

Smlouvy mezi obcemi a investory – limity z hlediska veřejného práva

JUDr. Petr Svoboda, Ph.D.

Právnická fakulta UK

Tzv. smlouva o územním rozvoji - obsah

- **závazek I:**

„Obec se zavazuje, že učiní vše, aby byla vydána změna územního plánu, spočívající ohledně pozemku A ve změně funkční plochy X na funkční plochu Y.“

- **závazek II:**

„Obec se zavazuje, že učiní vše, aby bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění záměru B.“

Dvojí postavení obce – I.

V oblasti samostatné působnosti:

- vydává územní plán
- vystupuje jako účastník územního řízení

V oblasti přenesené působnosti:

- vede řízení o územní plánu
- vede územní řízení
- vydává územní rozhodnutí

Dvojí postavení obce – II.

V oblasti veřejného práva:

- vede řízení o územním plánu
- vydává územní plán
- vede územní řízení
- vydává územní rozhodnutí

V oblasti soukromého práva:

- podává žádost
- uplatňuje jako účastník stanovisko v územním řízení
- podává jako účastník odvolání v územním řízení

Dvojí postavení obce – III.

V oblasti veřejného práva:

- čl. 2 odst. 2 Listiny
- obec může činit jen to, co je jí zákonem výslovně dovoleno

V oblasti soukromého práva:

- čl. 2 odst. 3 Listiny
- obec může činit vše, co jí není zákonem zakázáno

Pořízení a vydání územního plánu

- veřejnoprávní proces
- **obec** – má veřejnoprávní (mocenské) postavení
- **obecní úřad** v přenesené působnosti
 - vede řízení o územním plánu (ÚP)
- **zastupitelstvo** v samostatné působnosti
 - rozhoduje o pořízení ÚP
 - rozhoduje o zadání ÚP
 - rozhoduje o vydání ÚP

Územní řízení

- veřejnoprávní proces
- **obec** – má dvojí postavení
- **veřejnoprávní:** obecní úřad v přenesené působnosti jako správní orgán
 - vede územní řízení
 - vydává územní rozhodnutí
- **soukromoprávní:** obec v samostatné působnosti jako účastník územního řízení
 - podává žádost
 - hájí vlastnictví nebo místních zájmy

Tzv. smlouva o územním rozvoji – posouzení I.

- stanoví orgánům obce jejich práva a povinnosti v oblasti veřejného práva
 - předem omezuje pravomoc **zastupitelstva** při vydání územního plánu (při schválení jeho obsahu)
 - předem omezuje pravomoc **obecního úřadu** při vydání územního rozhodnutí
- předem omezuje právo obce jako účastníka územního řízení při rozhodování
 - o stanovisku k záměru
 - o souhlasu s umístěním záměru
 - o odvolání

Tzv. smlouva o územním rozvoji – posouzení II.

- § 159 odst. 1 SprŘ:

„Veřejnoprávní smlouva je dvoustranný ... úkon, který zakládá ... práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.“

- § 161 odst. 1 SprŘ:

„Stanoví-li tak zvláštní zákon, může správní orgán uzavřít veřejnoprávní smlouvu s osobou, která by byla účastníkem podle § 27 odst. 1, kdyby probíhalo řízení podle části druhé, a to i namísto vydání rozhodnutí.“

Tzv. smlouva o územním rozvoji – posouzení III.

- k **veřejnoprávní** smlouvě chybí zákonný základ
- **soukromoprávní** smlouva
- nemůže omezovat pravomoc orgánů obce v oblasti veřejného práva
- rozpor s čl. 2 odst. 2 Listiny: obci to není dovoleno
- rozpor s § 159 odst. 1 a § 161 odst. 1 SprŘ
- ALE: může omezovat právo obce jako účastníka při uplatnění stanoviska (souhlasu, odvolání) v územním řízení

Tzv. smlouva o územním rozvoji – posouzení IV.

- nálezn ÚS sp. zn. I. ÚS 229/98
- pohledávka obchodní společnosti vůči obci na zaplacení ceny díla
- pohledávka obce vůči obchodní společnosti na zaplacení místního poplatku

- *„Princip »co není výslovně zákonem zakázáno, je povoleno« se vztahuje toliko na osoby soukromého práva (čl. 2 odst. 3 Listiny), pro osoby veřejnoprávní, uplatňující státní moc, naopak platí princip, že mohou činit pouze to, co zákon stanoví (čl. 2 odst. 2 Listiny).“*
- *„V daném případě nemohlo dojít k započtení pohledávek, neboť pohledávka stěžovatele vůči obci P. měla charakter soukromoprávní a vyměřené místní poplatky byly založeny na předpisech práva veřejného.“*

Závěry

1. **neplatnost** tzv. smlouvy o územním rozvoji
 - a) závazek I – omezující pravomoc zastupitelstva při změně ÚP
 - b) závazek II – omezující pravomoc obecního úřadu při vydání územního rozhodnutí
2. **platnost** tzv. smlouvy o územním rozvoji
 - závazek II – omezující právo obce jako účastníka při uplatnění stanoviska (souhlasu, odvolání)
3. **nezákonnost** vydaného územního plánu (územního rozhodnutí)