

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zásady pro výstavbu - podstata, forma a účel

Stále častěji se v praxi setkáváme s problematikou tzv. zásad pro výstavbu, a to nejčastěji ze strany investorů (developerů), na něž dopadají, avšak také ze strany samotných obcí, které je vytvářejí a následně přijímají na základě schváleného usnesení zastupitelstva dané obce. Jelikož se v případě zásad pro výstavbu jedná o komplexní problematiku, z důvodu přehlednosti bude o nich pojednáno ve dvou samostatných článcích. Nyní si přiblížíme, co to vlastně zásady pro výstavbu jsou, druhá část článku se bude věnovat jejich závaznosti.

Co to tedy tzv. zásady pro výstavbu vlastně jsou? **Zásady pro výstavbu představují fakultativní dokument obce, kterým se snaží usměrnit developerské projekty zejména na výstavbu nových rodinných domů, bytových domů či průmyslových objektů a podílení se zejména na vybudování adekvátní veřejné infrastruktury.** Jedná se tak o určitou formu či zásady spolupráce mezi obcemi a investory.

Postupem času se se zásadami pro výstavbu setkáváme stále častěji, neboť se jedná o atraktivní a smysluplný nástroj pro stále více obcí, na které aktuálně cílí řada developerských projektů. **V dominantní většině jsou zásady pro výstavbu přijímány v obcích v aglomeraci krajských měst a hlavního města Prahy včetně ní samotné.** Ačkoliv se tedy nejedná o žádnou novinku, ale o praktiku realizovanou již několik let, legislativa na zásady pro výstavbu zatím nijak nereagovala. Platí tak, že **zákon o obcích ani jiný právní předpis uvedenou problematiku dosud nijak neřeší**, proto jejich existence není v rozporu s právní úpravou. **Neexistuje ani žádná metodika, jak by měly zásady pro výstavbu v praxi vypadat.**

Zásady pro výstavbu **lze samozřejmě nahradit individuálními dohodami mezi investorem a obcí**, v jejímž katastrálním území má být záměr realizován. Ze zkušeností ale vyplývá, že individuální dohody mohou vést k narušení transparentnosti a předvídatelnosti podmínek výstavby jako principů dobré správy. Nutno podotknout, že individuální ujednání jsou nestálá a v tom důsledku i proměnlivá a tím také z pohledu obce ne zcela žádoucí. Přitom **obecný (veřejný) zájem spočívá v trvalosti či dlouhodobosti podmínek pro výstavbu, a to zejména v souvislosti s proměnlivostí obecních zastupitelstev v důsledku komunálních voleb.** Transparentnost pravidel pro novou výstavbu je tak plně **vhodná pro samotné obce a zároveň i pro investory**, jelikož se vyhnou mnohdy složitým jednáním o realizaci jejich záměru a již předem ví, za jakých podmínek bude možné záměr realizovat. Zbývá dodat, že transparentnost zásad pro výstavbu je posílena i tím, že se jedná o **veřejně dostupný dokument**, se kterým se lze seznámit ještě před zahájením příprav budoucího investičního záměru.

Ze samotného zákona o obcích vyplývá pro obce povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů s respektováním veřejného zájmu. Cílem zásad pro výstavbu je tak stanovení podmínek, při nichž bude obec podporovat výstavbu na svém území. Obec totiž v územním a stavebním řízení bude často vystupovat v procesní pozici tzv. vedlejšího účastníka řízení, kdy v případě nesouladu plánované výstavby s veřejným zájmem může nejrůznějšími procesními úkony protahovat vydání meritorního rozhodnutí stavebního úřadu. Právě stanovení podmínek výstavby a jejich splnění posiluje legitimní očekávání investora, že jeho záměr bude moci být realizován a podporován. **Smyslem zásad pro výstavbu je tedy koordinovaný postup přípravy investičních záměrů mezi obcemi na straně jedné a investory na straně druhé.**

Již na tomto místě je ale potřeba předeslat, že obec může podporovat takovou výstavbu **pouze v rámci vlastních samosprávných kompetencí, nikoliv v rámci výkonu přenesené působnosti**. Zásady pro výstavbu tak mají zajistit potřeby občanské vybavenosti, kulturního rozvoje, dopravy apod. Přijímání zásad pro výstavbu zejména obcemi v aglomeraci velkých měst tak sleduje zejména koordinovaný postup obce a investorů, kdy je potřeba reagovat na budoucí nárůst obyvatel a potřebu navýšení kapacity veřejné infrastruktury.

Spolupodílení se na vybudování veřejné infrastruktury může mít více podob. Zcela typickým případem je **finanční (investiční) příspěvek** sloužící ke spolupodílení se na pokrytí nákladů spojených s navýšením kapacity veřejné infrastruktury, kdy tyto náklady nelze plně pokrýt z daňových výnosů a vlastního rozpočtu obcí. **Z investičního příspěvku jsou tak hrazeny náklady na zřízení, údržbu, úpravy a užívání veřejné infrastruktury vyvolaných investičním záměrem**. Je třeba doplnit, že zásady pro výstavbu se nevztahují na individuální výstavbu, ale směřují výhradně na spolupráci s developery.

Nespornou výhodou zásad pro výstavbu je rovný přístup mezi obcí a jakýmkoliv developerem, zajištění stejných podmínek pro každého, závazek obce poskytnout nápomoc s realizací záměru a v neposlední řadě i kontrola nad limitací výstavby.

Každé obci s každým novým obyvatelem vzrůstají náklady na veřejnou infrastrukturu, a to zejména v otázce kapacit inženýrských sítí, staveb čističek odpadních vod, silnic, parkovacích stání, kapacit školek a školských zařízení apod. Proto je potřeba zajistit podmínky pro chod veřejné infrastruktury a zajistit tak prostředky potřebné pro rozšiřování nebo budování zcela nové veřejné infrastruktury, které úměrně odpovídají realizovanému záměru.

Závěrem lze uvést, že zásady pro výstavbu nalezneme již v desítkách měst a obcí, setkat se s nimi můžeme v Praze, dále např. v Brandýse nad Labem, Úvalech, Říčanech, Stránčicích, Hořovicích, Jihlavě, Roudnici nad Labem, Milovicích či Mnichově Hradišti. Dále se zásady pro výstavbu uplatňují v Brně a okolních obcích jako jsou Rosice, Újezd u Brna, Šlapanice a jedním z posledních je i městys Drásov. **Obcí s přijatými zásadami pro výstavbu však stále přibývá.**

JUDr. Kamil Jelínek, Ph.D.

JUDr. František Halml, Ph.D.



Palác Jalta, Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno

Tel.: +420 608 971 565

e.mail: kancelar@akjelinek.cz

[1] Úřad pro ochranu hospodářské soutěže | Informační listy [online]. uohs.cz. 2017. [cit. 2. 6. 2023], s. 22. K dispozici >>>[zde](#).

[2] Kumar, P., & Kumar, P. (2022). Vendor Lock-In Situation and Threats in Cloud Computing. International Journal of Innovative Science and Research Technology, 7(9).

[3] „Lze tedy shrnout, že základní potřebou každého odpovědného zadavatele je předcházet vzniku této situace. Jednou z možností, jak toho zadavatel může docílit, je, že si vyhradí předání zdrojových kódů původním dodavatelem pro potřeby svoje či pro potřeby svého potenciálního nového dodavatele. Zaprvé, jenom takto si totiž legálně opatří informace (zdrojový kód), které by jinak byly chráněny zákonem jako obchodní tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Zadruhé, kdyby tak neučinil, vystavil by se riziku, že mu původní dodavatel později zdrojové kódy nebude ochoten poskytnout a že vendor lock-in efekt skutečně vznikne.“ (rozhodnutí předsedy ÚOHS ze dne 6. 2. 2020 č.j. ÚOHS-04205/2020/322/PJe)

[4] Přehledný souhrn možných opatření obsahuje např. Datlab Institut (2021) Jak žít s vendor lockem ve veřejných zakázkách, příručka pro zadavatele. K dispozici >>> [zde](#).

[5] Podobnou skepsi nalezneme i u Káňová, Marcela (2020). „Kolize hospodářské soutěže a principů 3E- veřejné zakázky v oblasti IT.“ Obchodní Právo. (4), 22-35.

[6] Rozsudek NSS ze dne 5. 6. 2008, č.j. 1 Afs 20/2008 - 152, obdobně také důvodová zpráva k ZZVZ

[7] Na tomto místě autoři pro účely tohoto článku ponechávají stranou situaci tzv. partnerských programů.

[8] Poznamenejme, že struktura vyhrazené změny závazku pro úpravu ceny může být po 10 letech zastaralá a pro dodavatele ekonomicky neudržitelná či pro zadavatele nevýhodná. V případě uplatnění opce však není možné tento aspekt znovu projednat aniž by se jednalo o významnou změnu závazku.

[9] Williamson, O. E. (2008). Outsourcing: Transaction cost economics and supply chain management. Journal of supply chain management, 44(2), 5-16.

[10] Zdůrazněme, že ambicí „Pragmatického“ zadavatele není vendor lock-in zcela odstranit, protože to je jednoduše nereálné. Cílem zadavatele je sílu vendor lock-inu zmírnit a dodavatele odradit od oportunistického chování.

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)