



Frank Bold

Advokáti

Zásady spolupráce s investory – nutná podmínka pro uzavírání developerských smluv

1. 12. 2020

Workshop pro Národní síť zdravých měst -
Praha

Obsah prezentace

1. Proč jsou Zásady spolupráce s investory důležité
2. Právní forma Zásad
3. Doporučený obsah Zásad
4. Demytizace Zásad
5. Příklady dobré praxe



Proč je důležité mít
zásady spolupráce s
investory?

Rovné zacházení obce s investory

- Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/2014: *„Při hodnocení právních jednání činěných územně samosprávnými celky, a to i pokud vystupují v soukromoprávních vztazích, bude důkladněji bráno na zřetel, zdali je jejich postup souladný se zákonem, předvídatelný či nediskriminační.“*
- Nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11: *„Ústavní soud nezpochybňuje právo obce...vymezit podmínky, které musí splňovat zájemce o jejich koupi, případně podmínky prodeje, nicméně i takový postup musí mít racionální a obhajitelnou základnu a nesmí sloužit k podezřelému a netransparentnímu nakládání s obecním majetkem.“*

Rovné zacházení obce s investory

Proč je důležité mít zpracované zásady uzavírání smluv s investory:

- Zásady slouží jako podklad pro jednání se všemi investory (stavebníky, developery)
- Pokud podle nich obec postupuje, jedná předvídatelně (transparentně) a nediskriminačně (nešikanuje určité stavebníky)
- Jde o součást odpovědného developmentu území obce
- Obec se zásadami sama dobrovolně omezuje



Právní forma Zásad

- **Žádný právní předpis vydávání Zásad výslovně neupravuje**
 - právní předpisy nestanoví obsah Zásad ani jejich právní formu,
 - jejich vytvoření a aplikace spadá do samostatné působnosti obce, která tak může (ale nemusí) učinit.
- **Nemůže jít o vyhlášku obce** (obsah Zásad neodpovídá § 10 ZOO, podle něhož lze vyhlášku vydat k:
 - a) zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku
 - b) pořádání veřejně přístupných sportovních a kulturních podniků
 - c) k zajištění čistoty veřejných prostranství a k ochraně životního prostředí
 - d) pokud tak stanoví zvláštní zákon – žádný není);
- **Nemůže jít o nařízení obce** (podle § 11 odst. 1 ZOO může obec vydávat v přenesené působnosti na základě zákona a v jeho mezích nařízení – žádný zákon obec nezmocňuje k vydání zásad spolupráce s investory);

Právní forma Zásad

- **Jedinou možnou formou je usnesení zastupitelstva obce**
– přílohou usnesení jsou samotné Zásady a přílohy Zásad (zejm. smluvní vzory). **Potvrzeno Ministerstvem vnitra** dne 23. 3. 2010 při prošetření zákonnosti postupu města Říčany, totiž zákonností „Zásad rozvoje města“.
- **Důsledek uvedené právní formy:** Zásady jsou dobrovolným dokumentem, nejsou obecně právně závazné (resp. pro obec jsou závazné jako jakékoli jiné usnesení zastupitelstva obce). Investor podle nich nemusí postupovat.

Doporučený obsah Zásad spolupráce s investory

Doporučený obsah Zásad

1. **Úvod** – musí být zřejmý stav veřejné infrastruktury a budoucí vývoj
2. **Vymezení pojmů použitých v zásadách**
3. **Vymezení situací, na které se zásady vztahují** – v případě jakých záměrů obec vyžaduje uzavření smlouvy s investorem
4. **Jasně deklarovaný postoj obce k výstavbě a motivace investora**
5. **Popis procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy s investorem**
6. **Požadavky obce na plnění investora – investiční příspěvek**
7. **Závazky obce**
8. **Způsob zajištění závazků ze smluv s investory**
9. **Způsob vyhodnocování zásad a jejich změn ze strany obce**
10. **Vzorové znění smlouvy (smluv) s investorem**

1. Úvod

Nezbytnou součástí každých Zásad spolupráce s investory je preambule, ve které obec vysvětlí, proč Zásady vůbec přijala a k čemu mají sloužit:

- obec čelí zvyšujícím se nárokům na zajištění veřejné infrastruktury
- z jakých dokumentů vyplývá rozvoj veřejné infrastruktury obce
- co je cílem Zásad
- na jaké části území obce bude podle Zásad postupováno
- jaké druhy investičních záměrů budou podléhat poplatku
- jaké smlouvy budou dle Zásad uzavírány obcí s investorem
- disclaimer, že postup dle Zásad neznamena souhlas se záměrem investora, ani nenahrazuje uzavření příslušné smlouvy s investorem, a nenahrazuje ani právní či jiné řízení nutné pro umístění investičního záměru
- z čeho bude obec vycházet při uzavírání smluv s investory (kromě Zásad)
- odkaz na usnesení zastupitelstva obce, kterým byly Zásady schváleny

1. Úvod

Obec (městská část) musí vysvětlit, proč má s investorem uzavřít smlouvu, **odkazem na příslušný program (územního) rozvoje**

- **území obce** (§ 84 odst. 2 písm. a) ZOO), např. [Brna](#)
- **území městské části statutárního města Brna** (čl. 11 odst. 1 písm. a) [Statutu](#)) – musí být v souladu s územním plánem města Brna (čl. 18 odst. 1 písm. a) Statutu). Např. [Jundrov](#) nebo [Brno-hipstřed](#).

V případě hl. m. Prahy jde o:

- **[strategii rozvoje hlavního města Prahy](#)** (§ 17 odst. 1 písm. g) ZHMP), [Statut](#) určí projednání strategie s městskými částmi (§ 11 odst. 1 písm. g) ZHMP), městské části mají právo podat připomínky k té části návrhu strategie rozvoje hl. m. Prahy, které se dotýkají jejich území (§ 59 odst. 2 písm. d) a § 89 odst. 1 písm. f) ZHMP).
- **program rozvoje územního obvodu hl. m. Prahy** (§ 59 odst. 2 písm. j) ZHMP) – schvaluje zastupitelstvo po projednání s městskými částmi.
- **strategii rozvoje městské části hl. m. Prahy** (§ 18 odst. 1 písm. a) ZHMP) – musí být v souladu se strategií rozvoje hl. m. Prahy (§ 89 odst. 1 písm. g) ZHMP). Např. [Praha 20](#) či [Praha 2](#).

1. Úvod - odkaz na program rozvoje

Obsah programu rozvoje obce (ev. srovnatelného dokumentu) ZOO ani ZHMP či Statuty výslovně **neupravují**.

Obsah lze vymezit analogicky dle § 12 zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, podle jehož odst. 1 strategie rozvoje územního obvodu kraje určuje ve stanoveném období zaměření a cíle rozvoje kraje zejména s ohledem na dynamický a vyvážený rozvoj kraje a jednotlivých částí jeho území a stanoví základní podmínky pro naplňování těchto cílů.

Strategie rozvoje územního obvodu kraje pak má podle § 12 odst. 2 zejména:

- a) analyzovat současný stav a očekávaný vývoj územního obvodu kraje;
- b) stanovit strategické cíle a priority rozvoje a nástroje regionální politiky kraje pro zajištění dynamického a vyváženého rozvoje územního obvodu kraje a částí jeho území;
- c) vymezit krajem podporované části jeho území.

1. Úvod – odkaz na jiné dokumenty

Obec (městská část) může v Zásadách **odkázat také na**

- **územně analytické podklady** (§ 4 odst. 1 a § 26 StavZ v kombinaci s § 193 StavZ a § 4 a 5 vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti) – pořizuje je úřad územního plánování v přenesené působnosti pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností (obecní úřad obce s rozšířenou působností), případně krajský úřad v případě celého území kraje;
- **územní plán** obce, hl. m. Prahy (části územního plánu týkajícího se území městské části hl. m. Prahy) – pořizovány v samostatné působnosti. Rozdíly z hlediska možných závazků obce, městské části statutárního města a městské části hl. m. Prahy (viz dále).

2. Vymezení pojmů

Není smyslem opisovat definice z platných právních předpisů.

Zásady by měly definovat **alespoň následující pojmy**:

- **stavba (záměr), na který Zásady dopadají** – např. každý nově postavený nebo vestavěný bytový a nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí
- **investor** – stavebník stavby vymezené v Zásadách. Z definice lze vyjmout určité okruhy osob – např. příspěvkových organizací zřízených obcí;
- **veřejné služby** – služby dle § 2 odst. 2 ZOO, které zajišťuje obec
- **investiční příspěvek** – finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na v Zásadách vymezený účel (veřejná infrastruktura a/nebo veřejné služby)
- **nepeněžní plnění investičního příspěvku** – věcné plnění poskytované investorem namísto finančního plnění
- **smlouva s investorem** – smlouva uzavřená mezi obcí (městskou částí) a investorem, jejíž vzor je přílohou Zásad

3. Vymezení situací, na které se vztahují

- **souvisí s vymezením staveb (záměrů) investora** – např. pokud chce obec zajistit výstavbu mateřských školek a základních škol, musí Zásady dopadat na bytovou výstavbu;
- vymezení **musí vycházet z potřeb obce** (tj. jakou veřejnou infrastrukturu chce obec zajistit, jaké veřejné služby, jaké kompenzace vlivů záměru na okolí);
- požadavky obce **musí být řádně odůvodněny** – a to odkazem na program rozvoje obce (nebo obdobný dokument), územně analytické podklady, územní plán či regulační plán, anebo studie a odhady; **podrobné odůvodnění nemusí být součástí Zásad**, obec by jej ale měla mít k dispozici.

3. Vymezení situací, na které se vztahují

Vymezení lze provést dvěma způsoby:

1. Zásady dopadají na každou novou výstavbu v rozvojových plochách **obce** a na dostavbu v prolukách (tak, jak jsou vymezeny v územním plánu)
2. Zásady dopadají **jen na určité druhy nové výstavby**:
 - stavby pro bydlení, polyfunkční budovy kombinující bydlení a služby, administrativní budovy, výrobní haly, sklady apod.;
 - záměry od určité velikosti hrubé podlažní plochy (HPP);
 - záměry vyžadující změnu ÚPD, pořízení územní studie, posouzení EIA;
 - záměry umisťované na určité části území obce;případně jsou záměry vymezené **kombinací několika kritérií**.

Český Brod - špatná zkušenost s plošnou aplikací Zásad na veškeré záměry, včetně staveb pro bydlení sloužících přímo investorovi. **Některé obce proto tyto stavby vyjímají ze záměrů, na něž Zásady dopadají.**

4. Jasně deklarovaný postoj obce k výstavbě

- **obec nebrání stavbám investora**, umožňuje je, **ale za v Zásadách jasně stanovených podmínek** – odchylky od nich musí být odůvodněny
- **obec nemůže investora nutit k uzavření smlouvy** – ze strany investora jde o dobrovolný postup. Pouze v případech, kdy investor
 - a) potřebuje smlouvy s obcí coby vlastníkem veřejné dopravní a technické infrastruktury (§ 88 StavZ), nebo
 - b) potřebuje souhlas obce coby vlastníka pozemku nebo stavby (§ 184a StavZ),je k uzavření smlouvy s obcí „nucen“, neboť bez souhlasu obce svůj investiční záměr nerealizuje.
- pohružka obce, že obecní úřad (který může být současně příslušným stavebním úřadem) bez smlouvy s investorem nepovolí investiční záměr, by byla protiprávní – **obec nesmí zasahovat do přenesené působnosti**

4. Motivace investora k postupu dle Zásad

- **Motivací pro investora jednat s obcí o svém záměru a uzavřít smlouvu je usnadnění realizace záměru.** Obec se může smluvně zavázat poskytnout investorovi konkrétního záměru součinnost ve správních řízeních v rámci samostatné působnosti.
- Pokud investor s obcí nejedná a neuzavře smlouvu, musí počítat s tím, že obec i veřejnost mohou mít k jeho záměru výhrady, které bude muset v rámci správních řízení řešit, vč. odvolání a žalob.



5. Popis procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy

- Je v zájmu obce, aby s investorem začala vyjednávat **před podáním žádosti** o změnu územního plánu nebo vydání územního rozhodnutí;
- Obec by měla oslovovat i ty investory, kteří se sami neobrátili na obec s návrhem na uzavření smlouvy;
- Obec musí v Zásadách definovat, s kým má investor jednat, jaké dokumenty má investor předložit, kdy bude záměr projednán orgány obce, jak obec záměr podpoří a jak se předloží návrh smlouvy;
- Není nutné stanovit v Zásadách konkrétní lhůty, ale je třeba mít představu, jak dlouho může uzavírání smlouvy trvat a jaká je návaznost jednotlivých kroků;
- Proces nemusí být nutně upraven přímo v Zásadách, může být podrobně upraven v samostatném interním dokumentu, na který Zásady odkazují.

5. Příklad procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy

1. investor osloví vedoucího stavebního odboru (odboru územního rozvoje apod.). Pokud se investor obrátí na jiný odbor, bude odkázán na vedoucího stavebního odboru;
2. obec aktivně oslovuje ty investory, kteří nepostupují od počátku dle Zásad, jakmile obdrží návrh investora na změnu územního plánu, oznámení o zahájení územního nebo společného řízení;
3. vedoucí odboru požádá investora o podklady týkající se jeho záměru;
4. vedoucí odboru následně informuje o záměru investora příslušný výbor zastupitelstva (nebo pracovní skupinu složenou ze zástupců relevantních odborů – dopravy, bytovou politiku, majetkového odboru apod.), který formuluje podmínky a požadavky na developera dle záměru a Zásad;
5. cílem je mít jedno souhrnné stanovisko obce a DOSSů k záměru investora – které bude následně zapracováno do smlouvy;
6. vedoucí odboru následně předloží investorovi návrh smlouvy, resp. podmínky, které do ní mají být zapracovány
7. konkrétní znění smlouvy s investorem by mělo schvalovat vždy zastupitelstvo obce a za obec uzavírá starosta obce.

5. Příklad procesu vyjednávání - souhrnné stanovisko

- **Vytvoření pracovní skupiny posuzující záměr investora a formulující připomínky v souhrnném stanovisku** – účast DOSSů je neformální, nelze je k vydání stanovisek nutit (nicméně stanoviska poskytnout mohou, takový postup není protiprávní);
- **V případě měst členěných na městské části** je žádoucí zajistit jejich účast a vyjádření – zejména pokud mohou v případě některých investičních záměrů jednat za město v územních a stavebních řízeních coby účastník řízení (např. Brno);
- Smyslem je zabránit vydávání jednotlivých, vzájemně odporujících stanovisek jednotlivých DOSSů a dalších subjektů, např. obchodních společností založených obcí, vlastnících veřejnou infrastrukturu;

5. Příklad procesu vyjednávání - souhrnné stanovisko

Souhrnné stanovisko nenahrazuje:

- a) souhlas obce coby vlastníka dle § 184a StavZ,
- b) stanovisko v procesu pořizování regulačního plánu dle § 61 an. StavZ,
- c) stanovisko dle § 86 StavZ (tj. nejedná se ani o závazné stanovisko dle § 4 odst. 2 písm. a) StavZ, ani o stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury).

Souhrnné stanovisko pouze shrnuje všechny připomínky ke konkrétnímu záměru investora.

6. Požadavky obce na plnění investora I

- **závazky investora nejsou stanoveny právními předpisy (na rozdíl od plánovacích smluv dle § 66 odst. 2 StavZ a 86 odst. 2 písm. d) StavZ)**
- **obec je limitována při dispozicích s vlastním nemovitým majetkem – při úplatných převodech nemovitostí vlastněných obcí do vlastnictví developera, resp. třetí osoby, musí být podle § 39 odst. 2 ZOO (§ 36 odst. 2 ZHMP) cena sjednána ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. V případě nabývání nemovitých věcí do vlastnictví obce – typicky developerem nově vybudované veřejné infrastruktury, kterou obec nabude a poté ji spravuje – se omezení v § 39 odst. 2 ZOO (§ 36 odst. 2 ZHMP) neuplatní. Pokud je sjednána odchylná cena od ceny obvyklé, musí být odůvodněna (bez odůvodnění absolutní neplatnost).**
- **oznamovací povinnost městských částí hl. m. Prahy ohledně dispozic s nemovitostmi (§ 18 Statutu).**

6. Požadavky obce na plnění investora II

Obec může požadovat zejména:

1. investiční příspěvek
 2. věcná plnění (provedení prací, převod nemovitostí)
 3. součinnost při realizaci záměru
- **požadavky obce na jednotlivá plnění** a jejich výši musí být **vždy odůvodněny** (např. výše investičního příspěvku musí být odůvodněná náklady na zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejné služby)
 - **požadavky obce nesmí být nepřiměřené** – platí, že požadavek obce musí odpovídat záměru investora, např. obec nemůže požadovat po developerovi, jehož záměrem je postavit bytový dům s 30 novými byty, aby postavil novou školku, může však požadovat, aby realizoval její přístavbu o novou třídu
 - odůvodnění požadavků obce by mělo vyplývat z programových dokumentů a reálných nákladů na realizaci infrastruktury či stavebních prací

6. Požadavky obce - investiční příspěvek I

Obec může požadovat po investrovi tzv. investiční příspěvek – toto **potvrzeno Ministerstvem vnitra** ve věci Zásad města Říčany, které uvedlo, že:

- **Investiční příspěvek není místním poplatkem** dle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,
- Investiční příspěvek není ani „místní“ daní (neexistuje zákon, který by takovouto daň upravoval);
- **Investiční příspěvek je smluvním plněním**, které obec může požadovat.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. 2. 2013, č.j. 33 Cdo 3225/2011 uvedl, že:

- **Investiční příspěvek nelze pokládat ani za zpoplatnění připojení k vodovodu či kanalizaci** ve smyslu § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích;
- Právní předpisy nezakazují dohodu mezi obcí a vlastníky pozemků, v níž se vlastníci pozemků zaváží finančně přispět obci na vybudování infrastruktury.

6. Požadavky obce - investiční příspěvek II

Součástí Zásad je také

- určení účtu, na jaký má být investiční příspěvek uhrazen (obvykle se jedná o transparentní účet),
- stanovení účelu, na jaký má být použit:
 - **prostou deklarací v Zásadách**, podle které se investiční příspěvek použije pouze na úhradu údržby či vybudování veřejné infrastruktury či zajištění veřejných služeb,
 - **určením fondu zřízeným obcí**, jehož je investiční příspěvek příjmem, který je určen na financování veřejné infrastruktury nebo služeb.

„Mezi nejčastější patří investice do rozvoje silnic, zajištění nových míst ve školách i školkách a případně rozšíření pošty. Tyto investice jsou výhodné nejen pro obec, ale pro samotného developera. Lidé nechtějí bydlet v odříznutém satelitním městečku, chtějí žít v obci s dobrou občanskou vybaveností.“ - [Luděk Hruška](#), člen představenstva FINEP CZ

7. Závazky obce

Obec se může zavázat jen k plnění v rámci samostatné působnosti.

Obec se může zavázat k:

- vydání územního plánu – nemůže se zavázat k vydání ÚP o konkrétním obsahu. Městská část hl. m. Prahy se nemůže zavázat ke změně ÚP hl. m. Prahy (pouze samo hlavní město), toliko k podání návrhu na změnu. Městská část statutárního města Brna může participovat na přípravě ÚP Brna a uplatňovat připomínky.
- poskytnutí součinnosti investorovi
- převodu nemovitostí vlastněných obcí či nabytí nemovitostí investora



8. Zajištění závazků

Smlouva s investorem by měla vždy obsahovat zajištění závazku (či utvrzení dluhu). Zajištěny mohou být povinnosti obou smluvních stran (vyváženost smlouvy).

- **Smluvní pokuta** – povinnost hradit smluvní pokutu nezabavuje smluvní stranu povinnosti splnit dluh utvrzený pokutou
- **Finanční (bankovní) záruka, ručení**
- **Zajišťovací převod práva, zástavní právo**



9. a 10. Vyhodnocování Zásad a vzor developerské smlouvy

Zásady by měly obsahovat ještě následující ustanovení:

- číslo transparentního účtu, na který bude převeden investiční příspěvek (finanční plnění investora), případně závazek obce, že prostředky z tohoto účtu použije pouze na určité účely
- úpravu pravidelného vyhodnocování obsahu Zásad a jejich změn
- zdůraznění, že uzavírání smluv s investory na základě Zásad, jakož i další postup smluvních stran dle Zásad, jsou dobrovolné

V přílohách by pak Zásady měly obsahovat alespoň:

- **vzor smlouvy o spolupráci s investorem**
- **podrobný postup obce při jednání a uzavírání smlouvy**

Demýtizace Zásad

Nejčastější argumenty proti přijetí Zásad

- **Investiční příspěvek je daní / místním poplatkem / výpalným**
 - daně a poplatky již vysvětleny;
 - co se týká výpalného, obec by se v takovém případě musela dopustit trestného činu vydírání ve smyslu § 175 trestního zákoníku, tj. přinutit investora uzavřít smlouvu za použití násilí, pohrůžkounásilím nebo jinou těžkou újmou;
- **Investoři přinášejí do obce pracovní místa, nelze je více zatěžovat**
 - investiční záměry s sebou nesou vždy náklady na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby obce,
 - největší náklady přitom nese bytová výstavba, která nepřinášejí nová pracovní místa.
 - Tyto náklady je třeba alespoň částečně kompenzovat, **obec nemůže nést veškeré náklady sama** (příspěvek státu na obyvatele je nedostatečný a může být ještě nižší, viz návrh rozpočtu na rok 2021);

Nejčastější argumenty proti přijetí Zásad

Zásady povedou ke zdražení bydlení

- přijetí Zásad a požadování investičního poplatku nevede nutně ke zdražení bytů, jejich výstavba může být naopak levnější (postup dle Zásad vede k urychlení řízení)
- lidé nechtějí bydlet v satelitním městečku s nulovou občanskou vybaveností a veřejnou infrastrukturou, naopak mají zájem bydlet v dostatečně „zajištěných“ lokalitách. Investice do veřejné infrastruktury jsou proto nezbytné.
- investorům stavícím vlastní byty (uspokojujícím vlastní bytovou potřebu) lze poskytnout slevu nebo je za investory vůbec nepovažovat.

Nejčastější argumenty proti přijetí Zásad

Investoři půjdou jinam, nebudou mít zájem umisťovat záměry na území obce vyžadující investiční příspěvek

- výše investičního příspěvku se pohybuje v rozmezí 500 – 2000 Kč za čtvereční metr HPP (a musí být odůvodněna). Větší dopad má stanovení splatnosti investičního příspěvku než jeho výše;
- v praxi k tomuto nedochází, investiční příspěvek investory neodrazuje;

Zásady jsou „revolučním řešením“

- Zásady jsou již standardním řešením v celé řadě obcí a městských částí, jen namátkou lze uvést Prahu 5, 7, 10, 12, 22, Říčany, Tábor, Kladno, připravují se Zásady v Brně, Jihlavě, Mnichově Hradišti;
- Jedná se o nezbytné řešení pro větší obce, pokud má být dosaženo rovného a transparentního zacházení se všemi investory
- Investoři mnohdy sami přijetí Zásad vyžadují (např. v Brně)

Dobrá praxe a
doporučení,
proč spolupracovat s
Frank Bold Advokáti

Příklady použití Zásad v praxi

Již platné Zásady pro výstavbu:

- Zásady pro výstavbu ve městě **Říčany**
- Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města **Tábor**
- Zásady pro poskytování příspěvků na infrastrukturu při realizaci bytové a nebytové výstavby na území města **Český Brod**
- Zásady pro výstavbu v **Mnichově Hradišti**
- Pravidla finanční spoluúčasti investora na rozvoji obce **Hrušovany u Brna**

- Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části **Praha 5**, **Praha 7**, **Praha 12** a nejnověji **Praha 10 - Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích**

Zásady pro výstavbu **jsou připravovány:**

- Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části **Praha 3**
- Jihlava
- Brno

Dobrá praxe, doporučení pro obce a investory I

- Připravit strategický plán rozvoje obce = zajištění souladu záměru investora s dlouhodobými plány obce
- Schválení zásad spolupráce obce s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury = dokument, který může definovat podmínky a formy spolupráce s investory při přípravě jejich záměrů
- Transparentnost při uzavírání smluv = prevence obvinění z korupce
- Vysvětlovací kampaň se zapojením veřejnosti – k čemu zásady slouží

Dobrá praxe, doporučení pro obce a investory II - vypracování zásad

Zásady pro spolupráci s investory (či obdobný dokument) by měly obsahovat:

- Odkaz na příslušnou strategii rozvoje území obce
- Definici používaných pojmů
- Konkretizaci problémů, které hodlá obec smlouvami s investory řešit
- Jasně deklarovaný postoj obce k výstavbě – jaké záměry preferuje
- Odkaz na webové stránky s aktualizací údajů o území
- Vhodně účelově určit investiční příspěvek investora a stanovit jeho výši
- Zdůraznění, že plnění investora je poskytováno dobrovolně
- Proces jednání o uzavření smlouvy s investorem
- Způsob schválení uzavření smlouvy s investorem
- Způsob a termín vyhodnocování Zásad pro spolupráci s investory
- Vzorové znění smlouvy s investorem

Vypracování Zásad na objednávku obce

Zásady není možné připravit tzv. od stolu, nutná je vždy **úzká spolupráce** s obcí. Příprava Zásad se člení do dvou etap:

1. Etapa

- Úvodní schůzka k zadání – obsah odpovídá preambuli Zásad
- Prvotní návrh textu Zásad a smluvních vzorů – do tří týdnů od schůzky

2. Etapa

- navazující konzultace s obcí a jejími orgány, vlastníky veřejné infrastruktury
- úpravy Zásad a smluvních vzorů dle připomínek – obvykle několik týdnů až měsíců
- návrh usnesení zastupitelstva obce, kterým jsou Zásady schváleny
- asistence při vyjednávání s investory

Proč s námi spolupracovat

- **Největší tým právníků zabývajících se veřejným právem v ČR.**
- **Pomáháme více než stovce obcí zejména v oblasti jednání s developery, změn územních plánů a dalších povolovacích procesech.**
- **Spolupracujeme např. s více než desítkou pražských městských částí vč. Prahy 1, Prahy 3, Svazem městských částí Hlavního města Prahy,**
- **Řešíme pro skupinu obcí kolem Prahy problematiku umístování logistických center a hal.**
- **Máme zkušenost s vyjednáváním s nejvyšším managementem nadnárodních společností k investicím na zelené louce - umístění záměrů firmy Hyundai v Nošovicích a TPCA Kolín v rámci CSR těchto firem.**
- **Podíleli jsme se na konečné podobě platného správního řádu, stavebního zákona i dalších správních předpisů.**
- **Jsme také autory komentáře k zákonu o registru smluv.**

Smlouvy mezi městy a developery

Vymezení pojmů

- smlouvy odlišné od tzv. plánovacích smluv - soukromoprávní **nepojmenované** smlouvy (§ 1746 odst. 2 OZ)
- smluvní strany: územní **samosprávný celek** (obec) a developer
- předmětem smlouvy je spolupráce stran na realizaci určitého záměru na území obce – úzce souvisí s územním plánováním
- jedná se o **úplatné** smlouvy – developer kompenzuje obci část nákladů spojených se záměrem (peněžitě/nepeněžitě plnění)
- uzavírané v **samostatné** působnosti obce – nenahrazují rozhodnutí správních orgánů
- oboustranně výhodné (?)

Proč jsou smlouvy vůbec uzavírány?

Motivace developera

- zajištění bezproblémové realizace svého záměru
- urychlení předprojektové přípravy

Motivace obce

- předejít problémům souvisejícím s realizací záměru developera (např. nedostatečné kapacity MŠ, ZŠ, nedostatek parkovacích míst apod.)
- získat prostředky do obecního rozpočtu nebo jinou výhodu/kompenzaci (např. MŠ, zeleň)
- právní vynutitelnost příslibů developera

Předmět smlouvy obce s developerem

Závazek smluvních stran spolupracovat na realizaci určitého záměru a nastavení podmínek realizace záměru:

- obec se zavazuje poskytnout součinnost k realizaci záměru
- developer se zavazuje k realizaci určitého záměru za splnění stanovených podmínek
- developer se zavazuje k poskytnutí určité kompenzace negativních externalit způsobených záměrem
- Dobrý předpoklad – záměr bude akceptovatelný z hlediska souladu se zákonem a stanovisky dotčených orgánů, nebude mít negativní vlivy na okolí.

Obsahem může být rovněž:

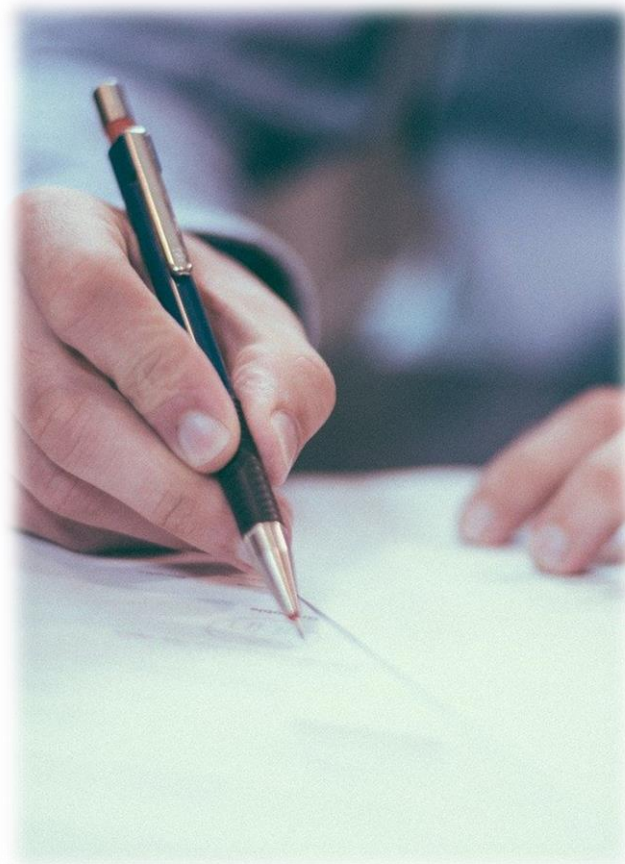
- poskytnutí investičního příspěvku, spolupráce
- převod nemovitostí, závazek developera vybudovat určitou veřejnou infrastrukturu

Základní rámec obsahu smluv obcí s developery

- § 2 odst. 2 zákona o obcích: „*Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též **veřejný zájem.***“
- § 18 odst. 4 stavebního zákona: „*Územní plánování **ve veřejném zájmu** chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...*“
- Orgány obce musí podle § 5 odst. 3 stavebního zákona zajišťovat: „***ochranu a rozvoj hodnot území obce ...***“
- § 18 odst. 1 stavebního zákona , podle něhož je **cílem územního plánování** „*vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ...*“

K čemu se obce mohou zavázat

- Poskytnout developerovi **nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti** k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k realizaci záměru
- Neuplatňovat vůči záměru **námítky**
- Poskytnout veškeré **souhlasy** v navazujících správních řízeních
- Zachovat **vlastnické vztahy** v dané lokalitě platné ke dni podpisu smlouvy



K čemu se obce nemohou zavázat

Obec se ve smlouvě s developerem **nemůže** zavázat k tomu, že:

- územní plán obce bude změněn určitým způsobem;
- bude pro umístění záměru vydáno územní rozhodnutí (ev. stavební povolení nebo kladné stanovisko dotčeného orgánu);
- urychlí probíhající správní řízení tak, aby bylo o záměru vydáno rozhodnutí či kladné stanovisko ještě před uplynutím lhůty;
- se v obci nebude konat místní referendum o realizaci záměru developera na území obce.

Ve všech uvedených případech totiž obec **v rozporu se zákonem zasahuje do přenesené působnosti obecního úřadu, ev. jiných správních orgánů.**

Samostatná a přenesená působnost - dopad na územní plán

- **Smlouva předem neomezuje pravomoc zastupitelstva při schválení územního plánu** – pravomoc zastupitelstva není smlouvou dotčena, zastupitelstvo je „omezeno“ pouze případnými následky spojenými s porušením smlouvy
- **Nezasahuje do výkonu mandátu člena zastupitelstva obce** (nejedná se o „příkaz“ podle § 69 odst. 4 zákona o obcích) a není v rozporu se slibem člena zastupitelstva obce (§ 69 odst. 1 a 2 zákona o obcích).

Peněžní plnění

Investiční příspěvek

- finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu vyvolané záměrem investora
Investiční příspěvek není místním poplatkem



Zásady a smluvní vzory

- Možnost ad hoc smluv s investory v případě záměrů, které není možné realizovat bez výstavby nové a nebo úpravy stávající dopravní a technické infrastruktury
- Město v tzv. plánovací smlouvě může s investory dohodnout podmínky realizace jejich záměrů, včetně realizace modrozelené infrastruktury



Smlouvy s developery

- Zásady pro spolupráci s developery (investory) / zásady pro výstavbu – schvaluje zastupitelstvo (nejde o místní poplatky, ani daň)
- Zásady řeší, jakým způsobem stavebník finančně přispěje na budování veřejné infrastruktury a zajistí jeho spoluúčast na jejím vybudování a financování formou finančního příspěvku nebo nepeněžního plnění
- Cílem Zásad je zajistit trvale udržitelný rozvoj výstavby ve spolupráci s developery. Zásady mohou být jedním z nástrojů pro dosažení cílů v oblasti adaptace na klimatické změny a zlepšení životního prostředí ve městě.

Smlouvy s developery

- Definice modrozelené infrastruktury, která by zahrnovala všechny prvky modrozelené infrastruktury, např. podle Olomouckých stavebních standardů k integraci MZI.
- Definice Adaptačních opatření, která mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města na změnu klimatu.
- Zásady mohou stanovit slevu z finančního příspěvku pro investory např. za realizaci MZI





Frank Bold

Advokáti

Jiří Nezhyba,
advokát a partner

jiri.nezhyba@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

