

Obec a developer

O výhodách a úskalích developerských smluv jsme hovořili s Alžbetou Rosinovou ze společnosti Frank Bold Advokáti

Co konkrétně mohou upravovat smlouvy obcí s developerem?

Musíme rozlišovat dva typy těchto smluv. První se týká dopravní a technické infrastruktury a slouží jako podklad pro územní řízení. Až do konce loňského roku se nazývaly plánovacími smlouvami, nyní jsou to smlouvy s vlastníky infrastruktury. Stanoví se v nich, kdo a za jakých podmínek vybuduje komunikace a inženýrské sítě, jak bude řešeno připojení k nim, kdo bude vlastnit které části.

Druhým typem jsou developerské smlouvy pojaté širěji, které vznikají zpravidla ještě v době, kdy dané území není pro zamýšlenou investici připraveno. Jejich předmětem pak bývá spolupráce obce a developera vedoucí ke změně územního plánu tak, aby záměr investora byl za určitých podmínek realizovatelný.

Může se obec smluvně zavázat, že změní územní plán ve prospěch developera?

Obec se nemůže platně zavázat k výsledku, tedy že dojde určitě k vydání změny územního plánu s nějakým konkrétním obsahem. Může se nanejvýše zavázat k tomu, že v rámci samostatné působnosti učiní vše pro to, aby změna územního plánu prošla. Tedy, že rozhodne o tom, že se změna územního plánu bude pořizovat a že schválí návrh zadání.

Když návrh změny územního plánu projde celým procesem předepsaným stavebním zákonem, získá souhlasná stanoviska dotčených orgánů, je řádně projednáno s veřejností, tak ho může zastupitelstvo v souladu se smlouvou schválit.

Ale zastupitelé se přece rozhodují sami za sebe. Jejich hlasování pro, nebo proti, nemůže být vynuceno nějakou smlouvou...



To ano. Zastupitelstvo změnu územního plánu odhlasovat nemusí, jelikož zastupitel vykonává svůj mandát v souladu se svým slibem a není přitom vázán žádnými příkazy. Pak ale mohou nastoupit sankce stanovené smlouvou. Může se

například stát, že obec bude muset developerovi uhradit náklady, které dosud v souvislosti s přípravou záměru vynaložil, případně ještě smluvní pokutu. Je to podobná situace jako u budoucích smluv například k věcným břemenům na

pozemky, které obsahují závazek obce uzavřít určitou smlouvu. Obec má povinnost ji uzavřít a v důsledku toho jsou členové zastupitelstva ve svém rozhodování rovněž jistým způsobem limitováni.

Ústavní soud už řešil případ, kdy město mělo smlouvu o spolupráci s developerem, v níž se zavázalo, že poskytne veškerou součinnost a učiní patřičné kroky, aby byl prosazen určitý záměr. Občané města však iniciovali místní referendum, ve kterém požadovali přesný opak. Tedy, aby město uvedenému záměru bránilo.

časovém horizontu se povinnosti vyplývající ze smlouvy vztahují. Celkem běžně se stává, že v procesu příprav a schvalování projektů dochází z různých důvodů k prodávám a změnám. Stavebník pak žádá o změnu nebo o prodloužení platnosti územního rozhodnutí. Na takovou eventualitu je třeba pamatovat, aby bylo zřejmé, zda obec musí poskytnout součinnost i v těchto situacích.

V naší praxi už jsme se setkali s případem, kdy se obec zavázala, že pro účely územního řízení vysloví souhlas s projektem staveb-

budování další infrastruktury, třeba školky, sportoviště a podobně.

Měla by si obec nějak pojistit to, že developer své závazky splní?

Určitě je dobré do smlouvy začlenit zajišťovací instituty. Může jím být třeba bankovní záruka, zástavní právo, smluvní pokuty či nějaké ručení.

Vhodné je také rozložení jednotlivých závazků a plnění v čase. Aby developer nedostal od obce vše, co potřebuje, hned, ale postupně. Obec poskytne svou konkrétní součinnost vždy až poté, co developer splní nějaký konkrétní závazek.

Můžete uvést nějaký varovný příklad z praxe, kdy se smlouva s developerem nepovedla?

Řešili jsme případ, kdy se obec a investor domluvili na spolupráci při prosazení určitého záměru, avšak smlouva nebyla dobře napsaná, a tak se z ní nové vedení obce snažilo vyvléct. Obec začala tvrdit, že jedno ujednání smlouvy obsahuje rozvazovací podmínku, proto přestala smlouvu plnit, a dokonce začala proti záměru aktivně postupovat. Nakonec celá věc skončila až u soudu, protože investor trvá na tom, že smlouva nadále obec zavazuje.

Když to tak poslouchám, má vůbec smysl smlouvu s developerem uzavírat? Nepředstavují pro obce příliš velké riziko?

Myslím si, že dobře napsaná smlouva přináší výhody jak developerovi, tak i obci. Jen se musí věnovat dostatečná pozornost její přípravě. Jsem přesvědčená, že developerské smlouvy mají smysl a že se budou používat stále častěji.

Je třeba si uvědomit, že tyto smlouvy jsou i významným nástrojem boje proti korupci. Jejich ujednání jsou transparentní, veřejně projednaná a kontrolovatelná. Pokud by se takové smlouvy nemohly uzavírat, mohlo by to vést ke snahám developerů nejrůznějšími způsoby ovlivňovat jednotlivé zastupitele, aby hlasovali v souladu s developerovými zájmy. ●

Pavel Černý

SMLOUVY OBCÍ S DEVELOPERY JSOU TAKÉ VÝZNAMNÝM NÁSTROJEM BOJE PROTI KORUPCI.

Ústavní soud rozhodl, že uzavřená smlouva nebrání konání místního referenda, ale jeho výsledkem není dotčena soukromoprávní povinnost nahradit škodu. Obec tedy musí jednat v souladu s výsledkem referenda, ale zároveň je povinna podřídit se sankcím vyplývajícím z nesplnění podmínek smlouvy.

Jak je vhodné ve smlouvě formulovat závazky obce vůči developerovi?

Typickým závazkem ve smlouvách s developerem bývá, že obec se zavazuje poskytnout veškerou součinnost v rámci samostatné působnosti. Do ní patří třeba udělení souhlasu účastníka řízení pro účely územního nebo stavebního řízení. Ale obec se už nemůže zavázat k tomu, že nějaké správní řízení urychlí, protože to by bylo zasahování do působnosti orgánů státní správy.

Do smlouvy také doporučuji zařadit ustanovení, která obec jednoznačně vyváží z odpovědnosti v případech, kdy záměr nemohl být uskutečněn v důsledku skutečnosti, která nespadá do její samostatné působnosti. Třeba, když vydá nesouhlasné stanovisko orgánů posuzující vliv stavby na životní prostředí, vodoprávní úřad, památkáři a podobně.

Důležité je rovněž dobře vymezit, na které kroky a v jakém

níka. To udělala, stavebník získal územní rozhodnutí, ale potom nestihl zažádat včas o stavební povolení. Územní rozhodnutí propadlo a stavebník se stejnou projektovou dokumentací žádal o územní rozhodnutí znovu. Ale v obci se mezi tím změnila politická reprezentace a noví zastupitelé už projekt podpořit nechtěli.

Dovodili jsme, že závazek zanikl jeho splněním ze strany obce. Ta už souhlas jednou poskytla a dál nebyla ničím vázána, aby ho po letech poskytla znovu. Vždycky to ale nemusí být tak jednoznačné, a je tedy lépe ve smlouvě jasně stanovit, jak dlouho závazky platí.

Kdy je vhodné, aby obec uzavřela smlouvu s developerem?

Obecně lze říct, že co nejdříve. Protože čím dál postupují povolovací procesy, tím méně zbývá prostoru pro to, aby obec něčeho dosáhla a vyjednala si nějaké výhody či kompenzace.

Co může obec po developerovi požadovat?

To není nijak limitováno. Obvyklé bývá, že pokud záměr developer vyžaduje vybudování technické či dopravní infrastruktury, tak developer uhradí s tím spojené náklady. Nad rámec toho je možné developera zavázat k finančním příspěvkům nebo i přímo k vy-