

# SPOLUPRÁCI MĚST S INVESTORY PROMĚNILY ZÁSADY A PLÁNOVACÍ SMLOUVY

## NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON OTEVŘE DALŠÍ MOŽNOSTI

Nastavování vztahů mezi městy a investory v posledních letech proměnila stále více se rozšiřující praxe zavádění zásad či metodik spolupráce a plánovacích smluv, které z nich vychází. Tuto praxi má od příštího roku v české legislativě více ukotvit a rozšířit jejich možnosti nový stavební zákon.

Jak se prostředí rozvoje měst proměnilo, jaké zkušenosti už zásady a plánovací smlouvy přinesly a jaké změny jsou na obzoru, přiblížili zástupci developmentu, samospráv i další odborníci na setkání platformy Chytré město a investor, které se konalo 5. října ve Spojce Karlín.

Nový stavební zákon, který téma plánovacích smluv podrobně pokrývá, bude příští rok nabývat účinnost postupně. Nově například uvádí, jaké strany mohou smlouvu uzavřít a k čemu se v ní mohou zavázat. Pro snazší orientaci v nové legislativě plánuje Ministerstvo pro místní rozvoj koncem letošního roku zveřejnit metodiku, podle níž bude možné postupovat.

*„Plánovací smlouvy tím zasadíme do celkového rámce metodik a zásad, které obce už nyní využívají, nejde o konkrétní stanovování koeficientů nebo finančního plnění. Metodika se bude zabývat tím, jak ke konkrétním podmínkám dospět,*

*co vše do nich lze zahrnout, co znamená poskytnutí věcného či finančního plnění za zhodnocení pozemku a dalšími záležitostmi,“ vysvětlil **Roman Vodný**, ředitel Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj.*

Nová úprava má zajistit především kontinuitu dosavadní praxe – lze však podle ní stávající dokumenty obcí aktualizovat po formální i věcné stránce. „*U samotných plánovacích smluv pak bude třeba rozhodnout, jestli se smluvní strany vydají cestou veřejnoprávních smluv, jak určí nový stavební zákon, nebo jestli setrvají u soukromoprávních smluv jako doposud, což by mělo být možné,“ uvedl **Tomasz***

**Heczko**, vedoucí advokát naší kanceláře, s tím, že samosprávy, které používají zásady a plánovací smlouvy podle současné právní úpravy, budou potřebovat provést revizi svých aktuálních postupů.

## **Výzva do budoucna? Rozpočtové určení daní**

Od roku 2022 má vlastní pravidla pro investory i hlavní město Praha, které se dnes už může pochlubit také prvními uzavřenými plánovacími smlouvami podle této metodiky, které stanovují příspěvek investora za zhodnocení území po změně územního plánu. Podle **Zdeňka Soudného**, generálního sekretáře Asociace developerů, jsou však příspěvky do území neboli kontribuce, které jsou klíčovou součástí těchto pravidel, jen dočasným řešením nerovného rozdělení financí ze stavebních záměrů. Systémovým řešením nedostatku financí v samosprávách je podle něj především rozpočtové určení daní. „*Máme ale i jiné nápady, jak podpořit města pro strategický rozvoj jejich území – například jednorázovým daňovým bonusem ze státního rozpočtu. Tyto peníze by sloužily primárně jako podpora rozvoje infrastruktury a veřejné vybavenosti. Jednalo by se tak o jednorázovou zpětnou platbu u investic, které v místě generují zisk do veřejných rozpočtů,*“ předestřel.

## **Udržitelné investice do měst v praxi**

Pro smysluplný rozvoj obcí jsou nutné kvalitní investiční záměry a jejich udržitelné plánování. S jeho nastavením pomáhají samosprávám experti z Frank Bold Advokáti, které na konferenci zastupoval urbánní ekonom **Vít Zeman** a advokát **Tomasz Heczko**.

Prvním krokem je zmapování konkrétního území samosprávy a analýza dostupných dat. „*V rámci strategického dialogu s obcí zjistíme, co je třeba změnit, aby se zlepšila její prosperita. Většina rozpočtu sice stojí na rozpočtovém určení daní, ale nemusí pro ně být jediným zdrojem. Lze využít i privátní zdroje – ne tak, že budeme investory ždímat, ale tak, že pro ně nastavíme takové podmínky, aby byli velice rychle připraveni v obci podnikat,*“ přiblížil Zeman.

Heczko upozornil na nešťastnou praxi některých měst, když podmínky či dokumenty pro strategický rozvoj přejímají od jiných měst. Jejich velikost i potenciál se totiž často zásadně liší a využití „cizích“ dokumentů tak může vést i k zbrzdění rozvoje.

Konkrétní data o fungování měst zveřejňuje dvakrát ročně také Národní síť Zdravých měst. „*Vytváříme přehled měst podle indexů vzdělanosti, podílu nezaměstnaných a dalších. To městům ukáže, kde jsou jejich silná a slabá místa,*“ uvedl **Petr Švec**, ředitel sítě. Zdůraznil přitom, že, aby město jako celek kvalitně fungovalo a rozvíjelo se, je nutné zapojit do diskuse o rozvoji území také jeho obyvatele.

Důležitost včasného projednání projektu s veřejností potvrdil také městský architekt Břeclavi **Karel Bařinka**. Bařinka se podílel na tvorbě zásad pro investory, které má město od roku 2020, a řeší také témata související s územním plánováním včetně hodnocení konkrétních stavebních záměrů a architektonických soutěží. „*Zásadní je včasná komunikace mezi investorem a městem. Nejlepší je, pokud investor přijde se svým záměrem co nejdříve. Současně je dobré se bavit také o projednání projektu s veřejností. Trend je, že veřejnost se skutečně zajímá o to, co se děje*

*v okolí bydliště, zvláště pokud jde o zásah do veřejných prostranství,*“ uvedl.

Jednou z klíčových oblastí pro rozvoj každého města je dostupnost bydlení. Jeden ze způsobů, jak ji podpořit, představila na pražském setkání společnost BDSO – Bytová družstva společně s občany. „*V družstevním bydlení je byt reprezentován družstevním podílem. Klíčovou výhodou družstevního bydlení je možnost financování přes družstevní hypotéku, která je dostupnější než tradiční hypoteční úvěr. Navíc, družstvo může být flexibilnější a efektivnější při správě a údržbě budovy,*“ vysvětlil jednatel společnosti **Josef Sikyta**, který blíže představil pilotní projekt Resort Štěpánka v Mladé Boleslavi.

## **Platforma Chytré město a investor**

Cílem platformy Chytré město a investor je sdílení know-how a dobré praxe samospráv a investorů v oblasti aktuálních modelů spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem. Klademe důraz na zelená a úsporná řešení včetně decentralizované výroby energií, boření mýtů a vyvracení stereotypů. Usilujeme o propojování stakeholderů s cílem vzájemně pochopit potřeby a požadavky všech stran.

Projekt je realizován pod záštitou Ivana Bartoše, ministra pro místní rozvoj, a za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj. Expertními partnery akce jsou investor BDSO specializující se na dostupné družstevní bydlení, Asociace developerů, Národní síť zdravých měst a Česká komora architektů.

*Frank Bold Advokáti, s. r. o.*