



Jihlava

Zásady pro spolupráci s investory
Praktický argumentář



Obsah

- 1** Vít Zeman: Zásady jako krok k udržitelnému rozvoji
- 3** Cílem je nastavit transparentní pravidla
- 5-11** Argumentář: Vyvracíme sedm častých námitek
- 12** Video: Debata o Zásadách ukázala shodu
- 13** Užitečné odkazy a další četba

Úvodník

Zásady jsou krok k udržitelnému rozvoji a prosperitě měst



Vít Zeman,
náměstek primátorky
města Jihlava

V roce 1997 se Václav Havel na úvodním projevu na Foru 2000 zamýšlel nad urbanistickou kvalitou tvorby periferní městské zástavby, v té době reprezentovanou zejména logistickými zónami. V rámci projevu zazněly konkrétní problémy týkající se nejen samotné urbánní kvality, ale i jejího sociálního a environmentálního dopadu na naši společnost.

Po 23 letech od tohoto projevu jsme se nikam moc neposunuli, respektive jsme na tom ještě hůř. Ukazuje se, jak nekompetentní plánování degraduje městské systémy, jak města vlivem globálních i teritoriálních krizí kolabují. Praxe nám ukazuje, že slovo udržitelný rozvoj už není jen akademickým pojmem, že praktický význam tohoto pojmu nyní s obrovskou realistickou silou dopadá na naše města.

Je potřeba si konečně uvědomit, že lepit díry neschopnosti kvalifikovaně plánovat tím, že zvedáme ruce k centrální dotační politice, není cesta k vítězství. Suverenita a sebevědomost měst musí povstat a tato města musí hledat partnery pro rozvoj v rámci svého teritoria.

Kromě kvalitního plánování je tu pro města současnosti obrovská výzva, která stojí na schopnosti komunikovat s investory a zároveň chránit kvalitu rozvoje, tedy ony pilíře udržitelnosti. Bohužel vztah mezi investory a samosprávou měst je značně dysfunkční.

Jde o vztah, ve kterém vznikla hluboká propast nedůvěry, podezřívání a oboustranné snahy vyvrát jeden na druhého. To je stav, kde se po třiceti letech svobody nacházíme. Nic na tom nemění fakt, že v tomto prostoru se v posledních letech objevily úžasné projekty soukromého developmentu, stejně jako je třeba nepřehlédnout existenci osvědčených politiků.

Pokud tedy pomyslně vyndáme hlavu z písku a rozhlédneme se kolem sebe, zjistíme dvě věci.

Zaprvé je zde již mnoho kvalitních developerských projektů, které reflektují, že investice navíc do kvalitního veřejného prostoru (do zeleně, do sportovišť, do kompozice jako celku) a napojení do městského organismu přináší spokojené klienty. A že spokojený klient rovná se: dlouhodobý zisk a hodnota území, dobré jméno, dobrá adresa a dlouhodobý zájem.

Za druhé, že již existují i osvědčení politici, kteří jsou schopni komunikovat a vyjít vstříc těmto developerským projektům. Ale současně umí odlišit drancující development od udržitelného a ten drancující a pro obyvatele měst nepřijatelný jednoznačně odmítnout. Že zde existují politici, kteří mají dostatečnou odbornost a sílu neschovávat se za úředníky a kteří budou bojovat za kvalitu života lidí ve svém městě.



Pravidla a jejich vykladači

Jediný způsob jak začít, je vytvořit férová pravidla pro obě strany. Pravidla, která umožní přinášet kvalitní developerské projekty a ty špatné zamítnout. Pravidla, která usměrní energii investora do potřeb daného území. Pravidla, která transparentně a předvídatelně pojmenují, jak se staví v daném městě.

Pravidla, která nebudou jen požadovat, ale také nabízet možnosti zrychlit, zlevnit a zjednodušit proces přípravy stavby. Pravidla, která pojmenují náklady na provoz. Pravidla, která přinesou kýžené zlepšení kvality života do ulic lidem každého města. A městu dají ekonomickou možnost tuto kvalitu dlouhodobě držet. Tato pravidla se v Jihlavě jmenují Zásady pro spolupráci s investory a v prosinci 2020 budou předloženy zastupitelstvu města ke schválení.

Ovšem ani pravidla nemusí znamenat, že je vyhráno. Nakonec to stejně bude tak trochu o tom, kdo je u moci a kdo pravidla vykládá. Měla by tu proto být možnost mít nezávislou skupinu odborníků, kteří díky své celoživotní referenci dokáží, že interpretace pravidel není vázaná ani na politiku, ani na kamarády. Proto jsme i v tomto duchu připravili v Jihlavě jednu změnu a dovolili si vytvořit komisi, která nebude politická, ale odborná: založili jsme Komisi pro architekturu a urbanismus. Věřím, že jména, která

ponesou názor na nový development, budou zárukou objektivity a kvality.

Zásady jsou první krok, nikoliv řešení

Na závěr je třeba pochopit a přijmout, že Zásady pro spolupráci s investory nemohou a nesmí suplovat neschopnost samospráv a jejich rezignaci na vedení územního plánování, na tvorbu územních koncepcí a strategie udržitelného rozvoje. Stejně tak nesmí Zásady nahradit ekonomické kompenzace za výpadky z rozpočtového určení daní pro jednotlivá města vlivem současné krizové situace.

Na druhou stranu jsou právě Zásady pro spolupráci s investory tím prvním krokem k naplňování podmínek udržitelného rozvoje a ekonomické prosperity měst. Nikoliv však investičním poplatkem, ale transparentně prezentovanou a předvídatelnou urbánní kvalitou samotných projektů.

Věřím, že vás o tom přesvědčí i tento praktický argumentář, který věcně a ústy představitelů samospráv, developerů, právníků i odborníků na urbanismus vyvrací časté námitky vůči zásadám.

Článek

Cílem je nastavit jasná pravidla pro vznik nových projektů



Jiří Nezhyba,
Frank Bold Advokáti

Zásady spolupráce mezi městem a investory coby dokument stanovující pravidla pro vstup developera do území konkrétního města jsou zatím nepříliš rozšířeným, avšak velmi efektivním způsobem, jak vést jednání ke vzájemné spokojenosti investora i města. V praxi fungují již v několika menších českých obcích či městských částech – například v Mnichově Hradišti, v Říčanech, Táboře, Praze 5 a dalších.

Přijetí zásad může městům pomoci řešit řadu problémů, které jsou takřka vždy spojeny s novou výstavbou. Prospívají ale také investorům, protože jasné a transparentně stanovují pravidla a poskytují jisté garance.

Pro města je také zajímavé, že mnohé z nákladů, které by jinak neslo město, lze směřovat do konkrétního území a na konkrétní investici a spolupodílet se na ní s developery, což může usnadnit řešení některých problémů. Mezi ty nejtypičtější potíže spojené s novou výstavbou patří chybějící místa ve školách a školkách, malá kapacita dopravní infrastruktury, neodpovídající kvalita veřejných prostranství a také nízká kapacita vodovodů a kanalizací.

Zásady spolupráce jsou tak vhodným nástrojem zejména pro ty města a developery, kteří chtějí nejen chránit veřejný zájem, ale obecně společně pečovat o trvale udržitelný rozvoj území.

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 developery. Pro investora znamenají zásady spolupráce především jistotu a předvídatelnost požadavků na něj městem kladených. Jejich splněním si investor může zajistit součinnost města k jeho záměru.

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.

A co by kvalitní zásady pro spolupráci s investory neměly vynechat?

1) Schválení a závaznost zásad

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. Pro město jsou zásady v momentě jejich schválení závazné a musí se jimi řídit. Investorům by z nich mělo být také jasné, v jaké fázi projektu a na koho se mají v rámci



vedení města obrátit. Důležité je určit, kdo bude postup jednotlivých odborů města vzájemně koordinovat tak, aby například jejich požadavky na záměr nebyly ve vzájemném rozporu, což se jinak nezřídka stává.

2) Potřeby a existující plány města

Pro tvorbu zásad spolupráce s investory neexistuje žádná zákonem stanovená nebo doporučená metodika. Základním pravidlem však vždy zůstává, že dokument nelze tvořit izolovaně a že musí reagovat na priority a potřeby rozvoje města, v němž se předpokládá nová výstavba. Právě pro tu je třeba stanovit pravidla, která by platila pro všechny budoucí stavebníky. Pokud město zároveň pracuje se strategickým plánem svého rozvoje, je vhodné na tento dokument navázat.

3) Vymezení požadavků na vybudování infrastruktury, občanskou vybavenost či veřejný prostor

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 1 m² hrubých podlažních ploch či zastavěné plochy, pak budete např. 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.

4) Strategie přístupu k investorům

Je na každém městě, jak detailně své zásady spolupráce rozpracuje. Může zvolit strategii krátkého dokumentu, kterým dá developerům rámcově najevo, co ho při investici ve městě čeká a u kterých oblastí požaduje participaci na rozvoji, a následně přistupovat ke každému projektu s individuálními požadavky. Nebo města mohou naopak zvolit strategii detailních pravidel pro různé typy a velikost výstavby. Stanovení podmínek pak platí i pro následné přebírání infrastruktury do správy města.

5) Zásady a smluvní vzory

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.



Námitka

Jedná se o novou daň/výpalné

„Nová daň či dokonce výpalné. Tak nazývá opozice takzvané Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, které připravuje ke schválení jihlavský magistrát.“

— [Zdroj](#)

Argumenty

Právní výklad

Uhrazení investičního příspěvku je dobrovolné, proto je tvrzení o „daní“ či „výpalném“ nepravdivé. 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). Investiční příspěvek není ani výpalným, neboť v takovém případě by se obec musela dopustit trestného činu vydírání ve smyslu § 175 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, spočívající v přinucení druhého něco konat za použití násilí nebo pohrůzkou násilím či jinou těžkou újmou.

— Frank Bold Advokáti

Pohled samosprávy

„Daň a investiční příspěvek je zásadní rozdíl jak zákonný, tak věcný. Daň je ze zákona vymahatelná. Investiční příspěvek je dohodou mezi městem a investorem. Jde o institut, kdy si investor uvědomuje společenskou odpovědnost za území, které zatěžuje svojí činností, a aktivně se připojuje za zvýšení kvality prostředí ve prospěch občanů města, ve kterém podniká a tedy vydělává.“

— Vít Zeman, náměstek primátorky města Jihlava, pro [Jihlavský deník](#)

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, pro [Jihlavský deník](#)





Námitka Investoři přinesou pracovní místa. Nemůžeme je víc zatěžovat

„Nemohu souhlasit s dalším ‚zdaňováním‘ podnikatelských subjektů majících zájem ve městě investovat, zejména těch, kteří přinesou další pracovní místa a výrobu s vyšší přidanou hodnotou.“

— Martin Hyský, zastupitel města Jihlavy, pro [iDnes](#)

Argumenty Právní výklad

Jak již bylo uvedeno na předchozí straně, nejedná se o daň, ale 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, viz například www.uur.cz, nebo využitím systému [AGIS](#)).

— Frank Bold Advokáti

Pohled samosprávy

„Není už možné argumentovat tím, že se jedná o významného zaměstnavatele. Ta doba je dávno pryč. Mandatorní výdaje se neustále zvyšují. Lidé mají daleko vyšší požadavky. A to vše jde za městem.“

— Jaroslav Vymazal, radní města Jihlavy, pro [iDnes](#)

„Není možné, aby investor postavil svůj stavební záměr a finančně se nepodílel na údržbě nově vzniklého objektu a jeho napojení na zbytek města. Jihlava dostává od státu 15 700 korun na jednoho obyvatele k pokrytí investičních a provozních nákladů, což neodpovídá skutečným nákladům, jež vynaloží na údržbu infrastruktury. Finančně proto musí přispět i investor.“

— Vít Zeman, náměstek primátorky města Jihlavy, pro [iDnes](#)





Námitka Sníží se zájem investorů o Jihlavu

„Kdyby tato pravidla platila v celé zemi, mělo by to logiku. Takto by mohlo dojít ke znevýhodnění Jihlavy vůči ostatním městům v soutěži v získávání kvalitních investičních záměrů.“

— Krajská hospodářská komora Kraje Vysočina pro [iDnes](#)

Argumenty Právní výklad

Investiční příspěvek se v obcích, které se rozhodly jej požadovat od investorů, pohybuje v rozmezí 500 až 2000 Kč 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 bydlení obvykle zpoplatněn není). Ve výsledku jsou tyto částky pro investory relativně nízké.

Cílem není odradit investora, ale získat částečnou kompenzaci za dodatečnou zátěž veřejné infrastruktury a veřejných služeb. Investoři je také mohou promítnout do cen nemovitostí. Obvyklé jsou také podmínky kladené obcí, v jejichž důsledku lze výši investičního příspěvku snížit, například když investor realizuje výstavbu pasivního domu splňujícího ekologické standardy na tento typ stavby. Problémem není samotná výše investičního příspěvku, ale jeho splatnost – čím pozdější splatnost, tím menší zátěž pro investora.

— Frank Bold Advokáti

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 Čížinský, starosta Prahy 7, pro [Českou pozici](#)

Pohled investorů

„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

„Díky zásadám můžeme směřovat potenciální investory do Jihlavy a přesněji jim komunikovat, o co má město zájem. Můžeme je lákat na jasné a nadstandardní podmínky pro výstavbu a na příležitost podílet se na opatřeních pro udržitelné řešení jejich projektu.“

— Šárka Špoutilová, ředitelka Divize podnikatelského prostředí, CzechInvest





Námitka Odradíme nové obyvatele zdražením bydlení

„Nemohu souhlasit, aby byla navíc jakýmkoliv způsobem „zdaňována“ bytová výstavba – tímto opravdu další obyvatele nezískáme, pouze zdražíme jednu ze základních lidských potřeb, kterou bydlení bezpochyby je, a ze zájemců o bydlení v Jihlavě budeme dělat exkluzivní klub.“

— Martin Hyský, zastupitel města Jihlavy, pro [stranický web](#)

Argumenty Právní výklad

Obvykle je součástí dohody mezi obcí a investorem o úhradě investičního příspěvku též předložení 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 zavazuje poskytnout součinnost při umístění investičního záměru. Důsledkem je tak urychlení výstavby, a tedy snížení nákladů. Navíc uhrazený investiční příspěvek obec obvykle použije k úhradě nákladů na veřejnou infrastrukturu a služby v místě realizace investičního záměru, což zvyšuje atraktivitu lokality.

— Frank Bold Advokáti

Pohled samosprávy

„Ceny bydlení by naopak mohly i zlevnit. Nové zásady celý systém zrychlí a zefektivní.“

— Vít Zeman, náměstek primátorky města Jihlavy, pro [Jihlavské listy](#)

Pohled investorů

„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... Lidé nechtějí bydlet v odříznutém satelitním městečku, chtějí žít v obci s dobrou občanskou vybaveností.“

— Luděk Hruška, člen představenstva FINEP CZ, pro [ekospol.cz](#)

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

— Hana Zachová, Česká komora architektů





Námitka Zásady jsou příliš revoluční řešení, které není na místě

„Zatímco stát upouští od daně z nabytí nemovitosti, kterou velká část veřejnosti oprávněně považuje za nemorální, vedení města Jihlavy přichází v této době zcela s opačným, doslova revolučním řešením.“

— Miloslav Neckář, zastupitel města Jihlavy, pro [Jihlavské listy](#)

Argumenty Právní výklad

Z judikatury Ústavního soudu vyplývá, že obec nesmí ani při jednání a uzavírání smluv s investory nikoho diskriminovat a musí jednat předvídatelným 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.

— Frank Bold Advokáti

Pohled samosprávy

„Sami developéři oceňují, že koncepčně narovnááme 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 developerů

„Málo se o tom mluví, ale developéři již dnes platí nemalé peníze do lokalit, ve kterých působí. Budují infrastrukturu (sítě, silnice), parky, veřejnou vybavenost, jako jsou školy či školky. Záleží na velikosti projektu, ale nejsou to malé peníze.“

— Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů, pro [Jihlavský deník](#)

„V Brně jsou Zásady iniciativou developerů, které přijala za své radnice. Díky Zásadám a manuálu pro výstavbu se změnila 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

„Chybí zde předvídatelná a pro všechny dlouhodobě platná pravidla, se kterými můžeme jako investor počítat ve svých nákladových kalkulacích.“

— Dušan Kunovský, šéf Central Group, pro [euro.cz](#)





Námitka Zásady nejsou v souladu s právními předpisy a odporují dobrým mravům

„Zatímco stát upouští od daně z nabytí nemovitosti, kterou velká část veřejnosti oprávněně považuje za nemorální, vedení města Jihlavy přichází v této době zcela s opačným, doslova revolučním řešením.“

— Miloslav Neckář, zastupitel města Jihlavy, pro [Jihlavské listy](#)

Argumenty Právní výklad

Z praxe jsou známa první rozhodnutí soudů, která potvrzují platnost smluv sjednaných na základě městem vydaných zásad pro výstavbu. Soulad zásad samotných se zákonem zároveň potvrdilo Ministerstvo vnitra, které přezkoumává zákonnost aktů obce vydaných v samostatné působnosti.

V případě zásad města Říčany vydalo Ministerstvo vnitra, Odbor dozoru a kontroly veřejné správy, dne 23. 3. 2010 stanovisko č. j. MV- 14504-6/DOK—2010, 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. Město Říčany pak uspělo v soudních sporech ohledně plnění ze smluv, sjednaných na základě Zásad, na jejichž základě měl stavebník poskytnout příspěvek. V případě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ve věci sp. zn. 12 C 41/2015 byla investorovi soudem uložena povinnost zaplatit finanční příspěvek na základě uzavřené dohody. Investor přitom před soudem zpochybňoval platnost uzavřené smlouvy. Obvodní soud pro Prahu 4 dospěl k závěru, že taková smlouva není v rozporu se zákonem, nepřiči se dobrým mravům ani nebyla uzavřena v tísní. Smlouvu tedy označil soud za platnou a uzavřenou v souladu se zákonem. Obdobně se město Říčany u soudu úspěšně dovolalo zaplacení finančního příspěvku v řízení před Okresním soudem Praha-východ sp. zn. 34 C 18/2015, které skončilo uzavřením smíru.

— Frank Bold Advokáti

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 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 Mádllová, zakladatelka a ředitelka

Asociace společenské odpovědnosti, pro [estav.cz](#)





Námitka Jedná se o omezení výstavby ve městech

Argumenty 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](#)

Pohled samosprávy

„Zásady nemají omezovat výstavbu, uvědomujeme si, že město staví převážně developer. Pokud ale budeme stavět bez vnímání podstaty slova udržitelnost, proporcionalita města, přestanou fungovat urbánní systémy, konkurenceschopnost města, edukace. Diskuzí o zásadách chceme navést zejména ke spolupráci vedoucí k udržitelnosti a proporcionalitě měst.“

— Vít Zeman, náměstek primátorky města Jihlavy,
v debatě [Město a developer](#)

Pohled neziskového sektoru

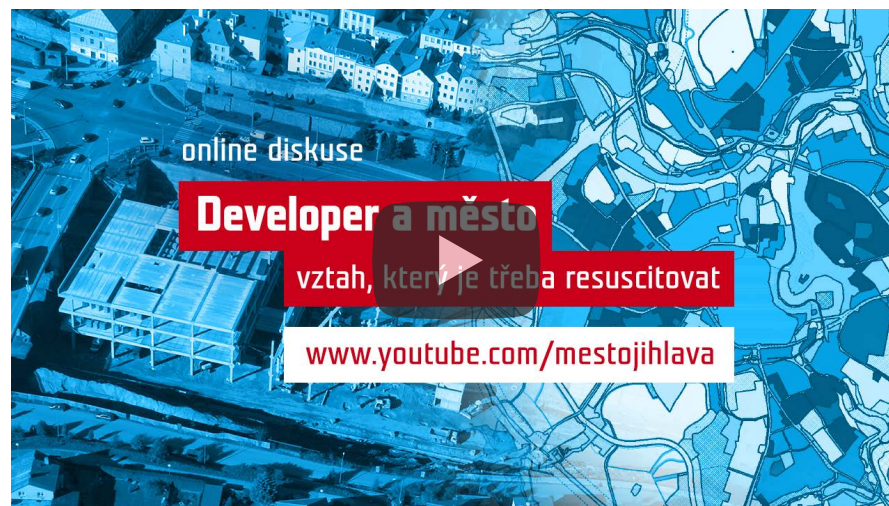
„Jen ve Středočeském kraji se populace v posledních deseti letech zdvojnásobila. Vzrůstající výstavba přiměla obce vyjednat s developery podobu spolupráce, v řadě případů na základě výsledků místního referenda. Smlouva, která komplexně řeší, jak bude město vypadat, přinesla výhody pro obě strany. Šetří obecní kasy a zároveň nezdržuje schvalování v územním a stavebním řízení.“

— Vendula Zahumenská, právnička organizace Arnika,
pro [Deník veřejné správy](#)



Video

Debata o zásadách ukázala shodu mezi obcí a developery



Zásady pro spolupráci s investory, které se připravovaly v průběhu roku 2020 v Jihlavě, zrychlí a zpřehlední komunikaci s developery a pomůžou rozvoji veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v souvislosti s novou výstavbou. Na podobě těchto pravidel se v polovině října 2020 shodli zástupci města a představitelé Asociace developerů a Svazu podnikatelů ve stavebnictví.

„Jihlava má po některých pražských městských částech šanci stát se prvním statutárním městem, které bude mít nastavená pravidla, jež se stanou zárukou efektivního a transparentního řízení vztahů s developerem. Díky tomu se bude v Jihlavě stavět kvalitněji, za jasných a přehledných podmínek a zároveň v rámci možností legislativy co nejrychleji. Zásady přináší předvídatelnost a transparentnost, čímž minimalizují riziko možného lobbismu a korupce,“ řekl náměstek primátorky Vít Zeman.

Zásady mimo jiné stanoví způsob, jak se developer bude podílet na rozvoji veřejné infrastruktury a občanské

vybavenosti, tedy buď finanční kompenzací, nebo přímo její výstavbou. Město tak jde vstříc trendu, kdy odpovědní investoři sami investují do míst, kde podnikají, což je nutný krok směrem k vytvoření kvalitního prostředí.

„Je především potřeba upozornit na to, že diskusi o příspěvcích developerů by měla předcházet velmi hlasitá diskuse o systémově nevhodně až špatně nastaveném přerozdělení rozpočtového určení daní. Byty jsou již dnes extrémně zatížené daněmi a jakékoli další sektorové daně jen zvýší jejich cenu, a tedy dostupnost,“ říká Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů České republiky. Dodává nicméně, že v případě Jihlavy se podařilo najít pravidla, která nastavují vyvážený vztah mezi městem a investorem, garantují nezávislost rozhodování, jsou založená na principu rovnosti a nedávají prostor pro handlování.

[Podívejte se na záznam z debaty](https://www.youtube.com/mestojihlava)



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

Vytvořeno v listopadu 2020 v Jihlavě
ve spolupráci s Frank Bold Advokáti.

Jihlava

Magistrát města Jihlavy
Masarykovo náměstí 97/1
586 01 Jihlava 1
jihlava.cz


Frank Bold
Advokáti

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