

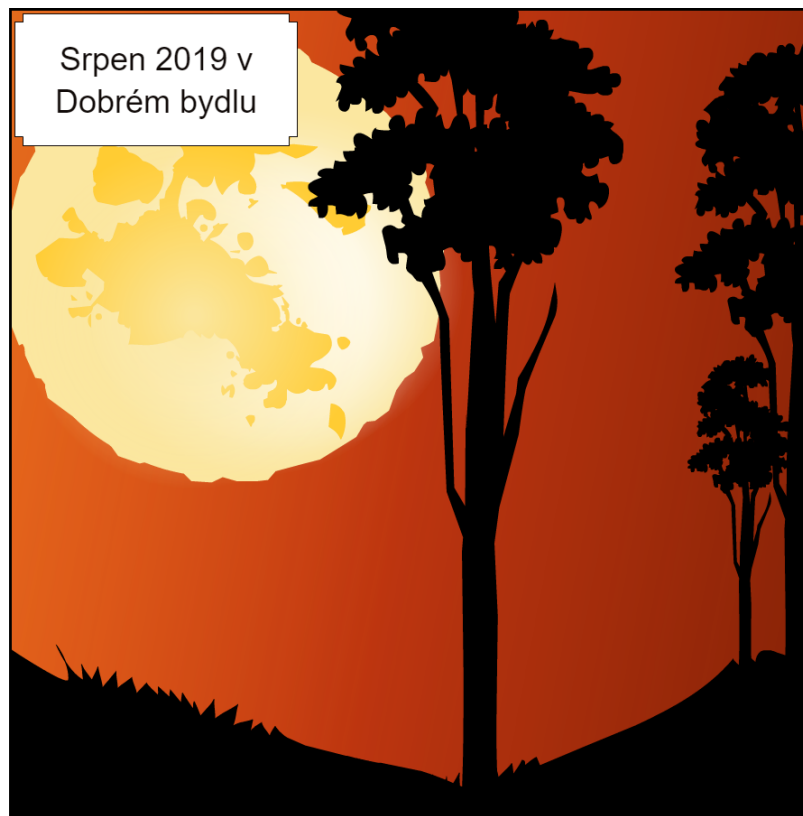
Smlouvy s investory a adaptační opatření

MGR. VENDULA ZAHUMENSKÁ, PH. D.

2019



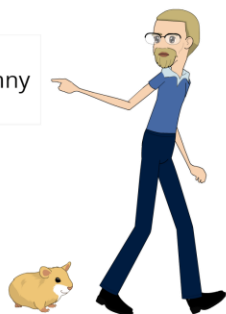
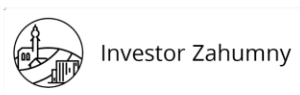
Investor Zahumny



Adaptační opatření v obcích a městech

Co je třeba řešit s novou výstavbou:

- zasakování dešťových vod (obecně nakládání s dešťovými vodami)
- péče o zeleň
- vodní prvky
- zastínění
- propustné zpevněné povrchy
- aj.



Adaptační opatření a územní plán

- už ve fázi plánování je třeba na budoucí adaptační opatření myslet
- do územního plánu vložit regulativy typu maximální možné zastavěnosti (příp. podlažnosti/HPP) nebo indexů zeleně
 - otázka: jak zajistit kvalitní zeleň
- do územního plánu vkládat požadavky na
 - regulační plán
 - plánovací smlouvu
 - nebo alespoň územní studie



Investor Zahumny

Financování

- adaptační opatření jsou nákladná
- nové stavební projekty znamenají nové požadavky na adaptační opatření
- je třeba na adaptační opatření myslet předem – při plánování a před povolením projektu
- nejčastější zdroje financování:
 - o vlastní zdroje
 - o dotace



Brno

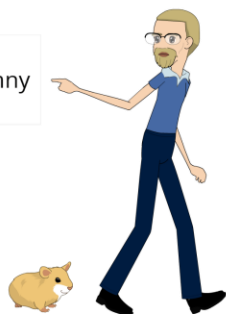
Strategie: Zásady pro rozvoj adaptací na změnu klimatu ve městě Brně: s využitím ekosystémově založených přístupů (Východiska pro zpracování, Strategie pro Brno 2050)

„Zákon o územním plánování č. 183/2006 Sb. přinesl možnost požadovat po investorech v území finanční spoluúčast na vybudování nové či úpravu stávající infrastruktury v území, a to nejen např. veřejné dopravní a technické infrastruktury, ale i veřejných prostranství. V rámci řešení dopravní infrastruktury může požadovat např. ozelenění komunikací alejemi. Jedná se o institut tzv. plánovací smlouvy. Její existenci si může obec na investorovi vymoci tím, že podmíní změnu územního plánu vydáním tzv. regulačního plánu na žádost, jehož obsahem bude i plánovací smlouva. Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo obce. Plánovací smlouva může být iniciována i v průběhu územního řízení přerušením územního řízení ze strany stavebního úřadu z důvodu vysokých požadavků záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pokud záměr nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.“

„Adaptační opatření jsou často přímo obsažené v prvcích technické infrastruktury (přímé vyspádování do zeleně, propustné povrchy, volba vhodných materiálů, apod.). V praxi by se mohly používat podobně jako například stavba veřejné budovy, kterou by město po investorovi požadovalo v pasivním standardu, nebo v určité energetické třídě.“



Investor Zahumny



Plzeň

Adaptační strategie města Plzně s využitím ekosystémově založených přístupů

- obdobný přístup jako v Brně





Smlouvy s investory: nový nástroj

Jedním z řešení financování a realizace adaptačních opatření mohou být smlouvy s investory

- Nová „modrá a zelená infrastruktura“
- Opravy a rozšiřování stávající nedostatečné infrastruktury
- Lze samozřejmě využít na veškeré typy veřejné infrastruktury (technická, dopravní, občanská vybavenost a veřejná prostranství)

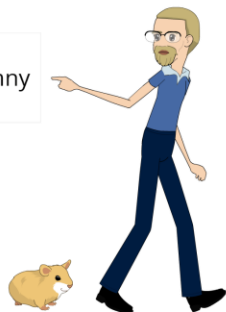
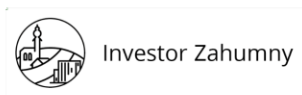
- O smlouvách jako řešení se zmiňují adaptační strategie Brna a Plzně



Jak na smlouvy

Před uzavřením smlouvy:

- znát a mít definovány potřeby obce
 - Demografie
 - Potřeby infrastruktury (deficity)
 - Pro adaptační strategie mít i „zásobník potřebných adaptačních opatření“
- mít adaptační strategii, strategický plán nebo program rozvoje obce
- mít zásady rozvoje obce (pravidla pro jednání s developery) a být maximálně transparentní a nediskriminační



Obec Dobré bydlo

Praha 20 km >>

V kanceláři starosty Hrdiny...

My tady můžeme
stavět, v tom nám
nezabráníte!

Nechci vám bránit.
Jako starosta ale hájím
zájmy obce.

My v Dobrém bydle máme jasná
pravidla pro všechny, kdo u nás
chtějí stavět. Když je splníte,
obec nebude proti.

No tak to si
plácáme!



Investor Zahumny

Zásady rozvoje: co to je?

- Pravidla pro jednání s investory (stavebníky)
- schvalují obce v samostatné působnosti jako usnesení zastupitelstva
- stanoví požadavky na podíl investorů (stavebníků na budování a rozšiřování infrastruktury)
- dobrý příklad: Říčany u Prahy, MČ Praha 5 nebo Praha 7
- stanoví postup obce při nové výstavbě



Investor Zahumny

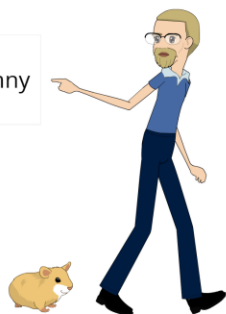
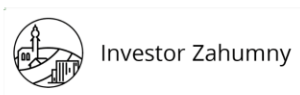
Co do smluv a co ne

- Smlouvy o rozvoji území (všechny soukromoprávní):

- Plánovací smlouvy
- Smlouvy s vlastníky dopravní a technické infrastruktury
- Smlouvy nepojmenované podle občanského zákoníku

- Uzavírají obce jako samosprávy

- nesmí se zavazovat k jednání, které by zasahovalo do výkonu veřejné správy
- nesmí se zavazovat ke změnám územních plánů
- nesmí zasahovat do pravomoci stavebního úřadu
- Mohou se zavázat jako vlastníci nemovitostí)např. k umožnění vedení přípojky přes obecní pozemek nebo komunikace
- Mohou se zavázat jako ÚČASTNÍCI územního nebo jiného správního řízení





Publikace

Články:

- Moderní obec
- PRO města a obce

Manuály:

- Zásady rozvoje: Jak nastavit pravidla jednání s investory ohledně nové výstavby
(<https://www.investorzahumny.cz/nova-publikace-pro-obce-jak-nastavit-pravidla-jednani-s-investory/>)
- Investor za humny? Jak na developerskou výstavbu v obci a smlouvy s investory?
(<https://www.investorzahumny.cz/novy-manual-pro-obce-jak-na-developerskou-vystavbu/>)

Chystané:

Odborná publikace pro nakladatelství Wolters Kluwer pro obce o smlouvách s investory (podzim 2019)

Manuál: Smlouvy s investory a adaptační opatření v praxi



Investor Zahumny

www.investorzahumny.cz

Telefon: + 420 721 725 474

E-mail: zahumenska@investorzahumny.cz
