

Jak jednat s developery

Vendula Zahumenská



Kde začít

- ▶ Nutno mít dostatečné podklady
- ▶ Vždy vědět, co obec chce a proč to chce
 - ▶ Proč má developer plnit
 - ▶ Co má plnit
 - ▶ Jak má plnit
 - ▶ Nejde o „vydírání“
 - ▶ Nejde o „úplatky“



Vše veřejně

- ▶ Transparentnost – základní podmínka
- ▶ Zřídit speciální webovou stránku
- ▶ Pořádat setkání s obyvateli
- ▶ Mít připraveného pracovníka, který bude odpovídat na dotazy a bude znát agendu smluv



Územně analytické podklady

- ▶ Historie obce
- ▶ Životní prostředí obce
- ▶ Sociální potenciál obce
- ▶ Ekonomický potenciál obce
- ▶ Zastavitelné pozemky – rozsah, rozšiřování



Strategie rozvoje obce

- ▶ Každá obec by měla mít připraven dokument Strategie rozvoje
- ▶ Vychází z ÚAP
- ▶ Lze na něj při jakémkoli jednání odkazovat
- ▶ Skrze něj lze dokázat, že obec při požadavcích na developery chrání veřejný zájem



Co mít ve strategii

- ▶ Jde o základní nástroj pro dlouhodobé, koncepční a hospodárné plánování rozvoje obce
- ▶ K čemu směřuje:
 - ▶ posílení pozitivních změn majících vliv na ekonomické postavení obce a kvalitu prostředí a života občan
 - ▶ utlumení takových faktorů, které negativně ovlivňují postavení obce a zhoršují životní podmínky
- ▶ SWOT
- ▶ Informaci o příjmech a výdajích obce



Body strategie

- ▶ Vize rozvoje obce
- ▶ Základní informace o obci
- ▶ Širší vztahy (kraj, region, sousední obce)
- ▶ Životní prostředí a kulturní památky
 - ▶ ÚSES
 - ▶ Přírodní památky
 - ▶ Adaptační opatření
 - ▶ Nakládání s odpady
- ▶ Dopravní vztahy



Body strategie

- ▶ Stav bytového fondu v obci + potřeba do budoucna
- ▶ Stav obyvatelstva
 - ▶ Přehled zájmových sdružení a spolků
 - ▶ Prognóza vývoje počtu obyvatel
 - ▶ Dopady na školství
 - ▶ Zdravotnictví
 - ▶ Péči o seniory
- ▶ Stávající občanská vybavenost v obci – školy, školky, sportovní a kulturní zařízení, atd.
- ▶ Infrastruktura v obci



Kapacita infrastruktury

- ▶ SWOT infrastruktury
 - ▶ Deficity infrastruktury
- ▶ Dopravní infrastruktura
 - ▶ Stav komunikací
 - ▶ Chodníky
- ▶ Technická infrastruktura (vodovod a především ČOV)
- ▶ Školství
- ▶ Zdravotnictví
- ▶ Kultura



Spolupráce – kdo jsou partneři rozvoje obce

- ▶ Obec
- ▶ Developer
- ▶ Architekt/urbanista
- ▶ Orgány státní správy
- ▶ Občané (vlastníci a spolky)
- ▶ Zveřejňování informací
- ▶ Debaty nad deficitem a možnými řešeními



Zásady rozvoje obce

- ▶ Schválené usnesením zastupitelstva
- ▶ V úvodních ustanoveních odkázat na Strategii: Kde jsou konkrétní problémy a jak je potřeba tyto problémy řešit
- ▶ Zdůraznit, jaké dopady by měla nová výstavba
- ▶ Postoj obce k výstavbě – jasně deklarovaný
- ▶ Odkaz na webové stránky s aktualizací údajů o území



Zásady rozvoje Praha 7: Úvod

- ▶ Zástavba Prahy 7 vznikala jako komponovaný celek, kdy veškerá kapacita veřejné a dopravní vybavenosti byla stanovena pro stávající objemy staveb. Při realizaci nástaveb, dostaveb, vestaveb, nových staveb či jiných stavebních činností, včetně změn užívání staveb, při kterých jsou navyšovány hrubé podlažní plochy obytné a administrativní funkce, dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.



Zásady rozvoje Praha 7: Problém

- ▶ 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 nových 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.



Zásady rozvoje: Pojmy

- ▶ Zásady by měly jednoznačně a jasně definovat užitá pojmy
- ▶ Není třeba vlastní zásady zahlcovat složitými a nepřehlednými definicemi
 - ▶ Technické parametry dát do přílohy (to jsou ony „všeobecné obchodní podmínky obce“ – usnadňují uzavírání smluv – o těchto věcech se už nebude diskutovat, leda by smlouva chtěla upravit odlišně)
- ▶ Není třeba znovu definovat pojmy ze stavebního zákona nebo prováděcích předpisů



Zásady rozvoje: „Povinnost“ investora vyjednávat

- ▶ Zásady by měly obsahovat postup zahájení jednání – transparentnost, předvídatelnost, snadná orientace
 - ▶ Kde a jak má developer začít, na kterém odboru obce informovat o svém záměru, příp. dokumenty, které by měl doložit
 - ▶ Nelze zapomínat, že jde v podstatě o dobrovolné jednání – nelze přímo sankcionovat za nesplnění
 - ▶ Lze uvažovat o benefitech pro ty, kteří jednat budou
 - ▶ Vyjednávání = méně pochybností o záměru, vyjasnění dopadů na infrastrukturu, včasné dohoda, včasné informace pro investora o tom, jaký záměr lze v území z pohledu obce realizovat, jaké připomínky bude v případě konkrétního záměru obec uplatňovat do územních řízení



Zásady rozvoje: Stanovisko obce

- ▶ Obec je účastníkem územních řízení
 - ▶ Může podávat námitky
 - ▶ Může klást požadavky, za kterých je záměr přijatelný
 - ▶ Definitivně rozhoduje stavební úřad
- ▶ Obec často bývá vlastníkem dopravní a technické infrastruktury
- ▶ Obec schvaluje a mění územní plán



Zásady pro nakládání s přijatými peněžními obnosy

- ▶ Transparentní účet
- ▶ Mít jasně deklarované, na jaké deficity v infrastruktuře peníze budou použity
 - ▶ O použití prostředků hlasovat vždy transparentně, na zastupitelstvu (vyhradit si to – z důvodu veřejnosti zasedání)
- ▶ Část peněz je vhodné věnovat kupř. na participativní rozpočet – zvýšit zájem občanů o dění v obci





Děkuji za pozornost.

vendula.zahumenska@arnika.org