



Pokud by zastupitelstvo odhlasovalo, že na smluvní pokutě netrvá, porušilo by zákonnou povinnost řádného hospodáře.

úhradou v penězích, není-li vydání prospěchu možné, a dále samozřejmě také trestněprávně. Mezi trestné činy, které jsou nejčastěji spatřo-

vány v činnosti zastupitelů, patří zneužití pravomoci úřední osoby a porušení povinností při správě cizího majetku.

Je třeba si uvědomit, že všichni zastupitelé (nejen starostové, místostarostové a ti, kteří vykonávají nějakou statutární funkci), ale i zastupitelé jako takoví, jsou v § 127 odst. 1 písm. d) trestního zákoníku uvedeni přímo mezi úředními osobami. Tím pádem je trestný čin zneužití pravomoci úřední osoby velmi častým.

„Úřední osoba, 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, bude potrestána odnětím svobody na jeden rok až pět let nebo zákazem činnosti.“ Je ovšem nutné mít na paměti, že tento trestný čin vždy vyžaduje úmysl a pro jeho aplikaci nepostačuje zavinění z nedbalosti. ●

Mgr. Štěpán Ciprýn,
advokat@cikr.cz, www.cikr.cz

Smlouvy o rozvoji území

Mohou se obce a města dohodnout s investory na uhrazení příspěvku na vybudování a údržbu infrastruktury?

■ V dojezdové vzdálenosti od Prahy, Brna, Plzně a dalších měst dochází k rozvoji nové výstavby pro bydlení, což staví menší města a obce, v nichž se zvyšuje počet obyvatel, před množství výzev. Ve Středočeském kraji lze namátkou zmínit např. Baš, kde došlo mezi lety 2005 až 2010 k nárůstu obyvatel z 548 na 1 266, nebo obec Chýně, ve které vzrostl ve stejném období počet obyvatel ze 710 na 2 521. Vedle rizika konfliktů mezi starousedlíky a novými rezidenty či narušení architektonického rázu obce dochází v důsledku nové rezidenční výstavby také k tomu, že nepostačuje kapacita technické infrastruktury (např. kanalizace, vodovody, veřejné osvětlení) nebo

občanské vybavenosti (školy, školky, zařízení pro seniory apod.).

Samospráva obcí zjišťuje, že přísliby investorů, jak nová výstavba přinese také více peněz do obecní pokladny, se plní jen z části, neboť zejména vybudování nové technické infrastruktury a občanské vybavenosti vyžaduje značné investice, na které se v rozpočtech obcí nedostává. Nejvíce postižená města a obce tak začala s investory uzavírat smlouvy, na jejichž základě se developeři zavazují poskytnout obci finanční příspěvek na vybudování nové infrastruktury či dopravní komunikace, nové čistírny odpadních vod nebo třeba dětského hřiště. V tomto článku se zaměříme na úvodní seznámení s problematikou

těchto smluv, které sami souhrnně označujeme jako „smlouvy o rozvoji území“.

PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

V souvislosti s územním rozvojem předvídá stavební zákon (č. 183/2006 Sb.) uzavření tzv. plánovací smlouvy podle § 66 odst. 2. Uzavření této smlouvy, kterou se investor zaváže ke spoluúčasti na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury, lze ale vyžadovat pouze v souvislosti s vydáním regulačního plánu na žádost. Předpokladem tak je, aby územní plán pro určité území vydání regulačního plánu stanovil a zároveň aby obsahoval zadání tohoto regulačního plánu (§ 62 odst. 3



Uzavření dohody o pomoci při budování nové či úpravách stávající veřejné infrastruktury bývá výhodné pro developera i pro obec

stavebního zákona). Dobře připravené zadání hraje roli také z hlediska roční lhůty, která je stanovena pro vydání regulačního plánu na žádost od okamžiku obdržení úplné žádosti.

PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Omezené využití plánovacích smluv pouze na situace v souvislosti s vydáním regulačního plánu na žádost vedlo řadu obcí k tomu, že uzavírají tzv. nepojmenované smlouvy podle § 1746 občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.). Uzavření takových smluv o příspěvku na infrastrukturu či jejím vybudování nelze na rozdíl od plánovacích smluv podle stavebního zákona vynutit, řada měst a obcí je ale přesto schopna investory k podpisu podobné smlouvy motivovat. Předpokladem je dobrá schopnost obce vysvětlit a doložit situaci, ve které se nachází, aktivita v řízeních podle stavebního zákona a výborné vyjednávací schopnosti.

Také investor totiž často něco po obci potřebuje, ať již jde o domluvu ohledně zřízení služebností či napojení na stávající infrastrukturu, nebo o kladné stanovisko v řízeních podle stavebního zákona. Pokud se obec naučí tyto nástroje citlivě využívat a pokud je zakomponuje do transparentního systému, který je pro investory čitelný a předvídatelný, pak je možné, aby drobní i větší

investoři obci podstatně pomohli při zajišťování financí pro budování nové a úpravy stávající veřejné infrastruktury.

PŘÍKLAD OBCE KOLOVÁ

V obci Kolová na Karlovarsku se v roce 2007 několik investorů zavázalo poskytnout na vybudování inženýrských sítí finanční příspěvek v celkové částce 1,25 mil. Kč. Developpeři ale s platbou natolik otáleli, že se obec musela obrátit na soud. Ten žalobě vyhověl, odvolací soud se ale ztotožnil s argumentací investorů a posoudil smlouvu jako neplatnou. Věc se tak dostala až k Nejvyššímu soudu, který se v rozsudku ze dne 28. února 2013, sp. zn. 33 Cdo 3225/2011 přiklonil na stranu obce Kolová.

Nejvyšší soud považoval za důležité rozlišit situace, kdy obec vystupuje z pozice nositele veřejné moci, a kdy vystupuje v soukromoprávních vztazích. V prvním případě může jednotlivcům autoritativně ukládat povinnosti (např. platit poplatky), ale pouze na základě zákona (např. zákon o místních poplatcích). Ve druhém případě má naopak rovné postavení s ostatními stranami a může jako ostatní činit vše, co zákon nezakazuje. Zákon o místních poplatcích ani zákon o vodovodech a kanalizacích nezakazují dohodu obce s vlastníky pozemků o sjednání finančního

příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury. Je proto tedy pouze na vůli stran, zda si takový finanční příspěvek mezi sebou sjednají. Soudy nakonec žalobě obce vyhověly, konečné rozhodnutí pak obstálo i v novém přezkumu před Nejvyšším soudem a Ústavním soudem.

NUTNOST ODDĚLOVAT JEDNÁNÍ

Příspěvek či jiné plnění investora nelze nikdy vztahovat k rozhodnutí orgánu obce v přenesené působnosti. Pokud by se jednalo např. o příspěvek za „kladné vyřízení stavebního povolení“, šlo by nejen o neplatnou smlouvu, ale pravděpodobně také o jednání s trestněprávními důsledky. V jistém smyslu je situace jednodušší, pokud v obci kapacity stávající veřejné infrastruktury vůbec novou výstavbu neumožňují. Pak slouží uzavření smlouvy o rozvoji území k zajištění změny tohoto stavu (dobudování či rozšíření kapacit). Investor ví, že než se kapacita navýší, nemá reálnou šanci získat stavební povolení.

Pokud jde ale o stav, kdy je kapacita infrastruktury „jen“ takřka naplněna s tím, že bez dalších investic by byla vyčerpána zcela, pak je potřeba zdůraznit, že právě s ohledem na skutečnost, že uzavření smlouvy s investorem nelze vynucovat, bude pro obec bezpečnější, pokud bude schopna prokázat, že rozhodování stavebního úřadu je nezávislé na tom, zda byla smlouva o příspěvku uzavřena, nebo ne. V takových případech je vhodné příspěvek na infrastrukturu koncipovat spíše jako záruku za kladné vyřízení stanoviska obce.

Obec v samostatné působnosti vydává ve stavebním řízení stanovisko, které není pro stavební úřad závazné, dohoda s obcí ale pro investora může znamenat zvýšení šance na rychlé a bezproblémové dosažení kladného výsledku ve stavebním řízení. Pro větší developery pak často hraje roli také to, že pokud bude obec disponovat dobrou veřejnou infrastrukturou, po postavených nemovitostech bude vyšší poptávka. ●

*Mgr. David Zahumenský,
advokát*

*Mgr. Vendula Zahumenská,
právníčka spolku Arnika*