

# **Vyjádření k výhradám JUDr. Pavla Širokého, LL.M. k návrhu plánovací smlouvy „Zelené Křeslice“**

**Zpracoval:** JUDr. Tomáš Pokorný

**Pro:** Městská část Praha-Křeslice

**Ke dni:** 24. 4. 2025

## **Manažerské shrnutí**

Výhrady a připomínky JUDr. Širokého k návrhu plánovací smlouvy pro záměr „Zelené Křeslice“ nepovažujeme za relevantní, vyjma změny pojmu „jednotka“ za „byt“ (viz níže). V ostatním jsme neshledali připomínky za důvodné a v některých případech se dokonce jednalo o návrhy na změny smlouvy, které šly proti zájmům MČ. Výtky kolegy Širokého zjevně pramenily z neznalosti materie plánovacích smluv, praxe HMP a z neznalosti obsahu obchodních jednání, ze kterých návrh plánovací smlouvy vzniknul.

## **1 Úvod**

Níže se vyjadřujeme k jednotlivým výtkám a připomínkám JUDr. Širokého k návrhu plánovací smlouvy pro záměr „Zelené Křeslice“. Text obsahuje nejprve poznámky JUDr. Širokého a následně naši reakci (v kurzívě).

## 2 Argumentace

- 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.

*Ano, vycházeli jsme ze vzorů, které používáme pro jiné záměry v rámci Prahy. Odchyly od vzoru v ní jsou a každá má svůj důvod. Pro bližší zdůvodnění bychom museli projít bod po bodu celou plánovací smlouvu. Některé konkrétní odchyly jsou rozebrány níže v tomto textu.*

- 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).

*Smyslem této plánovací smlouvy je poskytnout součinnost při změně územního plánu („ÚP“). Jakmile bude změněn ÚP, má MČ nárok na kontribuci. Pokud by měl investor v budoucnu problém realizovat záměr, tak je to jeho podnikatelské riziko. MČ má nárok na kontribuci 55 mio po změně ÚP i když se investorovi nepodaří záměr realizovat. Nevídíme tedy důvod pro změnu smlouvy směrem, který doporučuje kolega Široký. Taková změna by šla proti zájmům MČ.*

- 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.



*Toto je bohužel naprosto „vágní“ poznámka. Pokud poukáže JUDr. Široký na jednotlivé oblasti k vyprecizování, tak je možné o nich diskutovat. Obecně lze říci, že každá smlouva obsahuje termíny, které nejsou zcela přesné.*

- 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 ujednanými 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.

*Zde je patrná jasná neznalost kolegy základních rozdílů mezi plánovací smlouvou a dohodou o vypořádání. Dohoda o vypořádání neobsahuje na rozdíl od plánovací smlouvy žádné veřejnoprávní prvky, žádné závazky MČ k součinnosti při změně ÚP. Tím se podstatně liší a při tvorbě vzorové dohody o vypořádání na tento aspekt byl kladen velký důraz nejen ze strany naší AK, ale také dalších právních týmů zapojených do tvorby vzorových dokumentů.*

- 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 (tranším), ale ta nikde dále není rozvedena.

*Tuto připomínku nechápeme. Mechanismus zaplacení příspěvku je upraven v čl. V. plánovací smlouvy.*

- 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.

*Zde opět komentáři nerozumíme a považujeme jej za „prázdný“. Primárně soulad smlouvy s veřejným zájmem plyne z toho, že 1) MČ má zájem na tom, aby vznikla nová oblast pro bydlení. O nedostatku bytů a veřejném zájmu na jejich budování nemusíme vést polemiku 2) investor uhradí vysoké finanční plnění ve prospěch MČ, které použije*



*pro svůj rozvoj – opět není nutné polemizovat, jestli je ve veřejném zájmu, že MČ má novou radnici, opravné chodníky atd.*

*V plánovací smlouvě nadto není prohlášení, že splňuje požadavky stavebního zákona (jak tvrdí JUDr. Široký), ale že splňuje podmínky § 131 Stavebního zákona (čl. II.6), tedy de facto je to prohlášení, že smlouva obsahuje náležitosti plánovací smlouvy dle zákona. Toto prohlášení je navíc z pohledu zákona irrelevantní, protože buď dokument požadavky splňuje, nebo nesplňuje a prohlášení jedné či druhé strany na tom nic nezmění.*

- 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 užit poměrně vágní pojem „zjevně nepodstatné“, který může opět vést k budoucím sporům. Rovněž otázka pro rata snížení finančního plnění je k uvažování, zda by ve smlouvě vůbec měla být, zejména pak, pokud k snížení HPP dojde čistě na základě rozhodnutí investora.

*Termín jednotka můžeme nahradit pojmem byt, byť regulaci bude zajišťovat i znění ÚP. Toto je jediný bod, kdy dáváme kolegovi Širokému za pravdu.*

*U nízkoenergetických staveb jsme o přesnějším vymezení uvažovali, ale požadavek MČ byl nezasahovat do výsledné podoby výstavby nad rámec regulativů ÚP a dalších dohodnutých aspektů. Opětovně se zde vracíme k podstatě smlouvy, a to je součinnost při změně ÚP. To, jakou konkrétní energetickou náročnost budou mít budovy, je pak na uvážení investora z pohledu požadavků trhu (kupujících). MČ nemá přímý zájem na tom, aby výstavba dosahovala určitých energetických standardů.*

*Termín „zjevně nepodstatné“ je poměrně vágní, ale nic lepšího použitelného pro praxi nás nenapadlo. A tím „nás“ myslím kolegy z naší AK a team z Havel & partners. Není vhodné nepřipustit investorovi žádnou změnu, protože stavební úřad a DOSS mají různé požadavky a projekty se pravidelně v rámci stavebního řízení mění.*

*Stejně tak otázka snižování plnění v případě snížení HPP. Logika za tím je taková, že více HPP s sebou nese pro MČ více nákladů pro budoucí zajištění služeb pro obyvatele.*

*Zde je nutné poznamenat, že kolega Široký sice na úvod podotýká, že se předmětná plánovací smlouva ze ¾ liší od vzorů dle Metodiky. Současně ale rozporuje pasáže, které ve vzoru dle Metodiky jsou.*



- U Finančního plnění je uvedeno, že je poskytnuto bezplatně (bod VI.6), což nedává prima facie smysl...

*Toto prohlášení dává smysl při pochopení jeho významu. Za plnění investora (v podobě financí, nebo i v podobě nefinanční) je poskytováno protiplnění ze strany MČ. MČ však neposkytuje jako protiplnění úplatu. Toto prohlášení má význam zejména z pohledu ZZVZ.*

- Obec nakonec ustoupila od realizace společenského domu a budovy MČ, který přepočítala studie a postačuje ji jen sklad pro pracovní pomůcky, školka byla nahrazena dětskou skupinou – viz níže.

*Zde je patrná neznalost obchodního pozadí smlouvy. Obecně lze říct, že obchodní otázky nemají právní zástupci hodnotit. Z našeho pohledu 1) investor má poskytnout finanční plnění nad rámec toho, co požaduje Metodika. 2) Tím, že obec již nepožaduje společenský dům, byla navýšena finanční část plnění investora.*

- Infrastruktura by měla být předána přímo jejím provozovatelům, a nikoli MČ, a to kvůli problémům, které by mohly vzniknout s její funkčností.

*Provozovatelé nejsou účastníky smlouvy a nemůžeme je tedy zavázat, aby převzali infrastrukturu.*

- 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 šíře 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.

*S ohledem na další vývoj není nutné reagovat.*

- 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 povinností 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).



Úschova u plánovacích smluv sice není obvyklé řešení, ale v principu je pokládána za bezpečný nástroj platby.

*Potvrzení o splnění závazků opět plyne ze vzoru dle Metodiky a je projevem toho, že HMP chce k investorům přistupovat odpovědně a dát i jim právní jistotu o stavu závazků. Toto prohlášení tedy má svůj důvod.*

- 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.

*Opět kolega bohužel nezná historii jednání. Principiálně lze konstatovat, že jakýkoliv závazek investora k vytvoření dětské skupiny jde nad rámec toho, co po něm lze požadovat dle Metodiky. Vytvoření dětské skupiny je pak primárně v zájmu investora, aby jeho projekt byl atraktivní.*

- 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).

*Výše smluvních pokut a jejich struktura byla zvážena. Vymahatelnost je odvislá od ekonomické situace dlužníka. Vzhledem ke struktuře smluvních pokut je zjevné, že utvrzují závazky investora realizované po změně ÚP, nedává smysl upravovat možnost čerpat smluvní pokutu z uschované částky. Současně pokud by investor již před změnou ÚP porušil smlouvu, pak by MČ požádala HMP, aby změnu ÚP ani neschválilo.*

- 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.

*Nevíme, co se myslí „akcionářskou strukturou projektu“. Jestli připomínka směřuje k tomu, že MČ nemá kontrolu nad tím, zda nebude podíl na s.r.o. převeden na třetí osobu, tak takové ujednání ve smlouvě opravdu není, a to zcela vědomě. Limitace podobného druhu jsou z naší zkušenosti pro investory nepřijatelné.*

- 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.

*Toto opět odpovídá vzoru dle Metodiky a je to výsledkem dlouhých diskusí.*

- 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.

*Toto má opět své důvody, kdy může být smlouva ještě nepodepsána ze strany MČ před jednáním zastupitelstva HMP. Pokud by náhodou zastupitelstvo HMP změnu ÚP neodsouhlasilo, nemusí MČ smlouvu následně vypovídat. Je to tedy ujednání ve prospěch MČ.*

