

Územní rozvoj obcí a smlouvy s investory

VENDULA ZAHUMENSKÁ
2021



Investor Zahumny

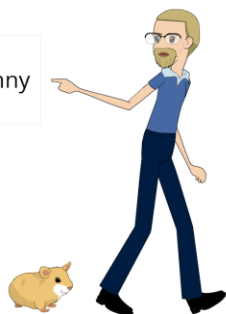


Problémy s územním plánem

- ☐ Územní plánování je komplikovaný proces
 - ☐ děje se ve veřejném zájmu
 - ☐ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
 - ☐ Jde o opatření obecné povahy
- ☐ Obce čelí ohledně územního plánu celé řadě problémů
 - ☐ Složitý proces a přílišná odbornost
 - ☐ „dědictví“ po předchozím vedení (příliš mnoho zastavitelných ploch)
 - ☐ Příprava nového územního plánu a změny v regulaci
 - ☐ Náhrady „škod“ investorům
 - ☐ Odpovědnost za územní plán
 - ☐ Soudní přezkum
 - ☐ Aj.



Investor Zahumny



Role obce v územním plánování

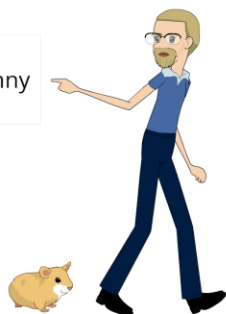
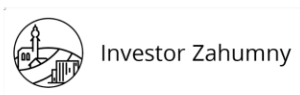
- ❑ 3 různá postavení
- ❑ Pořizovatel – výkon veřejné správy (přenesená působnost)
- ❑ Zastupitelstvo – výkon veřejné správy (samostatná působnost)
- ❑ Obec jako samospráva – hájí zájmy občanů (připomínky, resp. námitky jako vlastník nemovitého majetku – právnická osoba)
- ❑ Při výkonu veřejné správy je obec vázaná čl. 2. odst. 2 LZPS – smí činit jen to, co jí zákonem dovoleno
- ❑ Při výkonu samostatné působnosti mimo veřejnoprávní postavení (PO) se obce řídí čl. 2 odst. 3 – dovoleno je vše, co není zakázáno



Investor Zahumny

Nástroje regulace

- ❑ Obce by měly po projektantech (architektech) požadovat regulaci „ušitou na míru“
- ❑ Je třeba uzavřít s architektem dobrou smlouvu (včetně řešení jeho odpovědnosti za výsledný návrh územního plánu)
- ❑ Co do územního plánu dát:
 - ❑ Etapizaci a podmíněnost výstavby (např. k řešení nedostatečné infrastruktury)
 - ❑ Regulační plány
 - ❑ na žádost
 - ❑ z podnětu
 - ❑ Územní studie (méně vhodné – obce na ně nemají v samostatné působnosti vliv)
 - ❑ Územní plán může být tzv. s regulačními prvky



Soudní přezkum

- ☐ „Damoklův meč“ nad obcemi
- ☐ Riziko zrušení části územního plánu nebo jeho změny (celý územní plán se ruší jen zřídka)
- ☐ „žalovat“ může:
 - ☐ Vlastník nemovitosti
 - ☐ Sousední obec
 - ☐ Zástupce veřejnosti
 - ☐ Spolek
- ☐ Po zrušení části – bílé místo – nutno bezodkladně přijmout změnu – územní plán musí být pro celé území obce
- ☐ Po zrušení změny „obživne“ původní regulace (není třeba pořizovat změnu)



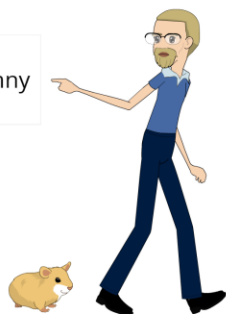
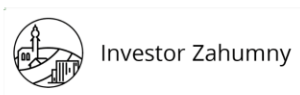
Investor Zahumny

Zásah do vlastnického práva územním plánem

- ❑ Jeden z častých důvodů zrušení územního plánu
- ❑ Obec si musí odpovědět kladně na tyto otázky (pak může být ÚP v pořádku)

- 1. Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?*
- 2. Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?*
- 3. Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?*
- 4. Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?*
- 5. Je zásah činěn s vyloučením libovůle?*

(Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2009–120 ze dne 21. 7. 2009)



Legitimní očekávání investorů a změny územního plánu

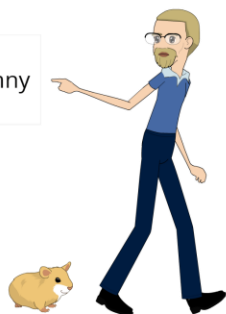
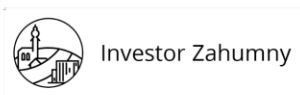
- ❑ 3 varianty
 - ❑ Zrušení plánu soudem
 - ❑ Postup podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
 - ❑ Nárok na náhradu podle § 102 stavebního zákona za zákonný územní plán nebo jeho změnu



Investor Zahumny

Zrušení změny územního plánu soudem

- ☐ Neexistuje nárok na to, aby měl pozemek očekávanou regulaci
- ☐ Situace č. 1: obec má ÚP
 - ☐ Pole – změna ÚP – stavební pozemek – soud – v ÚP opět jen pole
- ☐ Nezákonná změna ÚP pozemky zhodnotila
- ☐ Znehodnotilo je zákonné rozhodnutí soudu
- ☐ Není nárok na náhradu škody – není daná příčinná souvislost
 - ☐ Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
- ☐ Situace č. 2 (méně častá)
 - ☐ Stavební pozemek – změna ÚP – pole – soud – opět stavební pozemek
 - ☐ Nárok na náhradu škody za nezákonné rozhodnutí – je dána příčinná souvislost



§ 102 stavebního zákona

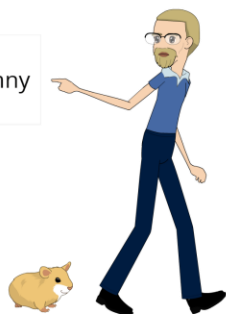
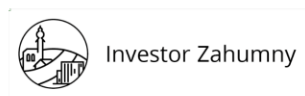
- ☐ Náhrady za zákonné změny v území
- ☐ Dojde k významnému zásahu do vlastnického práva
 - ☐ Ne každá změna ÚP
- ☐ Několik podmínek, aby se náhrada neplatila:
 - ☐ Víc než 5 let od okamžiku, kdy byl pozemek určen k využití
 - ☐ Neexistuje pravomocné územní rozhodnutí
- ☐ V textu stavebního zákona jen „zrušení určení k zastavění“
 - ☐ V praxi širší – změny jako takové a územní rezerva



Investor Zahumny

Stavební uzávěra

- ☐ Může být vydána (opatření obecné povahy), pokud bylo už alespoň rozhodnuto o pořízení územního plnu (změny)
- ☐ Omezuje výstavbu v území tak, aby neznemožnila budoucí regulaci obsaženou v připravovaném územním plánu
- ☐ Zasahuje do vlastnického práva
 - ☐ Žaloba
 - ☐ Náhrady
- ☐ Nesmí trvat příliš dlouho – nezákonný zásah
- ☐ § 102 - náhrady



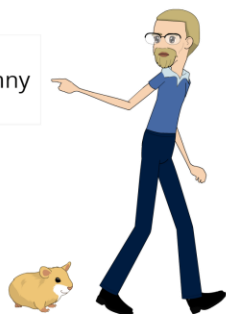
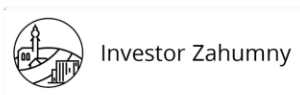
Smlouvy o rozvoji území

- ☐ Obce v praxi běžně uzavírají
- ☐ Smlouvy obsahují mnoho chyb a činí samosprávám řadu potíží
- ☐ Soukromoprávní smlouvy
- ☐ Zejm. budování a financování veřejné infrastruktury
- ☐ Soudy obecně připouštějí (např. obec Kolová, Bašť, Černolice nebo město Říčany)
- ☐ Nikdy nesmí zasahovat do výkonu veřejné správy
 - ☐ Nepřípustné závazky směřující k územnímu plánu



Plánovací smlouvy

- ❑ § 66 stavebního zákona
- ❑ Spojené s regulačním plánem na žádost
- ❑ Na všechny 4 druhy veřejné infrastruktury
- ❑ Obsah smlouvy - vyhláška
- ❑ Často se tak ale označují nepojmenované smlouvy podle občanského zákoníku



Smlouvy s vlastníky infrastruktury

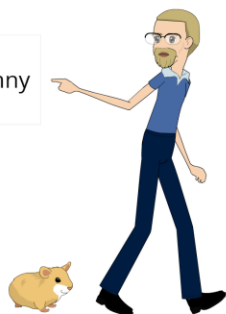
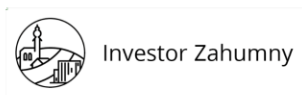
- ☐ § 86 a 88 stavebního zákona
- ☐ V rámci územního rozhodnutí
- ☐ Má-li záměr nároky na veřejnou infrastrukturu
- ☐ V režii stavebního úřadu
- ☐ Dopravní a technická infrastruktura



Investor Zahumny

Nepojmenované smlouvy

- ❑ Občanský zákoník - § 1784
- ❑ Poměrně velká volnost
- ❑ V soukromoprávním postavení obce se specifiky (veřejnoprávní korporace – např. zákaz diskriminace)
- ❑ Pozor na přesahy do veřejných zakázek
 - ❑ Např. tzv. započítávání příspěvku na infrastrukturu (odečítání za to, když investor např. vybuduje školku a tu si „odečte“)
- ❑ Dobré je mít zásady pro spolupráci s investory



Nový stavební zákon

❑ „Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.“

❑ Závazky obce:

- ❑ učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace,
- ❑ po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- ❑ po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

❑ Plánovací smlouvu uzavíranou obcí nebo krajem schvaluje zastupitelstvo obce

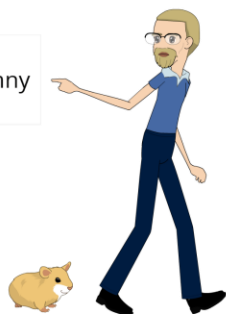
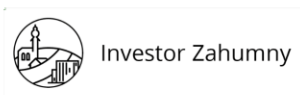
❑ K přezkumu souladu plánovací smlouvy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Nejvyšší stavební úřad.



Investor Zahumny

10 častých chyb při uzavírání smluv

- 1) CHYBÍ SMLOUVA
- 2) NEDOSTATEČNÁ SPECIFIKACE ÚČELU A VÝCHOZÍHO STAVU
- 3) ROZPOR S USTANOVENÍMI ZÁKONA, NEDOVOLENÉ PLNĚNÍ OBCE
- 4) CHYBÍ ČASOVÉ OHRANIČENÍ ZÁVAZKŮ INVESTORA
- 5) CHYBÍ TECHNICKÁ SPECIFIKACE



10 častých chyb při uzavírání smluv

6) CHYBÍ SANKCE ZA PORUŠENÍ

7) CHYBÍ ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

8) NENÍ ŘEŠENA ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU, NÁSTUPNICTVÍ NA STRANĚ INVESTORA APOD.

9) OBEC NEMÁ SCHVÁLENY ZÁSADY (OBCHODNÍ PODMÍNKY)

10) NEDOSTATEČNÁ KOMUNIKACE S OBČANY



Investor Zahumny

Z judikatury – obec Kolová

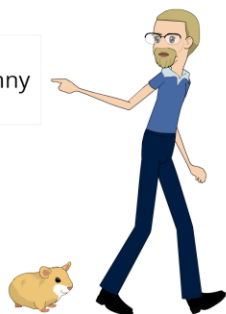
☐ Nejvyšší soud:

„Nezbývá tedy než uzavřít, že odvolací soud pochybil, jestliže dovodil, že smlouva o finančním příspěvku na vybudování inženýrských sítí uzavřená mezi účastníky dne 16. 10. 2007 je neplatná pro rozpor se zákonem o vodovodech a kanalizacích a se zákonem o místních poplatcích.“

(NS 33 Cdo 3225/2011)



Investor Zahumny



Z judikatury - Říčany

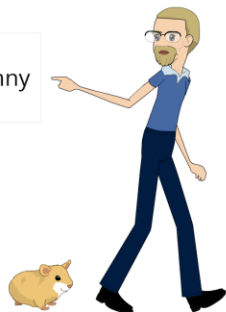
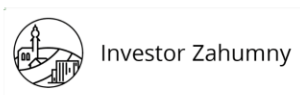
- ❑ Rozsudek
 - ❑ Obvodního soudu pro Prahu 4 sp. zn. 12 C 41/2015
 - ❑ Městského soudu v Praze sp. zn. 72 Co 143/2016
- ❑ Potvrzena platnost sjednaného závazku na úhradu finančního příspěvku 68.840 Kč
- „žalovaný nemohl být jednáním žalobce nucen k podpisu uvedené dohody, neboť věděl o tom, že souhlasné stanovisko města (se stavbou rodinného domu žalovaného) není nezbytnou podmínkou úspěchu žalovaného ve stavebním řízení (vydání stavebního povolení). Vyjádření města ... bylo pouze jedním z podkladů pro rozhodování ve stavebním řízení ... Byli i stavebníci, kteří neposkytli žalobci příspěvek, přesto stavební povolení dostali“



Investor Zahumny

Požadavky na smlouvy

- A. DOBROVOLNOST, DŮRAZ NA PŘEDVÍDATELNOST (X donucení)**
 - B. ZÁVAZNOST (platně uzavřenou smlouvu je potřeba splnit)**
 - C. ZPRAVIDLA PROTIPLNĚNÍ (X dar)**
- Rozhodnutí ve věci Říčan ukazuje, že soudy vhodně nastavený systém smluv akceptují
 - Lze maximálně doporučit přijetí zásad spolupráce s investory



Zásady spolupráce s investory

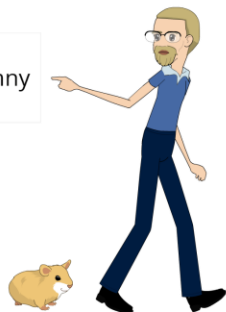
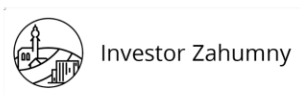
- ☐ Pravidla pro jednání s investory
- ☐ Definují zájmy obce a jejích občanů při rozvoji obce
- ☐ Určují způsob financování budování/rozšiřování veřejné infrastruktury
- ☐ Neupravuje žádný zákon
- ☐ Obce vytváří z vlastní iniciativy
- ☐ Forma: usnesení zastupitelstva
- ☐ Příspěvek je DOBROVOLNÝ a NEDISKRIMINAČNÍ (není poskytnut v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek)
- ☐ Vyjednávání = méně pochybností o záměru, vyjasnění dopadů na infrastrukturu, včasná dohoda, včasné informace pro investora o tom, jaký záměr lze v území z pohledu obce realizovat, jaké připomínky bude v případě konkrétního záměru obec uplatňovat do územních řízení



Investor Zahumny

Podklady pro zásady

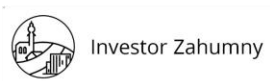
- ❑ Strategický plán/Program rozvoje (podle zákona č. 128/2000 Sb.)
 - ❑ Tvorba programů rozvoje metodika a aplikace ObcePRO <http://www.obcepro.cz/>
- ❑ Další strategie (adaptační strategie atp.)
 - ❑ Adaptační opatření: Czech Globe: <http://www.opatreni-adaptace.cz/>
- ❑ Demografické studie
 - ❑ Populační kalkulačka – PŘF UK <http://web.natur.cuni.cz/demodept/kalkulacka/>
- ❑ Územně analytické podklady
- ❑ Přehled o stavu infrastruktury
 - ❑ Průměrné Ceny dopravní a technické infrastruktury - <http://www.uur.cz/default.asp?ID=899>
 - ❑ Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury - <https://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR/9-Ostatni-standoviska-a-metodiky/Standardy-dostupnosti-verejne-infrastruktury>



Jak zásady formulovat

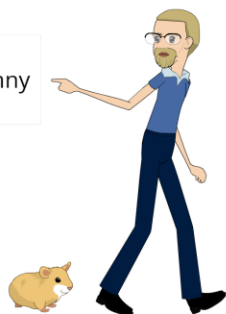
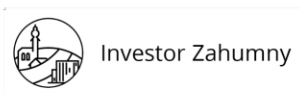
Obsah zásad:

- ☐ Úvod
- ☐ Vymezení pojmů
- ☐ Vymezení situací, na které se vztahují
- ☐ Výši příspěvku/způsob plnění
- ☐ Proces vyjednávání
- ☐ Postavení obce v rámci územního řízení a jako vlastníka infrastruktury



Investor nevyjednává

- ☐ Obec je účastníkem územních řízení
- ☐ Obec je vlastníkem potřebných pozemků
 - ☐ Služebnosti nemusí udělovat
- ☐ Může podávat námitky
- ☐ Může klást požadavky, za kterých je záměr přijatelný
- ☐ Definitivně rozhoduje stavební úřad
- ☐ Obec často bývá vlastníkem dopravní a technické infrastruktury
- ☐ Nemusí převzít infrastrukturu
- ☐ Ze zásad:
 - ☐ projeví-li investor vůli s Obcí podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle stavebního zákona výhradně se stavebním úřadem. Taková výstavba ale zpravidla nebude v zájmu Obce



Publikace

Články:

- PRO města a obce

MMR: Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv obcí s investory
(<http://www.obcepro.cz/data/MMR-obce-investori-web.pdf>)

Manuály (výběr):

Dostupné na: <https://www.investorzahumny.cz/tag/manualy-pro-zastupitele/>

- Náhrady škody za změny územního plánu
- Jak řešit developerskou výstavbu v době sucha?

Odborná publikace pro nakladatelství Wolters Kluwer

- „Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny“



Investor Zahumny

Web: www.investorzahumny.cz

Telefon: +420 721 725 474

E-mail: zahumenska@investorzahumny.cz