

Smlouvy o spolupráci obce a developera (pohled advokátů)

Tomasz Heczko
vedoucí advokát
Frank Bold Advokáti


Frank Bold
Advokáti

Před závorkou: Plánovací smlouvy v NSZ

- Schválení věcné novely NSZ: III/2023 PSP, nyní Senát + Prezident; účinnost úpravy PS v NSZ 1.7.2024
- PS v NSZ obecně:
 - jednotná úprava „starých“ PS, smluv o infrastruktuře a developerských „smluv o spolupráci“
 - veřejnoprávní smlouva (podpůrné užití správního řádu), ujednání z oblasti soukromého práva; nepříhlížení k námitkám v rozporu s PS v povolovacím řízení;
 - demonstrativní výčet závazků obce (mj. kroky k vydání ÚP / nevydání ÚP)
 - možnost podmínit v ÚP rozhodování uzavřením plánovací smlouvy až na 6 let
- Změny v novele:
 - **výslovná úprava PS uzavíraných městskými částmi HMP**, schválení zastupitelstvem MČ (samozřejmě bez změny ÚP);
 - **postoupení PS připuštěno** (odchylka od úpravy ve správním řádu)
 - přezkum PS krajský úřad, PS uzavíraných HMP ministerstvo, přezkum PS uzavíraných (jen) MČ magistrát HMP;



Smlouvy o spolupráci: kontext & zkušenosti

Kontext:

- Bytová krize; zdlouhavost správních řízení a územního plánování;
- Problematické nastavení RÚD, nedostatek zdrojů na veřejnou infrastrukturu a vybavenost
- Zásady v českých městech (Jihlava, Brno, Břeclav, Mnichovo Hradiště, Pardubice, Liberec, pražské městské části, aj.)
- Přijetí pražské Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území (leden 2022)
- Green Deal, ESG, energetická krize, nový stavební zákon

Zkušenosti FBA

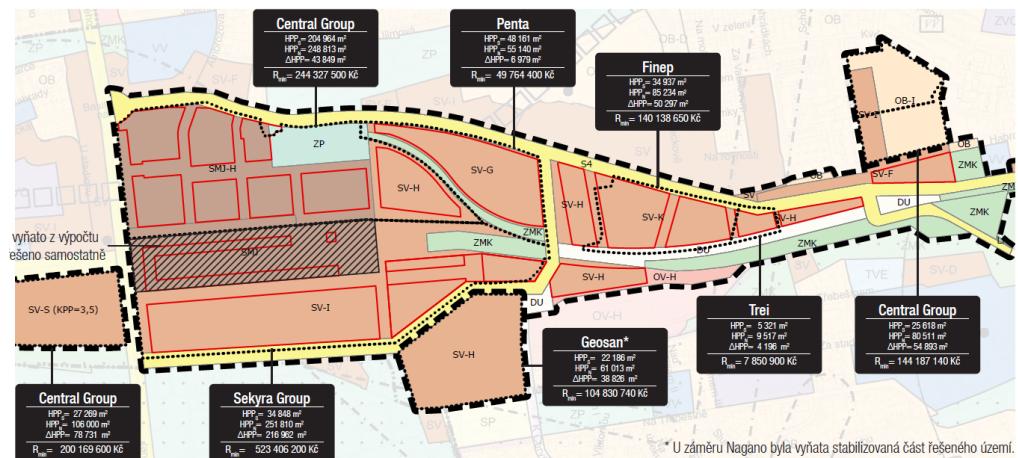
- Zásady... a Metodika!
- Vyjednávání smluv o spolupráci v Praze na největších brownfieldech (Žižkov, Rohan, Roztyly)
- Vyjednávání menších smluv o spolupráci v Praze i menších městech či obcích podle Zásad nebo ad hoc

Metodika / Zásady jako klíč k jednání

Metodika jako základ a klíč k dosažení dohody na obsahu plnění Investora;

- Předvídatelná a transparentní pozice města;
- Předem daný požadovaný rozsah plnění pro všechny záměry;
- Dovolené způsoby nefinančního plnění a pravidla jejich započitatelnosti;
- Doprovodná opatření (zjednodušení procesů, fungování MHMP);
- Provedené právní a daňové analýzy;
- Vzorová smlouva jako základ pro jednání;

Investoři – Metodikou 5.0 požadované min. plnění (R) Nákladové nádraží Žižkov
----- **finální dohoda**

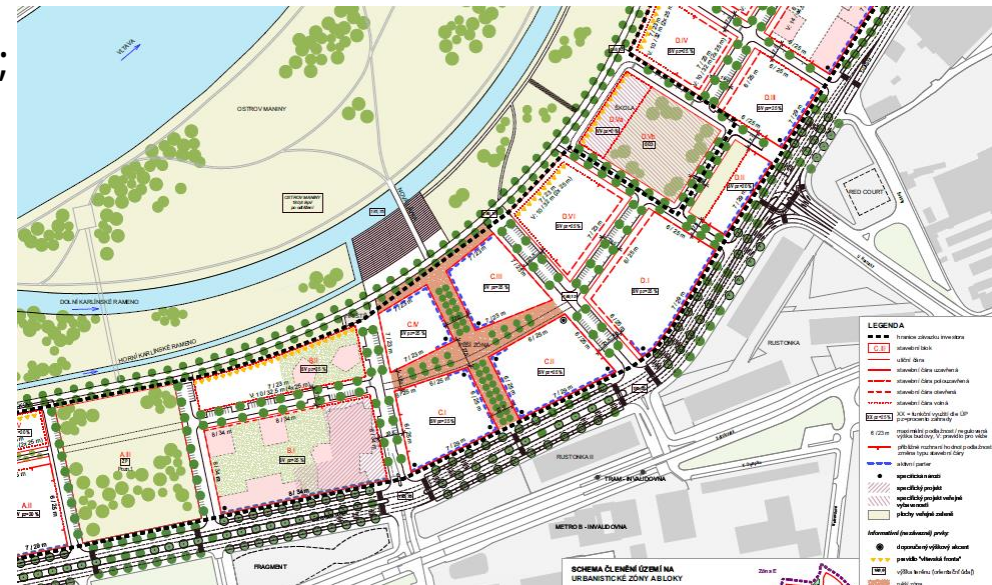


Jednání v rámci pilotních projektů

Různá témata, porodní bolesti:

- Základní parametry záměru a soukromý regulační plán;
- Inflační doložka;
- Zajištění;
- Převod pozemků investora na třetí osobu;
- Vznik a zánik nároku na plnění investora;
- Pozemky vlastněné třetí osobou (nikoli investorem);
- Etapizace výstavby a její podmínky;
- Standardy plnění, odchylky, apod.;
- Smluvní pokuty a sankce;

Čas, složitost území



Cesta k úspěchu

- Partnerský přístup; dohoda jako WIN-WIN;
- Profesionální přístup města, připravenost mluvit jazykem byznysu;
- Zjednodušení procesů, osobní přístup, rychlost;
- Profesionální přístup investora, pochopení potřeb města, akceptace rámce Metodiky;
- Připravenost investora vyjít městu vstříc (např. směna pozemků pro školu);
- Otevřenost obou stran k hledání řešení a ošetření rizik;
- Hledání a nalézání řešení přijatelných pro obě strany, jejich následná replikace v rámci dobré praxe HMP/MČ

Velký význam má také komunikace

- Komunikace je důležitá a **nedílná součást právních a ekonomických expertních nástrojů**
- **O tom, co děláte, je potřeba také srozumitelně a včas mluvit:**
 - směrem k obyvatelům, členům zastupitelstva, úřednímu aparátu, médiím, podnikatelům v regionu, dalším stakeholderům
 - je transparentní, proaktivní, na základě racionálních argumentů, pojmenovává problémy, prezentuje dílčí kroky i řešení
 - směrem ke stávajícím i potenciálním **investorům** jako komplexní **destinační marketing pro investory**
 - prezentuje město aktivně vůči investorům se záměrem přilákat udržitelné investice



Frank Bold

Advokáti



Mgr. Tomasz Heczko
vedoucí advokát

Tomasz Heczko
vedoucí advokát
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
+420 773 748 292

www.fbadvokati.cz

