

## PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEJSOU FUNKČNÍ, UKAZUJE ANALÝZA

Takzvané plánovací smlouvy jsou v posledních letech často skloňovaným tématem politiků, kteří se věnují problematice územního rozvoje.

Praha, 21. června 2018 Asociace developerů České republiky proto zadala poradenské společnosti KPMG Česká republika přípravu studie, která měla popsat situaci spjatou s využíváním tohoto instrumentu a popsat základní problémy s plánovacími smlouvami a případné budoucí řešení.

*„Institut plánovací smlouvy byl do české legislativy zaveden stavebním zákonem v roce 2006. Bohužel nikdy nedošlo k naplnění původního záměru legislativců a samotný institut tak pozbyl faktického významu,“* říká Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů České republiky. V praxi bývají mezi obcí a stavebníkem uzavírány smlouvy zcela mimo režim stavebního zákona. *„Praxe se vyznačuje i rozdílným přístupem jednotlivých obcí a rozdílnou kvalitou uzavíraných smluv. Plnění sjednaná mezi obcí a stavebníkem v jednotlivých smlouvách se mezi sebou liší jak v druhu plnění (finanční, naturální), tak i v jeho výši. Na straně obcí dále často chybí koncepční řešení daných smluv a dané vztahy jsou řešeny ad hoc,“* upozorňuje jen na některé současné problémy investorů, ale také měst, obcí či městských částí Tomáš Kadeřábek. Jak dodává, investoři sami by se transparentnímu a rovnému systémovému přístupu v řešení podobných smluv nebránili – brání tomu nicméně roztříštěnost celého stavebního procesu a fakticky také nesoulad se zákonem. Podle Kadeřábka je ale z hlediska rozvoje lokality nejlepší, pokud dojde ke vzájemné dohodě o projektu, kdy se z protivníků stávají spolupracující partneři. *„To je věc, kterou nezaručí žádná smlouva,“* upozorňuje Kadeřábek.

*„V analýze se zaměříme na tři základní oblasti: současný právní stav, praktické využití plánovací smlouvy a zahraniční zkušenosti,“* říká za zpracovatele studie Pavel Dolákz KPMG Česká republika. Vzorem pro fungování plánovacích smluv může být obecně akceptovaná praxe v oblasti dohod na poli technické infrastruktury, např. v rámci připojení k elektrizační soustavě.

### **Analýza potvrzuje: chybí jasné, transparentní a rovné podmínky**

*„Stavebníci i zástupci obcí se ve většině případů shodnou na potřebě existence jednoznačných pravidel upravujících obdobné smlouvy. Stavebníci požadují jasné definování smluvních povinností obce, vymahatelnost těchto povinností a předvídatelnost a přiměřenost kompenzace nákladů či externalit obce spojených s realizací daného projektu,“* vysvětluje Kadeřábek. Právě přiměřenost plnění je jedním z nejčastějších problémů smluv - na jedné straně je obec se svými požadavky rozvoje a s politickým tlakem na vyjednání maxima, na druhé straně jsou možnosti stavebníka. *„Otázkou je, zda má stavebník opravdu konkurovat obci jako veřejnému investorovi, a zda jsou některé požadavky obcí přiměřené – například aby developer prováděl výstavbu škol, parků, bazénů, kulturních domů atd. Sporné je v této debatě také rozhodování o autoritě, která by určovala přiměřenost takovýchto požadavků a jejich*

*financování. Má financování zajistit stavebník nebo by požadavky měla financovat obec ze svých daňových příjmů a developer by měl pouze stavět?*“ upozorňuje Pavel Dolák, director KPMG Česká republika.

V mnoha případech také nejsou jednoznačně sjednány závazky smluvních stran. Chybí též zajištění kontroly plnění těchto závazků. Obecně chybí i provázanost smluv na naplnění cílů a úkolů územního plánování, jakož i kalkulace dopadu výstavby na obec a zdůvodnění výše sjednaného plnění. *„Právní vakuum při uzavírání těchto smluv a spojení soukromého a veřejného práva vede mimo jiné k riziku systémové podjatosti a k riziku možné kriminalizace smluvních stran. Nelze vyloučit, že by orgány činné v trestním řízení mohly v uzavření takové smlouvy spatřovat trestný čin přijetí či poskytnutí úplatku, nepřímého úplatkářství, zneužití pravomoci úřední osoby či porušení povinnosti při správě cizího majetku,*“ seznamuje s dalšími výsledky studie na téma plánovacích smluv ředitel Asociace developerů České republiky, Tomáš Kadeřábek.

### **Přehnané požadavky dopadají nakonec na spotřebitele a zastavují rozvoj**

Stavebníci odmítají neopodstatněné příspěvky obcím, které mají v důsledku dopad na finální prodejní cenu nemovitostí. *„V mnoha případech totiž slouží uzavření daného typu smlouvy pouze k omezení „nespolupráce“ obce. Smlouva se pak stává jedním z nástrojů pro podporu přípravy projektu,*“ upozorňuje Tomáš Kadeřábek z Asociace developerů. Na druhou stranu se developeři nezřikají společenské odpovědnosti za rozvoj obcí a spolupráci s nimi. V případě změny využití daného území rozumí odpovědnosti podílet se na úhradě nákladů obce (oproti splnění podmínek z její strany) v takové míře, aby změna ve využití daného území byla možná v rámci zásad a cílů rozvoje dané obce a v souladu s platnou legislativou. *„Spornou otázkou zůstává uzavírání obdobných smluv u stabilizovaných území, kde je plánovaná výstavba plně v souladu s územním plánem a kde díky již existující infrastruktuře nedochází ke vzniku významných externalit spojených s danou výstavbou. V tomto případě obce nejčastěji argumentují již zmíněnou potřebou zajistit dostatečné finanční prostředky na rozvoj obce a námitkou, že i v případě stabilizovaných území dochází ke vzniku externalit spojených s výstavbou,*“ doplňuje Pavel Dolák z KPMG Česká republika.

### **Řešení? Best practice nebo legislativní změna**

Jak analýza ukázala, není ani mnoho cest, jak problematiku plánovacích smluv řešit. V současném právním systému je jedinou možností sdílení tzv. best practices, ke kterému již ale fakticky několik let dochází, a investoři se dobrovolně na zásadě dohody s místní samosprávou zavazují k různým druhům investic do lokality jejich zájmu. *„Jakákoli další řešení by znamenala legislativní změnu – a to buď právní zakotvení plánovacích smluv jako smluvního typu nebo rozšíření právního institutu plánovací smlouvy, jak ji upravuje stavební zákon,*“ vypočítává Pavel Dolák z KPMG.

*„Samostatnou otázkou k řešení zůstává problém systémové podjatosti stavebních úřadů, který se ve světle judikatury Nejvyššího správního soudu stává stále naléhavějším. Patrně nejúčinnějším řešením k odstranění systémové podjatosti se jeví možnost vyčlenění stavebních*

*úřadů z obecních úřadů do zcela samostatné úřední struktury, která by byla nezávislá na obcích (obdobně jako je tomu např. u finančních úřadů),“ uzavírá za Asociaci developerů Tomáš Kadeřábek.*

KONTAKT:


**Tomáš Kadeřábek**  
Ředitel Asociace developerů, z.s.

---

**V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:**

Martina Beranová, +420 734 155 121, e-mail: [martina.beranova@benesgroup.cz](mailto:martina.beranova@benesgroup.cz)

## O Asociaci developerů:

 Jedním z motivů pro vznik Asociace developerů- silné profesní organizace, kterou založilo třináct významných firem z oboru developmentu a stavebnictví je, aby pro development v České republice platila jasná pravidla. Dalším cílem je představit developery jako investory, kteří dle stanovených pravidel rozvíjí k tomu určené lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená i dalším developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

Asociace developerů má aktuálně 19 členů a o přijetí dalších je právě nyní hlasováno. Chce být hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří konání Asociace ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají a i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.