m².
- Místní koeficient = 2,0, základní koeficient = 1,0.

Pak:

$$D_{\text{zNM}} = [(20\,000 \times 10) + (15\,000 \times 5)] \times 2 = (200\,000 + 75\,000) \times 2 = 550\,000 \text{ Kč /rok}$$

$$\text{Nová pracovní místa: } 500, \text{ podíl přistěhovaných } \alpha = 5\%.$$

$$\text{Osoby k usazení} = 500 \times 0,05 \times 1,34 = 33,5 \rightarrow 34 \text{ osob k usazení}$$

$$P_{\text{RUD}} = 34 \times 16\,500 \text{ Kč} = 561 \text{ tis. Kč}$$

Celkový roční přínos pro obec:

$$P_{\text{obec}} = D_{\text{zNM}} + P_{\text{RUD}} = 550 \text{ tis. Kč} + 561 \text{ tis. Kč} \approx 1,10 \text{ mil. Kč /rok}$$

ZDROJE DAT

- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (sazby a koeficienty).
- Obecně závazné vyhlášky obce – nastavení místního koeficientu.
- ČSÚ – statistiky o obyvatelstvu, regionální demografie.
- MFČR – zákon o rozpočtovém určení daní (RUD), aktuální podíly, vyhláška.

VYP_2.4_5 KVALITATIVNÍ PŘÍNOSY

PROBLÉM

Strategické investice přinášejí kromě kvantitativně měřitelných dopadů (HDP, zaměstnanost, daňové příjmy) také kvalitativní přínosy, které se promítají do kvality života obyvatel a do fungování území. Tyto přínosy není možné vyjádřit v peněžních jednotkách, ale hrají zásadní roli při posuzování celkového efektu projektu. Pokud by kvalitativní přínosy nebyly systematicky zohledněny, hrozí podcenění skutečného dopadu investice a podpora jednostranně ekonomického hodnocení.

EMPIRICKÉ POZNATKY

Kvalitativní přínosy se v zahraničních i českých dopadových studiích běžně hodnotí formou matic (cílová skupina × přínos). Obvykle se rozlišují přínosy podle cílových skupin obyvatel (děti, studenti, rodiny, pracující, senioři) a podle institucionálních aktérů (místní samospráva, vzdělávací instituce, podnikatelský sektor).

Zkušenosti ukazují, že klíčová témata kvalitativních přínosů spadají do oblastí:

- sociální (školství, zdravotnictví, kvalita života),
- ekonomické (kariérní růst, diverzifikace ekonomiky, mzdy),
- environmentální (ochrana životního prostředí, protipovodňová opatření),
- infrastrukturní (doprava, bydlení, občanská vybavenost).

Přínosy lze hodnotit škálou významnosti (1–5) podle počtu dotčených osob, intenzity změny, dlouhodobosti a souladu se strategickými cíli.

POSTUP

Identifikace přínosů – na základě analytické části dopadové studie, participace (dotazníky, workshopy) a expertních konzultací.

Klasifikace – rozřídění přínosů podle cílových skupin a tematických oblastí.

Hodnocení významnosti – přidělení bodového hodnocení (1–5) na základě kritérií:

- počet dotčených osob,
- intenzita změny,
- dlouhodobost/délka platnosti,
- strategická priorita.

Validace – ověření relevance přínosů v diskusi s klíčovými aktéry (samospráva, školy, zaměstnavatelé).

KOREKCE

- Kvalitativní přínosy jsou vnímány různě jednotlivými skupinami – proto je nutné využívat více zdrojů a triangulaci dat.
- Některé přínosy nastupují se zpožděním (např. vliv na vzdělávací infrastrukturu), proto je vhodné rozlišovat krátkodobé × dlouhodobé.
- Dopady se mohou lišit mezi jádrovou oblastí investice a širším regionem – metodika musí tyto rozdíly reflektovat.
- Je nutné rozlišovat mezi očekávaným přínosem a skutečnou změnou – validace ex-ante a ex-post.

PŘÍKLAD

Příklad uveden na hypotetickém projektu s kvalitativními přínosy pro mladé rodiny, v oblasti sociální:

Přínos	Kritéria (dosah, intenzita, dlouhodobost)	Významnost (1–5)
Rozšíření kapacit MŠ a ZŠ	vysoký dosah, dlouhodobý efekt	5
Zlepšení dostupnosti zdravotní péče (pediatr, praktický lékař)	střední dosah, vysoká intenzita	4
Modernizace veřejných prostranství (hřiště, parky)	vysoký dosah, střední intenzita	4
Zvýšení nabídky startovacích a nájemních bytů	vysoký dosah, dlouhodobý efekt	5
Lepší dopravní dostupnost (MHD, železnice, cyklostezky)	vysoký dosah, dlouhodobý efekt	5
Posílení volnočasové infrastruktury (sportoviště, kultura)	střední dosah, dlouhodobý efekt	3
Podpora komunitních aktivit a spolků	střední dosah, střední intenzita	3
Zvýšení bezpečnosti v okolí (osvětlení, chodníky, protipovodňová opatření)	střední dosah, vysoká intenzita	4
Rozšíření digitální infrastruktury (rychlý internet, smart služby)	vysoký dosah, dlouhodobý efekt	4
Vyšší příjmy obce → možnost investic do školství a sociálních služeb	vysoký dosah, dlouhodobý efekt	5

ZDROJE DAT

- Analytická část dopadové studie (socioekonomická data, SWOT, scénáře).
- Participativní šetření (dotazníky, workshopy, rozhovory).
- Strategické dokumenty (krajské/městské strategie, plány rozvoje školství, dopravy, sociálních služeb).
- Benchmarking zahraničních projektů (dopadové studie k velkým investicím v EU).
- Odborná literatura o metodách hodnocení kvality života a socioekonomických přínosů.

2.4.2 KLÍČOVÁ RIZIKA KAPITOLY

Výpočty přínosů strategické investice poskytují rámec pro odhad dopadů na HDP, veřejné finance, lokální ekonomiku, obecní rozpočty i kvalitu života. Tato čísla jsou však citlivá na volbu vstupních parametrů, metodické postupy a časové profily náběhu. Pokud nejsou rizika správně identifikována a řízena, může dojít k nadhodnocení nebo podhodnocení přínosů a k chybným závěrům. Cílem této podkapitoly je upozornit uživatele metodiky na klíčová rizika a poskytnout doporučení, jak je eliminovat.

R1. DVOJÍ ZAPOČTENÍ MULTIPLIKÁTORŮ

riziko	eliminace
Současné použití „vyvolaných efektů“ a zároveň plného multiplikátoru na stejnou položku (např. investice či spotřeba).	Pro každou složku přínosů použít pouze jeden způsob výpočtu. Vést mapu multiplikátorů a provést křížovou kontrolu konzistence.

R2. NEZOHLEDNĚNÍ DOVOZNÍ NÁROČNOSTI (X–M)

riziko	eliminace
Pokud se neodečte dovozní složka, může být HDP i fiskální přínos nadhodnocen.	Využít IO/TiVA tabulky a sektorové studie k odhadu dovozní složky; připravit variantní scénáře (optimistický, střední, pesimistický).

R3. NESTABILITA FISKÁLNÍCH PARAMETRŮ

riziko	eliminace
Legislativní změny RUD a vývoj složené daňové kvóty mohou rychle změnit přínos pro veřejné rozpočty.	Pracovat se scénáři (θ = 0,32 / 0,34 / 0,40), u RUD simulovat dopady možných novelizací a uvádět rozpětí výsledků.

R4. PŘECENĚNÍ LOKÁLNÍ SPOTŘEBY (RETENČNÍ EFEKT)

riziko	eliminace
Nadhodnocení míry, s jakou obyvatelé utratí disponibilní důchod v regionu. Ve skutečnosti část spotřeby uniká (e-shopy, nákupy v jiných centrech, dovolené).	Používat retenční koeficient v rozsahu 0,5–0,75 a testovat citlivost výsledků.

R5. ČASOVÁ INKONZISTENCE

riziko	eliminace
Směšování jednorázových (CAPEX) a opakovaných efektů (OPEX, reinvestice) může vést k chybnému součtu přínosů.	Vést výpočty v ročních profilech, jasně oddělit investiční a provozní fázi, výsledky prezentovat v současných cenách.

R6. PODCENĚNÍ KVALITY A NEJISTOTY KVALITATIVNÍCH PŘÍNOSŮ

riziko	eliminace
Kvalitativní benefity (školství, zdraví, reputace území) mohou být buď nadhodnoceny, nebo naopak opomenuty, protože nejsou vyčíslitelné v Kč.	Používat strukturovanou matici (cílové skupiny x přínos) s bodovým hodnocením významnosti, validovat výstupy s klíčovými aktéry a odlišovat očekávané x pravděpodobné x nejisté přínosy.

Přehled rizik a mitigací

Riziko	Zelená (nízké)	Oranžová (střední)	Červená (vysoké)	Doporučené postupy mitigace
Dvojitý započtení multiplikátorů	Použit 1 jasný přístup (vyvolané nebo multiplikátor)	Nejasnosti v metodě u 1–2 položek	Kombinace obou metod na stejné položce	Vést mapu multiplikátorů, křížová kontrola, audit výpočtu
Nezohlednění dovozní složky (X–M)	Očista CAPEX o import, zahrnutí IO/ TiVA proxy	Zahrnuto jen scénářově (MIN/MAX)	Úplně ignorováno	Scénáře podle IO/TiVA, zahrnout dovozní koeficient
Nestabilita fiskálních parametrů (RUD, θ)	Scénáře θ=0,32/0,34/0,40; simulace RUD	Jedna hodnota θ, bez RUD citlivosti	Fixní parametr bez aktualizace	Aktualizace dle legislativy, uvádět rozpětí výsledků
Retence spotřeby (r)	Použito r=0,5–0,75 se scénáři	Fixní r bez citlivosti	Ignorováno (r=1)	Odhad z HBS, scénáře retence, triangulace dat
Časová inkonzistence (CAPEX vs. OPEX)	Oddělené profily, výpočet NPV	Mírné směšování (část CAPEX v toku)	Jednorázové a opakované efekty sečteny dohromady	Roční profily, oddělené CAPEX/Reinvestice, diskont
Kvalitativní přínosy	Malice (skupiny x přínos), bodové skóre 1–5	Zachyceny, ale bez hodnocení významnosti	Ignorovány, jen zmínka	Strukturovaná matice, validace s aktéry, ex-ante/ ex-post hodnocení

2.4.3 DOPORUČENÍ K MITIGACI DOPADŮ

Strategická investice přináší do regionu nejen nové příležitosti, ale i potenciální negativní dopady na trh práce: tlak na mzdy, přetahování zaměstnanců, nedostatek pracovní síly v jiných odvětvích, růst závislosti na agenturních pracovnících či zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu. Účelem mitigací je tato rizika minimalizovat a zajistit, aby investice byla dlouhodobě udržitelná a přínosná pro region i investora.

Krok 1 – Identifikace dopadů

- Vychází z výsledků výpočtové části A–D (RZPS, substituce, pendleři, agenturní složka).
- Zjišťuje, zda jsou překročeny kritické prahy (např. >50 % substituce, >5 % agenturních, >7 % pendlerů).

- Každý problém se přiřadí k dopadové oblasti (mzdy, stabilita zaměstnanosti, integrace pracovníků, doprava, vzdělávání).

Krok 2 – Prioritizace dopadů

- Hodnocení významnosti podle: počet dotčených osob x intenzita dopadu x dlouhodobost.
- Vytvoření rizikové matice (nízké – střední – vysoké).
- Vysoké riziko → povinně připravit mitigace.
- Střední riziko → doporučení k mitigaci.
- Nízké riziko → pouze monitoring.

Krok 3 – Návrh mitigací

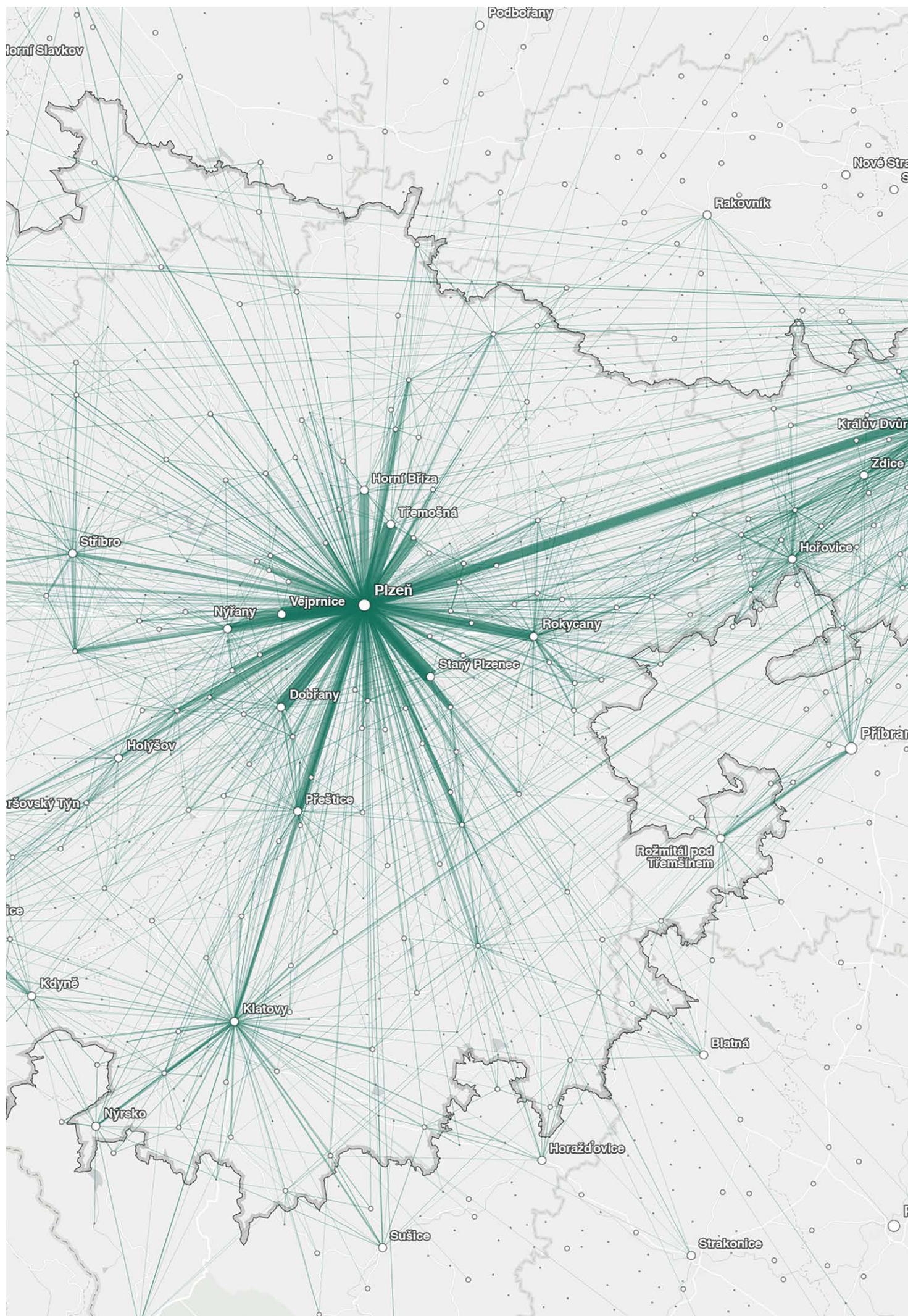
- Každému dopadu se přiřadí sada opatření, která jsou SMART (konkrétní, měřitelné, dosažitelné, realistické, časově ohraničené).
- Rozdělení opatření:
 - Krátkodobá (0–2 roky před náběhem provozu)
 - příprava HR plánu,
 - dohody se školami,
 - pilotní rekvalifikace,
 - monitoring mzdového vývoje a fluktuace.
 - Střednědobá (2–5 let)
 - rekvalifikační programy pro specifické profese,
 - integrační opatření pro agenturní pracovníky a pendlery,
 - posílení dopravy (svozové linky, P+R),
 - nastavení limitů na agenturní zaměstnávání.
 - Dlouhodobá (>5 let)
 - rozvoj vzdělávací a výzkumné infrastruktury,
 - tvorba regionální HR strategie,
 - trvalé partnerství investor–kraj–ÚP,
 - systematická podpora duálního vzdělávání.

Krok 4 – Implementace a governance

- Mitigační opatření implementuje investor ve spolupráci se samosprávou, krajem, ÚP a dalšími zaměstnavateli.
- Doporučuje se vytvořit pracovní skupinu pro zaměstnanost nebo uzavřít „pakt zaměstnanosti“ v regionu.
- Nastavit systém monitoringu KPI, např.:
 - podíl RZPS,
 - podíl agenturních pracovníků,
 - fluktuace (%),
 - mzdový drift (odchylka od průměru ISPV),
 - počet dopravních incidentů v jádrové oblasti.

Krok 5 – Hodnocení efektivity mitigací

- Provést ex-post evaluaci po 2–3 letech provozu.
- Vyhodnotit, zda opatření skutečně snížila rizika.
- Výsledky využít pro úpravu HR politiky investora i pro nastavení dalších strategických projektů v regionu.



3

OSNOVA DOPADOVÉ STUDIE A DODATKY

3.1 OSNOVA

Dopadová studie musí být zpracována přehledně, srozumitelně a prakticky využitelně pro rozhodovací procesy. Dokument bude členěn do logických celků s jednotnou hierarchií kapitol a podkapitol, přičemž klíčové závěry budou vždy vizuálně zvýrazněny (např. formou shrnujících boxů, grafických prvků, tabulek nebo map). Každá kapitola začne souhrnem otázek, na které má odpovědět, a bude doplněna o manažerské shrnutí s přehledem hlavních zjištění.

1) Otázky → 2) Manažerské shrnutí → 3) Analytická část → 4) Výpočtová část → 5) Závěr

Navíc budou stanoveny požadavky na výstupy, které zajistí srozumitelnost a přehlednost dopadové studie:

- Manažerské shrnutí – jasně formulované hlavní závěry v úvodu dokumentu i jednotlivých kapitol.
- Přehled klíčových závěrů – soustředěné do stručného seznamu nebo vizuální formy (infografika, shrnující tabulka).
- Struktura hlavní zprávy vs. přílohy – hlavní text obsahuje interpretaci a závěry, detailní datové výpočty a metodické tabulky jsou umístěny v přílohách.
- Dílčí závěry po hlavních oblastech – zaměstnanost, mobilita, bydlení, občanská vybavenost, fiskální dopady, socioekonomické přínosy.
- Formát komunikační zprávy – kromě hlavního dokumentu bude připravena i prezentační verze (např. .pptx), která shrne výsledky ve vizuálně atraktivní formě pro politickou reprezentaci a veřejnost.

Dopadová studie by měla být zpracována tak, aby kombinovala odbornou přesnost s vizuální srozumitelností. Důraz musí být kladen na přehledné vizualizace (grafy, mapy, schémata), které umožní rychlé pochopení dopadů investic a podpoří kvalifikovanou interpretaci výsledků.

NÁVRH MINIMÁLNÍ ZÁVAZNÉ OSNOVY DOPADOVÉ STUDIE:

1. Základní údaje o projektu

Obsahuje základní identifikační znaky projektu, jeho lokalizaci, rozsah a časový rámec.

- 1.1. Název projektu / záměru
- 1.2. Místo realizace (AOIV_{uz}, nebo definiční bod, AOID_{adm})
- 1.3. Předpokládané souhrnné investiční náklady a časový rámec projektu (etapizace)
- 1.4. Projektové období (fáze příprava – výstavba – provoz)

2. Informace o investorovi a zpracovateli dopadové studie

Základní informace o hlavním investorovi a subjektu zpracovávajícím dopadovou studii, včetně rolí a odpovědností.

- 2.1. Základní údaje o investorovi (název, IČO, sídlo, právní forma, kontaktní osoba)
- 2.2. Základní údaje o zpracovateli DS (název, IČO, sídlo, odpovědný garant, kontaktní osoba)
- 2.3. Popis role zpracovatele DS, způsob spolupráce se zadavatelem a investorem

3. Charakteristika investičního záměru

Strukturovaný popis záměru, jeho významu, sektorového zařazení a návaznosti na strategické dokumenty.

- 3.1. Popis projektu (kapacita, funkce, technologie)
- 3.2. Strategický význam projektu (vazba na státní a krajské strategie, průmyslové priority, politiky transformace)
- 3.3. Odvětvová klasifikace (CZ-NACE), profesní klasifikace (CZ-ISCO) a typ investice (výrobní, technologická, výzkumná)
- 3.4. Popis stávající situace a zdůvodnění potřeby záměru
- 3.5. Vazby na jiné investiční projekty v území, synergie a odlišnosti

4. Vymezení řešeného území

Určení prostorového rámce hodnocení – vlastní plocha projektu, dotčená administrativní území a funkční spádová oblast.

- 4.1. AOIV_{uz} – vlastní území záměru
- 4.2. AOID_{adm} – dotčené administrativní území
- 4.3. AOIS_{ladpr} / AOIS_{ladak} – spádové území podle doby dojížd'ky (preferovaná, akceptovaná)
- 4.4. Způsob stanovení spádového území, použitá metodika a zdroje dat

5. Analytická část (AS-IS)

Popis výchozího stavu v řešeném území, který tvoří základnu pro porovnání se scénáři budoucího vývoje.

- 5.1. Demografický profil území (obyvatelstvo, migrace, struktura domácností)
- 5.2. Trh práce (zaměstnanost, nezaměstnanost, kvalifikační struktura, mzdová úroveň)
- 5.3. Infrastruktura a dostupnost (dopravní, technická, digitální)
- 5.4. Bydlení (dostupnost, kapacity, ceny, developerské projekty)
- 5.5. Občanská vybavenost (školy, zdravotnictví, sociální a volnočasová infrastruktura)
- 5.6. Veřejné finance a fiskální základna obcí
- 5.7. Bezpečnostní a environmentální aspekty

6. Výpočtová část (TO-BE)

Kvantifikace dopadů projektu na jednotlivé oblasti – zaměstnanost, veřejné finance, spotřebu a kvalitu života.

- 6.1. Zaměstnanost – přímá, nepřímá, indukovaná pracovní místa; substituční efekt; RZPS
- 6.2. Mobilita a konektivita – dopady na dojížd'ku, dopravní zatížení, pendlery
- 6.3. Bydlení – očekávaný vliv na poptávku po bydlení, ceny a dostupnost
- 6.4. Občanská vybavenost – dopady na kapacity škol, zdravotnictví a volnočasovou infrastrukturu
- 6.5. Fiskální dopady – příspěvek do veřejných rozpočtů (stát, kraj, obec), daň z nemovitostí, RUD
- 6.6. Spotřební a multiplikační efekty – přírůstky spotřeby domácností, retenční efekt, regionální multiplikátory
- 6.7. Zhodnocení socioekonomických přínosů – HDP, kvalita života, image území

7. Scénářová analýza

Porovnání výsledků výpočtů v různých variantách budoucího vývoje (optimistický, střední, pesimistický scénář).

- 7.1. Optimistický scénář
- 7.2. Střední scénář
- 7.3. Pesimistický scénář
- 7.4. Diskuse rozdílů a klíčových faktorů

8. Riziková analýza a mitigace

Identifikace klíčových rizik spojených s investicí a návrh opatření ke zmírnění jejich negativních dopadů.

- 8.1. Identifikace klíčových rizik (zaměstnanost, agenturní pracovníci, substituční efekt, bydlení, dopravní kapacita)
- 8.2. Odhad významnosti rizik a jejich časový profil
- 8.3. Návrh mitigačních opatření (rekvalifikace, dopravní opatření, limity, monitoring)

9. Závěry a doporučení

Souhrn hlavních zjištění, celkové zhodnocení dopadů a doporučení pro rozhodování.

- 9.1. Shrnutí hlavních zjištění dopadové studie
- 9.2. Celkové zhodnocení dopadů a přínosů
- 9.3. Doporučení pro rozhodování zadavatele

10. Přílohy

Podpůrná dokumentace a datové výstupy k dopadové studii.

- 10.1. Použité datové zdroje a metodické odkazy
- 10.2. Datové tabulky a modelové výpočty
- 10.3. Mapové přílohy (AOIV_{uz}, AOID_{adm}, AOIS, hustoty obyvatel, a významná sídla, body vybavenosti)
- 10.4. Scénářové výstupy a vizualizace

3.2 POŽADAVKY NA EXPERTNÍ TÝM PRO ZPRACOVÁNÍ DOPADOVÉ STUDIE

Zpracování dopadové studie zpravidla vyžaduje mezioborový tým odborníků schopných zajistit vyhodnocení, ale i vzájemnou kontextualizaci socioekonomických, územních a environmentálních dopadů strategického investičního záměru; expertní tým by měl disponovat odbornou způsobilostí v klíčových tematických oblastech metodiky a prokazatelnou zkušeností s analytickými, plánovacími nebo evaluačními projekty obdobného rozsahu.

Minimální personální složení			
Pozice v týmu	Požadovaná odbornost	Minimální zkušenost / kvalifikace	Poznámka
Vedoucí zpracovatel (projektový manažer)	Regionální rozvoj, veřejná správa, investiční politika	min. VŠ (Ing./Mgr./Ph.D.), 10+ let praxe v řízení mezioborových projektů	
Expert na trh práce a zaměstnanost	Ekonomie, HR analýzy, pracovní trh	praxe v analýze zaměstnanosti, znalost ISPV, ÚP ČR, dat ČSÚ	
Socio-demografický analytik	Sociologie, demografie, geografie	praxe v populačních analýzách, SLDB, migračních trendech	
Regionální geograf, odborník na územní plánování, urbanista	Urbanismus, veřejná infrastruktura, územní plánování	znalost územních plánů, analytik nároků na bydlení, školství, zdravotnictví	
GIS specialista / datový analytik	Geoinformatika, prostorová data	harmonizace a kombinace geodat, práce s daty RÚIAN, ZABAGED, SLDB, ISPV, ÚP ČR, překryvné analýzy a analýzy dostupnosti, bilance a statistika územních prvků	
Fiskální a rozpočtový specialista	Veřejné finance, daňová politika, municipalita	zkušenost s modely DPFO, DPH, RUD a fiskálních přínosů/kompenzací	
Dopravní analytik	Dopravní inženýrství, plánování mobility	praxe s generátory dopravy, přepočty intenzit, napojení na dopravní modely	<i>konzultačně (téma řešeno např. ve studii proveditelnosti) – v závislosti na kontextu území, při předpokladu významných změn v dopravní síti, mající vliv na regionální ekonomiku a vazby</i>
Konzultant udržitelnosti a klimatu	Environmentální studia, udržitelný rozvoj	základní přehled o ESG, emisní bilanci, certifikacích (např. BREEAM)	<i>konzultačně (téma řešeno zejména v EIA) – v závislosti na kontextu zadání, při předpokladu environmentálních dopadů přesahujících významem až do regionální ekonomiky a plánování</i>

3.3 TERMÍNY A ZKRATKY

SEZNAM ZKRATEK

termín/zkratka	definice
AOI	Area of Interest – zájmová oblast
AOID _{adm}	dotčené administrativní území (fiskální a správní hledisko)
AOID _{env}	dotčené environmentální území (hluk, emise, dopravní zátěž)
AOIS	spádové (interakční) území
AOIS _{iadak}	spádové území podle akceptované doby dojížd'ky
AOIS _{iadpr}	spádové území podle preferované doby dojížd'ky
AOIV _{uz}	vlastní území záměru (areál investice, polygon nebo parcelní výčet)
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
BREEAM	mezinárodní certifikační systém environmentálních standardů budov
CAPEX	kapitálové / investiční výdaje
CBA	Cost–Benefit Analysis (analýza nákladů a přínosů)
Ct	spotřeba domácností v čase t
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DD	disponibilní důchod
D _t	disponibilní důchod v čase t
DIAD _{ak}	akceptovaná doba dojezdu (doba dojížd'ky)
DIAD _{pr}	preferovaná doba dojezdu (doba dojížd'ky)
DPFO	daň z příjmu fyzických osob
DPH	daň z přidané hodnoty
DzNM	daň z nemovitých věcí
EIA	posuzování vlivů na životní prostředí

ES	evaluační scénář
EU	Evropská unie
FAR	Floor Area Ratio (koeficient podlažních ploch)
FTE	full-time equivalent (ekvivalent plného pracovního úvazku)
GFA	Gross Floor Area (hrubá podlažní plocha)
GDP	Gross Domestic Product (hrubý domácí produkt – EN zkratka)
GIS	geografické informační systémy
ha	hektar
HDP	hrubý domácí produkt (CZ zkratka)
I-x/II-x	silnice I. a II. třídy
IAD	individuální automobilová doprava
I _{capex}	celkový investiční výdaj projektu (včetně vyvolaných investic)
INSPIRE	harmonizovaná evropská prostorová data EU
I _{puvodni}	původní přímý investiční výdaj (CAPEX projektu)
I _{rein}	kapitalizované reinvestice v provozní fázi
ISPV	Informační systém o průměrném výdělku
IZ	investiční záměr (strategická investice)
kinv	podíl kmenových zaměstnanců přicházejících s investorem
LAU	Local Administrative Units (statistické územní jednotky)
LOS	Level of Service (úroveň kvality obsluhy / provozu)
M	miliónový multiplikátor (např. 1,3M = 1 300 000)
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
M _{inv}	investiční multiplikátor
M _{mista}	multiplikátor pracovních míst
MPC	mezní sklon ke spotřebě
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
M _{spotreba}	multiplikátor spotřeby domácností

MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
M _{vlada}	multiplikátor vládních výdajů
MW	megawatt
MWp	megawatt-peak (špičkový výkon v MW)
N _{agentura}	počet pracovníků zajištěných agenturně
N _{celkem}	celková potřeba pracovních míst
N _{mezera}	mezera pracovní síly (rozdíl mezi potřebou a lokálně dostupnými zdroji)
N _{pendleri}	počet pracovníků pokrytých pendlerskou mobilitou
NPV	čistá současná hodnota (Net Present Value)
NS	nulový scénář (bez realizace záměru)
N _{sub}	počet pracovníků získaných substitucí od stávajících zaměstnavatelů
NUTS3	statistická územní jednotka EU – NUTS 3 (kraje apod.)
OPEX	provozní výdaje
ORP	obec s rozšířenou působností
OSN	Organizace spojených národů
OU	obyvatelé k usazení (noví obyvatelé spojení s investicí včetně rodin)
p.a.	per annum – za rok
p.d.	per day – za den
PČR	Policie České republiky
P _{dopravní}	dopravní služba Policie ČR
P _{cizinecká}	cizinecká policie Policie ČR
P _{obecní}	obecní / městská policie
P _{obvodní}	obvodní oddělení Policie ČR
PPP	Public–Private Partnership (partnerství veřejného a soukromého sektoru)
PV	osobní vozidlo (personal vehicle)
R&D	research and development (výzkum a vývoj)
RSO	Registr sčítacích obvodů a budov (ČSÚ)
RUD	rozpočtové určení daní (systém přerozdělování sdílených daní)
Rzap	podíl dosažené populace v obci (obyvatelé spadající do AOIS)
RZPS	reálně zaměstnatelná pracovní síla
SAD	Spatial Analytical Documents (prostorové analytické dokumenty)
SEA	Strategic Environmental Assessment (posuzování vlivů koncepcí)
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SME	malé a střední podniky (Small and Medium Enterprises)
SPP	strategický průmyslový park
sqm	metr čtvereční (též m²)

s _M	importní náročnost výroby (podíl nákladů z dovozu)
s _X	exportní podíl tržeb (podíl tržeb směřujících na exportní trhy)
TBC	To Be Confirmed, bude potvrzeno
TBE	To Be Evaluated
TBP	To Be Planned
T _{posm}	korekce doby dojezdu za „poslední míli“
ÚP ČR	Úřad práce České republiky
ÚSES	územní systém ekologické stability
VAT	Value Added Tax (daň z přidané hodnoty)
ZABAGED	Základní báze geografických dat České republiky
ZU	zaměstnanci k usazení (počet pracovníků, kteří se skutečně usadí v obci)
(X–M)t	čisté saldo zahraniční bilance v čase t (export minus import)
ΔHDP	celkový příspěvek strategické investice k růstu HDP za referenční období
r _t	kapitalizovaná míra obnovy v čase t
Tržby _t	celkové tržby podniku / investice v čase t

3.4 BIBLIOGRAFIE METODIKY

INSTITUTE

- Úřad práce České republiky (ÚP ČR) – statistiky evidovaných uchazečů o zaměstnání dle okresů/ORP.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) – analýzy trhu práce (pravidelné čtvrtletní přehledy zaměstnanosti a nezaměstnanosti).
- Český statistický úřad (ČSÚ) – demografická a ekonomická statistická data (např. Sčítání lidu, domů a bytů 2021, statistiky mezd, nezaměstnanosti, bytové výstavby aj.).
- Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) – sektorové analýzy a informace k investičním projektům (poznatky z případových studií obdobných projektů).
- Ministerstvo financí ČR (MFČR) – fiskální data a podklady (rozpočtové údaje, např. Monitor státní pokladny; informace k rozpočtovému určení daní).
- Ministerstvo vnitra ČR (MVČR) – data o personálním zabezpečení bezpečnostních složek v území (spolu s podklady Policie ČR).
- Ministerstvo zdravotnictví ČR (MZ ČR) – údaje o zdravotnické infrastruktuře (např. Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb).
- Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy (MŠMT) – údaje o kapacitách školských zařízení (např. Rejstřík škol a školských zařízení).
- Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) – geografická data (např. ZABAGED – základní báze geodat, katastrální mapy).
- Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest – zkušenosti z realizace strategických investičních projektů v ČR (sloužily jako srovnávací případové studie).
- Policie České republiky (PČR) – statistiky kriminality a veřejného pořádku v území (např. databáze Kriminalita Policie ČR).
- Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) – mezinárodní srovnávací data a případové studie (mobilita pracovní síly, domácí podíl investic apod.).
- Mezinárodní organizace práce (ILO) – statistiky a studie k mobilitě pracovních sil v mezinárodním měřítku.
- Organizace spojených národů, Úřad pro drogy a kriminalitu (UNODC) – doporučení k optimálním standardům bezpečnosti (např. orientační počty policistů na obyvatele).

LEGISLATIVNÍ DOKUMENTY

- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí – zákon upravující daň z nemovitostí (použité sazby daně a koeficienty v modelových výpočtech metodiky).
- Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům (tzv. zákon o RUD) – legislativa upravující přerozdělování daňových výnosů obcím (využita pro odvození fiskálních přínosů investice).
- Prováděcí předpisy k RUD a místním koeficientům – aktuální vyhlášky Ministerstva financí k zákonu o RUD (podíly pro rok 2025) a obecně závazné vyhlášky obcí stanovující místní koeficient daně z nemovitostí.

ODBORNÉ PUBLIKACE A METODIKY

- ČVUT (2020). Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Studie Českého vysokého učení technického zaměřená na doporučené kapacity veřejné infrastruktury v území.
- MMR ČR (2018). Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón. Odborná metodika Ministerstva pro místní rozvoj ČR z roku 2018, poskytující srovnávací ukazatele pro plošné a infrastrukturní nároky průmyslových zón.
- AQE Advisors (2023). Dopadová studie SPP Líně. Analýza dopadů plánovaného Strategického podnikatelského parku Líně (okres Plzeň-sever) na region – zahrnuje socio-ekonomickou prognózu, SWOT analýzu a návrh mitigací.
- AQE Advisors (2024). Dopadová studie SPP Dolní Lutyně. Analytická studie dopadů zamýšleného Strategického průmyslového parku v Dolní Lutyni (okres Karviná) na dotčené území, vypracovaná v roce 2024.
- MPSV ČR. Analýzy trhu práce (pravidelné čtvrtletní zprávy). Odborné zprávy Ministerstva práce a sociálních věcí analyzující vývoj zaměstnanosti a nezaměstnanosti v ČR (použity pro empirické podklady v metodice).
- OECD – případové studie k investičním projektům. Mezinárodní srovnávací studie OECD zaměřené na regionální dopady a přínosy významných investic (metodika se inspirovala vybranými kazuistikami v publikacích OECD).
- Zkušenosti z tuzemských projektů (CzechInvest, MPO). Interní případové studie a shrnutí poznatků z realizace obdobných strategických investic v České republice, poskytnuté agenturou CzechInvest a Ministerstvem průmyslu a obchodu.
- Koncepce prevence kriminality (MVČR a obce). Strategické dokumenty prevence kriminality na úrovni krajů a obcí (využity pro návrh opatření v oblasti bezpečnosti v dotčeném území).
- KPMG (2024). Socioekonomická studie Dukovany 2024 (dopadová studie, jejímž cílem bylo zmapovat pozitivní a negativní dopady dostavby Jaderné elektrárny Dukovany).
- BDO Consulting (2025). Dopadová studie Strategický podnikatelský park Cheb, která se věnuje hodnocení vlivů výstavby Strategického podnikatelského parku Cheb (SPP Cheb).

DATABÁZE A PORTÁLY

- Sčítání lidu, domů a bytů 2021 (SLDB 2021) – výsledková databáze ČSÚ z posledního celostátního sčítání (např. údaje o dojížděce za prací, struktuře domácností, neobydlených bytech).
- ISPV – Informační systém o průměrném výdělku (MPSV) – statistiky mezd a platů dle profesí, regionů a odvětví, využitě pro mzdové mediány a analýzy pracovního trhu.
- Evidence volných pracovních míst (ÚP ČR) – online databáze volných míst a zaměstnavatelů Úřadu práce ČR, zdroj dat o poptávce na trhu práce.
- Jobs.cz a Prace.cz – komerční pracovní portály s nabídkami zaměstnání (použity pro rešerši dostupnosti pracovních pozic).
- Sreality.cz a iDNES Reality – realitní portály s inzeráty prodeje a pronájmu nemovitostí, využitě pro analýzu dostupnosti bydlení a cenových trendů.
- Regionální informační servis (RISY.cz) – veřejná databáze regionálních statistik a územních informací provozovaná MMR (použita např. pro údaje o infrastruktuře a spolicích).
- Mapy.cz – online mapový portál (podklad pro geografické analýzy a vizuální ověření územních jevů).
- Eurostat – databáze Comext – evropská databáze zahraničního obchodu (poskytla údaje o exportních podílech a dovozní náročnosti relevantních odvětví).
- OECD TiVA (Trade in Value Added) – mezinárodní databáze hodnoty přidané v obchodě (využita pro podíl domácí přidané hodnoty a dovozní složky investic).
- Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb – databáze Ministerstva zdravotnictví o kapacitách a struktuře zdravotnických zařízení (využita v části metodiky věnované zdravotnické infrastruktuře).
- Rejstřík škol a školských zařízení – databáze MŠMT obsahující kapacity a informace o mateřských, základních a středních školách (zdroj dat pro analýzu kapacit školství v území).
- ČŠI - Registr inspekčních zpráv - inspekční zprávy jsou využity pro kontrolu stavu naplněnosti jednotlivých vzdělávacích zařízení ve spádovém území (především ZŠ).

