

## OBSAH

Věnování . . . . .	X
Poděkování . . . . .	XI
O autorech . . . . .	XII
Seznam použitých zkratk . . . . .	XIII
Předmluva . . . . .	XV
Úvod . . . . .	XVI

### **ČÁST PRVNÍ** PROBLÉMY S NOVOU VÝSTAVBOU: REZIDENČNÍ, PRŮMYSLVOU I KOMERČNÍ

#### **ČÁST DRUHÁ** POSTAVENÍ OBCE PŘI ÚZEMNÍM ROZVOJI

<b>I. Postavení obcí v územním plánování . . . . .</b>	<b>4</b>
1. Postavení obce jako orgánu veřejné moci (správního orgánu) v procesu územního plánování . . . . .	6
2. Postavení obce jako právnické osoby v procesu územního plánování . . . . .	10
3. Co obec může a co nemůže v procesu územního plánování . . . . .	12
<b>II. Postavení obce v územním řízení . . . . .</b>	<b>14</b>
1. Obec jako stavební úřad, orgán územního plánování nebo dotčený správní orgán . . . . .	15
2. Obec jako účastník územního řízení . . . . .	18
<b>III. Obec jako vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury . . . . .</b>	<b>21</b>
<b>IV. Kdo za obec jedná . . . . .</b>	<b>23</b>
1. Kdo za obec rozhoduje a jedná v řízeních . . . . .	23
2. Kdo za obec rozhoduje a jedná při uzavírání smluv . . . . .	24

#### **ČÁST TŘETÍ** CO JSOU SMLOUVY S INVESTORY

<b>I. Plánovací smlouvy podle stavebního zákona . . . . .</b>	<b>27</b>
<b>II. Smlouvy s vlastníky infrastruktury . . . . .</b>	<b>30</b>

<b>III. Smlouvy s investory jako nepojmenované smlouvy</b> .....	31
1. Smlouvy s nepodnikajícími fyzickými osobami .....	32
2. Smlouvy s podnikateli .....	32
<b>IV. Judikatura ke smlouvám s investory</b> .....	33
1. Nejvyšší soud ve věci obce Kolová: obce mohou platně uzavírat smlouvy o příspěvku na infrastrukturu .....	33
2. Nejvyšší soud ve věci obce Vojtice: obec nemůže vyžadovat platbu za rozhodování stavebního úřadu .....	34
3. Městský soud v Praze ohledně příspěvku na infrastrukturu v Říčanech u Prahy .....	34
<b>V. Krátký zahraniční exkurz</b> .....	35

## **ČÁST ČTVRTÁ JAK VYJEDNÁVAT S INVESTORY**

<b>I. Standard dostupnosti veřejné infrastruktury</b> .....	39
<b>II. Program rozvoje obce</b> .....	41
1. Agis: propojení dat z registrů v jednom .....	42
2. Zásobník potřebných projektů .....	43
<b>III. Zásady pro výstavbu v obci jako nástroj transparentnosti</b> .....	44
1. Jak napsat zásady rozvoje .....	44
2. Vzorové zásady pro výstavbu v obci .....	47
<b>IV. Tipy pro vyjednávání</b> .....	57
<b>V. Komplikovaná situace žádá odborníky</b> .....	58
<b>VI. Dva příklady z praxe</b> .....	58

## **ČÁST PÁTÁ ZÁVAZKY OBCE**

<b>I. Limity území a smlouvy s investory</b> .....	61
<b>II. Nedovolené smlouvy o spolupráci</b> .....	63
1. Smlouvy o územních plánech .....	63
2. Smlouvy o územním rozhodování .....	66
3. K náhradě škody způsobené neplatností smlouvy .....	67
4. Příklad z praxe: Trestní oznámení v obci Černolice .....	68
<b>III. Dovolené smlouvy o spolupráci</b> .....	71
1. Smlouvy o účastenství v územním řízení .....	71

2. Příklad z praxe: Černolice podruhé . . . . .	72
3. Postavení obce při připojování nemovitostí k pozemním komunikacím . . . . .	73
4. Služebnost inženýrské sítě a zákonná věcná břemena . . . . .	79
5. Příklady závazků obcí ze smluv s investory . . . . .	85
<b>IV. Smlouvy o spolupráci a místní referendum . . . . .</b>	<b>90</b>
1. První varianta: nejprve místní referendum a poté smlouva o spolupráci . . . . .	90
2. Druhá varianta: nejprve smlouva o spolupráci a poté místní referendum . . . . .	93
3. Referendum a smlouvy s investory: dva příklady z praxe . . . . .	95
<b>V. Smlouvy a odpovědnost zastupitelů . . . . .</b>	<b>97</b>
1. Občanskoprávní odpovědnost . . . . .	98
2. Trestné činy zastupitelů . . . . .	100
3. Náhrada škody za porušení smluvní povinnosti . . . . .	102
4. Před smluvní odpovědnost . . . . .	103
5. Změny po volbách a výpověď smlouvy . . . . .	108
6. Příklad z praxe: Odpovědnost starosty při investorské výstavbě . . . . .	108

## ČÁST ŠESTÁ ZÁVAZKY INVESTORŮ

<b>I. K čemu se mohou zavázat investoři . . . . .</b>	<b>111</b>
1. Více investorů v jedné lokalitě a rozdělování pozemků . . . . .	112
2. Příklady ze smluv . . . . .	113
<b>II. Jak určit rozsah závazku . . . . .</b>	<b>116</b>
1. Příklady ze zásad pro výstavbu . . . . .	117
<b>III. Zajištění závazků investorů . . . . .</b>	<b>120</b>
1. Aby smlouva nebyla jen deklarací . . . . .	120
2. Konkrétní způsoby zajištění závazků . . . . .	122
3. Vhodné časové rozvržení vzájemného plnění . . . . .	125
4. Příklady zajištění závazků ze smluv . . . . .	126
<b>IV. Insolvence investora a jeho zánik . . . . .</b>	<b>127</b>
<b>V. Účelové zapojení dalšího investora do realizace záměru . . . . .</b>	<b>128</b>
<b>VI. Povinnost obce převzít infrastrukturu vybudovanou investorem . . . . .</b>	<b>129</b>
1. Daně při převodu zbudované infrastruktury . . . . .	131

**ČÁST SEDMÁ** NÁHRADY ZA ZRUŠENÍ ČÁSTI NEBO ZMĚNY  
ÚZEMNÍHO PLÁNU A ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.	Změny a rušení územního plánu – kdy nastane problém? . . . . .	133
II.	Náhrady za změny v územním plánu . . . . .	134
III.	Ostatní změny územního plánu . . . . .	136
IV.	Náhrady za zrušení územního plánu jeho části nebo změny soudem . . . . .	137
V.	Odpovědnost za škodu způsobenou nezákonným územním plánem . . . . .	140

**ČÁST OSMÁ** ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ JAKO SPECIFICKÁ  
INFRASTRUKTURA

I.	Programy rozvoje a adaptační opatření . . . . .	144
II.	Jak vybrat vhodné adaptační opatření? . . . . .	147
III.	Jak řeší adaptace v zahraničí: green space factor . . . . .	149
IV.	Dva příklady z české praxe: jihlava a olomouc . . . . .	151
	1. Jihlava a Ekologický fond . . . . .	151
	2. Olomouc a manuál modrozelené infrastruktury . . . . .	153

**ČÁST DEVÁTÁ** DALŠÍ NÁSTROJE PRO ROZUMNÝ A UDŽITELNÝ  
ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

I.	Jak využít regulativy v územním plánu . . . . .	157
II.	Etapizace výstavby . . . . .	160
III.	Územní studie . . . . .	161
IV.	Regulační plány . . . . .	163
	1. Létaující pořizovatel . . . . .	167
V.	Dohoda o parcelaci . . . . .	167
VI.	Stavební uzávěra . . . . .	168
	1. Náhrada za omezení vlastnického práva stavební uzávěrou . . . . .	169
VII.	Poplatek za zhodnocení pozemku . . . . .	172
VIII.	Dobrovolné svazky obcí: větší síla pro vyjednávání . . . . .	175

---

Závěr . . . . .	178
Seznam použité literatury . . . . .	179
Seznam judikatury . . . . .	187
Věcný rejstřík . . . . .	190