

SMLOUVY O ROZVOJI ÚZEMÍ OBCÍ KDYŽ JE INVESTOR ZA HUMNY

RECENZE PUBLIKACE



V roce 2019 vydalo nakladatelství Wolters Kluwer ČR odbornou publikaci s názvem „Smlouvy o rozvoji území. Když je investor za humny“. Autorský kolektiv tvoří Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D., jež se zaměřuje na právo životního prostředí a specificky na smlouvy obcí s investory, Mgr. David Zahumenský, který je advokátem se specializací na ústavní a správní právo a územní rozvoj, JUDr. Petr Svoboda, Ph.D. jenž je odborným asistentem na Katedře správního práva a správní vědy na Právnické fakultě Univerzity Karlovy a také advokátem se zaměřením na ochranu veřejných zájmů v oblasti práva životního prostředí a územního plánování, a JUDr. Petra Humlíčková, Ph.D., která je rovněž advokátkou specializující se na územní plánování a stavební právo a současně odbornou asistentkou na Katedře práva životního prostředí Právnické fakulty Univerzity Karlovy. Kniha je vydána s právním stavem k 30. 6. 2019.

Publikace je dělena do devíti částí, z nichž každá má další dílčí kapitoly a podkapitoly. Orientace je jednoduchá, autoři nešli do nadbytečného členění a pojímají témata do jednotlivých částí a kapitol logicky, tj. od obecných vymezení problematiky až po konkrétní příklady a další vhodné poznámky, jakými jsou např. využití adaptačních opatření v dohodách obcí s investory nebo využití regulativů v územních plánech.

Jak bylo naznačeno, první část se zabývá obecně problematikou nové výstavby různého druhu a funkcí. Jde o výstavbu rezidenční, průmyslovou nebo komerční. Na úvod publikace je nastíněn základní problém nové výstavby v podobě dalších nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, jakož i na občanské vybavení v podobě školských zařízení, zdravotnických zařízení apod. Obce se tak potýkají s narůstajícími nároky na finance.

Druhá část se orientuje na postavení obcí při územním rozvoji v rámci územního řízení a v procesech územního plánování, především při procesu pořizování územních plánů. Těžiště této části spočívá v rozdělení postavení obce jako vrchnostenského vykonavatele veřejné moci oproti postavení obce jako účastníka územního řízení a jako dalšího „běžného“ účastníka těchto procesů. Různá stadia řízení umožňují obcím v jejich různých postaveních uplatňovat rozdílné požadavky. Tato část je klíčová k dalšímu výkladu o dohodách s investory.

Ve třetí části je věnován prostor vymezení smluv nebo dohod s investory a tomu, co tyto dokumenty představují. Část je rozdělena do kapitol, které se zabývají jednak plánovacími smlouvami podle stavebního zákona a jednak nepojmenovanými smlouvami s investory. Třetí část doprovází aktuální soudní rozhodnutí a exkurz do zahraničních zkušeností s dohodami s investory.

Čtvrtá část navozuje, jak s investory vyjednávat, pokud obec chce, aby se podíleli na budování potřebné veřejné infrastruktury nebo aby se podíleli na rozvoji obcí např. finančními příspěvky. Shrnuje čím, resp. jakými dokumenty a plány musí obce disponovat, aby šla naproti dohodám s investory a mohla je využít k podílení se na rozvoji území. K tomu je též důležité, aby měly obce kvalitně zpracovány informace o svém území, především v územně analytických podkladech. Ve čtvrté části jsou uvedeny vzorové zásady pro výstavbu obcí, což představuje výraznou praktickou pomoc obcím.

Pátá část již vyjmenovává závazky, ke kterým se obce mohou zavázat a naopak uvádí nepřijatelné závazky s investory. Opět je celá část doplněna bohatými odkazy na soudní rozhodnutí. Uvádí se zde dále instituty občanskoprávní jakými jsou náhrada škody, předšmluvní odpovědnost, ale také veřejnoprávní, například vstupování místního referenda do otázek smluv obcí s investory.

Šestá část se zabývá závazky investorů, jejich podobou a dobrými i nevhodnými příklady včetně judikatury. Do problematiky vstupuje také otázka, jak tyto závazky zajistit a dopad na daňovou stránku věci.

Sedmá část obsahuje řadu dílčích podkapitol, které by se daly označit jako doplňující danou problematiku. V této části jde o náhradu za změnu využití území územním plánem, co vyplývá pro „uživatele“ územního plánu, pokud je zrušen soudem a další situace související s právní jistotou v územním plánování.

Osmá část doplňuje problematiku „modrozeleným“ tématem a adaptačními opatřeními obcí, mimo jiné i v územních plánech s velmi užitečným průnikem do zahraniční zkušenosti řešení adaptačních opatření.

Celou publikaci pak uzavírá devátá část, která pojednává o regulativech územního plánu a dalších nástrojích územního plánování, které obce mohou efektivně využít pro svůj rozvoj např. pro územní studie nebo spolupráci v rámci svazku obcí.

Kniha obsahuje poměrně bohatý průřez smluvních i územně plánovacích možností obcí – jak si zajistit vyšší míru rozvoje, nebo tento proces zefektivnit. Celý text disponuje četnými odkazy na strategické plány obcí, zásady při vyjednávání, metodiky a další dokumenty. Publikaci lze doporučit nejen osobám přímo se podílejícím na chodu obcí, ale také i investorům a osobám z dalších oborů, které se setkávají nebo jinak podílejí na problematice rozvoje obcí.

[ZAHUMENSKÁ, Vendula aj. *Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 212 s. ISBN 978-80-7598-597-2]

Mgr. Marek Peringer
Kancelář architekta města Brna
doktorand Právnické fakulty MU