Vyhodnocení provozu PD Rychtářka za období 07 – 11/2011 a optimalizace tarifu na další období

Parking PLZEŇ s.r.o.

Úvodem

Parkovací dům Rychtářka (dále jen Rychtářka) provozuje městská společnost Parking Plzeň, s. r. o. (dále jen Parking) od jeho otevření, tj. od 23. 6. 2011, na základě Mandátní smlouvy o provozování MěPS uzavřené mezi statutárním městem Plzeň a společností Parking Plzeň dne 4. ledna 2010 ve znění Dodatku č. 1 k Mandátní smlouvě o provozování MěPS uzavřené mezi městem Plzeň a společností Parking Plzeň dne 3. května (dále jen „MS“).

Tato zpráva je zpracována pro potřebu města Plzně jako úkol vyplívající z usnesení RMP č. 850/2011 ze dne 6. 6. 2011 a shrnuje provoz PD Rychtářka od otevření do 30. listopadu 2011.

Parkovací potřeby

Spuštění městského parkovacího domu na obvodu historického jádra představuje poměrně výrazný nárůst parkovací kapacity v oblasti tak, jak to předpokládá i Generel dopravy v klidu města Plzně zpracovávaný Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně.

Obecná potřeba po parkování byla v tomto koncepčním dokumentu identifikována mj. také na obvodu historického jádra, a to na základě metodiky tzv. bilančních potřeb. Tato metoda, byť uznávaná v regionalistce při zpracovávání rozvojových koncepcí, však v otázce identifikace parkovací potřeby nedokáže predikovat poptávku po placeném stání.

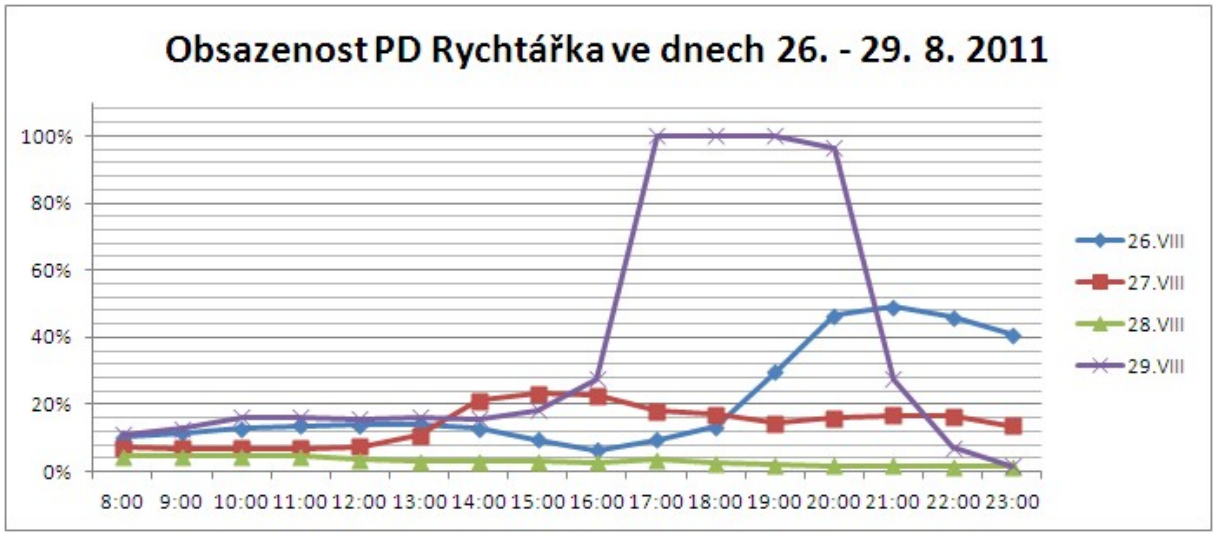
V praxi pak zjišťujeme, že motoristé při zvažování ekonomických pro a proti placenému stání nejsou ochotni hradit byť minimální parkovací poplatky za komfortní stání a volí raději méně komfortní (bez ohledu na kvalitu terénu) stání na povrchu, často i mimo síť veřejných komunikací. Jako příklad je možné uvést užívání provizorního parkoviště po dobu výstavby Rychtářky (135 stání), které bylo vždy zaplněno do posledního místa, ale po otevření parkovacího domu veřejnosti a zrušení provizorního parkoviště jen minimum z těchto uživatelů tvoří klientelu nového parkovacího domu.

Motoristé přitom stále nepřestávají hledat formy neplaceného stání v centru města. Po uzavření plochy na Palackého náměstí, která byla příkladem živelného stání na nekomfortním terénu, značně stoupla vytíženost parkoviště u hypermarketu Kaufland do té míry, že nyní lze přes den tuto parkovací plochu ohodnotit jako přetíženou. Technické řešení pro zpoplatnění tohoto parkoviště je však obtížně realizovatelné pro velký počet komerčních subjektů a četnost úzkých vjezdů a výjezdů.

V neposlední řadě část parkovací potřeby absorbuje parkovací dům u OC Plaza, ve kterém nejsou zpoplatněné první tři hodiny parkování. Ten také okolo sebe vytváří určitou spádovou oblast, pro kterou je cílem dopravy. I přesto však v místech jako je např. Kollárova či Palackého ul. je situace parkování na terénu špatná, protože se zde neaplikuje parkovací pořádek jako v blízkém historickém jádru.

Tentýž jev je možné pozorovat v ulicích na Roudné, jejichž část by také mohla sloužit jako spádová oblast Rychtářky v případě, že by zde došlo na realizaci Generelu a k aplikaci parkovacího pořádku.

I přes absorpci parkujících při běžné situaci na komunikacích platí, že poptávka po parkování vzniká existencí reálných cílů dopravy. Pokud se vytvoří v okolí Rychtářky zřetelné dopravní cíle, parkovací potřeba veřejnosti na to reflektuje. Za připomenutí stojí víkend s PilsnerFEST a ligovým fotbalovým zápasem ve dnech 26. – 19. 8. 2011. Parkovací dům atakoval hranici 50 % obsazení, při kopané byla kapacita vyčerpána zcela.



Tyto nárazové situace, kdy se náhle vytvoří a zase poměrně rychle zaniknou specifické dopravní cíle, nám ukazují, že veřejnost je na tuto skutečnost senzitivní a reaguje na ni poptávkou po stání typu „zaparkuj a jdi“ (P+G) v Rychtářce. Lze totiž usuzovat i to, že různé cíle dopravy mají pro každého jednotlivce různou hodnotu. Kvůli fotbalovému zápasu je člověk ochoten čerpat službu placeného stání více než pro pouhou návštěvu úřadu, notáře či banky. Zároveň se tím ukazuje jisté povědomí o parkovacím domě u veřejnosti.

Charakteristika provozu PD Rychtářka

Provoz Rychtářky byl zahájen před koncem června tohoto roku, tedy v době počínajícího léta a sezóny dovolených. V tento čas z hlediska výnosu a obsazenosti vykazuje obecně městský parkovací systém méně intenzivní využití.

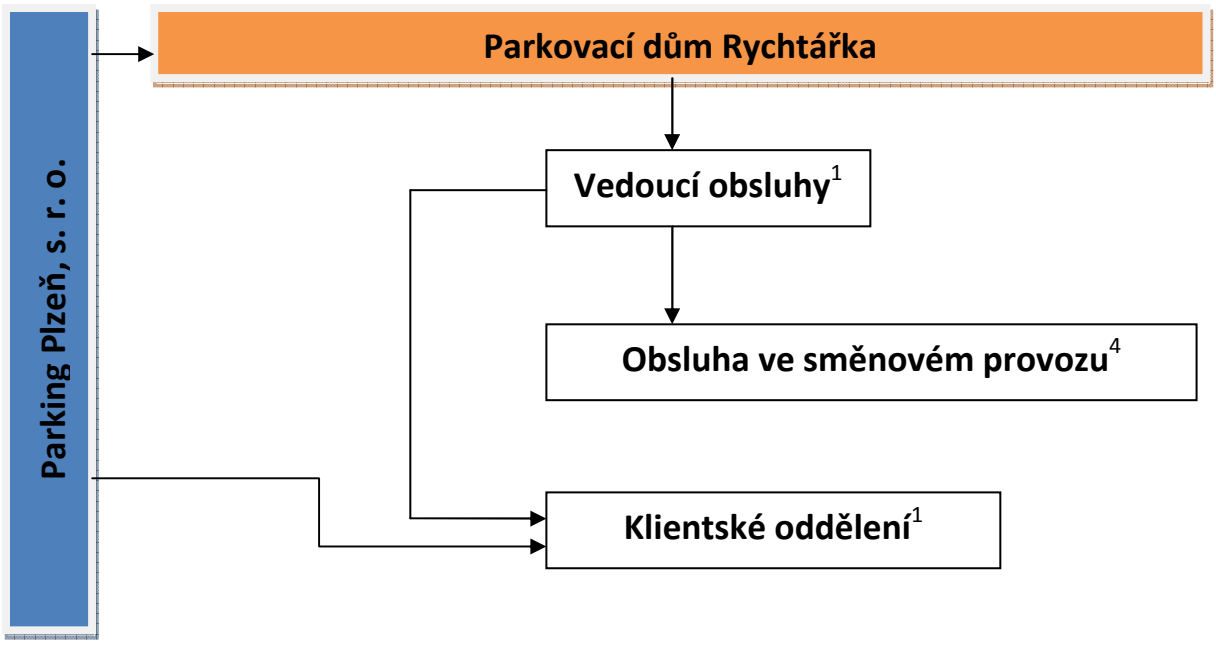
Parking s ohledem na polohu Rychtářky soustředil ve spolupráci s Živnostenským úřadem MMP do objektu provozovnu společnosti, která obdržela novou adresu Truhlářská 5, Plzeň. Cílem Parkingu je poskytovat zde veřejnosti komplexní službu v oblasti parkování a vyřizovat také případné reklamace.

Parkovací dům s 447 místy tvoří obsluha, která 24 hodin denně v dvanáctihodinových směnách dohlíží na jeho nonstop provoz. Obsluhu tvoří čtyři směnaři a 1 vedoucí, který mj. také vykrývá směny v případě nepřítomnosti podřízených (nemoc, dovolená, náhradní volno…). Vedoucí zodpovídá za denní chod provozovny, dohled nad závorovým systémem, za evidenci vydaných faktur a odvod výnosů městu Plzni.

Výhledově bude obsluha Rychtářky poskytovat parkujícím služby Plzeňské karty.

Parkovací dům rovněž tvoří klientské oddělení s jednou pracovnicí, která zajišťuje pro veřejnost kompletní služby Parkingu, zejména se jedná o příjem žádostí a výdej parkovacích karet na místní komunikace MěPS, o prodej předplatného do parkovacího domu, fakturaci s tím spojenou a také odvod tržeb z pokladen parkovacích karet a předplatného. Rovněž je využívána jako spojovatelka do společnosti.

Schéma provozu Rychtářky



Celkem tvoří provozovnu 6 pracovníků.

Obsazenost PD Rychtářka

Obsazenost PD Rychtářka sleduje Parking statisticky ve dvouhodinových cyklech, a to vždy od 5. do 23. hodiny. Přitom je separátně rozlišována obsazenost v pracovních dnech a obsazenost ve dnech pracovního klidu (víkendy, státem uznané svátky). Ve statistice je také patrná denní špička, tedy moment nevyšší zachycené obsazenosti.

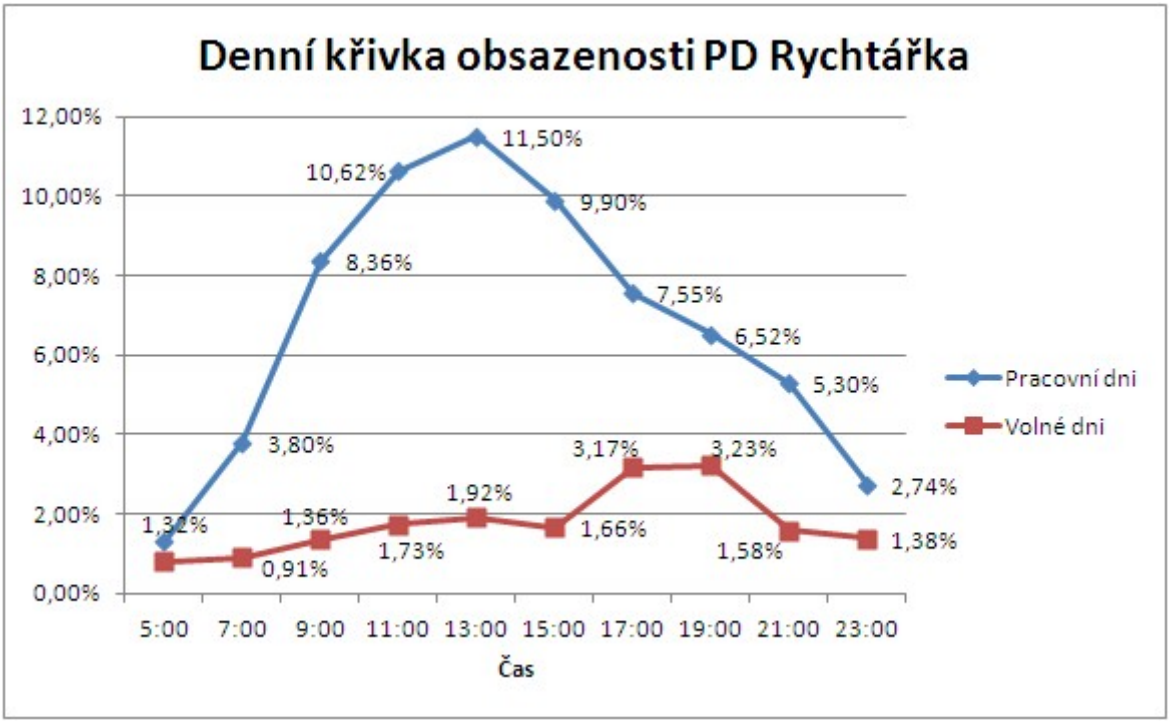
Obsazenost těsně po otevření (posledních 7 dní června 2011)

Datum	Den	Obsazenost v množství	Kapacita	Obsazenost v %
24.6.2011	pátek	46	447	10%
25.6.2011	sobota	14	447	3%
26.6.2011	neděle	9	447	2%
27.6.2011	pondělí	42	447	9%
28.6.2011	úterý	45	447	10%
29.6.2011	středa	54	447	12%
30.6.2011	čtvrtek	55	447	12%

Jedná se o špičkovou obsazenost, které PD Rychtářka dosahoval mezi 11. a 15. hodinou denní během posledních 7 dnů měsíce června, které následovaly po otevření objektu veřejnosti.

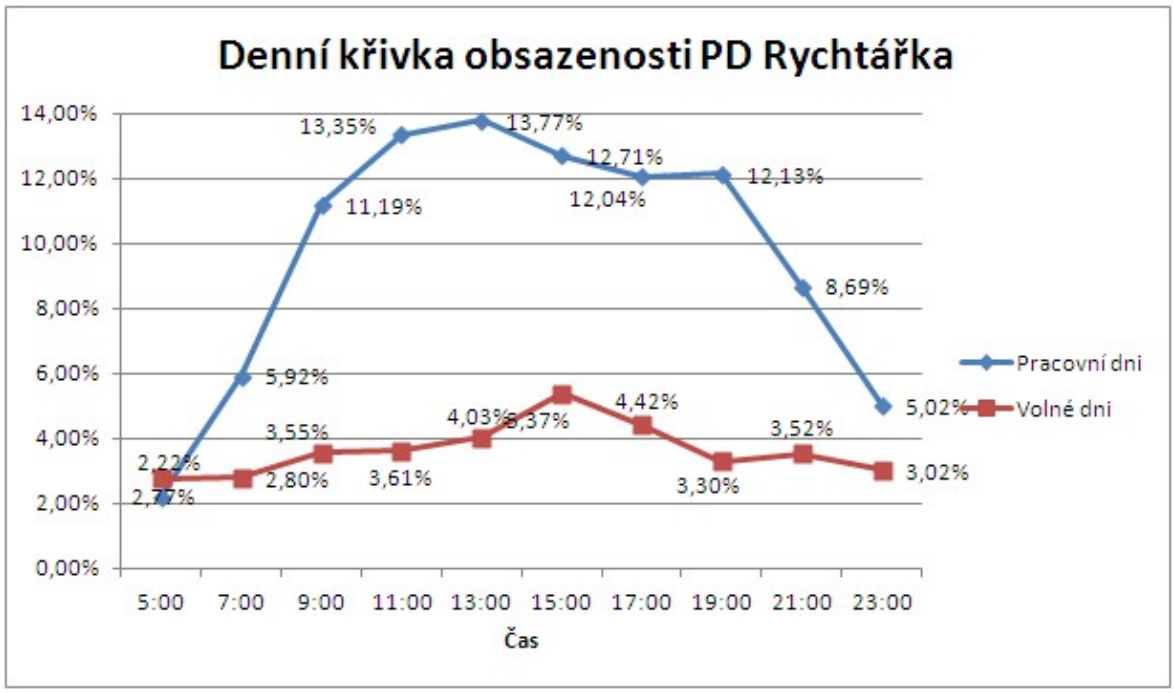
Obsazenost v průběhu dne v červenci 2011

Dni v čase	Kapacita	Obsazenost zachycená v množství	Obsazenost zachycená v procentech	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu množství	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu %
Pracovní dni	**447**	**30**	**6,76%**		
5:00	447	6	1,32%	50	11,11%
7:00	447	17	3,80%	140	31,11%
9:00	447	37	8,36%	250	55,56%
11:00	447	47	10,62%	282	62,67%
13:00	447	51	11,50%	282	62,67%
15:00	447	44	9,90%	257	57,11%
17:00	447	34	7,55%	193	42,89%
19:00	447	29	6,52%	151,5	33,67%
21:00	447	24	5,30%	75	16,67%
23:00	447	12	2,74%	50	11,11%
Volné dni	**447**	**8**	**1,77%**		
5:00	447	4	0,80%		
7:00	447	4	0,91%		
9:00	447	6	1,36%		
11:00	447	8	1,73%		
13:00	447	9	1,92%		
15:00	447	7	1,66%		
17:00	447	14	3,17%		
19:00	447	14	3,23%		
21:00	447	7	1,58%		
23:00	447	6	1,38%		



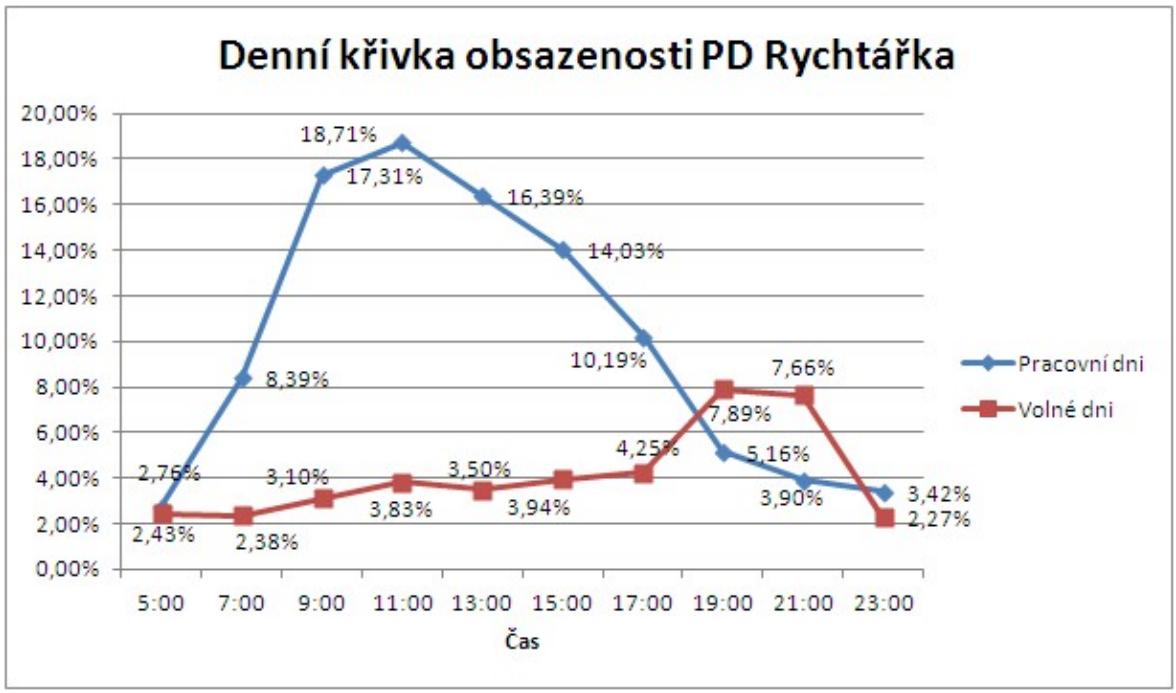
Obsazenost v průběhu dne v srpnu 2011

Dni v čase	Kapacita	Obsazenost zachycená v množství	Obsazenost zachycená v procentech	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu množství	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu %
Pracovní dni	**447**	**43**	**9,70%**	množství	%
5:00	447	10	2,22%	50	11,11%
7:00	447	26	5,92%	140	31,11%
9:00	447	50	11,19%	250	55,56%
11:00	447	60	13,35%	282	62,67%
13:00	447	62	13,77%	282	62,67%
15:00	447	57	12,71%	257	57,11%
17:00	447	54	12,04%	193	42,89%
19:00	447	54	12,13%	151,5	33,67%
21:00	447	39	8,69%	75	16,67%
23:00	447	22	5,02%	50	11,11%
Volné dni	**447**	**16**	**3,64%**		
5:00	447	12	2,77%		
7:00	447	13	2,80%		
9:00	447	16	3,55%		
11:00	447	16	3,61%		
13:00	447	18	4,03%		
15:00	447	24	5,37%		
17:00	447	20	4,42%		
19:00	447	15	3,30%		
21:00	447	16	3,52%		
23:00	447	14	3,02%		



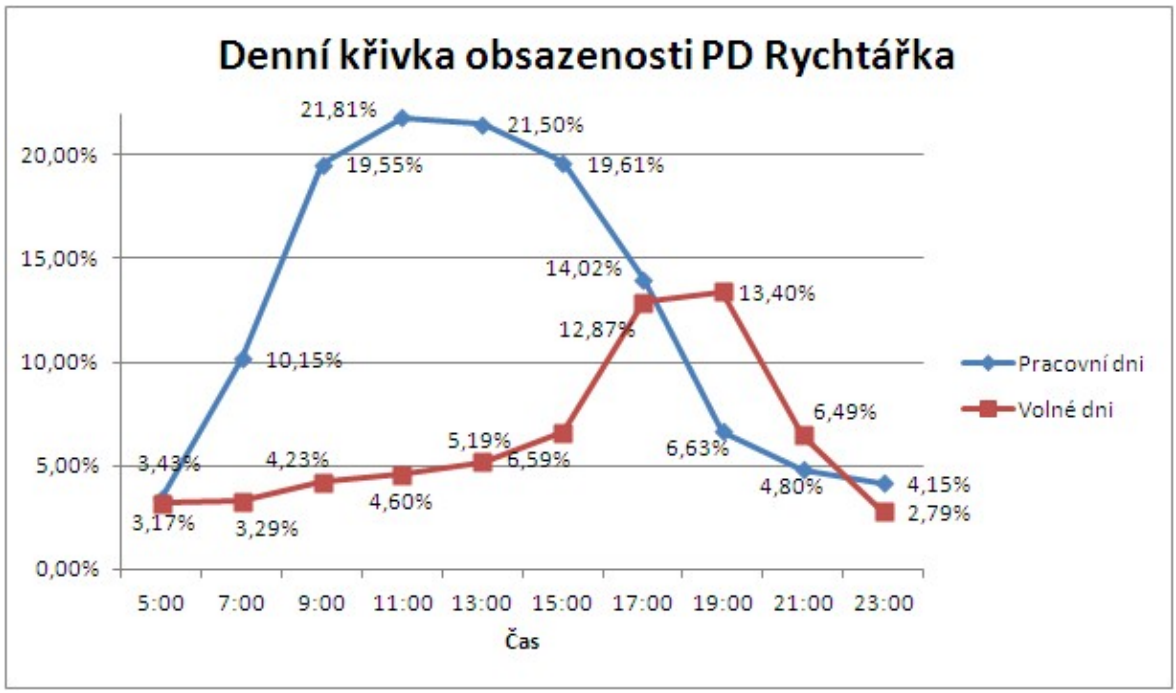
Obsazenost v průběhu dne v září 2011

Dni v čase	Kapacita	Obsazenost zachycená v množství	procentech	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu množství	%
Pracovní dni	**447**	**45**	**10,03%**		
5:00	447	12	2,76%	50	11,11%
7:00	447	38	8,39%	140	31,11%
9:00	447	77	17,31%	250	55,56%
11:00	447	84	18,71%	282	62,67%
13:00	447	73	16,39%	282	62,67%
15:00	447	63	14,03%	257	57,11%
17:00	447	46	10,19%	193	42,89%
19:00	447	23	5,16%	151,5	33,67%
21:00	447	17	3,90%	75	16,67%
23:00	447	15	3,42%	50	11,11%
Volné dni	**447**	**18**	**4,12%**		
5:00	447	11	2,43%		
7:00	447	11	2,38%		
9:00	447	14	3,10%		
11:00	447	17	3,83%		
13:00	447	16	3,50%		
15:00	447	18	3,94%		
17:00	447	19	4,25%		
19:00	447	35	7,89%		
21:00	447	34	7,66%		
23:00	447	10	2,27%		



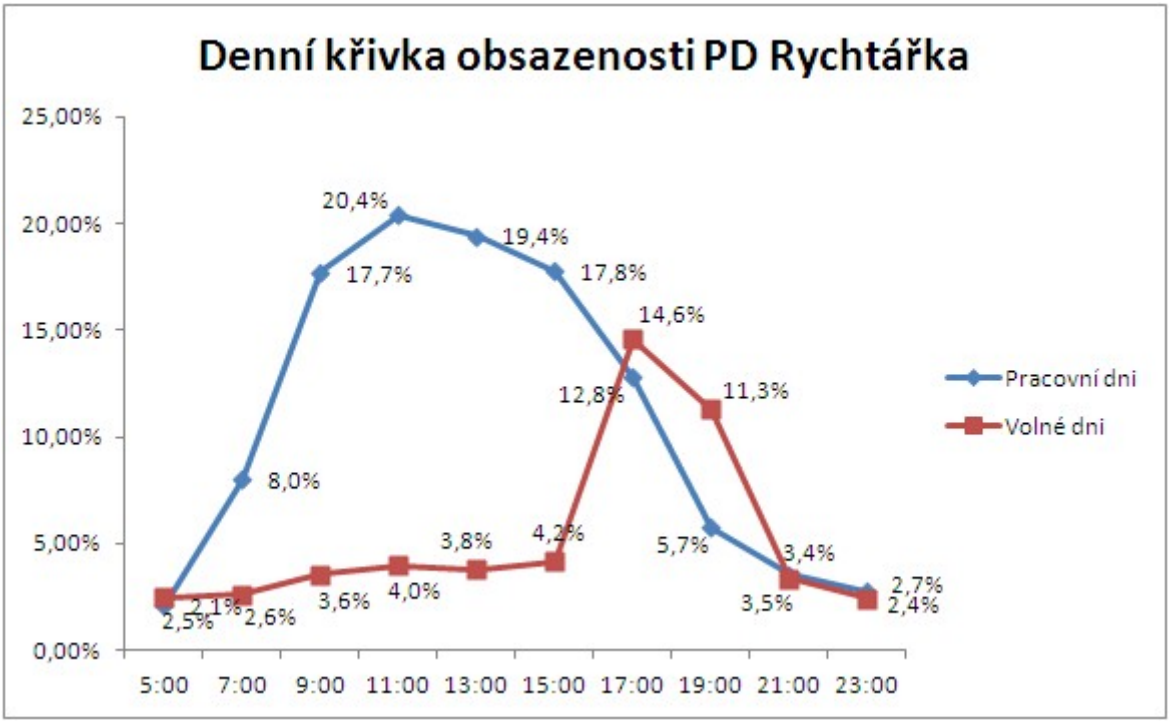
Obsazenost v průběhu dne v říjnu 2011

Dni v čase	Kapacita	Obsazenost zachycená v množství	procentech	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce provozu množství	%
Pracovní dni	**447**	**56**	**12,56%**	množství	%
5:00	447	15	3,43%	50	11,11%
7:00	447	45	10,15%	140	31,11%
9:00	447	87	19,55%	250	55,56%
11:00	447	98	21,81%	282	62,67%
13:00	447	96	21,50%	282	62,67%
15:00	447	88	19,61%	257	57,11%
17:00	447	63	14,02%	193	42,89%
19:00	447	30	6,63%	151,5	33,67%
21:00	447	21	4,80%	75	16,67%
23:00	447	19	4,15%	50	11,11%
Volné dni	**447**	**28**	**6,26%**		
5:00	447	14	3,17%		
7:00	447	15	3,29%		
9:00	447	19	4,23%		
11:00	447	21	4,60%		
13:00	447	23	5,19%		
15:00	447	29	6,59%		
17:00	447	58	12,87%		
19:00	447	60	13,40%		
21:00	447	29	6,49%		
23:00	447	12	2,79%		



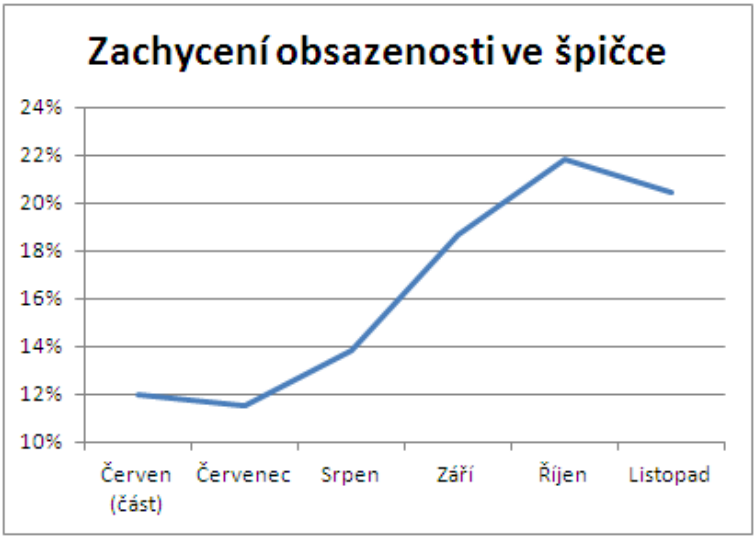
Obsazenost v průběhu den v listopadu 2011

Dni v čase	Kapacita	Obsazenost zachycená v množství	procentech	Odhad studie M.O.Z. po 1. roce množství	%
Pracovní dni	447	49	11,02%	množství	%
5:00	447	9	2,07%	50	11,11%
7:00	447	36	8,02%	140	31,11%
9:00	447	79	17,69%	250	55,56%
11:00	447	91	20,40%	282	62,67%
13:00	447	87	19,42%	282	62,67%
15:00	447	79	17,76%	257	57,11%
17:00	447	57	12,81%	193	42,89%
19:00	447	26	5,74%	151,5	33,67%
21:00	447	16	3,53%	75	16,67%
23:00	447	12	2,74%	50	11,11%
Volné dni	447	23	5,23%		
5:00	447	11	2,49%		
7:00	447	12	2,63%		
9:00	447	16	3,55%		
11:00	447	18	3,97%		
13:00	447	17	3,80%		
15:00	447	19	4,17%		
17:00	447	65	14,57%		
19:00	447	50	11,27%		
21:00	447	15	3,38%		
23:00	447	11	2,43%		



Souhrn špičkových hodnot obsazenosti

Měsíc	Červen (část)	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Obsazenost	**12 %**	**11,5 %**	**13,8 %**	**18,7 %**	**21,8 %**	**20,4 %**
Predikce M.O.Z. po 1. roce provozu			**62,6 %**			

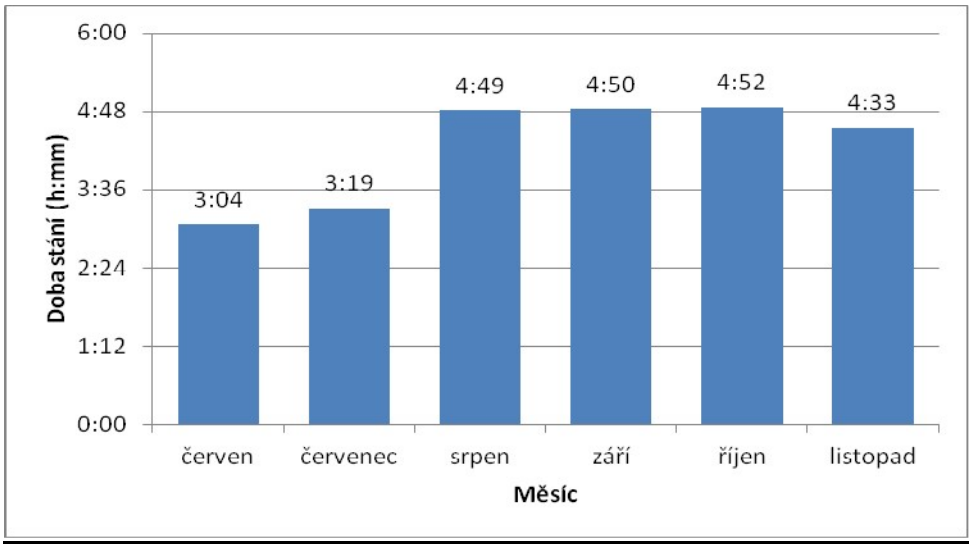


Zachycené stavy obsazenosti v meziměsíčním srovnání poodhalují tendenci k růstu zájmu po parkování v PD Rychtářka v rámci stávajících tarifních podmínek. V absolutních číslech se obsazenost objektu nachází pod predikcí studie spol. M.O.Z. vztažené k provozu po 1. roce, křivka meziměsíčního vývoje naznačuje kulminaci poptávky. Pro dosažení předpokladu by se měla meziměsíčně zvyšovat obsazenost o cca 5 %. Bohužel však nelze předvídat, na které úrovni obsazenosti Rychtářka dosáhne svého maxima, protože neexistuje metodika, která by dokázala dopředu zmapovat poptávku po placeném stání, přestože metodou bilančních potřeb, jak bylo uvedeno v úvodu této zprávy, byla koncepčně zachycena obecná potřeba po parkování v obvodu historického jádra. Výše uvedený předpoklad M.O.Z. Consult, s. r. o. nicméně vychází ze studie, jejíž součástí je návrh úprav ve stávajícím parkovacím systému, které mají působit právě ve prospěch obsazenosti parkovacího domu.

Preferovaná doba stání

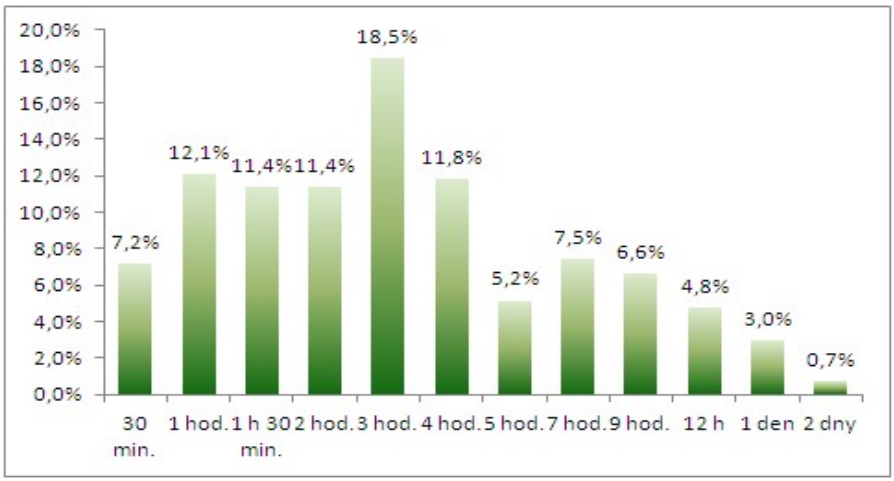
Parkovací dům na obvodu historického jádra města slouží v současnosti dvěma účelům. Jednak slouží jako parkoviště P+G, kterým nabízí stání za třetinový tarif oproti parkování v historickém jádru, jednak nabízí výhodné předplatné určené zejména pro pravidelně dojíždějící, firmy se služebními vozy, ubytovací kapacity. Doplňkovou činností je poskytování kongresového stání při větších akcích (fotbal).

Průměrná délka stání v P+G



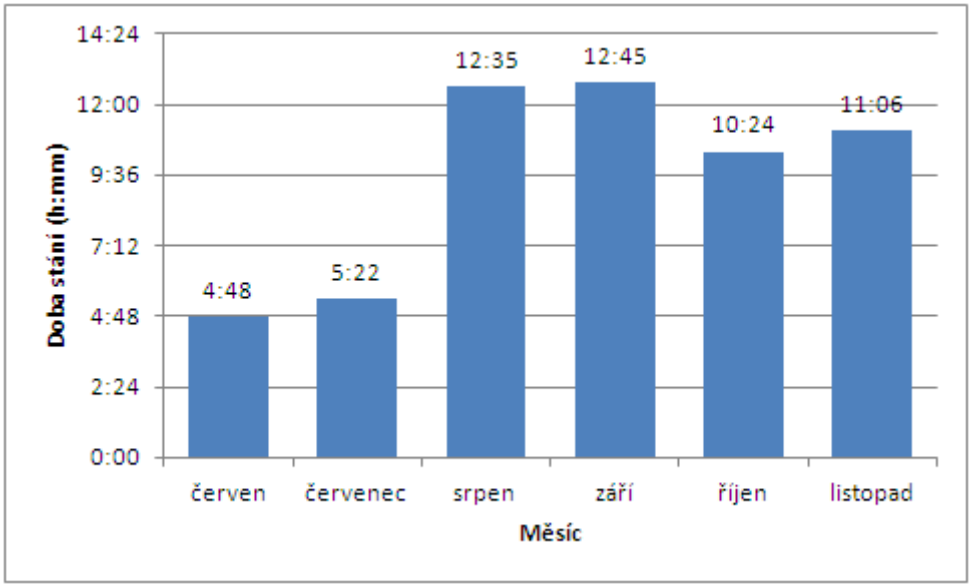
Průměrná délka stání v Rychtářce odpovídá původním předpokladům, že se zde bude parkovat po dobu delší 2 hodin, což se ve skutečnosti potvrzuje. Průměrná doba stání činí více než 4 hodiny, což také odpovídá původnímu odhadu studie M.O.Z. Consult.

Preferovaná denní doba parkování v P+G za červenec – listopad 2011

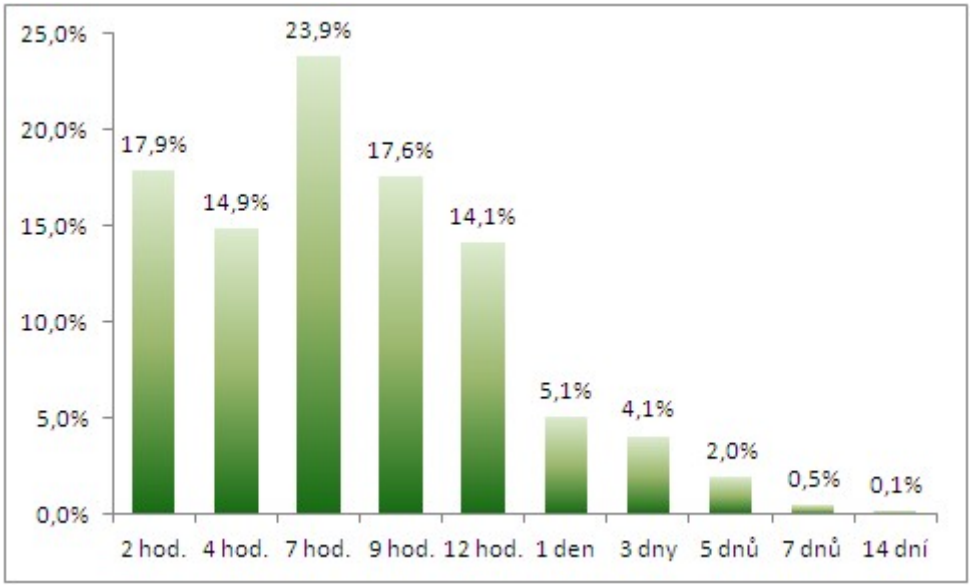


Výše uvedený graf vykresluje denní strukturu času čerpaného parkujícími v Rychtářce. Nejčastěji se čerpají pro parkování 3 hodiny. Pracující v Rychtářce lze předpokládat u 7. či 9. hodiny stání. Tito klienti při parkování již čerpají denní tarifní bonus po 6. hodině stání. Denní bonus samozřejmě končí s přechodem na noční tarif. Níže ještě pro informaci přehled doby stání předplatitelů v parkovacím domě.

Průměrná délka stání předplatitelů



Preferovaná denní doba parkování předplatitelů za červenec – listopad 2011

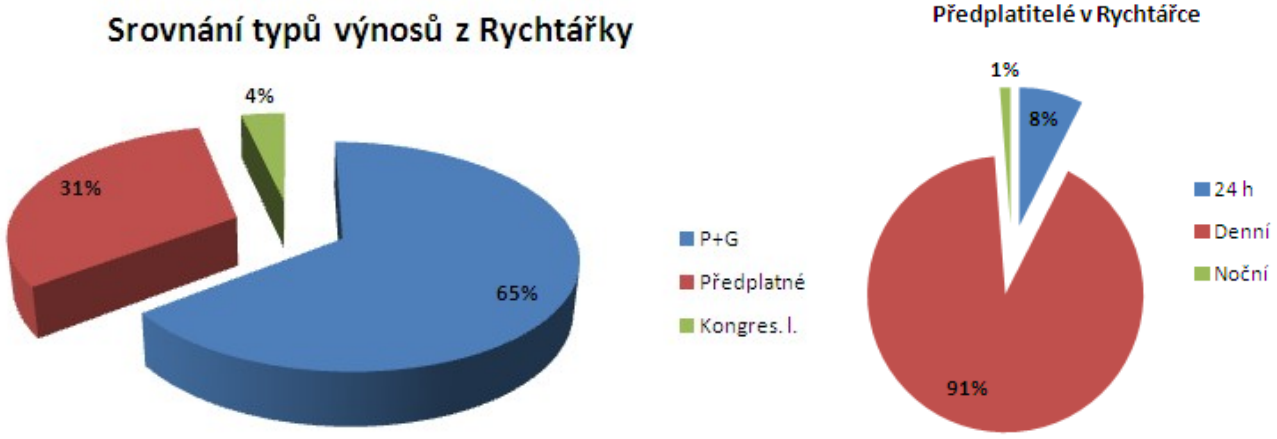


Tarify a využití Rychtářky

V prvních čtyřech měsících provozu Rychtářky byly realizovány výnosy dle níže uvedené tabulky. Jak dokládá také následující graf, parkovací dům má v současnosti kombinované využití – jednak slouží návštěvníkům na principu P+G, jednak ho využívají zákazníci předplatného. Doplňkové využití pak představují kongresové lístky.

Struktura výnosů PD Rychtářka

Měsíc	Tržba (vč. DPH)		
	P+G	Předplatné	Kongres. l.
červen (část)	18 975,00 Kč	37 800,00 Kč	0,00 Kč
červenec	97 455,00 Kč	128 700,00 Kč	0,00 Kč
srpen	155 780,00 Kč	6 000,00 Kč	7 000,00 Kč
září	128 615,00 Kč	73 700,00 Kč	12 150,00 Kč
říjen	170 220,00 Kč	32 700,00 Kč	13 000,00 Kč
listopad	153 900,00 Kč	22 800,00 Kč	1 600,00 Kč
Celkem	724 945,00 Kč	301 700,00 Kč	33 750,00 Kč
Úhrnem	**1 060 395,00 Kč**		



Za poslední měsíce byl zjištěn mezi předplatiteli dominantní zájem o denní předplatné. Jelikož bylo denní a noční předplatné definováno jako výhodnější oproti základním tarifům (dennímu, nočnímu) je evidentní, že tento stav mezi nabízenými druhy předplatného je dán reáliemi parkovacího domu:

- V lokalitě, kde se nachází, není souvislá rezidenční oblast, v sousedních ulicích se nebydlí.
- Parkovací řád přiznává rezidentům z teoretických docházkových vzdáleností zvýhodněné cenové podmínky podle bydliště v parkovací zóně.
- Cenově výhodná je Rychtářka pro předplatitele ve formě podnikatelů a ostatních organizací, případně také zaměstnanců.
- Předplatitelé zákonitě využívají parkování dominantně v denní době zpravidla v pracovních dnech, pokud v noční, pak výjimečně, k čemuž jim postačuje rámec nočního tarifu.

- Zóny placeného stání (ZPS) mají omezenou provozní dobu, o víkendech a svátcích je v nich stání volné.

S ohledem na výše uvedené není nutné přistupovat ke změně cen v oblasti předplatného, které nyní činí 1.200,- Kč/měs. (13.500,- Kč/rok) jako denní, 800,- Kč/měs. (9.000,- Kč/rok) jako noční a 3.000,- Kč/měs. (30.000,- Kč/rok) jako vyhrazené. Pokud by mělo dojít k určité změně, pak v rozšíření provozní doby ZPS a realizaci určitých opatřeních v organizaci dopravy dle studie M.O.Z.

Tarify v Rychtářce, tedy 10,- Kč/h v 7 – 19 h (60,- Kč/12 h) a 5,- Kč v 19 – 7 h (40,- Kč/12 h) byly zvoleny z nabízených variant ve formě, která předpokládala:

a) Nejmenší ztrátovost provozu.
b) Potenciál dosažení nejvyšší obsazenosti.
c) Progresivní citlivost potenciální klientely na zvyšující se cenu.

Parkovací dům je v současnosti využíván způsobem, kdy předpovídané obsazenosti po 1. roce provozu dosáhne v případě, že obsazenost bude nabývat meziměsíčně o 5 %. Případné zvýšení tarifu může spustit negativní reakci u zákazníků dle podmínky c) a ztrátovost provozu zvýšit. Případné zlevnění se rovněž nedoporučuje s ohledem na:

- výše uvedené reálie Rychtářky
- nesoulad obecné bilanční potřeby po parkování s reálnou poptávkou po placeném stání
- stále stěží prolomitelnou preferenci nekomfortních neplacených forem parkování veřejností v okolí (např. zeleň u stadionu, neplacená stání v sadech 5. května mezi Pražskou a Veleslavínovou ul, Fügnerova ul., Anglické nábř. před BC Bohemia) a na Roudné (Kaufland a blízké ulice).
- riziko zvýšení ztrátovosti provozu.

Snížení tarifu se nedoporučuje ani přes víkend, poněvadž stěží může nějaký tarif konkurovat stání na povrchu mimo provozní doby ZPS na místních komunikacích. Navíc se centrum města o víkendech a svátcích výrazně vyprazdňuje, zanikají zdroje a cíle dopravy.

Stávající nastavení tarifů a předplatného lze v současné době považovat za optimální.

Ideálním okamžikem ke změně cenových podmínek v Rychtářce by bylo dosažení tzv. ideální hotelové obsazenosti (70 – 75 % obsazenost v denní době), té však v současnosti situace v parkovacím domě neodpovídá.

Další důvody, proč není objekt využíván s vyšší intenzitou, mohou být psychologické:

1. Komerční prostory jsou stále ve výstavbě a vnějškově tím objekt působí dojmem staveniště.
2. Objekt je na plášti budovy nedostatečně označen jako parkovací dům. V době předkládání této zprávy bude již tento nedostatek řešen provizorním poutačem na plášti.
3. Nedostatečná propagace – dosud není vytvořeno dostatečné povědomí motoristické veřejnosti o existenci parkovacího domu.

Návrh tarifu pro příští období

Na základě reálného stavu využití Rychtářky, provozu a obsazenosti objektu s ohledem na situaci v placeném i neplaceném parkování **se nedoporučuje měnit současné nastavení tarifů a předplatného**. Ideálním okamžikem ke změně cenových podmínek v Rychtářce by bylo dosažení tzv. ideální hotelové obsazenosti (70 – 75 % obsazenost v denní době), které se však do současné doby nedosahuje.

Zprávu zpracoval: Mgr. Pavel Netolický

V Plzni dne 15. 12. 2011

Martin Pytlík
jednatel
Parking Plzeň s.r.o.