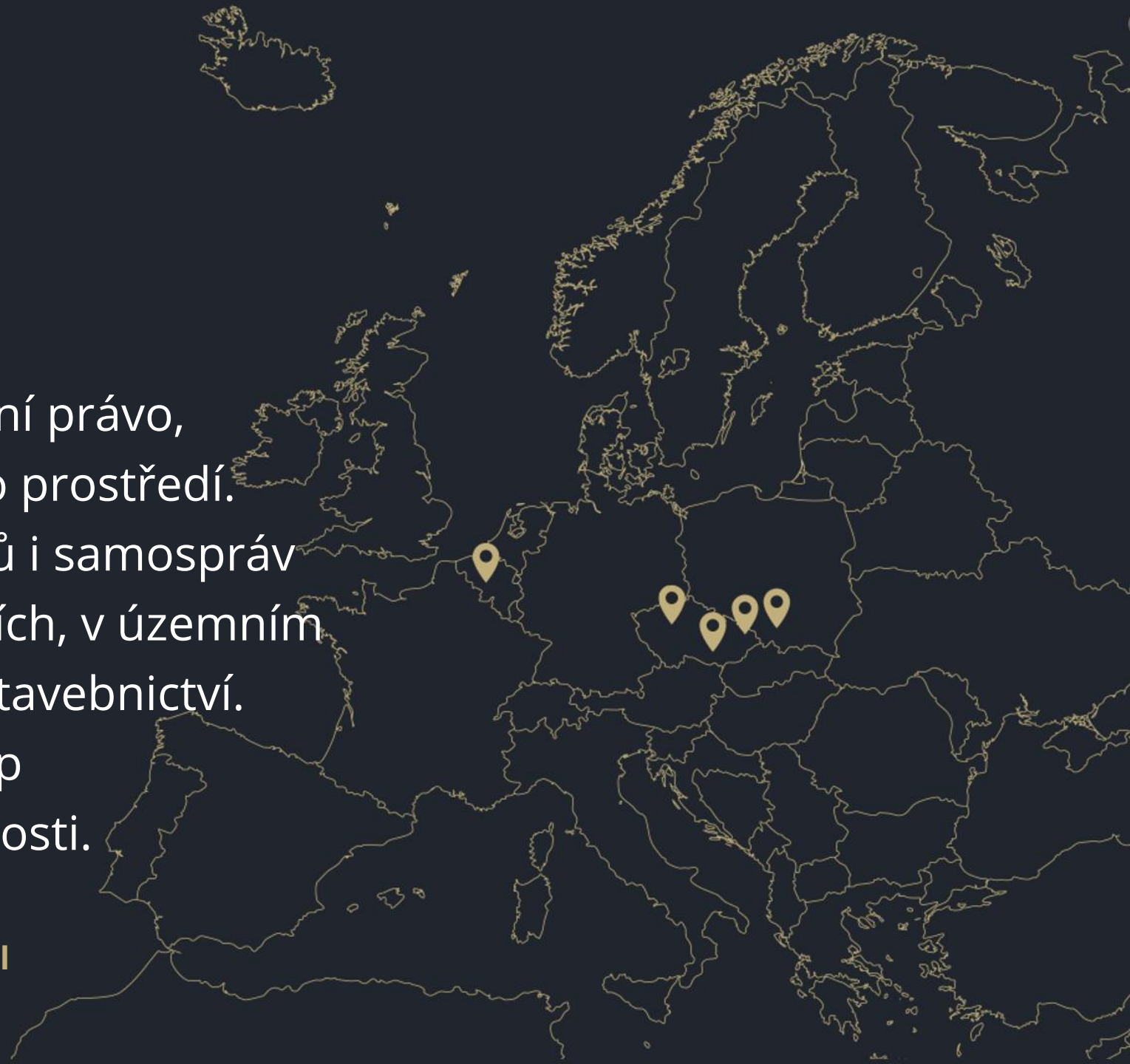
Aktuální modely spolupráce měst a investorů

Tomasz Heczko
vedoucí advokát
Frank Bold Advokáti

Frank Bold
Advokáti

Frank Bold Advokáti

- ✓ Specializujeme se na stavební právo, energetiku a právo životního prostředí.
- ✓ Jsme pravou rukou investorů i samospráv při nemovitostních transakcích, v územním plánování a při sporech ve stavebnictví.
- ✓ Kombinujeme byznys přístup s odpovědností vůči společnosti.



www.fbadvokati.cz
Praha – Brno – Ostrava – Krakov – Brusel

Kontext & trendy

- Kontext:
  - Bytová krize; zdlouhavost správních řízení a územního plánování;
  - Problematické nastavení RÚD, nedostatek zdrojů na veřejnou infrastrukturu a vybavenost např. v Praze
  - Enviromentální krize, Green Deal, Taxonomie a ESG, udržitelné finance
- Trendy:
  - Snaha **samospráv o aktivnější roli při rozvoji** svého území
  - U více investorů zájem o **odpovědný přístup a spolupráci**
- 2 příklady / modely spolupráce:
  - Zásady spolupráce měst a investorů (v Praze Metodika spoluúčasti)
  - Modely s majetkovým vstupem města do projektu

Frank Bold

Zásady spolupráce měst a investorů

Platné zásady:

- Zásady pro výstavbu ve městě **Říčany** – 2009
- Zásady pro spolupráci s investory v **Jihlavě** – 2020
- Zásady pro spolupráci s investory **v Brně** – 2020
- Zásady pro výstavbu města **Břeclavi** - 2020
- Zásady pro výstavbu v **Mnichově Hradišti** - 2020
- Zásady SM **Liberec** pro spolupráci s investory na rozvoji - 2021
- Zásady SM **Pardubice** pro spolupráci s investory - 2022
- Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území – **hl. m. Praha** - 2022
- **Zásady v MČ Prahy** - Praha 5, Praha 7, Praha 8, Praha 10, Praha 12, Praha 22, Dolní Chabry, Nedvězí, Šeberov.

Frank Bold

Zásady spolupráce měst a investorů

- Zásady tvoří **předvídatelné prostředí** pro jednání města s investory
- Zásady umožňují městu **zpoplatnit** změny územního plánu zhodnocující nemovitosti investorů a/nebo získat částečnou **kompenzaci** zvýšených nákladů na zajištění veřejné infrastruktury a veřejných služeb v případě umisťování záměrů
- Zásady závazné jen pro samosprávu, **dobrovolnost** postupu investora dle Zásad, **vymahatelnost** závazků ze smlouvy. Finanční a nefinanční příspěvek - legalita potvrzena soudem. Účelová vázanost příspěvku, ideálně také místní vazba.
- Zásady umožňují investorům zajistit si smluvně **součinnost** města při přípravě projektu, investicích do lokality, a umožní jim lépe řídit rizika i čas přípravy projektu
- **Kvalita výstavby**. Rámec např. pro adaptační opatření, opatření „modrozelené infrastruktury“: zadržování dešťové vody, zasakování, „šedá“ voda, komunitní energetika.

Frank Bold

Přínosy zásad pro investory

- Všechny požadavky a připomínky orgánů města a vlastníků veřejné infrastruktury „na jednom místě“ v předem definovaném procesu
- **Zkrátí dobu vyjednávání a přípravy** projektu, řídí rizika impaktu města do projektu
- Dlouhodobost vyjednaného řešení – dobrá smlouva přetrvá i volby
- Možnost dojednat **kvalitní řešení a společné / městské investice** do lokality
- **Město má větší šanci (a chuť) investovat** v území a žádat o dotace na projekty v území
- Investor ví, jak jednat s politiky a snižuje riziko „politizace“ záměru
- Je jasný rámec, kterým jde poměřovat obsah a trvání reakce města na představované projekty, tento rámec jde dlouhodobě vylepšovat

Frank Bold

Modely s majetkovým vstupem města do projektu

Varianty

- Město má pozemek, který prodá investorovi a zároveň zaváže investora k určitým omezením při využití pozemku a výstavbě na něm. Město nezískává zpět byty či jiné nemovitosti, pouze ovlivňuje podobu budoucí výstavby.
- Město má nejen pozemek, ale ví co chce získat (např. byty) + má i jasnou představu záměru, který je také připraven (např. projektová dokumentace, standardy výstavby a jednotek, představa o okolí a veřejné infrastruktuře, apod.). Město prodá v soutěži pozemek investorovi, který se zaváže na něm realizovat výstavbu v městem požadovaných parametrech / limitech a po jejím dokončení prodat městu x bytů s definovanými vlastnostmi.
- Založení projektové společnosti, město do ní vloží pozemek. Projektová společnost je nositelem záměru a realizuje výstavbu. Následně byty převede městu nebo poskytuje služby zvýhodněného bydlení za sjednaných podmínek.
- Založení družstva – model chystaný mj. v Praze. Partner zde má zajistit realizaci, financování i následně správu budovy. Město členem družstva, smluvní garance. Vkladem města je pozemek do projektu, resp. právo zřídit na pozemku města stavbu.

Frank Bold

Právní nástroje a limity

- Soukromoprávní nástroje (smluvní, korporátní) - **flexibilita**
- Město musí vždy **pečovat o rozvoj** svého území a potřeby svých občanů, jednat **ve veřejném zájmu**
- Při nakládání s městským majetkem postupovat racionálním a obhajitelným způsobem, majetek využívat **účelně a hospodárně** v souladu s městskými zájmy a úkoly plynoucími ze zákonem vymezené působnosti (ne nutně vždy ekonomická výhodnost)
- Kompetence orgánů: zásadně souhlas zastupitelstva
- Nesmí zasahovat do výkonu **přenesené působnosti** státní správy
- **Předvídatelnost, nediskriminace**
- **ZZVZ**: zásadně půjde o veřejnou zakázku na stavební práce, nutnost soutěžit, výjimky:
  - VZMR
  - JŘBÚ
- Jiné (registr smluv, povinnost zveřejnit záměr prodat majetek, respektovat rozhodnutí v místním referendu)

Frank Bold

Frank Bold
Advokáti

Tomasz Heczko
vedoucí advokát
Frank Bold Advokáti

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz