

Nedostatky uzavíraných smluv o rozvoji území. Poznatky z praxe a judikatury

David Zahumenský, advokát

www.davidzahumensky.cz

david@davidzahumensky.cz



Co jsou to smlouvy o rozvoji území?

- **Smlouva mezi obcí** (či svazkem obcí, krajem apod.) a **investorem** (developerem)
- Řeší zpravidla **průběh či dopady realizace záměru investora na území obce** (resp. kraje apod.)
- **Investor** zpravidla na základě smlouvy **buduje infrastrukturu** či na její vybudování a provoz **finančně přispívá**
- **Obec** při splnění závazků investora **vyjadřuje podporu projektu**, zavazuje se převzít infrastrukturu apod.
- Viz analýza - Zahumenská, V. a kol.: [Smlouvy o územním rozvoji – analýza problematiky.](#) Arnika 2017

Příklad ze zahraničí: Mnichov

- Developeři na každý m² nově vybudovaných bytů hradí městu částku **100 € (2017)**
- Celkové příspěvky městu (1994-2016):
 - na sociální infrastrukturu **211,4 mil €**,
 - na dopravní infrastrukturu **237,7 mil €**,
 - na plochy zeleně **130,2 mil €**
 - na plánování a podobné činnosti **49,1 mil €**

Smlouvy o rozvoji území v ČR

- **Základ ve smlouvách podle stavebního zákona** (plánovací smlouvy podle § 66 odst. 2, další smlouvy – např. 86 odst. 2 písm. d), § 94c odst. 1, § 94l odst. 2 písm. d) ...)
- **Možnost nepojmenovaných smluv** podle § 1746 odst. 2 OZ (č. 89/2012 Sb.)

Proč smlouvy podle OZ?

- Omezená možnost uzavření smlouvy v režimu stavebního zákona
- Preference **včasného řešení** sporných bodů
 - Co chce obec?
 - Co chce investor?
- Příklady: **velké investiční projekty** (Amazon u Dobrovízu), **řešení nedostatečné kapacity obecní infrastruktury** (dopravní, technické či sociální), „**pojistka**“ **realizace slibů investora** (např. při rozdělování pozemků na parcely)

Judikatura Nejvyššího soudu ČR

- 2 zásadní rozhodnutí NS:
 - 1) **33 Cdo 3225/2011 – platná a závazná smlouva** (rozsudek ze dne 28. 2. 2013) – potvrzeno usnesením NS 33 Cdo 2809/2013 - 1. 9. 2015 a usnesením ÚS)
 - 2) **33 Odo 1416/2005 – neplatná smlouva pro rozpor s dobrými mravy** (rozsudek ze dne 20. 10. 2006)
- Řada otázek bude ještě muset být judikaturou řešena

Obec Kolová - 33 Cdo 3225/2011 (1)

- **Investoři se zavázali poskytnout příspěvek** (celkem 1.250.000 Kč) na vybudování inženýrských sítí, resp. připojení na v budoucnu postavené rodinné domy, **nezaplatili**
- Soud prvního stupně žalobě vyhověl, ale odvolací soud žalobu obce zamítnul pro **rozpor smlouvy se zákonem o vodovodech a kanalizacích a zákonem o místních poplatcích**

Obec Kolová - 33 Cdo 3225/2011 (2)

- Nejvyšší soud: „Nezbývá tedy než uzavřít, že odvolací soud pochybil, jestliže dovodil, že smlouva o finančním příspěvku na vybudování inženýrských sítí uzavřená mezi účastníky dne 16. 10. 2007 je neplatná pro rozpor se zákonem o vodovodech a kanalizacích a se zákonem o místních poplatcích.“

Obec Kolová - 33 Cdo 3225/2011 (3)

- Podle NS šlo o **dobrovolně uzavřenou smlouvu** (investor věděl, co dělá)
- **Nejednalo se o platbu za připojení ke kanalizaci či vodovodu – předmětem byl příspěvek na vybudování inženýrských sítí**
- **ZoVK ani ZMP nezakazují uzavření nepojmenované smlouvy mezi obcí a investorem**

Vojtice - 33 Odo 1416/2005 (1)

- Darovací smlouva mezi obcí a vlastníky stavební parcely na 216.000 Kč jako příspěvek na vybudování inženýrských sítí, veřejného osvětlení, zpevněných komunikací
- V rámci stavebního řízení dáno stanovisko obce, že souhlas s připojením s připojením k vodovodnímu a kanalizačnímu řádu bude vydán až po úhradě příspěvku
- Soudy žalobě obce nejprve vyhověly

Vojtice - 33 Odo 1416/2005 (2)

- NS: „Žalobce neměl právo vázat souhlas s připojením na veřejné řády jako nezbytnou podmínku vydání stavebního povolení na poskytnutí daru. ... Dovolatelé by pak darovací smlouvu nikdy neuzavřeli, kdyby reálně nehrozilo, že jim pro nedostatek souhlasu žalobce s připojením na vodovodní řád nebude stavební povolení vydáno“

Vojtice - 33 Odo 1416/2005 (3)

- Darovací smlouva byla shledána neplatnou
- Žaloba obce nakonec zamítnuta
- Závaznost § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích: vlastník vodovodu nebo kanalizace (popřípadě provozovatel) je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci, pokud to umožňují kapacitní a další technické požadavky. Možnost napojení nesmí být podmiňována vyžadováním poplatků nebo jiných finančních plnění.

Co z judikatury NS plyne pro smlouvy o rozvoji území?

- A. DOBROVOLNOST, DŮRAZ NA PŘEDVÍDATELNOST (X donucení)**
- B. ZÁVAZNOST (platně uzavřenou smlouvu je potřeba splnit)**
- C. ZPRAVIDLA PROTIPLNĚNÍ (X dar)**

10 častých chyb při uzavírání smluv (1)

- 1) **CHYBÍ SMLOUVA**
- 2) **NEDOSTATEČNÁ SPECIFIKACE ÚČELU A VÝCHOZÍHO STAVU**
- 3) **ROZPOR S USTANOVENÍMI ZÁKONA, NEDOVOLENÉ PLNĚNÍ OBCE**
- 4) **CHYBÍ ČASOVÉ OHRANIČENÍ ZÁVAZKŮ INVESTORA**
- 5) **CHYBÍ TECHNICKÁ SPECIFIKACE**

10 častých chyb při uzavírání smluv (2)

- **6) CHYBÍ SANKCE ZA PORUŠENÍ**
- **7) CHYBÍ ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ**
- **8) NENÍ ŘEŠENA ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU, NÁSTUPNICTVÍ NA STRANĚ INVESTORA APOD.**
- **9) OBEC NEMÁ SCHVÁLENY ZÁSADY (OBCHODNÍ PODMÍNKY)**
- **10) NEDOSTATEČNÁ KOMUNIKACE S OBČANY**

Děkuji za pozornost!



- E-mail: david@davidzahumensky.cz
- Web: www.davidzahumensky.cz
- **Zdroje ke smlouvám o rozvoji území:**
<https://www.davidzahumensky.cz/tag/smlouvy-o-rozvoji-uzemi/>