

Dobrý den, pane starosto,

níže Vám dle dohody zasílám v bodech výsledky naší revize plánovací smlouvy mezi MČ Praha – Křeslice (“MČ”) a společností ZELENÉ KŘESLICE s.r.o. (“ZK”), ve verzi zaslané dne 7.3. od AK Frank Bold. Původně jsme sice zamýšleli provést revizi formou změn zapracovaných přímo do smlouvy ve změnovém režimu. Vzhledem ale ke komplexnosti našich připomínek, kratšímu času na revizi a absenci větší části finálních příloh považuji za vhodnější předat Vám naše připomínky touto souhrnnou formou a vytvořit tak příp. prostor pro jejich pozdější vysvětlení a projednání.

Základní body doporučené k diskusi v rámci MČ před podpisem plánovací smlouvy:

- Plánovací smlouva zjevně vychází ze vzorové smlouvy, jež je přílohou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území (<https://praha.eu/metodika-spoluucasti-investoru>), kterou přijalo HMP dne 27.01.2022. Nicméně, porovnáním se smlouvou vzorovou je upraveno cca ¾ textu smlouvy odchylně, přičemž na první pohled není v souvislosti s projektem ZK jasné, proč tomu tak je.
- K okamžiku dokončení naší revize (20.3.) jsme neměli k dispozici všechny finální přílohy a vyšli jsme tedy primárně z textu plánovací smlouvy a z předložené studie ve znění zaslaném dne 7.3. od AK Frank Bold. Nicméně, záměr ZK evidentně zasahuje v určité míře i na cizí pozemky, které však ze smlouvy nejsou patrné. Ze studie investičního záměru, která je Přílohou 1 však vyplývá, že se jedná zejména o pozemky, na nichž by měla být rozšířena přístupová komunikace a pozemky cyklostezky, do níž by měly být uloženy inženýrské sítě (i dle studie), a dále pak o pozemky nutné k příp. realizaci tzv. východní tangenty (která je dle našeho názoru z dopravního hlediska pro realizaci záměru téměř nevyhnutelná). Smlouva však nijak neřeší, jak toto ZK jako investor vyřeší/dořeší, zejména pak, zda již existují alespoň (budoucí) dohody s vlastníky alespoň největších či klíčových pozemků potřebných pro realizaci záměru. Toto považujeme za klíčové, neboť bez odpovídajících dohod nebude možné záměr ZK zrealizovat ani v případě, že by došlo k ze strany ZK chtěné změně ÚP. Dáváme ke zvážení, zda předmětné území v katastru Křeslic neřešit městotvorně jako celek a nikoli pouze ve vztahu k záměru ZK (jakkoli bereme na vědomí, že tato naše poznámka není poznámkou právní a vnímejte ji proto spíše jako doporučení z praxe).
- Smlouva obecně používá poměrně vágní termíny a na mnoha místech bude třeba ještě příslušná smluvní ustanovení lépe vyprecizovat, jelikož nyní by tyto vágní termíny mohly vést k výkladovým problémům a budoucím sporům.
- Pro případ ukončení smlouvy (vč. jejího zrušení pro nezákonnost) má být uzavřena mezi MČ a ZK tzv. dohoda o vypořádání, která v takovém případě má v podstatě nahrazovat plánovací smlouvu (i v případě, že by byla plánovací smlouva zrušena správním či soudním přezkumem), přičemž podmínky této dohody jsou v podstatě totožné s podmínkami ujednáními v plánovací smlouvě. Tento postup nepovažujeme za šťastný a zavání obcházením zákona, jelikož soukromoprávní dohoda má řešit a nahrazovat náležitosti, jež jsou však v plánovací smlouvě veřejnoprávního charakteru. Vzhledem k faktu, že naše AK nebyla účastna na jednáních o plánovací smlouvě, nejsme schopni v tuto chvíli posoudit, proč se má MČ zavazovat uzavírat uvedenou dohodu o vypořádání i v případě, že bude plánovací smlouva zrušena pro nezákonnost v rámci přezkumného řízení. V takovém případě bychom jistě spíše doporučovali nejdříve vyhodnotit důvody zrušení plánovací smlouvy a teprve následně zvážit její nové uzavření.

- U finančního plnění je otázka jeho splatnosti a i to, kdy bude vyplaceno z notářské úschovy, stejně tak se ve smlouvě objevuje reference k postupné úhradě (transím), ale ta nikde dále není rozvedena.
- U souladu s veřejným zájmem vyvstává otázka, jak byl ze strany MČ veřejný zájem posouzen. Prohlášení, že smlouva splňuje požadavky stavebního zákona by měly prohlásit obě smluvní strany a určitě bychom doporučovali znovu analyzovat soulad tohoto prohlášení s Metodikou HMP.
- U základních „stavebně – technických“ parametrů záměru by mělo být určeno, že se bude jednat v rámci jednoho rodinného domu o jeden samostatný byt (dle definice rodinného domu by to mohly být až tři byty, jednotka (termín použitý ve smlouvě) není zcela přesné označení). Rovněž by mělo být definováno, co strany rozumějí pod pojmem „nízkoenergetické stavby“, a měla by zde být i uvedena maximální procentuální zastavěnost tak, aby této definici odpovídala. U porušení základních parametrů je užít poměrně vágní pojem „zjevně nepodstatné“, který může opět vést k budoucím sporům. Rovněž otázka pro rata snížení finančního plnění je k uvážení, zda by ve smlouvě vůbec měla být, zejména pak, pokud k snížení HPP dojde čistě na základě rozhodnutí investora.
- U Finančního plnění je uvedeno, že je poskytnuto bezplatně (bod VI.6), což nedává prima facie smysl...
- Obec nakonec ustoupila od realizace společenského domu a budovy MČ, který předpokládala studie a postačuje ji jen sklad pro pracovní pomůcky, školka byla nahrazena dětskou skupinou – viz níže.
- Infrastruktura by měla být předána přímo jejím provozovatelům, a nikoli MČ, a to kvůli problémům, které by mohly vzniknout s její funkcí.
- MČ by měla mít realizaci cyklostezky plně ve své režii, a to kvůli kontrole stavby na jí svěřeném majetku ze strany HMP, jakož i možnosti čerpání dotace. K diskusi je jistě plánovaná širší cyklostezky (2m), která je podle našich zkušeností z mnoha důvodů nevhodná a příslušný odbor dopravy ji podle našeho názoru v této šíři neschválí, což ale opět vede k nutnosti uzavření (alespoň budoucích) dohod s vlastníky pozemků příslušejících k plánované cyklostezce. Vědomi si náročnosti projednání této věci pro ZK, doporučovali bychom z pohledu MČ spíše trvat na jednorázovém bezpodmínečném plnění ve výši plánovaných nákladů na cyklostezku do pokladny MČ, a to ihned v návaznosti na podpis plánovací smlouvy.
- Finanční plnění má být složeno do notářské úschovy a vyplaceno při příslušné změně ÚP. Mělo by být uváženo, zda toto je pro obec adekvátní, resp. zda by část plnění neměla být poskytnuta ze strany ZK předem, neboť MČ plynou z uzavření plánovací smlouvy poměrně zásadní povinnosti a omezení a MČ a bude to zejména investor (v tuto chvíli ZK), který bude za změnu ÚP a následnou realizaci záměru odpovědný. Písemné potvrzení splnění závazků investora bez uvážení MČ je rovněž k zvážení, zda by nemělo být zcela ze smlouvy vypuštěno (bod VI.1).
- Termín splnění povinností realizace tzv. dětské skupiny není uveden. Je k uvážení, zda by provoz dětské skupiny neměl být již od kolaudace prvních domů. Upozorňujeme na fakt, že dětská skupina je zcela něco jiného než mateřská škola.

- U záruk za stavbu je otázkou, jak bude zajištěno jejich splnění (VI.8), ve smlouvě to není nijak upraveno.
- Výše smluvních pokut a jejich struktura je k uvážení, zda je takto pro MČ dostatečně vysoká, ale také vůbec vymahatelná. Stejně tak není upravena možnost smluvní pokuty případně realizovat přímo z finančního plnění investora v úschově, což by do značné míry posílilo jistotu MČ, že nejde o iluzorní zajištění ze strany investora (v tuto chvíli ZK).
- U otázky tzv. povoleného nabyvatele chybí zajištění pro MČ v případně změny akcionářské struktury projektu. U fikce, že se jednání nového vlastníka považuje za jednání původního vlastníka vyvstává otázka, zda je toto vůbec právně vymahatelné.
- Doba trvání smlouvy je k uvážení, zda by neměla být více strukturovaná. Rovněž k uvážení je doplnění více výpovědních důvodů pro MČ a zejména možnost výpovědi smlouvy (v finanční konsekvence) ze strany MČ při porušení povinností investora (bod XII.5). Toto ve smlouvě zcela chybí, tj. MČ nemá možnost ukončit smlouvu ani při trvajícím či opakovaném porušení. Toto považujeme za obzvláště závažný nedostatek smlouvy.
- Spíše nestandardní je způsob podpisu smlouvy v ustanovení XIII.4 (nabídka investora a povinnost MČ k podpisu), k uvážení je úprava na standardní průběh podpisu.

V kostce, podle našeho názoru není smlouva v současné podobě bez dalších úprav z právního úhlu pohledu doporučená k podpisu za MČ a doporučujeme (mimo jiné) shora uvedené body znovu projednat s investorem. Zaznamenal jsem, že v úterý 25.3, je na pořadu jednání zastupitelstva MČ jako bod 9 opět „*Plánovací smlouva Zelené Křeslice*“. V případě Vašeho zájmu jsem samozřejmě připraven výsledky naší revize veřejně odprezentovat. Uvedené pochopitelně platí i pro interní diskusi jenom s Vámi a příp. vybranými členy zastupitelstva, a to podle Vašeho uvážení.

V případě potřeby jsem i nadále k dispozici.

S přátelským pozdravem,

Pavel Široký

JUDr. Pavel Široký, LL.M.

advokát / attorney at law

ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o.

Myšák Gallery

Vodičkova 710/31, 110 00 Prague 1

tel. +420 226 216 790

mobil +420 777 206 908

email siroky@sirokyzrzavecky.cz

web www.sirokyzrzavecky.cz

 **ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ**
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ