



Frank Bold

Advokáti

Smlouvy mezi obcemi a developery při realizaci stavebních záměrů

25. 1. 2019

Seminář pro Národní síť Zdravých měst ČR

Struktura prezentace

Plánovací smlouvy

1. Úvod - developerské smlouvy a plánovací smlouvy
2. Východiska smluv obcí s developery
3. Druhy plánovacích smluv
4. Subjekty plánovacích smluv
5. Obsah plánovací smlouvy
6. Příklady z praxe, ze zahraničí

Úvod

Developerské smlouvy:

- soukromoprávní **nepojmenované** smlouvy (§ 1746 odst. 2 občanského zákoníku)
- předmětem smlouvy je spolupráce smluvních stran na realizaci určitého developerského záměru na území obce
- úzce souvisí s územním plánováním

Plánovací smlouvy:

- smlouvy upravené ve stavebním zákoně
- uzavírané v souvislosti s konkrétním záměrem (typicky v rámci územního řízení)

Východiska smluv obcí s developery

Investor (stavebník)

- zájem na realizaci stavby
- rychlost řízení
- maximalizace zisku
- Může mít i další cíle v rámci své společenské odpovědnosti (CSR)

Obec

- různé zájmy: § 2/2 zákona o obcích: „*Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*“
- někdy zájem na rozvoji nových možností pro bydlení, nových pracovních míst, jindy snaha o zachování kvality životního prostředí
- obecně snaha vyvažovat a koordinovat jednotlivé zájmy, protože překotný rozvoj i naopak nulový rozvoj mohou být negativní
- překotný rozvoj obce či města - zvýšení nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a občanské vybavení

Zákonný rámec pro komunikaci obce a investora

- účastníci uplatňují své zájmy prostřednictvím **námitek**
- **Obec** uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.
- Možnost **dohody o námitkách** mezi účastníky, pokud nedojde k dohodě, o námitkách rozhodne stavební úřad
- Vyvažování zájmů jenom v rámci správního řízení je v praxi nedostatečné – odpovědnost leží na stavebním úřadu a problémy často přesahují zákonný rámec určitého řízení
- Proto je vhodné řešit spory i **mimo správní řízení**
- **Plánovací smlouvy a developerské smlouvy (smlouvy o spolupráci)** – nejčastěji obec jako vlastník infrastruktury a stavebník
- Cíl: udržitelný rozvoj území, koordinace jednotlivých zájmů, dořešení otázek ohledně infrastruktury, jakož i dalších závazků investora k minimalizaci negativních vlivů jeho záměru (zeleň, občanská vybavenost, finanční příspěvek na obecně prospěšné aktivity atd.).

Plánovací smlouvy

- Právní institut zavedený stavebním zákonem
- Nástroj k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování v rámci vydávání regulačních plánů na žádost a v územním řízení o umístování staveb
- Investorům umožňuje iniciativní přípravu jejich projektů
- Soukromoprávní povaha
- Uzavírají obce v samostatné působnosti především s developery

Druhy plánovacích smluv

1. Plánovací smlouva pro účel vydání regulačního plánu na žádost
(§ 66 StZ)
2. „Plánovací smlouva“ pro účel vydání územního rozhodnutí
(§ 88 StZ)

Plánovací smlouva pro účel vydání regulačního plánu na žádost (§ 66 StZ)

- Regulační plán = druh územně plánovací dokumentace, který podrobně stanovuje podmínky pro využití pozemků, pro umístění staveb a jejich uspořádání; je závazný pro rozhodování v území.
- Forma opatření obecné povahy - z podnětu nebo na žádost.
- Na žádost lze regulační plán vydat tehdy, pokud je jeho zadání obsaženo v platném územním plánu nebo zahrnuto v zásadách územního rozvoje.
- § 66 odst. 2 věta druhá StZ: „*Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající **veřejné infrastruktury** (dále jen "plánovací smlouva").*“
- Podstata = upravit vztahy mezi žadatelem a obcí související s realizací stanovené zástavby, která je podmíněna vybudováním zejména veřejné infrastruktury
- veřejná infrastruktura (§ 2 odst. 1 písm. k) StZ) – dopravní, technická, občanské vybavení, veřejná prostranství
- Plánovací smlouva v užším smyslu (§ 66 odst. 3 písm. f) StZ)

„Plánovací“ smlouva pro účel vydání územního rozhodnutí (§ 88 StZ)

- Ustanovení § 88 StZ (po 1. 1. 2018): „*Stavební úřad územní řízení **přeruší**, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové **požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň **vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury**, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“
- Před novelou stavebního zákona: „...vyzve žadatele k předložení **plánovací smlouvy**, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve **vlastnictví obce**, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury.“
- Nově se již tento typ smlouvy nenazývá „plánovací smlouvou“ ale jedná se jenom o **smlouvu s vlastníky dopravní a technické infrastruktury** – těmi může být obec nebo jiný subjekt
- Obsahově se však jedná o totožný druh smlouvy
- Na rozdíl od plánovací smlouvy dle § 66 StZ je zde **nutnost** PS předložit (nikoliv jen návrh), jinak stavební úřad řízení zastaví
- Má se týkat pouze dopravní a technické infrastruktury - stavební úřad tedy nemůže vyžadovat smlouvu z důvodu např. úpravy veřejných prostranství.

Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku

- Místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace – zákon č. 565/1990 Sb.
- Jenom pokud obec stanoví formou OZV
- Účelem poplatku je získání části prostředků, které obec vynaložila na vodovodu a kanalizace
- Jednorázový, sazba stanovena za m² v OZV
- Sazba poplatku nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností.
- obec může obecně závaznou vyhlášku vydat nejpozději v kalendářním roce, kdy nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí na stavbu infrastruktury
- V praxi omezená použitelnost, proto obce častěji využívají plánovací smlouvy

Subjekty plánovacích smluv

- Žadatel o vydání regulačního plánu nebo
- Žadatel o vydání územního rozhodnutí (typicky developer)
- Obec/kraj (rozhodují orgány dle zákona o obcích/krajích)
- Problematický aspekt – **pluralita subjektů** (případ Letohrad):
 - Rozmyslet si, jak situaci komunikovat
 - Rozdělení na etapy
 - Domluva na financování, stanovení jednotlivých podílů pro vlastníky
 - Zajištění majetkového vypořádání s „problémovými“ vlastníky, resp. s těmi, co by byli infrastrukturou zasaženi nejvíce
 - *Konkrétně: Plocha řešeného území = 100.000 m² (100 %), potřebná plocha pro vybudování veřejné infrastruktury činí 18.000 m² (18 %). Stanovení spoluúčasti jednotlivých vlastníků - bezplatně přenechají 18 % plochy svých pozemků pro účel realizace infrastruktury. Faktická nemožnost přesného dodržení 18 % - modifikace dalšími pravidly tak, aby odchýlení bylo u jednotlivých žadatelů kompenzováno odpovídající úpravou výše finanční spoluúčasti těchto žadatelů na vybudování infrastruktury, případě samostatným majetkovým vypořádáním.*

Obsah plánovací smlouvy

- **Náležitosti PS:** Příloha č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – pro plánovací smlouvy ve smyslu § 66, u § 88 spíše metodická povaha
- Všechny požadavky však neznamenají podstatné náležitosti, řeší možné varianty
- Oba typy plánovacích smluv lze pojmout širěji a zahrnout do nich i jiné závazky – částečně se může překrývat i se smlouvou s developery
- **Termín dokončení** (případně harmonogram)
- **Zajišťovací prostředky:** smluvní pokuta, zajišťovací převod práva, zástavní právo, finanční (bankovní) záruka
- Závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku zabraňující ohrožení veřejných zájmů
- Závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury

Příklady z praxe, v zahraničí

- Zpracování metodiky/zásad: Říčany, Jihlava, Tábor, Mnichovo Hradiště, Praha 5
- Bratislava – zákon o místním poplatku za rozvoj
- Vídeň – poměrně nový institut PS
- Mnichov – velmi rozpracovaný systém, tradice 23 let
- Londýn – poplatek za infrastrukturu místní/centrální + PS
- Francie – smlouva o spolupráci zejména pro menší projekty, plánovací daň



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.

Přihlásit se k odběru

Odeslat →



Frank Bold Advokáti

Mgr. Kristýna Ryšavá
kristyna.rysava@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

