



**Frank Bold**

Advokáti

# Plánování v území: Smlouvy mezi městy a developery – možnosti a rizika.

25. 1. 2019

Seminář pro Národní síť Zdravých měst ČR

# Obsah prezentace

1. Smlouvy mezi městy a developery
2. Rizika uzavírání smluv měst s developery
3. Dobrá praxe a doporučení

# Smlouvy mezi městy a developery

# Vymezení pojmů

- smlouvy odlišné od tzv. plánovacích smluv - soukromoprávní **nepojmenované** smlouvy (§ 1746 odst. 2 občanského zákoníku)
- smluvními stranami je územní **samosprávný celek** (obec) a developer
- předmětem smlouvy je spolupráce smluvních stran na realizaci určitého developerského záměru na území obce – velmi 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 tyto smlouvy vůbec uzavírány?

## **Motivace developera**

- zajištění bezproblémové realizace svého záměru
- společenská odpovědnost developera

## **Motivace obce**

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

# Předmět smlouvy obce s developerem

## **Závazek smluvních stran spolupracovat na realizaci určitého záměru a nastavení podmínek, za jakých bude záměr realizován:**

- obec se zavazuje poskytnout součinnost k realizaci určitého 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 (předpokladem je např. souhlasné stanovisko EIA nebo závěr zjišťovacího řízení).

## **Předmětem může být rovněž budoucí závazky a budoucí smlouvy:**

- smlouva o investičním příspěvku, smlouva o spolupráci
- smlouva o převodu nemovitostí, závazek developera vybudovat určitou 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.***“
- Veřejný zájem v rámci územního plánování - § 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“



## K čemu se obce mohou zavázat

- Poskytnout developerovi **veškerou součinnost v rámci samostatné působnosti** k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k realizaci záměru
- Nebude vůči záměru uplatňovat **námítky**, vyjma těch, které vyplynou z negativních dopadů zjištěných v rámci řízení EIA
- Poskytnout veškeré **souhlasy** v navazujících správních řízeních nutných k realizaci záměru
- 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, developerem k realizaci záměru vyžadovaným způsobem;
- bude pro umístění záměru developera 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 zákonné 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.**

# Srovnání samostatné a přenesené působnosti a dopad na smlouvy s developery I

V územním plánování má zastupitelstvo obce velmi široký prostor pro vlastní uvážení, limitovaný pouze

- nutností obce hájit veřejný zájem;
- právními předpisy;
- dříve uzavřenými smlouvami, včetně smluv s developery (pacta sunt servanda);
- platným a závazným rozhodnutím obyvatel v místním referendu;
- územní plán nesmí být v rozporu s návrhem územního plánu.

Při uzavírání smlouvy s developery nevykonává zastupitelstvo „státní moc“, resp. i v případě extenzivního výkladu čl. 2 odst. 3 Ústavy lze dospět k výše uvedenému závěru.

# Srovnání samostatné a přenesené působnosti a dopad na smlouvy s developery II

## **Smlouva obce s developerem:**

- **Předem neomezuje pravomoc zastupitelstva při schválení územního plánu** – pravomoc zastupitelstva není smlouvou s developerem dotčena, zastupitelstvo je „omezeno“ pouze případnými následky spojenými s porušením uzavřené smlouvy
- Analogicky existence dříve uzavřené smlouvy s developerem neomezuje zastupitelstvo obce v jeho pravomoci vyhlásit místní referendum podle § 84 odst. 2 písm. i) zákona o obcích, resp. v možnosti, aby se místní referendum vůbec mohlo konat, viz např. usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 11. 2008, sp. zn. 30 Ca 173/2008.
- **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).

# Rizika uzavírání smluv měst s developery

# Rizika uzavírání smluv s developery – pro obce

- **Zdlouhavost jednání o uzavření smlouvy** – předsmluvní odpovědnost obce podle § 1728 OZ a složitost změny obsahu již uzavřené smlouvy.
- **Místní referendum** – pokud není proces uzavírání smlouvy obce s developerem dostatečně transparentní, mohou obyvatelé obce vyvolat místní referendum – uzavření smlouvy jeho konání není překážkou. Platné a závazné rozhodnutí může znemožnit obci dále ze smlouvy plnit, současně rozhodnutí nezbavuje obec povinnosti nahradit škodu.
- **Nezveřejnění záměru obce smlouvu uzavřít** – pokud je součástí smlouvy nakládání s nemovitostí vlastněnou obcí, musí být záměr o tom ji uzavřít uveřejněn podle § 39 odst. 1 zákona o obcích. Při porušení je smlouva absolutně neplatná.
- **Nezveřejnění smlouvy v registru smluv** – riziko pouze v případě obcí s rozšířenou působností, smlouvy „menších“ obcí uveřejnění nepodléhají.

# Rizika uzavírání smluv s developery – pro členy zastupitelstva obce

- **Porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře** – § 159 odst. 1 OZ – v případě uzavření pro obec nevýhodné smlouvy nebo v případě zmaření plnění smlouvy ze strany obce.
- **Spáchání trestného činu v souvislosti s uzavíráním smlouvy**
  - a) zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku
  - b) přijetí úplatku podle § 331
  - c) podplacení podle § 332
  - d) vyhrožování s cílem působit na orgán veřejné moci nebo úřední osobu podle § 324 a 326

# Dobrá praxe a doporučení



# Dobrá praxe a doporučení pro obce i developery I

- Připravit strategický plán rozvoje obce = zajištění souladu záměru developera s dlouhodobými plány obce
- Schválení zásad spolupráce obce s developery za účelem rozvoje veřejné infrastruktury = dokument, který může definovat podmínky a formy spolupráce s developery při přípravě jejich záměrů
- Transparentnost při uzavírání smluv = prevence obvinění z korupce
- Veřejná vysvětlovací kampaň se zapojením veřejnosti

# Dobrá praxe a doporučení pro obce i developery II

- Zpracovat analýzu dopadů smlouvy na obec a srovnat ji se situací bez smlouvy s developerem
- Vyhodnotit dopady záměru na veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě
- Vhodně účelově určit investiční příspěvek developera
- Kvalitní textace smlouvy
- Oboustranně výhodné smlouvy
- Závazky ze smlouvy náležitě zajištěny

# Příklad dobré praxe – Praha 5

## **Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 – duben 2018**

Zásady byly přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s žadateli při přípravě a realizaci jejich záměrů založené na zásadách dobrovolnosti.

*Z Preambule: „MČ má zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Domnívá se, že vzájemná dohoda mezi MČ a Žadatelem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním Záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením.“*

# Příklad dobré praxe – Praha 5

*„Pokud Žadatel vnímá potřebu zvýšených nároků Záměru na Veřejnou infrastrukturu, které jsou vyvolány jeho plánovaným Záměrem, může iniciovat uzavření Memoranda s MČ.“*

*„Memorandum bude obsahovat dohodu mezi MČ a Žadatelem o tom, jakým způsobem chce Žadatel **příspěť k budování Veřejné infrastruktury**. V případě pouze finančního příspěvku bude následně uzavřena **Smlouva o investičním příspěvku**. Pokud se bude Žadatel podílet na budování Veřejné infrastruktury hmotným plněním, bude následně uzavřena **Smlouva o spolupráci**. V obou případech se předpokládá, že vynaložené prostředky na posílení Veřejné infrastruktury budou směřovat zejména do oblasti ovlivněné Záměrem.“*

# Příklad dobré praxe – Praha 5

- Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn je vypočten ve výši odpovídající 1 000 Kč/m<sup>2</sup> nárůstu budoucích HPP staveb.
- Investiční příspěvek pro případ Záměru je vypočten ve výši odpovídající 500 Kč/m<sup>2</sup> HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat.
- Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích, nebo ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě.
- Investiční příspěvek lze využít zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě peněžitého plnění se stane součástí rozpočtu MČ a o jeho využití rozhoduje ZMČ



# Přihlaste se k odběru našich novinek

<http://www.fbadvokati.cz/cs#newsletter-form>

+ v patičce každé stránky:

## **Budte v obraze**

Dejte nám na sebe e-mail a budete první, kdo si přečte naše články a dozví se o chystaných akcích a školeních.

**Odeslat →**



# Frank Bold

## Advokáti

Jiří Nezhyba, advokát a partner

[jiri.nezhyba@fbadvokati.cz](mailto:jiri.nezhyba@fbadvokati.cz)

[www.fbadvokati.cz](http://www.fbadvokati.cz)

