

# **SMLOUVY O ÚZEMNÍM ROZVOJI**

**Advokátní kancelář Davida Zahumenského  
Mgr. Lenka Kotulková, advokátka**

# ÚVOD

- rozsáhlejší výstavba, nárůst počtu obyvatel obce - zejména Středočeský kraj
- problémy, které jdou s výstavbou ruku v ruce (doprava, kanalizace, vodovody, školky, školy, zdravotnická zařízení, veřejná prostranství atd.)
- zodpovědnost investorů vůči společnosti - uhrazení nákladů, které by obec měla v důsledku výstavby, kompenzace negativních dopadů podnikatelské činnosti

# PRÁVNÍ ÚPRAVA SMLUV O ÚZEMNÍM ROZVOJI

- základ v plánovacích smlouvách (ač ji tak zákon už od 1. 1. 2018 nebude výslovně označovat) podle stavebního zákona (v souvislosti s vydáním regulačního plánu na žádost, v souvislosti s vydáním územního rozhodnutí)
- týká se veřejné infrastruktury (u regulačního plánu) nebo veřejné dopravní a technické infrastruktury (u územního rozhodnutí), zatímco smlouvy o územním rozvoji umožňují formulovat rozmanitější požadavky
- praxe však žádá po investorech plnění i jiných závazků - smlouvy o územním rozvoji jakožto smlouvy inominátní, řídí se občanským zákoníkem

# ZÁKLADNÍ PRINCIPY

- **1. princip legality** – ústavní pořádek, zákony, jiné právní předpisy, veřejný zájem a zájem občanů, nezasahování do kogentní úpravy pravomoci a působnost správních orgánů, zejména stavebních úřadů.
- **2. princip „investor platí“** – obdoba principu „znečišťovatel platí“
- Je to obec, kdo stanovuje pravidla pro výstavbu a pro kompenzaci dopadů podnikatelské činnosti. Smlouva ani finance nejsou toliko nástrojem pro zajištění bezproblémové spolupráce obce investorovi.

# VÝZNAM SMLUV O ÚZEMNÍM ROZVOJI

- mezi územně samosprávným celkem a developerem
- dobrovolnost, závaznost (i pro právní nástupce)
- obec se nemůže zavázat, že:
  - nezmění předpis/opatření, byť vydané v samostatné působnosti, (OZV, územní plán) – šlo by o zásah do pravomoci a působnosti vlastních orgánů bez zákonného podkladu
  - zasáhne do činnosti stavebního úřadu (státní moc)
  - ovlivní hlasování zastupitelů

# PŘÍNOS PRO DEVELOPERA

- zjednodušení realizace projektu
- šetření nákladů
- právní jistota
- motivace pro další developery
- dobré jméno a pověst

# PŘÍNOS PRO OBEC

- ušetření nákladů i času (je-li vše dojednáno, nemusí se bránit proti záměrům, které nejsou v souladu se zájmem obce)
- odčinění negativních dopadů podnikatelské činnosti developera

# ZÁVAZKY DEVELOPERA VE SMLouvĚ O ÚZEMNÍM ROZVOJI

- materiální plnění
- finanční plnění



# MATERIÁLNÍ PLNĚNÍ

- školy, školky,
- domovy pro seniory,
- hřiště, sportoviště,
- podpora drobných podnikatelů (obchody v místě, obchody k levnému pronájmu),
- příspěvky do „sociálního fondu obce“ (podpora dětí v širším slova smyslu, podpora komunit - např. komunitní zahrady, podpora kultury, širší podpora služeb k péči o zdraví)
- adaptační opatření na změnu klimatu (podpora modré infrastruktury, podpora zelené infrastruktury - parky, izolační zeleň, příspěvek do „fondu CO<sub>2</sub>“ – v důsledku vyvolané dopravy)
- kvalitní řešení parkování mimo veřejná prostranství (výhradně podzemní garáže),
- zkvalitňování MHD

# FINANČNÍ PLNĚNÍ

- nelze-li materiální spravedlivě požadovat
- projekt využívá stávající infrastrukturu
- menší projekty

# ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKU INVESTORA

- důležitá náležitost smlouvy o územním rozvoji
- smluvní pokuty
- další instrumenty: ručení, finanční záruka (bankovní záruka), zajišťovací převod práva, zástavní právo, platba předem, peněžitá kauce, odstupné, uznání dluhu, závdavek...
- vysoká důležitost kontrolních mechanismů, vnější kontrola ze strany občanů

# CO MŮŽE NABÍDNOUT OBEC?

- součinnost (nikoliv v oblasti přenesené působnosti ani vydávání územního plánu ani hlasovacího práva zastupitelů)
- pozemky (při stanovení dalších podmínek)
- finanční spoluúčast na realizaci veřejné infrastruktury
- sladění zájmů již při dojednávání smlouvy vede k eliminaci sporů v samotném územním a stavebním řízení, tím se vše ze své podstaty urychluje

# ODPOVĚDNOST

- odpovědnost developera za plnění závazků - řádnost, včasnost
- porušení povinností ze smlouvy - náhrada škody, odstoupení od smlouvy, smluvní pokuta, propadnutí závdavku, úroky z prodlení nebo práva z vadného plnění (odstoupení oprava věci, dodání nové věci)
- odpovědnost obce – za porušení soukromoprávního závazku,
- obec se zavazuje jen málo, neměla by se zavazovat ani ke smluvní pokutě, avšak při porušení toho, k čemu se zavázala - náhrada škody, odstoupení od smlouvy

# KDO ZA OBEC SMLOUVY UZAVÍRÁ? I.

- Uzavření smlouvy o územním rozvoji v samostatné působnosti obce
- Pravomoc k uzavření smlouvy má rada obce a v případě, že není volena, starosta obce
- Zastupitelstvo si však může vyhradit pravomoc rozhodovat o uzavření takových smluv, ze zákona ji má ohledně některých aspektů, které mohou být součástí smlouvy:

## § 85 zákona o obcích:

- Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:
- a) nabytí a převod hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce,
- b) poskytování věcných darů v hodnotě nad 20 000 Kč a peněžitých darů ve výši nad 20 000 Kč fyzické nebo právnické osobě v jednom kalendářním roce,
- c) poskytování dotací a návratných finančních výpomocí nad 50000 Kč v jednotlivém případě fyzickým nebo právnickým osobám a uzavření veřejnoprávních smluv o jejich poskytnutí,
- d) uzavření smlouvy o společnosti<sup>44)</sup> a poskytování majetkových hodnot podle smlouvy o společnosti<sup>44)</sup>, jejíž je obec společníkem,
- e) peněžité i nepeněžité vklady do právnických osob,
- f) vzdání se práva a prominutí dluhu vyšší než 20 000 Kč,
- g) zastavení movitých věcí nebo práv v hodnotě vyšší než 20 000 Kč,
- h) dohody o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců,
- i) postoupení pohledávky vyšší než 20 000 Kč,
- j) uzavření smlouvy o přijetí a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, o převzetí dluhu, o převzetí ručitelského závazku, o přistoupení k závazku a smlouvy o společnosti<sup>44)</sup>,
- k) zastavení nemovitých věcí,
- l) vydání komunálních dluhopisů,
- m) nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce,
- n) zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem; tuto pravomoc může zastupitelstvo obce zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi.

# KDO ZA OBEC SMLOUVY UZAVÍRÁ? II.

- V případě kladného usnesení zastupitelstva o uzavření smlouvy – měl by jednat obecní úřad nebo speciálně zřízená příspěvková organizace
- Vyjednání obsahu – schvalování smlouvy – opět si může zastupitelstvo vyhradit (rozhodnout o celém obsahu, ne jen podstatných náležitostech) – větší transparentnost, velký význam i ostatních ustanovení
- Podpis – starosta, pověřený zaměstnanec



# V JAKÝCH OBLASTECH MŮŽE OBCÍM POMOCI ADVOKÁT?

- Zmapování problematiky smluv o územním rozvoji, poradenství obcím
- Pomoc s formulací závazků na straně investora
- Upozornění na rizika při uzavírání smluv o územním rozvoji
- Vymezení závazků, ke kterým se obec nemůže smluvně zavázat

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

[lenka@davidzahumensky.cz](mailto:lenka@davidzahumensky.cz)

**DĚKUJI ZA POZORNOST.**