

Spolupráce měst a investorů



Brownfield vlastní soukromý investor

- Potřeba: změna územního plánu, součinnost samosprávy v povolovacích řízení
- Investorovi se vyplatí přesvědčit samosprávu ke spolupráci
- Doporučení: **smlouva o spolupráci/developerská smlouva**
- Vzájemné závazky, které zrychlí přípravu a realizaci brownfieldu
 - Samospráva poskytne součinnost při změně ÚP
 - Investor dodrží domluvené parametry záměru – projekt investora + samospráva má požadavky na infrastrukturu, veř. prostranství
 - Samospráva poskytne další součinnost v samostatné působnosti v povolovacím řízení
 - Investor poskytne samosprávě plnění (finanční příspěvek, nefinanční plnění)

Brownfield vlastní samospráva

- Potřeba: samospráva má vizi, k čemu by brownfield mohl sloužit. Samospráva obvykle nemá dostatek odbornosti, lidí ani financí na to, aby brownfield regenerovala sama
- Doporučení: **smlouva o spolupráci** – mechanismus, který rozpracuje úvodní byznysovou dohodu a vizi rozvoje brownfieldu do konkrétních milníků
- Zakotví **proces spolupráce** v čase – jak se k výsledku strany dopracují, jaké jsou milníky, co se bude dít za 3, 6, 12 měsíců

Právní mantinely

- Obecné principy: samospráva musí jednat ve veřejném zájmu, předvídatelně a nediskriminačně, s majetkem nakládat účelně a hospodárně
- Město nemůže v samostatné působnosti rozhodnout o zásahu do přenesené působnosti
- Nutnost změny územního plánu – město se může zavázat k zahájení procesu změny, nikoli k výsledku, že ÚP bude změněn (pořizovatel = přenesená působnost)
- **Veřejné zakázky** – zejména v případech, kdy samospráva chce majetkově participovat na procesu rozvoje brownfieldu, musí znát a řešit veřejné zadávání
 - **Je-li předmětem spolupráce úplata (finanční i nefinanční) ze strany samosprávy investorovi, musí se vybrat řešení v souladu s ZZVZ**
 - V případě tzv. prostého prodeje, kdy město nebude mít výrazný vliv na podobu výstavby, není nutné zapojit pravidla ZZVZ
 - V případě prodeje pozemku města pro investorskou výstavbu, kdy **město získává jako protiplnění vlastnické právo k části vybudovaných jednotek** (nad 6 mil. Kč je nutné vybírat investora v rámci zakázky na stavební práce, jinak VZMR)



Frank Bold

Advokáti