



Bod č. 7 - Transparentní pravidla pro spolupráci mezi městem a investory

Datum jednání: 20. 11. 2024

Č.j.:

Termín plnění: 4. 12. 2024

Schválil:

Předkládá: Ing. Martin Viktora MBA

Zpracoval: Ing. Martin Viktora MBA

Zodpovídá: Ing. Martin Viktora MBA

Hlavní/Důvodová zpráva:

Rudná žádná pravidla pro spolupráci mezi městem a investory nemá. Díky tomu se v minulosti stalo, že jeden investor platil za připojení k sítím a druhý nikoliv. V listopadovém ŽvR jsme se dozvěděli, že pro starostu je vyjednání benefitů pro občany s developery přímo šokující věc a nikdy s nimi vyjednávat nebude, protože by se podle něj jednalo o zneužití pravomoci úředníka. Proto předkládáme návrh pro přípravu zásad spolupráce mezi městem a investory, které budou v souladu se zákony a výše uvedené pochyby a rozdíly v přístupu rozptýlí a nastaví jednotná a transparentní pravidla a očekávání pro obě strany.

Přijetí zásad může městům pomoci řešit řadu problémů spojených s novou výstavbou. Mnohé z nákladů, které by jinak neslo město, lze smluvně přenést na developery, což může městu usnadnit řešení například následujících problémů:

- chybějící místa ve školách a školkách,
- kapacita dopravní infrastruktury,
- kvalita veřejných prostranství,
- kapacita vodovodů a kanalizací

Co nám schválené zásady přinesou?

- přehledný proces vyjednávání a uzavírání smluv,
- transparentní a předvídatelné prostředí,
- férový přístup ke všem investorům
- nástroj pro udržitelný rozvoj a ochranu veřejných zájmů

Nastavení takových pravidel posílí nejen jistotu (ve smyslu jasných očekávání) a konstruktivnost spolupráce při realizaci nových developerských projektů, ale také přispívá k budování transparentního vztahu města s investory, pro které znamenají zásady spolupráce především jistotu a předvídatelnost požadavků na ně městem kladených. Cílem zásad 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, veřejně dostupným dokumentem, který schválí zastupitelstvo města a se kterým má investor možnost se seznámit již v počátku plánování svého záměru. Zásadami dávají města investorům najevo, že by měli nést odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a za dopady vyvolané realizací jejich záměrů. Města proto mohou legálně

požadovat jejich spoluúčast, kterou lze zajistit buď finančním příspěvkem nebo přímým plněním.

● U jednodušších projektů se lze vydat cestou stanovení fixního příspěvku např. za 1m² hrubých podlažních ploch či zastavěné plochy a uzavírat smlouvu o finančním či investičním příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury.

● U složitějších projektů s většími nároky na budování infrastruktury a občanskou vybavenost mohou města vyžadovat sjednání developerské smlouvy o spolupráci, která svým obsahem a závazky stran půjde nad rámec stavebním zákonem předvídané plánovací smlouvy.

● Důležitou součástí zásad je i stanovení podmínek i pro následné přebírání infrastruktury do správy města.

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. Společnost Frank Bold Advokáti, s.r.o. nabízí obcím na svém webu vypracovaný vzor zásad. Dále nabízí pomoc při úpravě zásad pro konkrétní obec, aby zásady přinesly užitek jak obyvatelům obce, tak investorům. Výběr této konkrétní společnosti není nutnou podmínkou pro realizaci zásad, ale předkladatelé tohoto návrhu doporučují tuto společnost vzhledem k jejím zkušenostem s implementací zásad v jiných městech a obcích.

V rozpravě vystoupili: p. Tůma, p. Kocman, p. Dobyáš, p. Seidl, p. Viktora, p. Veigert a p. Bareš.

Stručný obsah rozpravy: P. Tůma uvedl do projednávaného bodu. Zásady umožní zapojit investory, aby udělali něco pro dobro města. Obce, které zásady přijali, si je pochvalují. Podle názoru p. Kocmana tato pravidla nemáme kde uplatnit. Se schválením pravidel souhlasí, ale je potřeba najít hranice, kterých investorů se to bude týkat. Dále zmínil institut plánovací smlouvy. Podle p. Tůmy je možné, aby se pravidla týkala i malých staveb rodinných domů. Vzhledem ke stavu kanalizace a ČOV klidně i stavby jednoho domu. Budou to peníze pro rozvoj infrastruktury. P. Veigert navrhnul plánovací smlouvu skloubit s těmito zásadami. Přiklání se k názoru zásady zpracovat pro všechny. Dále podotknul, že tato problematika se zaslouží projednat na pracovní skupině. P. Viktora uvedl, že buď peníze zůstanou developerovi nebo je získá město.

Návrhy usnesení

- A. Zastupitelstvo města Rudná ukládá Radě města připravit návrh Zásad spolupráce mezi městem a investory ve smyslu doporučení a vzoru Zásad od advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Přílohy bodu

- ZMR 2024_11 - Transparentni.pdf