



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ, které se koná 16.12.2020

Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště (aktualizace Zásad pro výstavbu)

Předkládá: Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D., starosta města
Zpracovala: Mgr. Ing. Zuzana Tomášová

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště v předloženém znění, které zcela nahrazují Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti přijaté usnesením zastupitelstva města č. 37 ze dne 23.04.2018 a aktualizované usneseními zastupitelstva města č. 68 a 69 ze dne 18.06.2018.

Zastupitelstvo města zároveň schvaluje vzor smlouvy o finančním příspěvku a vzor smlouvy o rozvoji území v předloženém znění, které tvoří přílohy Zásad rozvoje území města Mnichovo Hradiště.

Z: starosta města
T: 31.12.2020

Důvodová zpráva:

Zásady pro výstavbu byly schváleny zastupitelstvem města dne 23.04.2018 a aktualizovány zastupitelstvem dne 18.06.2018. Představují pravidla pro uzavírání dohod se stavebníky, kteří plánují ve městě výstavbu komerčního charakteru a měli by se podílet na vybudování nezbytně nutné infrastruktury a přispět na posílení veřejné infrastruktury, kterou výstavba jejich záměru zatíží.

Dva roky fungování zásad odhalily jejich určité nedostatky týkající se například možnosti různých výkladů znění zásad. Praxe s vyjednáváním s investory pak ukázala, že zásady je potřeba více přepracovat. Ve spolupráci s advokáty Davidem a Vendulou Zahumenskými byl připraven návrh zásad, které nesou nový název: Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště. Rada projednala tento návrh na jednání dne 19.10.2020 a rozhodla se zadat oponentní posudek ještě advokátní kanceláři Frank Bold, která má s tvorbou zásad rozsáhlé zkušenosti. Z toho vzešly další připomínky, které byly do návrhu zásad zapracovány.

Nové zásady upravují podrobně procesní stránku – tedy postup, kterým mají projít investoři, kteří plánují výstavbu ve městě. Příspěvek na infrastrukturu je ponechán ve stejné výši, ale je rozdělen na několik složek, podle dopadů na různé části infrastruktury. Zároveň je popsáno, kdy se jednotlivé složky hradí a kdy je možné od nich upustit. Upřesněna jsou také pravidla pro způsob započítávání ploch záměru při výpočtu příspěvku na infrastrukturu. Podle zásad může investor poskytnout finanční příspěvek ve stanovené výši nebo na místo příspěvku poskytnout v odpovídající výši (případně částečně) tzv. věcné plnění spočívající ve vybudování infrastruktury na základě dohody s městem.

K zásadám náleží také vzorové smlouvy – smlouva o rozvoji území a smlouva o finančním příspěvku. Ty tvoří přílohu zásad a jsou tedy schvalovány spolu se zásadami.

Tyto nové Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště zcela nahradí dosavadní Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti, které pozbydou platnosti přijetím nových Zásad.

Pro informaci přikládáme další dokumenty, které popisují princip přijímání podobných zásad a s tím spojené možné legislativní změny.

Advokáti Zahumenští nám poskytli právní analýzu k přípustnosti uzavírání smluv s investory, ze které vyplývá, že současná právní úprava obecně nebrání uzavírání soukromoprávních smluv mezi investory (stavebníky) a územními samosprávami. Další dva dokumenty se pak týkají návrhu nového stavebního zákona, který Zahumenští připomínají a prosazují zákonnou úpravu plánovacích smluv s investory a hrazení příspěvku na rozvoj veřejné infrastruktury.

Přiložen je dále "Praktický argumentář", dokument, který byl vytvořen při zpracování Zásad pro spolupráci s investory ve městě Jihlava ve spolupráci s advokáty Frank Bold. V tomto dokumentu jsou přehledně popsány hlavní principy zásad, je odůvodněna jejich legálnost a jsou zde vyvráceny mýty a námitky směřující často proti zásadám.

Přílohy:

1. Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště
2. Smlouva o finančním příspěvku – vzor
3. Smlouva o rozvoji území – vzor
4. Smlouvy s investory jako nástroj řešení problémů s infrastrukturou – právní analýza (D. Zahumenský)
5. Připomínka k návrhu stavebního zákona (advokáti Zahumenští)
6. Návrh paragrafového znění stavebního zákona – plánovací smlouvy (advokáti Zahumenští)
7. Praktický argumentář – Zásady pro spolupráci s investory (Frank Bold advokáti pro město Jihlava)

V Mnichově Hradišti 08.12.2020

Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.
starosta města