



# SPOLUPRÁCE MĚST A INVESTORŮ, PRAKTICKÝ POHLED DEVELOPERŮ

Ing. Tomáš Kadeřábek, ředitel  
**Asociace developerů**

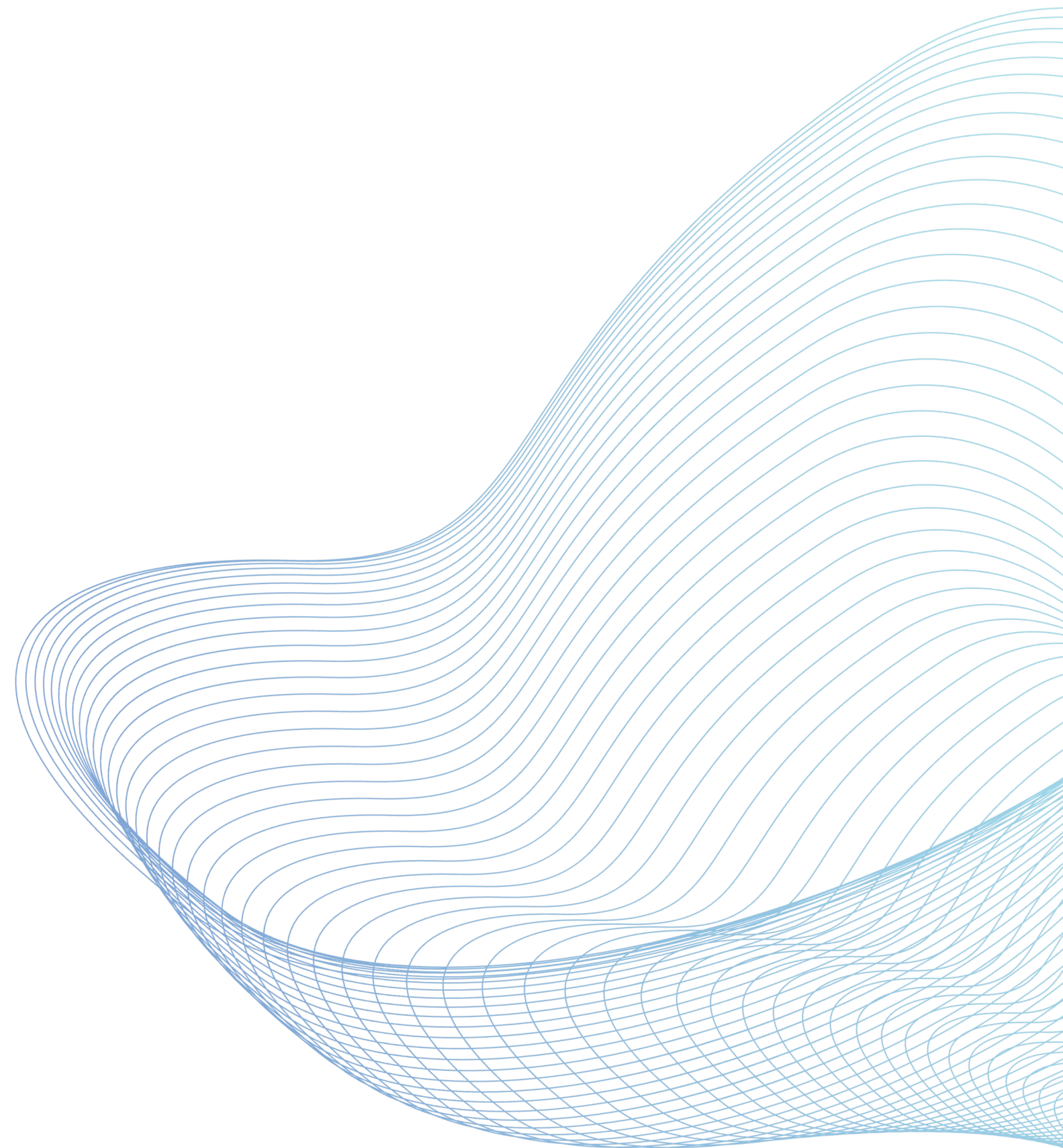
# JAK SE ŽIJE DEVELOPERŮM S KONTRIBUCEMI



Autobusta J. Cimrmana

## Čech se přizpůsobí!

Aneb, „můžeme o tom vést spory, můžeme s tím nesouhlasit, ale to je asi tak všechno, co se s tím dá dělat.“





# PROBLÉMOVÉ A PROZATÍMNÍ ŘEŠENÍ DYSFUNKČNÍHO REGULÁČNÍHO RÁMCE

- 1 **NESPORNÝ DODATEČNÝ NÁKLAD VE VÝSTAVBĚ**
- 2 **NEMAJÍ ZÁKONNÝ ZÁKLAD /PŘED 1.7.2024/**
- 3 **NEŠŤASTNÉ A DOČASNÉ NAHRAZOVÁNÍ NEFUNKČNÍHO RUD**
- 4 **DALŠÍ PROCES, KTERÝ ZPOMALUJE PROJEDNÁVÁNÍ  
A POVOLOVÁNÍ PROJEKTŮ**
- 5 **SPLATNOST PŘÍSPĚVKU NA ÚVOD PROJEKTU ZPŮSOBÍ  
NEUSKUTEČNĚNÍ PROJEKTŮ ZEJMÉNA MENŠÍCH A STŘEDNÍCH  
DEVELOPERŮ, KTEŘÍ PŘÍSPĚVEK NEUFINANCUJÍ**

# PRAKTICKÉ ZKUŠENOSTI - NEGATIVNÍ

- 1 NEJVĚTŠÍ VÝZVY JSOU SCHOVÁNY V DETAILECH**  
při domlouvání plnění, smluvních závazků apod. – stále musíme pracovat na tom, abychom vzájemně více vnímali možnosti a limity měst i developerů /často chybí praktické zkušenosti s fungováním developerů, nemožnost je zaměňována za nevěli apod./
- 2 v některých městech a obcích je NASTAVENÁ HODNOTA KONTRIBUCÍ NADHODNOCENA**  
/v rozporu s ekonomickým potenciálem/
- 3 v některých městech a obcích je kontribuce NASTAVENA JAKO FAKTICKÁ STAVEBNÍ UZÁVĚRA, nebo slouží jako NÁSTROJ V BOJI „PROTI VÝSTAVBĚ“**
- 4 problémem mohou být u smluv s více aktéry DOHODY MEZI MĚSTEM A JEHO MĚSTSKOU ČÁSTÍ** /například požadavky, aby ve smlouvě byly definovány závazky města vůči MČ a to jak ve výši, tak např. v čase/
- 5 vrásky na čele místním samosprávám způsobují také ZÁVAZKY, KTERÉ KONTRIBUCÍ VZNIKAJÍ jim samým** /tedy fakticky spoluúčast/
- 6 složitosti provází NEFINANČNÍ PLNĚNÍ – například jeho nacenění, co je standard, a co je již nadstandard** /např. u školských zařízení apod./
- 7 některá města vnímají kontribuce jako překážku podpory rozvoje a hovoří o POTŘEBĚ NEGATIVNÍCH KONTRIBUCÍ** /problém nevyužití nástroje může být zneužit v politickém boji/



# PRAKTICKÉ ZKUŠENOSTI – POSITIVNÍ

- 1 **PROCES VEDE K TRANSPARENTNOSTI A ROVNOSTI** /alespoň v rámci daných lokalit/
- 2 investoři mohou **PREDIKOVATELNÉ NÁKLADY** započítat do rozpočtu projektu
- 3 podpis kontribuční smlouvy **OTEVŘE DVEŘE KE ZMĚNĚ ÚP**, tedy k prvnímu kroku v celém procesu
- 4 podpisem smlouvy se z obce a stavebníka stávají **PARTNEŘI**

## NAPLNILLO SE OČEKÁVÁNÍ DEVELOPERŮ?

Zatím je **PŘÍLIŠ MALÝ VZOREK A PRAKTICKÝCH ZKUŠENOSTÍ**, aby se ukázalo, zda a jak kontribuce splnily buď očekávání, nebo naplnily obavy.

Nelze počítat v čase, ale v počtu uzavřených kontribučních smluv, a především jejich faktického naplnění ze strany investorů, i měst... což se ukáže až s delším časovým úsekem.



/Od podpisu smlouvy k finálnímu vyúčtování u středně dlouhého projektu může jít v průměru o 5,5 let/

# KONTRIBUCE - CO ZMĚNÍ NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA?

**Čekali jsme především, že vyřeší podjatost.**

Jak bylo na těchto místech řečeno na minulém setkání panem ředitelem Vodným /MMR/, **TO SE TAK ÚPLNĚ NESTANE.**

**Zůstáváme optimisty a věříme, že...**

- + Budou **JASNĚJŠÍ PRAVIDLA** pro plánovací smlouvy.
- + Větší **PRÁVNÍ JISTOTA** a snížení rizika sporů.
- + Větší **FLEXIBILITA** díky novému právnímu rámci.
- + Efektivnější řešení **SPECIFICKÝCH POTŘEB** a očekávání obou stran.
- + **LEPŠÍ SPOLUPRÁCE S VEŘEJNÝM SEKTOREM.**



# ABYCHOM NEZAPOMNĚLI

**Nikdo nezpochybňuje, že při výstavbě vznikají obcím dodatečné náklady na provoz obcí. Řešením ale není, že je zaplatí jen jedna strana – je to chyba nesprávně nastaveného RUD. Náklady měl nést státní rozpočet, který je hlavním příjemcem zisku z výstavby.**

**Kontribuce byly vždy uvažovány jako DOČASNÉ, NEMILÉ řešení nevhodně nastaveného financování měst a obcí skrze RUD. Měli bychom stále tlačit na změnu.**

Více peněz, které ve městech a obcích vznikají, by zde měly zůstat a pokrýt náklady na jeho rozvoj, správu a údržbu.

# NEJVĚTŠÍ VÝZVA PRO ÚSPĚCH SYSTÉMU KONTRIBUCÍ – STÁTNÍ KONTRIBUCE

**Ukazuje se, že pokud kontribuce nemají narazit, musí se zajistit spolufinancování plnění ze strany municipalit.**

Kontribuce byla vždy brána **ZA PŘÍSPĚVEK** investora na veřejnou vybavenost. Městům se ale **NEDOSTÁVÁ PENĚZ NA JEJICH PODÍL** /RUD.../

**Navrhujeme, aby byla zavedena STÁTNÍ INVESTIČNÍ POBÍDKA PRO ROZVOJ ÚZEMÍ na podporu výstavby bytů, veřejně prospěšné výstavby, revitalizaci brownfieldů.**



Dle daného koeficientu by města a obce dostávaly finanční prostředky účelově vázané na výstavbu infrastruktury a veřejné vybavenosti v dané lokalitě /pokrytí podílu municipality na kontribuci/.





PŘEJI VÁM, ABY ZBYTEK TÉTO  
KONFERENCE BYL JAKO DOBRÝ  
DEVELOPERSKÝ PROJEKT: **SKVĚLE  
NAČASOVANÝ, OSVĚTLUJÍCÍ A BEZ  
ZBYTEČNÝCH PŘEKÁŽEK!**

Ing. Tomáš Kadeřábek, ředitel  
**Asociace developerů**