



# Jak jednat s developery

Vendula Zahumenská



## Z čeho vyplývá postavení obce

- § 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.
- § 5 odst. 3 stavebního zákona: Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.
- § 18 odst. 1 stavebního zákona: Cílem územního plánování je 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.
- § 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. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

# Kde začít

- Nutno mít dostatečné podklady
- Vždy vědět, co obec chce a proč to chce
  - Proč má developer plnit
  - Co má plnit
  - Jak má plnit
  - Nejde o „vydírání“
  - Nejde o „úplatky“

## Vše veřejně

- Transparentnost – základní podmínka
- Zřídit speciální webovou stránku
- Pořádat setkání s obyvateli
- Mít připraveného pracovníka, který bude odpovídat na dotazy a bude znát agendu smluv

# Strategie rozvoje obce

- Každá obec by měla mít připraven dokument Strategie rozvoje
- Vychází z ÚAP
  - Historie obce
  - Životní prostředí obce
  - Sociální potenciál obce
  - Ekonomický potenciál obce
  - Zastavitelné pozemky – rozsah, rozšiřování
- Lze na něj při jakémkoli jednání odkazovat
- Skrze něj lze dokázat, že obec při požadavcích na developery chrání veřejný zájem

# Co mít ve strategii

- Jde o základní nástroj pro dlouhodobé, koncepční a hospodárné plánování rozvoje obce
- K čemu směřuje:
  - posílení pozitivních změn majících vliv na ekonomické postavení obce a kvalitu prostředí a života občan
  - utlumení takových faktorů, které negativně ovlivňují postavení obce a zhoršují životní podmínky
- SWOT
- Informaci o příjmech a výdajích obce

# Obsah strategie

- Vize rozvoje obce
- Základní informace o obci
- Širší vztahy (kraj, region, sousední obce)
- Životní prostředí a kulturní památky
  - ÚSES
  - Přírodní památky
  - Adaptační opatření
  - Nakládání s odpady
- Dopravní vztahy

# Obsah strategie

- Stav bytového fondu v obci + potřeba do budoucna
- Stav obyvatelstva
  - Přehled zájmových sdružení a spolků
  - Prognóza vývoje počtu obyvatel
    - Dopady na školství
    - Zdravotnictví
    - Péči o seniory
- Stávající občanská vybavenost v obci – školy, školky, sportovní a kulturní zařízení, atd.
- Infrastruktura v obci



# Kapacita infrastruktury

- SWOT infrastruktury
  - Deficity infrastruktury
- Dopravní infrastruktura
  - Stav komunikací
  - Chodníky
- Technická infrastruktura (vodovod a především ČOV)
- Školství
- Zdravotnictví
- Kultura

# Spolupráce – kdo jsou partneři rozvoje obce

- Obec
- Developer
- Architekt/urbanista
- Orgány státní správy
- Občané (vlastníci a spolky)
- Zveřejňování informací
- Debaty nad deficity a možnými řešeními

# Zásady rozvoje obce

- „Všeobecné obchodní podmínky obce“
- Usnesením zastupitelstva schválené „Zásady rozvoje obce“
- V úvodních ustanoveních odkázat na Strategii
- Kde jsou konkrétní problémy a jak je potřeba tyto problémy řešit
- Zdůraznit, jaké dopady by měla nová výstavba
- Postoj obce k výstavbě – jasně deklarovaný
- Odkaz na webové stránky s aktualizací údajů o území
- Dále musí obsahovat výši příspěvku na infrastrukturu – musí být vypočítán a ekonomicky odůvodněn
- Zdůraznit, že příspěvek je DOBROVOLNÝ (není poskytnut v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek)

# Zásady rozvoje Praha 7: Úvod

- Zástavba Prahy 7 vznikala jako komponovaný celek, kdy veškerá kapacita veřejné a dopravní vybavenosti byla stanovena pro stávající objemy staveb. Při realizaci nástaveb, dostaveb, vestaveb, nových staveb či jiných stavebních činností, včetně změn užívání staveb, při kterých jsou navyšovány hrubé podlažní plochy obytné a administrativní funkce, dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.

## Zásady rozvoje Praha 7: Problém

- Navyšování ploch pro bydlení a administrativu vyvolává nezbytné náklady městské části v oblastech školství, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb a vytváří tlak zejména na budování nových školských objektů a rozšiřování kapacit školských objektů stávajících, jejichž kapacity jsou již dnes na hraně možností, jak vyplývá z demografické studie, kterou si nechala městská část Praha 7 zpracovat v roce 2016. Zvyšuje se také zátěž na veřejná prostranství a tím i nároky na jejich údržbu a úklid.

## Zásady rozvoje: Pojmy

- Zásady by měly jednoznačně a jasně definovat užití pojmy
- Není třeba zásady zahrnovat složitými a nepřehlednými definicemi
- Není třeba definovat pojmy ze stavebního zákona nebo prováděcích předpisů

# Zásady rozvoje: „Povinnost“ investora vyjednávat

- Zásady by měly obsahovat postup
  - Kde a jak má developer začít, na kterém odboru obce informovat o svém záměru, příp. dokumenty, které by měl doložit
  - Nelze zapomínat, že jde v podstatě o dobrovolné jednání – nelze přímo sankcionovat za nesplněné
  - Lze uvažovat o benefitech pro ty, kteří jednat budou
  - Vyjednávání = méně pochybností o záměru, vyjasnění dopadů na infrastrukturu, včasné 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

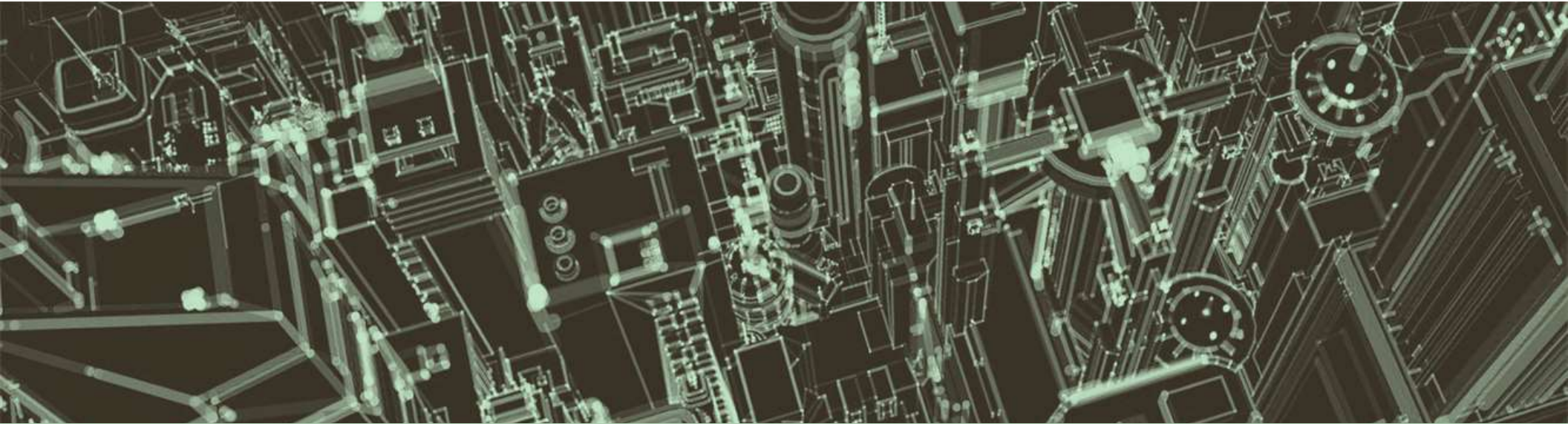
# Zásady rozvoje: Stanovisko obce

- Obec je účastníkem územních řízení
  - Může podávat námitky
  - Může klást požadavky, za kterých je záměr přijatelný
  - Definitivně rozhoduje stavební úřad
- Obec často bývá vlastníkem dopravní a technické infrastruktury
- Obec schvaluje a mění územní plán



# Zásady pro nakládání s přijatými peněžními obnosy

- Transparentní účet
- Mít jasně deklarované, na jaké deficity v infrastruktuře peníze budou použity
  - O použití prostředků hlasovat vždy transparentně, na zastupitelstvu (vyhradit si to – z důvodu veřejnosti zasedání)
- Část peněz je vhodné věnovat kupř. na participativní rozpočet – zvýšit zájem občanů o dění v obci



Děkuji za pozornost.

[vendula.zahumenska@arnika.org](mailto:vendula.zahumenska@arnika.org)

