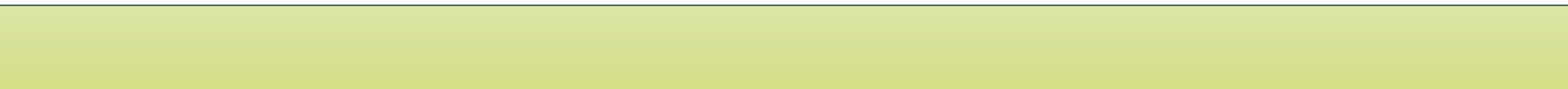




# Doporučení pro obce v oblasti developerské výstavby a uzavírání smluv s investory

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.  
2019





# Kde jsou problémy

- Nová rozsáhlá výstavba
  - rezidenční
  - průmyslová
  - administrativní
- Chybějící infrastruktura
- Velké výdaje z obecních rozpočtů



# Co jsou smlouvy s investory?

- Smlouvy o financování a rozvoji veřejné infrastruktury
  - dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura (vodovody, kanalizace, osvětlení, modrá a zelená infrastruktura...)
  - občanské vybavení
  - veřejná prostranství



U starosty Hrdiny

Skvěle, jsem rád, že jsme se domluvili. Příspěvek na infrastrukturu podle smlouvy zaplatím.

Dobře, budu se těšit na spolupráci.

V kanceláři advokátky

Soudy řekly, že je smlouva neplatná. Co teď?

Dobře, obrátíme se na Nejvyšší soud, smlouva byla uzavřena dobrovolně.

Nejvyšší soud

Záleží jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku, zda a za jakých podmínek k dohodě o příspěvku dojde. Jejich vzájemnou vůlí nepochybně vznikne platný závazek, v daném případě mimo jiné závazek uhradit příspěvek.

# Jak se na jednání připravit

- Demografická studie
- Znalost deficitů veřejné infrastruktury
- Strategický plán (programy rozvoje)
- Akční plány
- Adaptační strategie



**Zásady rozvoje – vyjadřují zájem obce na rozvoji a stanoví jasné pravidla pro investory**





# Co jsou zásady rozvoje

- Pravidla pro jednání s investory
- Určují, za jakých podmínek je výstavba v zájmu obce a jejích obyvatel a za jakých podmínek nikoli
- Kde čerpat data:
  - vlastní rozpočet
  - demografie ([Populační kalkulátor](#))
  - [Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury](#)
  - [ObcePRO](#)





# Obsah zásad rozvoje

- Obecná deklarace potřeb samosprávy (vychází ze uvedených strategických dokumentů)
- Vymezení záměrů, na které se vztahují (všechny nebo od určitého rozsahu)
- Vymezení požadavků na rozsah nové infrastruktury (zda investor buduje nebo poskytuje finanční příspěvek)
- Popis procesu, ve kterém se smlouva dojednává (aby investor věděl, jak postupovat)
- Definují postavení samosprávy při vyjednávání
- Mají formu usnesení zastupitelstva



# Dobrý příklad z praxe: Říčany

- Říčany schválily zásady rozvoje v roce 2009
  - požadují po všech stavebnících budování infrastruktury potřebné pro jejich záměry
  - obec přebírá jen některou infrastrukturu (většinou zdarma, infrastruktura musí splňovat určitá kritéria)
  - obec vybírá poplatek na zkvalitnění stávající infrastruktury (např. občanské vybavení)
  - uzavírá několik druhů smluv



# Druhy smluv

- Plánovací smlouvy dle stavebního zákona
  - Spojené s regulačním plánem na žádost (musí být už v územním plánu, lze doplnit změnou územního plánu)
- Smlouvy s vlastníky dopravní technické infrastruktury (během územního řízení)
  - Před zahájením řízení nebo přerušení řízení
  - Záměr klade na infrastrukturu přílišné nároky – bez rozšíření kapacity infrastruktury nelze záměr realizovat
- Smlouvy nepojmenované podle občanského zákoníku
  - různá označení – memoranda, dohody, smlouvy o spolupráci, atp.



# Co můžou zastupitelé nabídnout?

- Vlastnictví potřebných pozemků – vést přípojku přes pozemek ve vlastnictví samosprávy
- Vlastnictví infrastruktury – připojování ke kanalizaci a vodovodu (velmi striktní podmínky – kdy by už kapacita infrastruktury skutečně nedostačovala)
- Účastenství v územním řízení (námitky, dovolání, žaloba)





# Co říká MV ČR

- Sponzorské smlouvy jsou postavené na principu úplnosti, tj. poskytnutí sponzorského daru je vždy vyváženo určitým druhem protiplnění a uzavření takové smlouvy obci nic nebrání. ☐ O uzavření sponzorské smlouvy rozhoduje dle § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce, resp. zastupitelstvo, pokud si tuto pravomoc vyhradilo pro sebe.
- Pokud by se obec hned na počátku smluvně zavázala k tomu, že bude bezpodmínečně prosazovat určitý postoj, snadno by se na konci celého řízení mohla dostat do rozporu s právními předpisy.
  - případ Černolice (skončil soud . Stupeň – obec musí vrátit 10.000.000,- investorovi (resp. subjektu, který pohledávku odkoupil)



# Co říká MV ČR

- Závazek obce - udělit souhlas v rámci územního řízení – by byl podle názoru ministerstva teoreticky možný v závěrečných fázích celého procesu, kdy by obec již posuzovala konkrétní projekt či plán.
- Zde by mohla dát svůj souhlas, přičemž o samotném vydání rozhodnutí by zde dle stavebního zákona rozhodoval příslušný stavební úřad v přenesené působnosti a souhlas obce by byl pouze souhlasem účastníka správního řízení.
- V konkrétním případě smlouvy je však z poskytnutých podkladů zřejmé, že smlouva byla podepisována na začátku celého procesu a závazek obce v této jeho fázi je – podobně jako u předchozího odstavce - podoben vystavení jakéhosi bianco šeku pro osobu sponzora, jehož důsledky nelze dohlédnout. I v tomto případě dochází dle názoru ministerstva k porušení § 2 zákona o obcích.



# K čemu se samospráva zavázat nesmí

- Změny územního plánu
- Jedná se o zásah do výkonu veřejné správy
- Samosprávy jsou v rámci výkonu samostatné působnosti ve dvojím postavení:
- **SOUKROMOPRÁVNÍ**                      X                      **VEŘEJNOPRÁVNÍ (mocenský správní akt)**



účast v územním řízení



schvalování zadání a návrhu územního plánu

- Samozřejmě nelze zasahovat do výkonu státní správy (zejm. rozhodování na úseku stavebního řádu)





# S územním plánem se nekupčí

- Pro výkon veřejné moci však platí důležité ustanovení čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR. Podle něj lze veřejnou moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.
- Vzhledem k tomuto omezení mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně dovoluje. Žádný zákon ale obcím nedovoluje uzavřít smlouvu, kterou by se zasahovalo do procesu výkonu veřejné moci při pořízení a vydání územního plánu, natožpak za úplatu.



Louka za obcí Dobré bydlo

Paráda. Za domky na  
tomhle místě nám  
Pražáci utrhnou ruce.

U starosty Hrdiny

No nevím, za změnu  
územního plánu 10  
milionů pro obec? Není to  
korupce?

Na odborném semináři

### JAK NA SMLOUVY S INVESTORY

Obec se smlouvou s  
investorem nesmí zavázat ke  
změně územního plánu.  
Územní plánování je výkon  
veřejné moci. Mohlo by se  
jednat o trestný čin.

# Co říká MV ČR

- Obec se zavazuje k určitému jednání - zařazení pozemků do územního plánu - v situaci, kdy je celý rozhodovací proces teprve na počátku a v mezidobí se mohou objevit okolnosti, které by obec nutily odchýlit se od proklamovaného záměru (vyhovění sponzorovi). Takto koncipované usnesení smlouvy by tak obec de facto smluvně zavazovalo k tomu, jakým způsobem bude v budoucnu vykonávat veřejnou (vrchnostenskou) správu.
- Obec ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o obcích pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Aplikací Článku 3 odst. 1 smlouvy by se přitom obec tohoto svého zákonného úkolu vzdávala ve prospěch smluvního závazku, což samozřejmě není možné.
- Obec je v rámci řízení o územním plánu nucena projít poměrně dlouhým procesem, jehož výsledek není možné předjímat. Stejně tak nelze předjímat stanoviska občanů obce a příslušných orgánů, která se mohou objevit až v průběhu řízení.



# Co po investorech požadovat

- V menších obcích se typicky řeší infrastruktura dopravní a technická (to pro městské části není natolik zásadní téma)
- V městských částech častěji půjde o příspěvky na řešení občanské vybavenosti a veřejných prostranstvích
- Lze požadovat i zřízení určitého počtu veřejných prostranství nebo zbudování mateřské školy (častý požadavek, důležité je opět přesně vědět, kde má MČ deficity a musí vědět, jak ji projekt zatíží – Říčany mají přesný propočet – zčásti zveřejněný formou tabulky)
- Plnění musí být přiměřené záměru – „po malých investorech nelze požadovat základní školu“



# Smlouvy a bydlení

- Ve městech typu Praha lze v rámci velkých developerských projektů požadovat i poskytnutí určitého počtu bytů městu – tyto byty pak využívat jako sociální bydlení či sociálně dostupné bydlení
- Toto řešení je běžné v německy mluvících zemích – jedním z dobrých příkladů je Mnichov (článek Lucie Doleželové a Elišky Vejchodské – Mnichovský model - Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území)
- „První odstavec německého stavebního zákoníku požaduje, aby plánovací příprava pozemků zajišťovala v rámci cílů územního rozvoje i sociálně spravedlivé využití pozemků. To umožňuje německým městům požadovat od investorů v území participaci na výstavbě technické a občanské infrastruktury a dokonce i na nákladech tzv. podporovaného bydlení, které je vyhrazeno sociálně slabým a středním vrstvám obyvatel.“
- Dostupný na <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2018/2018-03/04-mnichovsky-model.pdf>



Pila v Dobrém bydle

Chceme rozšířit výrobu.

To by ale znamenalo víc aut, zničené silnice, znečištění ovduzuší a hluk a další takové problémy.

Následující sobotu někde v Praze

Hmmm, lidem by se určitě líbily farmářské trhy. To by mohla být naše podmínka pro rozšiřování výroby. Řeknu to lidem z pily.

U investora v kanceláři

Chtějí úplně nesmysly. Jak souvisí trhy s pilou?

Musíš to dojednat. Budeme se podílet jen na financování toho, co skutečně souvisí s provozem pily. Kruhový objezd, stromy a doprava zaměstnanců.

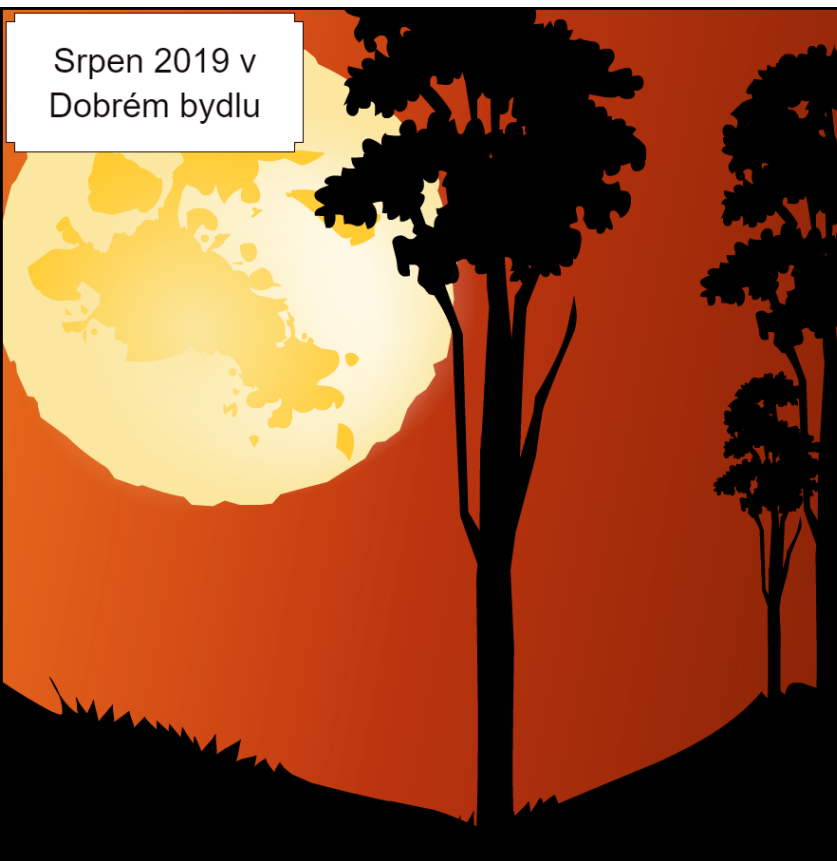
# Smlouvy a adaptační opatření

- Smlouvami lze řešit i modrou a zelenou infrastrukturu
- V dnešní situaci mimořádně žádoucí řešit adaptační opatření co nejdříve již v počátečních fázích projektu
- Nutno dát do strategických dokumentů informaci, že přizpůsobení se změn klimatu je zásadním zájmem města a jeho obyvatel – od toho se pak lze „odpíchnout“ v rámci dalších jednání, mj. v územním řízení, kde hl. m. Praha i MČ hájí zájmy obyvatel.
- Ve strategiích mít informaci o požadavku na uzavírání smluv





Srpen 2019 v  
Dobřím bydlu



U starostky Výborné v  
kanceláři

Musíme jednat s  
tím investorem.

Co budeme dělat?  
Všude je sucho a nová  
výstavba všechno jen  
zhoršuje.



Příště to uděláme zrovna tak.  
Developer krom jiného vysadil  
stromy a vyřešil hospodaření s  
dešťovkou. I když je vedro, dá se  
tu žít.





# Co po investorech chtít

- Vhodné mít „zásobník opatření“
- Požadovat od všech větších investorů (u malých řešit zejm. zasakování, nakládání s dešťovou vodou)
- Adaptace lze vložit i do územního plánu – index zeleně, zastavitelnosti, index podlažních ploch, ochrana nezastavitelných ploch, atp.
- V regulačním plánu podstatně podrobněji – i kupř. požadavky na zasakování a nakládání s vodou



# Ukázka zásobníku

- Tipy:
  - Stromy ve městě (vnitrobloky, parky a samostatné stromy) a péče o ně
  - Zelené zdi a péče o ně/volné zelené zdi
  - Zelené střechy (extenzivní a intenzivní) a péče o ně
  - Propustné povrchy (parkoviště, cesty, dlažba aj.) a infiltrační plochy
  - Zásobníky na dešťovou vodu (povrchové a podzemní) a využití vody
  - Jezírka (záchyt dešťové vody), fontány a pítka
  - Komunitní zahradnictví a vnitrobloky (zahrady v pytli)
  - Technická opatření (zasakování, pasivní budovy, solární panely atp.)



# Na co si dát ještě pozor

- Referendum a jiné „vis maior“ kdy obec nemůže plnit (příklad Dobřejovice a betonárka)
- Zajištění smlouvy – nejčastěji smluvní pokuta, bankovní záruka (směnka)
- Převod práv na jiné investory (smluvně ošetřit)
- Samosprávy nemají povinnost přebírat nekvalitní infrastrukturu
- Svoboda smluvního jednání – investory nelze přímo donutit





# Když jednání „neklape“

- Jaké jsou možnosti „zabránit“ nežádoucí výstavbě?
  - **BÝT PŘIPRAVEN**
  - Kvalitní strategické dokumenty
  - Zásady rozvoje - pravidla pro jednání s investory
  - Územní plán a jeho změny – zpřísnění regulativů, doplnění požadavku na regulační plán ➡ nutno respektovat požadavek na přiměřenost regulace
    - Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?
    - Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
    - Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
    - Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
    - Je zásah činěn s vyloučením libovůle?
- Účast v územním řízení s důsledným využitím práv účastníka



# Odpovědnost za změřenou investici

- Složitě téma
- Obecně:
  - územní plán lze změnit po 5 letech bez požadavku na náhradu za změnu v území
  - neexistuje přímý nárok na to, aby se pozemek stal zastavitelným nebo jím zůstal
  - za změnu územního plánu soudem nenese obec automaticky odpovědnost – neexistují legitimní očekávání investorů přímo ve vztahu k územnímu plánu
  - škodu způsobilo až rozhodnutí soudu, nikoli změna územního plánu. (Rozhodnutí soudu ale nebylo nezákonné.)





## Kontakty:

[www.investorzahumny.cz](http://www.investorzahumny.cz)

Telefon: + 420 721 725 474

E-mail: [zahumenska@investorzahumny.cz](mailto:zahumenska@investorzahumny.cz)