B | R | N | O

Zásady pro spolupráci s investory

Často kladené dotazy

Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 1 | 601 67 Brno
www.brno.cz

Obsah

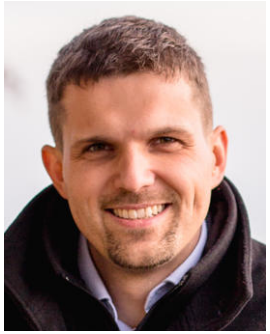
1 Úvodník

2–4 Jak fungují Zásady pro spolupráci s investory

5–15 FAQ: Zodpovídáme 5 nejčastějších otázek

16 Užitečné odkazy

Zásady jsou cestou k udržitelnému rozvoji moderní metropole



Mgr. Petr Hladík
1. náměstek primátorky města Brna

Kvalitní plánování rozvoje města je naprosto klíčové. Ovlivňuje podobu, udržitelnost nebo funkčnost daného území na desítky let dopředu. Výstavbu musíme plánovat s ohledem na to, že budujeme něco, co bude součástí života našich dětí, vnoučat i pravnoučat.

Nová výstavba musí být kvalitní, dbát na blízkost pracovních příležitostí, životní prostředí, občanskou vybavenost a dostatečné zázemí pro všechny druhy dopravy. Abychom dokázali lidem vytvářet moderní města krátkých vzdáleností, musíme mít jasně nastavená pravidla pro jednání s investory.

Spolupráce města s investory hned na počátku záměru nové výstavby je tou správnou a transparentní cestou. Díky ní dokážeme lépe zajistit rodičům a dětem klidné prostředí, dostupné školství, sportoviště nebo parky; seniorům poskytnout bezpečné a bezbariérové ulice, dostupné sociální a zdravotní služby nebo vhodná místa k relaxaci; a všem rezidentům i návštěvníkům nabídnout dostatek parkovacích míst, dopravní propojení s centrem města i periferií a vhodné zázemí pro služby.

Díky Zásadám pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, jejichž finální podobu město chystá, totiž investoři budou poskytovat městu příspěvek na budování potřebné občanské vybavenosti a zajištění veřejných služeb, a to přímo v lokalitě ovlivněné jejich stavebním záměrem.

Jedná se o logický krok ve strategii rozvoje města. Poté, co byla zřízena Kancelář architekta města, coby garanta tvarosloví výstavby a veřejného prostoru, přichází na řadu řešení transparentní spolupráce s investory. Nechceme, aby vznikaly stovky bytů bez živého parteru, služeb, škol, parků a parkovacích míst. Jsem proto rád, že statutární město Brno se chce přidat k dalším městům, která se již dříve rozhodla skrze zásady spolupráce s investory pro zodpovědný a promyšlený přístup k rozvoji.

Jak fungují Zásady pro spolupráci s investory?

Cílem je nastavit jasná pravidla pro nové projekty

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, coby dokument stanovující pravidla pro vstup developera do území konkrétního města, jsou stále rozšířenějším a velmi efektivním způsobem, jak vést jednání ke vzájemné spokojenosti investora i města.

V praxi fungují již v například v Říčanech, Mnichově Hradišti, Břeclavi několika městských částech Prahy, nedávno byly schváleny ve statutárním městě Jihlavě, aktuálně se připravují v Liberci, Karviné, Olomouci a na dalších místech včetně hlavního města Prahy.

Brno se tedy nyní chystá přidat ke rozrůstající se skupině měst, která jsou rozhodnutá podniknout výrazné kroky vstříc udržitelnému stavitelství a rozvoji území.

Přijetí Zásad pro spolupráci s investory může i Brnu pomoci řešit řadu problémů, které jsou takřka vždy spojeny s novou komerční výstavbou. Prospívají ale také investorům, protože jasným, transparentním a předvídatelným způsobem stanovují pravidla a poskytují všem stranám jisté garance. Zásady spolupráce jsou tak vhodným nástrojem jak obecně společně pečovat o trvale udržitelný rozvoj území.

Závazný a veřejně dostupný dokument

Město Brno chce Zásady přijmout z důvodu transparentního a nediskriminačního jednání se všemi investory i menšími stavebníky. Významným bodem je také vyváženost podílu statutárního města Brna a stavebníků na nákladech zvýšené zátěže při výstavbě na území města. Městským částem Brna by pak bylo umožněno jednat s investory v případě dalších investičních záměrů, a to při nezbytné koordinaci postupu a za pomoci města Brna.

Cílem dokumentu je dát jasně najevo, za jakých podmínek bude město plánovanou výstavbu v mezích svých samosprávných kompetencí a možností podporovat. Zkušenosti z praxe ukazují, že investice do přípravy takových pravidel se vyplatí.

Zásady jednání s investory musí být oficiálním, pro město závazným a veřejně dostupným dokumentem. Investorům by z nich mělo být také jasné, v jaké fázi projektu a na koho se mají v rámci vedení města obrátit.

Koho se Zásady pro spolupráci dotknou

Zásadami spolupráce se budou v Brně řídit záměry komerční výstavby. Nebudou tak ovlivňovat soukromou výstavbu, tedy například stavbu rodinných domů pro uspokojení vlastní bytové potřeby, garáží, sportovišť či drobných staveb, ani výrobních a skladových budov.

Za investora v navrhovaném znění Zásad pak není považováno statutární město Brno, příspěvkové organizace zřízené městem Brnem nebo městskými částmi a obchodní společnosti, ve kterých má město Brno nebo městská část výlučnou nebo většinovou majetkovou účast, ani tzv. veřejní zadavatelé.

Investiční příspěvek

V Brně je jedním z klíčových a konkrétních instrumentů zavedení investičního příspěvku ve výši 800 korun za metr čtvereční čisté podlahové plochy stavebního záměru. Tento příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby na území dotčené městské části, a to přímo v lokalitě, na níž bude stavební záměr umístěn.

Všechny příspěvky poskytnuté jednotlivými stavebníky na základě smlouvy nebo městskou částí, budou směřovat do nově vytvořeného Fondu developerských projektů. Výdaje z fondu poputují zejména na konkrétní projekty v oblasti budování veřejné infrastruktury, včetně jejich projektové přípravy.

Díky zásadám spolupráce mohou být města prvním, kdo do vyjednávání přinese návrh plánovací smlouvy nebo memoranda o spolupráci. Zásady totiž mohou obsahovat rámcové dokumenty, které města zveřejní společně s nimi.

5 nejčastěji kladených otázek

Jsou Zásady legální?

Právní výklad

Legalita zásad pro spolupráci s investory již byla přezkoumávána mj. orgány státní správy. V případě Zásad města Říčany vydalo Ministerstvo vnitra, Odbor dozoru a kontroly veřejné správy, již v roce 2010 stanovisko, ve kterém prošetřovalo zákonnost postupu města.

Ministerstvo vnitra přitom neshledalo v případě Zásad města Říčany porušení zákona o obcích a důvody pro uplatnění dozorových opatření, naopak stanovisko mimo jiné uvádí: „Podle článku 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod lze daně a poplatky ukládat jen na základě zákona. K zavedení a vybírání poplatku za posílení infrastruktury obce žádný zákon nezmocňuje; V posuzovaném případě je ovšem zřejmé, že Zásady nejsou právním předpisem obce, jímž by se Město Říčany pokoušelo autoritativně zavést poplatek a že příspěvek je hrazen na základě uzavřené smlouvy označené jako dohoda o poskytnutí finančního příspěvku.“

Z praxe jsou pak známa první rozhodnutí soudů, která potvrzují platnost smluv sjednaných na základě městem vydaných zásad pro výstavbu.

Pohled architektů

V současném nastavení rozpočtového určení daní není v silách měst připravovat podmínky pro výstavbu, vymezovat ve svém katastru nová zastavitelná území, budovat z městského rozpočtu dopravní, technickou a občanskou infrastrukturu a poskytovat ji zdarma příchozím privátním developerům.

Pravidla pro spolupráci s developery tak reflektují zákonitosti provázání využívání území s ekonomickými aspekty, které se do našeho post-socialistického územního plánování až dosud nepromítly.

– Stašek Zerava, architekt pro Deník veřejné správy

Pohled z neziskového sektoru

Stále více developerů investuje peníze do veřejné infrastruktury v území, kde plánují své stavební záměry. Nad rámec zákonných povinností pečují o komunitu, spolupracují s neziskovým sektorem a do regionu přinášejí nadstandardní inovativní řešení, která staví na principech udržitelného rozvoje.

– Lucie Mádlová, zakladatelka a ředitelka Asociace společenské odpovědnosti pro estav.cz

Nejedná se o novou daň?

Právní výklad

Žádný právní předpis poskytování investičního příspěvku výslovně neupravuje. Uhrazení investičního příspěvku je v principu dobrovolné. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (obec může vybírat jen poplatky v zákoně výslovně uvedené), ani žádnou „daní“ (nejedná se o zákonem stanovenou a právně vynutitelnou platbu do veřejného rozpočtu, která je neekvivalentní a neúčelová).

Ve skutečnosti jde o kompenzování části nákladů obce na zajištění odpovídající veřejné infrastruktury (včetně oprav) a veřejných služeb. Obec navíc musí být schopna odůvodnit výši požadovaného investičního příspěvku, obvykle odkazem na ceny vybudování či oprav veřejné infrastruktury či zajišťovaných veřejných služeb (tyto obvykle prokazuje uzavřenými smlouvami na srovnatelná plnění, odkazem na ceníky).

Pohled developera

Co je potřeba, aby fungovalo, je transparentnost, jednotnost pro všechny, vymahatelnost na obou stranách. Příspěvek se nemá stát fakticky sektorovou daní. Má být příspěvkem na rozvoj území, který má nahradit všechny stávající „platby“ investorů na různé účely. Pokud by byl vztah takto jednoznačně nastaven, pak je to správně.

– Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů

Není to nová zátěž pro investory, která je odradí?

Právní výklad

Investiční příspěvek se v obcích, které se rozhodly jej požadovat od investorů, pohybuje nejčastěji v rozmezí 500 až 2000 korun za 1 m² hrubé podlažní plochy investičního záměru, přičemž obvykle jsou zpoplatněny jen některé investiční záměry významněji zatěžující veřejnou infrastrukturu a veřejné služby (např. rodinný dům určený pro zajištění vlastního bydlení obvykle zpoplatněn není).

Cílem není odradit investora, ale nastavit transparentní a nediskriminační pravidla pro jednání s nimi a získat od nich částečnou kompenzaci za dodatečnou zátěž veřejné infrastruktury, která ve svém důsledku pomůže zkvalitnit prostředí, v němž investoři staví a v němž budou budoucí obyvatelé jimi vystavených domů či bytů žít. To, se může pozitivně promítnout do jejich prodejní ceny.

Pohled samosprávy

Podobná spolupráce nám už funguje několik let. Žádný developer nám zatím pomoc neodmítl, s některým jsme se dohodli za pár hodin, s některým třeba až za několik dnů.

– Milan Coller, starosta Prahy 22 pro E15

„S takto nastavenými pravidly máme dobré zkušenosti. Od začátku projektu komunikujeme s developery. Máme tak jedno z nejrychlejších stavebních řízení v Praze a stačíme s kapacitou škol a školek.

– Jan Čižinský, starosta Prahy 7 a pražský zastupitel, pro Českou pozici

Pohled developerů

Developeři mají zájem o záruky a o to, že jejich peníze půjdou do infrastruktury v dané lokalitě. Tím naroste hodnota projektu pro kupce.

– Marek Vinter, AVRIOINVEST a Asociace brněnských architektů a stavitelů

Bude proces spolupráce s investory dostatečně transparentní?

Právní výklad

Z judikatury Ústavního soudu (Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. listopadu 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/2014, Nález Ústavního soudu ze dne 20. června 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11) vyplývá, že obec nesmí při jednání a uzavírání smluv s investory nikoho diskriminovat a jednat nepředvídatelným způsobem. Takového jednání může obec dosáhnout v zásadě jen tehdy, pokud vytvoří psaná pravidla – zásady obce pro jednání s investory – která zveřejní a následně podle nich se všemi investory jedná.

Pohled developerů

Díky Zásadám pro výstavbu se změní současná praxe, kdy developer x-krát předělává projekt kvůli požadavkům různých odborů města, protože nikdo neposoudil jeho záměr koordinovaně a najednou.

– Tomáš Kaláb, Asociace brněnských architektů a stavitelů

Pohled samosprávy

Sami developeři oceňují, že koncepčně narovnáváme podnikatelské prostředí, děláme ho transparentním a přehledným. (...) Prakticky řečeno: Obec má zájem na zlepšení své vybavenosti, stavebník chce zase svým klientům nabízet bydlení nebo pracovní příležitosti v obci, která bude plně funkční.

– Martin Valovič, místostarosta pro územní rozvoj, pro web Prahy 10

Pohled státní správy

Plánovací smlouvy vnímáme jako velmi potřebné pro další rozvoj nejen větších měst, kde je tlak na změny v území mnohem větší. Uvedené zásady lze vnímat jako první krok v této snaze, tedy ve snaze zrychlit a ztransparentnit povolovací procesy.

– Roman Vodný, ředitel odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj, pro Deník veřejné správy

Nepovedou zásady ke zdražení bydlení?

Právní výklad

Obvykle je součástí dohody mezi obcí a investorem o úhradě investičního příspěvku též předložení dokumentace investičního záměru k seznámení členům orgánů obce, kteří se k němu následně vyjadřují (investor tak může investiční záměr případně upravit ve fázi projektu ještě před zahájením příslušných správních řízení) a rovněž uzavření smlouvy, kdy se obec v rámci samostatné působnosti zavazuje poskytnout součinnost při umístění investičního záměru.

Důsledkem je tak zrychlení a zefektivnění výstavby, a tedy snížení nákladů. Navíc uhrazený investiční příspěvek obec obvykle použije k úhradě nákladů na veřejnou infrastrukturu a služeb v místě realizace investičního záměru, což zvyšuje atraktivitu lokality.

Pohled investorů

Dosavadní neukotvený chaos způsobuje jen prodlužování procesu plánování a realizace výstavby, a také prodražování, což se negativně projevuje na rozvoji měst a má přímý dopad na jeho obyvatele. Nastavení jasných pravidel povede k zefektivnění celého procesu, a to jak ekonomicky, tak časově.

– David Jiroušek, mluvčí FINEP CZ

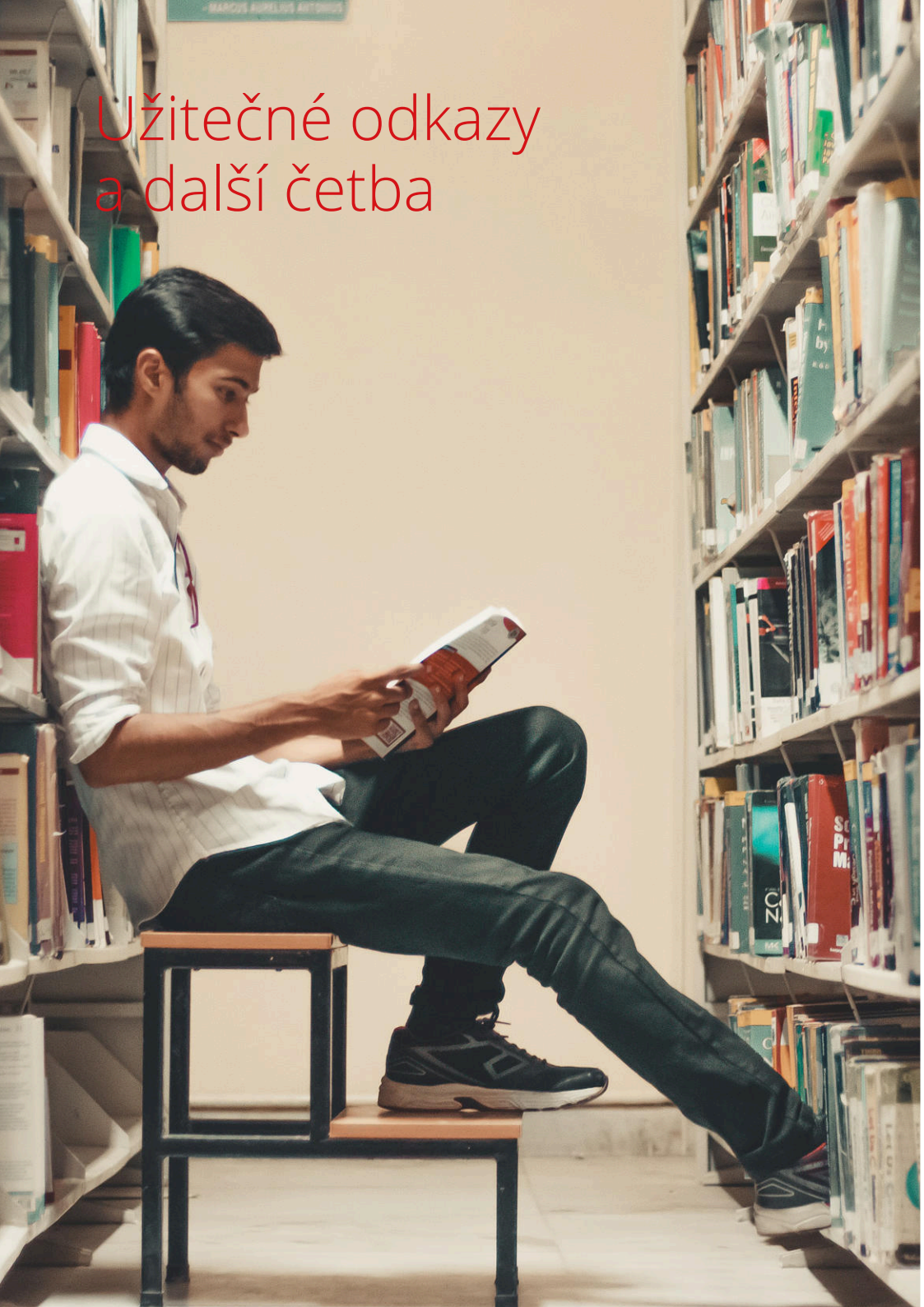
V současnosti jsou požadavky všech obcí velmi podobné. Mezi nejčastější patří investice do rozvoje silnic, zajištění nových míst ve školách i školkách a případně rozšíření pošty. Tyto investice jsou výhodné nejen pro obec, ale pro samotného developera. Lidé nechtějí bydlet v odříznutém satelitním městečku, chtějí žít v obci s dobrou občanskou vybaveností. V konečném důsledku, tak příspěvek develepora na rozvoj občanské vybavenosti v dané zástavbě zvyšuje atraktivitu jím postavených objektů.

– Luděk Hruška, člen představenstva FINEP CZ

Pohled architektů

Bonita, lukrativita toho místa, i celého města se zvedne díky kvalitě prostředí. Víc lidí bude chtít přicházet do kvalitního prostředí a služeb.

– Hana Zachová, Česká komora architektů



Užitečné odkazy a další četba

- Metodika Ministerstva pro místní rozvoj – Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory
- Stavební fórum: Development/obec: Spolupráce vyžaduje pevná a jasná pravidla
- Moderní obec: Zásady pro investory pomůžou narovnat vztahy měst a developerů
- Estav.cz: Města si mají stanovit zásady pro výstavbu. Dohoda s developerem je jednodušší
- Deník veřejné správy: Dohoda samosprávy s investorem urychlí výstavbu i občanské vybavenosti. Vedou k ní i zásady pro výstavbu

Odkazy najdete pod QR kódem
nebo na adrese http://bit.ly/odkazy-zasady

Magistrát města Brna
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
brno.cz

Kancelář architekta města Brna
Zelný trh 331/13, 602 00 Brno
kambrno.cz

Frank Bold Advokáti
Údolní 567/33, 602 00 Brno
fbadvokati.cz

Vytvořeno v únoru 2021 v Brně.