

Investor za humny?

Jak na developerskou výstavbu v obci
a smlouvy s investory



Investor Zahumny

Máte ve vaší obci problémy s novou výstavbou?

Nestačí čistička odpadních vod?

Potřebujete rozšířit kanalizaci?

Nové osvětlení a chodníky?

Chybí místa ve školce a ve škole?

Investor chce rozšířit průmyslový areál nebo komerční zónu?

Máme řešení. Pro začátek jsme připravili odpovědi na nejčastější otázky starostek a starostů, které obvykle mívají k plánovacím smlouvám a jednání s investory.

Jsme oporou měst a obcí.

www.investorzahumny.cz

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Na Právnické fakultě Masarykovy univerzity se věnovala ochraně životního prostředí. Územní plánování se stalo tématem její disertační práce. Posledních 14 let se věnovala územnímu rozvoji měst a obcí v praxi, mezi lety 2012 – 2018 pracovala pro pražský spolek Arnika, kde řešila územní plán Prahy a radila občanům i zastupitelům ohledně územního rozvoje. Smlouvám obcí s investory se věnuje od roku 2017, je spoluautorkou připravované odborné publikace pro nakladatelství Wolters Kluwer k tématu plánovacích smluv.

Brno, 2019, © Vendula Zahumenská

1. Co může zastupitelstvo dělat, když si už občané nepřejí, aby se v obci dále stavělo?

Každý rozvoj obce má samozřejmě svoje limity. Jakmile se příliš zvýší počet obyvatel nebo se rozroste průmyslová zóna, objevují se závažnější a závažnější problémy. Nestačí školky, silnice, kanalizace nebo vzroste nákladní doprava a hluková zátěž nebo znečištění ovzduší překročí přijatelnou míru. V takové situaci si mnohdy občané už další výstavbu nepřejí. Po volbách se do vedení obce dostanou zastupitelé, kteří byli zvoleni právě proto, že má být chráněn stávající charakter obce. Může se dokonce stát, že občané další rozvoj „zablokují“ v referendu. Živelná, nekoordinovaná a rozsáhlá výstavba může zkrátka vést k řadě závažných problémů.

V takové situaci může obec učinit několik zásadních kroků, které nemusí rozvoj zcela zastavit, ale pomohou vytvořit potřebná pravidla. První krokem by mělo být vytvoření **programu rozvoje obce**, aby obec přesně věděla, kde jsou hrozby pro její fungování a kde naopak rezervy, jaký se dá čekat **demografický vývoj**, jak je to s životním prostředím a za jakých podmínek je možná další výstavba nebo další větší investice v území. Když si obec ujasní priority a potřeby, může přistoupit k vytvoření dalšího dokumentu – **zásad rozvoje obce** (také nazývaných zásady pro jednání s investory). V nich stanoví jasná pravidla, za kterých je výstavba v souladu se zájmy obce a se zájmy jejích obyvatel. Když budou pravidla dodržena,

obec nebude proti záměru vystupovat. V těchto zásadách obec stanoví např. výši finančního příspěvku na rozvoj infrastruktury nebo jiné požadavky, které se mohou lišit podle velikosti plánovaného záměru a jeho dopadu.

Samozřejmostí by mělo zpracování kvalitních územně analytických podkladů a územního plánu a popř. také regulačních plánů, pokud má obec (město) takové lokality, kde je třeba rozvoj podrobně regulovat. V krajních případech samozřejmě mohou obce sáhnout k tvrdším prostředkům a jako účastníci řízení nebo jako vlastníci infrastruktury či potřebných pozemků klást nežádoucí výstavbě překážky. Je ale zřejmé, že je lépe řešit věci preventivně.

2. V obci se má rozšířit průmyslový areál. Co dělat a jak se připravit?

Smlouvy s investory se netýkají jen developerské bytové výstavby, naopak – lze je využít pro všechny záměry, které mohou ovlivnit fungování obce. Taková smlouva byla uzavřena např. mezi obcí Dobrovíz a Amazonem. Dohody tohoto typu mohou řešit např. intenzitu dopravy, časový průběh výstavby, omezit dopady průmyslové výroby na obyvatele. Také může investor přispět na fungování kulturního života v obci, kompenzovat rozšíření vozovky, vybudování křižovatek nebo kruhových objezdů. Lze se dohodnout i na vážení dopravních automobilů (jestli kupř. nejsou přetěžovány) a tím neničí vozovku nebo domy vibracemi.

Pokud má v obci vzniknout nebo se rozšířit průmyslový nebo zemědělský areál, platí v podstatě stejná pravidla jako u výstavby rodinných a bytových domů. Je třeba zahájit jednání co nejdříve a ideálně mít připraven program rozvoje obce, aby bylo možno argumentovat konkrétními daty. Obec musí využít možnosti, které má – limity územního plánu, účastenství v řízeních, vlastnictví infrastruktury nebo pozemků, které investor pro realizaci nebo provoz záměru potřebuje. Vždy je zapotřebí, aby obec měla dobře zmapované zájmy svých občanů a svého území tak, aby zastupitelé nemohli být nařčeni ze zneužívání svého postavení.



3. Co může obec dělat v situaci, kdy její územní plán už umožňuje výstavbu?

Mnohé obce se potýkají s dědictvím špatných územních plánů. Předchozí vedení změnilo územní plány ve prospěch investorů, kteří se logicky snaží svoje pozemky využít co největší měrou. Existuje proto závažný střet mezi soukromým zájmem a zájmem obce. Pokud je obec v situaci, kdy je další výstavba možná, a přesto již nežádoucí, existují v podstatě dvě cesty – vyjednávání **o uzavření smlouvy** se snahou co nejvíce snížit dopady nových záměrů na život obyvatel nebo odpor proti nové výstavbě. I pro vyjednávání ale musí obec využít prakticky stejných prostředků jako pro odpor – účast v řízeních, uplatňování námitek nebo postavení vlastníka infrastruktury.

a) účast v územním řízení

Obce jsou podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon účastníky územních řízení. Mohou stejně jako ostatní účastníci vznášet námítky, které směřují k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Jako účastník může obec podávat odvolání nebo také žalobu proti vydanému územnímu rozhodnutí. V rámci územního řízení obec vystupuje jako každý jiný účastník řízení a nevykonává veřejnou správu, nevystupuje v rámci svého vrchnostenského postavení.

Před zahájením územního řízení by měl investor jednat s vlastníky dopravní a technické infrastruktury (tj. pozemní komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby nebo zařízení pro nakládání s odpady atp.). Na základě těchto jednání by bylo zřejmé, jestli je záměr náročný na novou infrastrukturu nebo ne. Pokud by bylo třeba budovat novou nebo stávající infrastrukturu rozšiřovat, měla by být s vlastníky infrastruktury uzavřena smlouva o tom, jak se bude budování nové infrastruktury financovat.

Jako účastník řízení může obec také požadovat, aby stavební úřad přerušil územní řízení podle § 88 a požadoval předložení výše uvedených smluv. Stavební úřad ale není názorem obce nijak vázán.

b) vlastnictví infrastruktury

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích v § 8 odst. 5 ukládá vlastníkům a provozovatelům veřejné infrastruktury povinnost umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. Připojení vodovodní nebo kanalizační přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo odvádění i čištění odpadních vod nesmí být podmiňovány vyžadováním finančních nebo jiných plnění.

V praxi se mnohé obce potýkají s tím, jak postupovat, pokud je na území obce realizován větší investiční projekt, ať již jde o výstavbu několika rodinných domů či strojírenský provoz, a přitom je již kapacita vodovodu či kanalizace téměř naplněna. Má obec povinnost kapacitu infrastruktury navýšit? Může obec v takovém případě po investorovi požadovat, aby se na souvisejících nákladech finančně podílel? Klíčovým pojmem jsou v souvislosti s možností **odepřít připojení k veřejné infrastruktuře** ve vlastnictví obce „kapacitní a technické možnosti vodovodu a kanalizace“. Pokud jde o připojení k vodovodu, tak určité základní technické požadavky stanovuje prováděcí vyhláška č. 428/2001 Sb. Řadí se zde zejména zachování tlakových poměrů stávajícího vodovodu. Jak konstatuje ministerstvo zemědělství ve výkladovém stanovisku č. 32, je nutné posuzovat nejen to, zda v místě nového připojení odpovídají hodnoty hydrodynamického a hydrostatického tlaku požadavkům vyhlášky, ale také skutečnost, zda odběr negativně neovlivní tlakové poměry stávajících odběratelů.

Technické a kapacitní možnosti pro napojení kanalizace nejsou v právních předpisech stanoveny. Zejména v případě kanalizace je tak především na obci jako vlastníkovu infrastruktury, aby takové kapacitní a technické podmínky transparentně stanovila a v každém jednotlivém případě posoudila.

Obec tak musí především znát aktuální stav a v souladu se stanovenými pravidly pak posuzovat jednotlivé žádosti o připojení. V rámci kanalizace například může být stanovena určitá rezervní kapacita pro plynulé a bezpečné provozování při přívalových deštích.

Investoři často stojí o to, aby **vybudovanou infrastrukturu převedli** na obec (díky tomu se o ni především nebudou muset starat). To otevírá obci nové možnosti pro vyjednávání. Převzetí infrastruktury totiž není její povinností a investor bude potřebovat smlouvu.

c) vlastníci pozemků

Při výstavbě nových bytových domů nebo průmyslového areálu mnohdy potřebují investoři využít pozemky obce. Právě to je pro obec nejsilnější „manévrovací prostor“, protože nemá povinnost svoje pozemky investorům poskytnout. Proto je možné např. vyjednávat o uzavření smluv o služebnosti pro vedení vodovodní nebo kanalizační přípojky přes pozemek obce. Stejně tak lze jednat o vedení např. účelové komunikace, která je připojením na místní komunikaci.

d) vlastníci pozemní komunikace

Obec jako vlastník místní komunikace nedává k tomuto připojení souhlas, ale v rámci řízení, které vede silniční správní úřad jen poskytuje svoje stanovisko k tomuto připojení. To, že bude napojení na pozemní komunikaci vyřešeno ale neznamená, že jsou současně vyřešena výše uvedené otázky okolo vlastnictví pozemků a že by obec musel poskytnout investovi služebnost inženýrských sítí.



4. Investor předložil návrh smlouvy, se kterým nesouhlasíme. Co dělat?

Investoři nebývají vždy pasivní a stává se, že přijdou s návrhem smlouvy jako první. Taková situace ale nebývá pro obec výhodná, protože tyto návrhy jsou samozřejmě sepsány ve prospěch investora a obci se značně zmenšuje vyjednávací prostor a v podstatě se už pak jen pokouší rozšířit původní návrhy. Proto je lepší, když jsou obce připraveny a mají zveřej-

něny zásady rozvoje obce při jednání s investory. Jejich součástí je mj. to, jakým způsobem má investor zahájit jednání se starostou nebo určeným radním nebo příslušným odborem obce. Pokud jednání probíhají podle těchto pravidel, je obec tím, kdo předkládá první návrh smlouvy.

Jestliže obec ještě zásady rozvoje nemá, je zřejmě nejlepší včas oslovit advokáty a odmítnout jednání o návrhu developera a předložit návrh svůj.

5. Může obec změnit územní plán podle přání investora?

V případě, že investor požaduje, aby byla uzavřena smlouva, jejímž obsahem je i **změna územního plánu podle požadavků developera**, je zapotřebí upozornět. Rozhodování o pořízení územního plánu a jeho vydání jsou totiž výkonem vrchnostenské správy (veřejné moci). Obec smí v těchto případech činit jen to, co je jí výslovně zákonem dovoleno. Je zřejmé, že by obce neměly žádný soukromoprávní závazkem zasahovat do výkonu veřejné správy. Nejen že by takové ustanovení smlouvy bylo pravděpodobně neplatné a že by hrozilo vážné riziko pro zrušení části nebo změny územního plánu, která by vycházela z takové dohody, ale také by mohla nastoupit trestní odpovědnost zastupitelů.

6. Může obec změnit územní plán, když si už nepřeje další výstavbu?

Obce mají mnohdy nevyhovující územní plány – staré, mnohokrát měněné, zkrátka takové, které neřeší aktuální potřeby. Pozemky, které byly polem, se před lety změnilly na stavební parcely. Investor na nich ale ještě nezačal stavět. Může je obec změnit zpět na pole a ochránit tak svoje území před výstavbou? **Obecně je možné územní plán změnit.** Nikdo nemá nárok na to, aby jeho pozemky zůstaly tím, čím jsou právě teď. Obec je ale ve svém rozhodování značně limitována.

Jednak musí při změnách územních plánů dbát na to, aby nezasahoval do vlastnického práva nepřiměřeně. To by totiž mohlo vést ke zrušení územního plánu soudem. Ale i v situaci, kdy je zásah přiměřený a u soudu ob stojí, může investor požadovat náhradu za změny v území. To platí tehdy, pokud po změně už pozemky nejsou určeny k zastavění, uplynulo méně než 5 let od předchozí změny anebo už získal pravomocné územní rozhodnutí. Jestliže už uplynulo více než 5 let a investor nebyl do aktivní, aby získal územní rozhodnutí, může obec územní plán změnit.

Jiná je situace, kdy měl investor pole, změnou územního plánu se z polí staly stavební pozemky a následně zrušením změny územního plánu soudem má investor zase jen pole.

V takovém případě, zjednodušeně řečeno, nemá investor nárok na náhradu škody. Jeho pozemky totiž byly nezákonným územním plánem zhodnoceny. Jejich hodnota klesla až v důsledku rozhodnutí soudu o zrušení územního plánu. Rozhodnutí soudu ale nebylo nezákonné, naopak napravovalo nezákonný stav. Tento názor podporuje judikatura Nejvyššího i Ústavního soudu. Přesto, že je judikatura zatím příznivá, měly by být obce maximálně opatrné při změnách územního plánu.

7. Co může obec investorům slíbit?

Obec se nesmí zavazovat ke změnám územního plánu nebo k tomu, že územní plán nezmění. Stejně tak se nesmí zavazovat k vydání či nevydání obecně závazné vyhlášky. To vše je výkon veřejné moci a nelze do něj zasahovat prostřednictvím jakýchkoli soukromoprávních ujednání. Obce samozřejmě nemohou zasahovat do žádných správních řízení, neboť ta nejsou věcí samostatné, ale přenesené působnosti, tj. výkonem státní správy. K čemu se tedy obce zavázat mohou?

Mohou se zavázat k určitému vystupování jako účastníci územních řízení (pokud budou splněny všechny zákonné podmínky a podmínky smlouvy), mohou se zavázat, že se nebudou odvolávat. Dále se mohou zavázat k určitým krokům ve vztahu k poskytnutí služebnosti inženýrské sítě nebo třeba poskytnutí svých pozemků pro realizaci záměru.

Důležité je, aby si obce daly do smluv vždy výhradu ke splnění závazků – např. to, že nebudou nést odpovědnost, pokud zmaří možnost plnit ze smlouvy místní referendum.



8. Co může obec z jednání s investorem získat? A proč by měl chtít investor jednat?

V řadě případů jsou obce v situaci, kdy je na pozemcích možno stavět ať se smlouvou nebo bez ní. Pokud bude uzavřena smlouva, může se pro investora výrazně urychlit celé

řízení a může dosáhnout potřebných rozhodnutí včas, aby nemusel řešit případnou ztrátu v podnikání. Také je pro investora do jisté míry výhodou (u některých typů záměrů), když je v obci funkční infrastruktura a občanská vybavenost. Proto je příspěvek na ni smysluplný.

Přínosy pro obec jsou taktéž zřejmé – především je financování veřejné infrastruktury mimořádně nákladné, kapitálové výdaje představují tu největší částku obecních rozpočtů. Navíc obce obtížně řeší např. nedostačující kapacitu kanalizace a mnohdy připojují nové stavby i v situaci, kdy je kapacita na hraně a následně způsobuje nemalé problémy.

Pokud má navíc obec transparentní zásady a má zpracovaný program rozvoje, může dobře korigovat svůj rozvoj a chránit zájmy a potřeby občan obce.

9. Jak zajistit, aby investor splnil, co slíbil?

Ve smlouvách o rozvoji území, které už obce uzavřely, mnohdy chybí zajištění investorových závazků. Obce se tak v podstatě spoléhají na to, že se „nějak dohodnou“. To samozřejmě není pravda. Jakmile získá investor zemní rozhodnutí, nemusí mít zájem svoje závazky plnit. Samozřejmě to neplatí pro všechny situace a všechny investory (někteří chtějí s obcí spolupracovat dlouhodobě a nestojí a poškozené vzájemné vztahy), ale je dobré na to myslet včas a doplnit do smlouvy vhodné zajišťovací nástroje. Patří sem nejčastěji smluvní pokuta,

zástavní právo k nemovitosti, vhodná je také bankovní záruka. Využít ale lze i ručení nebo směnky. Všechny tyto instituty mají posílit postavení obce jako věřitele.

Stává se také, že investoři převedou svoje závazky ze smlouvy na třetí osoby, které mají sídlo třeba v Singapuru. Tyto „skořápky“ společností pak nepřebírají poštu nebo tvrdí, že neumí česky a jejich zástupci nijak nereagují. S touto situací je třeba počítat jako se sice málo pravdě podobnou, ale možnou. Proto je vhodné jednotlivá plnění ze smlouvy činit kupř. na etapy, dát do smlouvy sadu odkládacích podmínek a podobně.

Obce by si samy měly dávat naopak pozor na to, k čemu se zavazují a jak svoje závazky zajišťují. Pořád jsou totiž orgány veřejné správy a za nakládání s majetkem v rozporu s tím, jak by s ním nakládal „řádný hospodář“ mohou být zastupitelé odpovědní.

10. Jak máme přesně zjistit, co obec potřebuje?

Obce mají mít zpracovány územně analytické podklady jako podklad pro územní plánování, mají mít územní plán (ačkoli povinně ho musí mít až od 1. 1. 2023). Dále by měly mít **program rozvoje** (což jim ukládá zákon č. 128/2000 Sb., o obcích) a větší města mají i strategické plány nebo třeba různé strategie pro adaptaci na změnu klimatu a jiné rozvojové dokumenty.

Právě programy rozvoje jsou dokumenty, které by měly obcím umožnit:

- naplňovat dlouhodobé cíle a strategickou vizi obce,
- rozhodovat v zastupitelstvu v širším koncepčním rámci,
- koordinovat aktivity a zájmy různých subjektů působících v obci,
- lépe prosazovat a chránit veřejný zájem,
- kvalifikovaně formulovat další koncepční dokumenty nebo
- stanovit priority investičního programu.

Program rozvoje jednak charakterizuje obec z hlediska její polohy, podmínek životního prostředí, zástavby a rozvojových ploch a potenciálu území, hospodářství, obyvatelstva, bydlení, veřejné vybavenosti (existující a chybějící), rozpočtové situace anebo vazeb k ostatním obcím, resp. postavení obce v rámci celého kraje.

Obce mohou využít odborníků, kteří jim pomohou zpracovat komplexní program rozvoje, resp. strategický plán. Mnohým obcím ale plně postačí, když si zmapují výše uvedené ukazatele např. na krátkém plánovacím setkání a pro formální naplnění požadavků programu rozvoje využijí kupř. systém Ministerstva pro místní rozvoj – Obce pro (<http://www.obce-pro.cz/>).



11. Musí obec požadovat, aby všichni, kdo chtějí stavět nebo podnikat uzavíraly smlouvy?

Jedním ze základních problémů, se kterým se obce při vyjednávání s investory potýkají, je odmítavý postoj developerů. Pokud je totiž obec ve své vyjednávací pozici příliš vágní a nedává předem jasně najevo, co od svého rozvoje očekává, nemají developeri motivaci k vyjednávání. Jednoduše podají žádost o vydání územního rozhodnutí a počítají dopředu s tím,

že obec jako účastník nebo dokonce vlastník infrastruktury zůstane nečinná, nebo bude jednat neefektivně. Tomu předchází dobře zpracované zásady rozvoje, někdy nazývané **zá-
sady pro vyjednávání s investory**. Jejich hlavním cílem je deklarovat zájmy obce a zájmy občanů. Informovat všechny zájemce o výstavbu v obci, že je samozřejmě možná v souladu s územním plánem, ale jen za určitých podmínek je také obcí podporovaná. Ne každá nová výstavba je totiž v souladu se zájmy obce. Obec pak může v roli účastníka např. územního řízení jasně prosazovat tyto zájmy, které mohou být v rozporu se zájmy stavebníka. Stejně tak může využít svého postavení vlastníka infrastruktury.

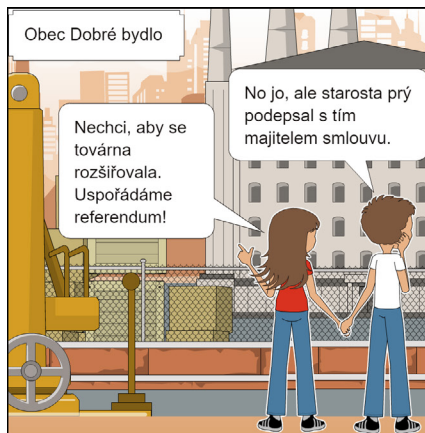
To, že má obec primárně hájit zájmy občanů a samozřejmě i veřejné zájmy, vyplývá z § 2 zákona o obcích. V tomto ustanovení se uvádí: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Pro psaní zásad rozvoje nebo zásad pro vyjednávání zatím neexistuje žádná jednotná metodika. Přesto je zřejmé, co by měly dobré zásad vřdycky obsahovat. Zásady rozvoje (zásady jednání s investory) by měly být schváleny zastupiteli, aby bylo zřejmé, že na takovém postupu panuje potřebná shoda. Zásady musí být zveřejněny a mělo by být vřdy jasně deklarováno, že se jimi obec řídí (a měla by tak činit v každém případě, na který se zásady vztahují). Dále je třeba definovat pojmy – třeba co se rozumí záměrem (některé obce preferují, aby se zásady vztahovaly na všechnu výstavbu, některé až od určitého rozsahu – zde ale hrozí „salámování“). V zásadách je pak potřeba vymezit, jak má investor postupovat – kam se obracet, jak zahájit vyjednávání. Také se zde musí všichni dočíst,

jak bude postupovat obec – jestli se vyjadřuje k záměru předem a co se děje v územním řízení. Zásadní je pak stanovení finančního příspěvku – některé obce mají např. stanoven určitý obnos za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Když pak dojde k řešení konkrétního projektu, obec vydá stanovisko, ve kterém uvede, za jakých konkrétních podmínek je projekt pro městskou část přínosný a co musí být ze strany investora splněno, aby obec mohla v územním řízení jako účastník prohlásit, že byly splněny podmínky pro ochranu zájmů obce a jejích občanů.

12. Je referendum překážkou v plnění smlouvy?

Během trvání smlouvy se mohou vyskytnout různé překážky. Některé z nich mohou obci objektivně zamezit v tom, aby splnila podmínky smlouvy (mezi ty extrémnější patří třeba živly). Někdy může být takovou překážkou třeba referendum. Občané mají v referendu poměrně silný nástroj, jak zavázat zastupitele, aby rozhodovali tak, jak si přejí. Pokud je uzavřená smlouva v rozporu s výsledkem referenda, mají zastupitelé vážný problém. Smlouva samotným referendem není nijak dotčena – pořád platí a musí se z ní plnit. Plnění by ale znamenalo rozhodování v rozporu s referendem. Pokud mají obce nekvalitní smlouvy, musí se např. pokusit dojednat s investorem změnu závazků. Jestliže ale nebudou úspěšní, může dojít i na odpovědnost za nesplnění smlouvy a zastupitelé se budou muset podílet na úhradě škody, která developerovi vznikla. Ta se může pohybovat i v desítkách milionů korun.

Řešením je myslet na referendum včas. Už do smlouvy by si obec měla dát podmínku, že v případě, kdy proběhne referendum (je totiž třeba zdůraznit, že návrh na konání referenda vůbec nemusí pocházet jen od samostatné obce, naopak často přijde „zezdola“, od občanů), nenese odpovědnost za to, co nebude moci splnit. Referendum se zkrátka podobá povodni – když proběhne, nelze v plnění smlouvy řádně pokračovat.



13. Můžou být zastupitelé za uzavření smlouvy potrestaní?

Ve smlouvách o rozvoji území se investor zavazuje obci uhradit určité plnění, zpravidla jako zohlednění dopadů na infrastrukturu obce. Obec se někdy zavazuje poskytnout podporu předkládanému projektu. Pokud by byly závazky obce sjednány nevhodně, např. by směřovaly ke změně územního plánu nebo dokonce k ovlivňování územního řízení, nebo by nebylo zřejmé, jak mají být použity finanční prostředky (plnění developera), mohli by zastupitelé čelit **trestnímu stíhání**. Jednalo by se o trestný čin zneužití pravomoci úřední osoby dle §329 a nepřímého úplatkářství dle § 333 odst. 2 trestního zákoníku, jehož účastníkem měla být i developerská společnost.

Za zneužití pravomoci úřední osoby se dle zákona považuje jednání úřední osoby, která v úmyslu způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch a) vykonává svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu, b) překročí svou pravomoc, nebo c) nesplní povinnost vyplývající z její pravomoci.

Podle ustanovení o nepřímém úplatkářství bude potrestán ten, kdo žádá, dá si slíbit nebo přijme úplatek za to, že bude svým vlivem nebo prostřednictvím jiného působit na výkon

pravomoci úřední osoby, nebo za to, že tak již učinil, bude potrestán odnětím svobody až na tři léta. Platí přitom, že kdo z tohoto důvodu jinému poskytne, nabídne nebo slíbí úplatek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta.

Obcím lze doporučit, aby se nezavazovaly k ovlivňování výkonu veřejné moci (ani v samostatné působnosti) a aby vždy transparentně stanovily (nejlépe ve smlouvě), k čemu budou finanční prostředky užity a aby zřídily transparentní účet pro nakládání s těmito částkami. Vybrané částky musí být vždy použity v zájmu obce, na rozvoj infrastruktury, vybavenosti nebo např. kulturního či sportovního života v obci. Taktéž by mělo investování těchto prostředků vždy souviset alespoň do určité míry s developerským záměrem (to ale zřejmě bude i podmínkou ze strany investora). Také lze doporučit, aby alespoň část vybraných prostředků investovaly.

Kromě trestní odpovědnosti by bylo možné uvažovat i o odpovědnosti občanskoprávní, např. v případě, že by v důsledku hlasování zastupitelů vznikla developerovi škoda a ten by se rozhodl uplatnit nárok na její náhradu u soudu. Zastupitelé si proto musí dávat pozor na to, o jakých dokumentech hlasují. Pokud existuje rozpor nebo nejistota, je lépe si obstarat stanovisko nebo alespoň konzultaci odborníka.

14. Jsou smlouvy závazné i pro nové zastupitele?

Podobně jako v případě konání referenda, mohou zasáhnout do zájmu obce na plnění smlouvy – nové zastupitelstvo vidí developerský projekt jinak a nemá zájem o to, aby se v obci stávešlo (s tímto programem mohla být např. i zvolena nová koalice). Nové zastupitelstvo (a rada) musí respektovat všechny smlouvy, které uzavřelo předchozí vedení obce, protože se závazek netýká konkrétních zastupitelů nebo radních, ale obce jako právnické osoby.

Nové zastupitelstvo ale může usilovat o to, aby došlo k dohodě mezi obcí a developerem o ukončení smlouvy (to je však velmi nepravděpodobné) nebo k modifikaci smlouvy. Zastupitelstvo by také mohlo zvážit žalobu, prostřednictvím které by se obec domáhala toho, aby soud určil, že je smlouva z nějakého (pádneho) důvodu neplatná. Takovým důvodem by samozřejmě nebylo třeba to, že občané s další výstavbou nesouhlasí, muselo by se jednat o řádný důvod, který obecně může způsobit neplatnost právního jednání podle občanského zákoníku nebo speciálních zákonů. Jde např. o to, že by se smlouva příčila dobrým mravům, plnění by bylo nemožné nebo v rozporu se zákonem. Takovým ustanovením, které by bylo v rozporu se zákonem, by byl např. závazek obce k vydání konkrétní změny územního plánu (viz kapitola). V případě, že by smlouva obsahovala takový závazek, mohli by situaci noví zastupitelé řešit. Po vyslovení neplatnosti smlouvy soudem by ale opět nastal problém kupř. z navrácením bezdůvodného obohacení (tj. toho, co obec již přijala).

Protože smlouvy o rozvoji území nejsou mnohdy záležitostí jednoho volebního období (např. mohou být uzavřeny na různé etapy projektů), lze jako jedno z řešení doporučit, aby byly uzavírány vždy na základě zásad rozvoje území (viz kapitola). Tyto zásady mají vyjadřovat vizi obce, její směřování, zájem na tom, aby dospěla do určité fáze rozvoje.

Pokud by se noví zastupitelé rozhodli smlouvu porušit, museli by čelit odpovědnosti za porušení smluvního závazku.

15. Kdo smlouvu schvaluje?

Obec jako veřejnoprávní korporace a právnická osoba musí svoji vůli uzavřít smlouvu projevit stanoveným způsobem. Zpravidla bude o tom, jestli obec smlouvu uzavře nebo ne, rozhodovat zastupitelstvo obce, protože se smlouva bude týkat i nemovitostí a jejich převodu nebo třeba zřizování práva stavby. V jednodušších případech může rozhodovat rada obce, je ale možné, aby si schvalování určitého typu smluv vždy vyhradilo zastupitelstvo. Ve finále projevuje vůli obce navenek starosta (nebo pověřený zaměstnanec obecního úřadu), který smlouvu podepisuje – bez souhlasu příslušného orgánu obce to ale není možné.

Co obcím nabízíme

Máme řešení pro každou obec na míru:

- Díky nám budete mít **dobré plánovací smlouvy na financování infrastruktury**.
- Napíšeme pro vás **zásady rozvoje obce**. Každý investor bude vždy včas a transparentně vědět, **za jakých podmínek se u vás v obci dá stavět**.
- Umíme **zajistit odborníky** a pomůžeme dát **rozvoji vaší obce správný směr**.
- Rádi se s vámi potkáme nejen u vás v obci, ale také **na některém z našich odborných seminářů**.



Investor Zahumny

Webové stránky: www.investorzahumny.cz

E-mail: zahumenska@investorzahumny.cz

Telefon: +420 721 725 474

Autoři:

Vendula Zahumenská a David Zahumenský

Komiksy:

David Zahumenský

Vydala:

EmvilleZ, s.r.o.

IČ 02027259

Brno 2019