

Zásady rozvoje obce jako nástroj transparentního jednání s investory

Nová výstavba znamená pro každou obec určitou míru zátěže. Je třeba vybudovat kanalizaci, vodovodní řad, chodníky, pozemní komunikace, rozšířit kapacitu mateřských a základních škol a podobně. Náklady dosahují značných částek a není možné, aby je nesl jen obecní rozpočet. Na financování nové veřejné infrastruktury by se měli podílet developéři, kteří v obcích realizují své podnikatelské záměry.

Pro obce je však většinou složité zahájit vyjednávání o smlouvě¹ a investoři se mnohdy odmítají podílet na úhradě jimi vyvolaných nákladů. Obce se na tuto situaci ale mohou připravit a stanovit si pravidla pro výstavbu. Ideálním nástrojem jsou tzv. zásady rozvoje obce. Ty mohou pomoci koordinovat výstavbu v obci tak, aby rozvoj byl udržitelný a racionální.

STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE

Každá obec by měla mít odborně zpracovaný strategický plán rozvoje. Ten vychází mj. z územně analytických podkladů a dalších zdrojů. Je potřeba zmapovat potřeby stávajících obyvatel i stav veřejné infrastruktury. Obec by si měla rovněž vyčíst, jaké potřeby budou mít obyvatelé budoucí. Měla by mít také jasně deklarováno, jaké je v obci životní prostředí (včetně aktuálních otázek adaptace obcí na změnu klimatu), jaký je socioekonomický potenciál obce, jak chce obec řešit bytovou otázku a jakých cílů chce obec průběžně dosahovat.

Strategický plán poslouží jako odrazový můstek pro zpracování zásad rozvoje obce. Tento dokument obce zpracovávají dobrovolně a mívá formu usnesení zastupitelstva. Obec v něm deklaruje, jaké jsou nedostatky a jakým způsobem mají k řešení situace přispět noví developéři, kteří vybudují v obci další byty či rodinné domy. Investoři mají díky zásadám rozvoje jasno, za jakých podmínek je záměr pro obec přijatelný a jaké připomínky bude případně z hlediska samosprávy uplatňovat v územním řízení.

Obce mohou při vyjednávání jednoduše odkazovat na veřejně dostupný strategický plán a zásady rozvoje a na potřeby občanů a ochranu veřejného zájmu, což je primárním úkolem samosprávy. Odkaz na naplňování zásad rozvoje pak musí být součástí každé smlouvy o územním rozvoji.

ZÁSADY ROZVOJE JAKO „VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY“ PRO VÝSTAVBU

Konkrétní podoba zásad rozvoje závisí na potřebách obce. Zásady reagují na vizi rozvoje obce, která vychází z představy zastu-

pitelů o tom, kam se má obec v budoucnu ubírat, jak mají být uspokojeny potřeby občanů. Víze by měla být formulována odborníky za účasti občanů obce.

V zásadách by také mělo být uvedeno, jak se obec staví k nové výstavbě. Třeba městská část Praha 7 má ve svých zásadách uvedeno: „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 no-

Strategický plán poslouží jako odrazový můstek pro zpracování zásad rozvoje obce. Tento dokument obce zpracovávají dobrovolně a mívá formu usnesení zastupitelstva. Obec v něm deklaruje, jaké jsou nedostatky a jakým způsobem mají k řešení situace přispět noví developéři, kteří vybudují v obci další byty či rodinné domy.

vých 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.“

Město Říčany například ve svých zásadách představuje dvě formy spolupráce s investory, které se liší mj. tím, zda obec převezme nově postavenou infrastrukturu a bude se o ni starat, nebo zda to zůstane na stavebníkovi.

V zásadách by měly být jasně definované pojmy a postupy. Svým způsobem mohou

zásady fungovat jako určité obchodní podmínky. Obec zde využívá svého postavení a usnadňuje tvorbu budoucích plánovacích i dalších smluv v souvislosti s novou výstavbou tím, že odkazem v těchto smlouvách jsou do právního vztahu „vtažena“ právě ustanovení zásad.

Zásady by měly zakotvit povinnost investora zahájit vyjednávání včas a přinést informaci o tom, jaké dokumenty má rádo nebo zastupitelům předložit. Protože celé vyjednávání stále na bázi dobrovolnosti (v ČR neexistuje kromě smluv pod stavebního zákona právní úprava, která by obcím přímo umožnila vynutit si jednání o smlouvě), nemohou obce developéře, kteří vyjednávají nechtějí, sankcionovat. Obci pak nezbude nic jiného, než aktivně řešit především územní plánování a účastnit se územních a stavebních řízení a snažit se prosadit v nich principy a požadavky, které jsou obsaženy v zásadách a strategickém plánu rozvoje. Uvažovat také o benefitech pro ty, kteří zahájí jednání s obcí včas a jsou otevření myšlenkami podílet se na úhradě nákladů, které novou výstavbou vyvolají.

TRANSPARENTNOST JAKO NUTNÁ PODMÍNKA

Tím, že investoři budou předem vědět, za jakých podmínek je z hlediska odůvodněných potřeb obce a jejich občanů výstavba přijatelná, mohou si podstatně méně stěžovat na chod samosprávy. Obce, které s novou developerskou výstavbou už přetýkají a pociťují její negativní dopady, by měly pořádat pravidelná setkání s občany na tato témata.

Doporučujeme obcím, aby v rámci transparentnosti zveřejnily nejen samostatné zásady, ale aby zejména v případě větších projektů také včas informovaly o zahájených jednáních s investory. Možností dnes je, že uzavřená smlouva s investorem by měla být zveřejněna. Také je možné zřídit transparentní stránku, na které budou poukazovány příspěvky na infrastrukturu. O využití prostředků z výstavby mělo být rozhodováno vždy veřejně a transparentně; tyto prostředky je vhodné účelově vázat již v samotné smlouvě, aby bylo zaručeno, že bude naplněn nově stanovený cíl jejich použití.

Mgr. VENDULA ZAHUMENSKÁ, Ph.D.
právníčka spolku Arnika

Mgr. DAVID ZAHUMENSKÝ,
advokát

Poznámky:

¹ V časopise Moderní obec příležitostně vychází v roce 2018 články na téma smluv o územním rozvoji (smluv obcí s investory).