

Komentář k možnému postupu obce Loděnice:

DEVELOPERSKÝ PROJEKT

dostavba Husova náměstí v obci Loděnice - SKANSKA A.S.

Úvodem:

Pro obec z pozice neopominutelného účastníka územního řízení a následného účastníka stavebního řízení (§ 109 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb.) jsou v této věci zásadní následující právní předpisy:

- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
 - zákon č. 183/2006 Sb., o územním, plánování a stavebním řádu (stavební zákon) včetně jeho prováděcích vyhlášek
 - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
 - zákon č. 500/52004 Sb., správní řád
- vše ve znění pozdějších předpisů.

Pozice SKANSKA a.s.:

Ve prospěch záměru společnosti a o jejím vážném úmyslu realizovat předmětný developerský projekt (dále také „záměr“) svědčí následující skutečnosti:

- Skanska je již vlastníkem pozemků, na kterých má být záměr realizován; na jejich koupi vynaložila nemalé finanční prostředky,
- Skanska zahájila přípravné práce pro získání potřebných správních rozhodnutí
- záměr je v souladu s platným Územním plánem obce Loděnice,
- Skanska disponuje potřebným zázemím a kapitálem pro přípravu i realizaci záměru – viz níže „Poznámku pod čarou“.

Obecné zásady:

Ve fázi přípravy je prvním „závazným krokem“ územní řízení. Odbor výstavby MěÚ Beroun (dále jen „stavební úřad“) bude posuzovat soulad záměru s platným Územním plánem obce; dále zkoumá vlastnické poměry lokality, zda a jak je developerem zbudovaná infrastruktura napojena na okolní veřejné sítě včetně napojení na místní komunikace, atd.

Obec je neopominutelným účastníkem územního řízení a může v průběhu územního řízení podávat námitky a po vydání Územního rozhodnutí (Rozhodnutí o umístění stavby) podat odvolání, pokud má za to, že se stavební úřad s podanými námitkami dostatečně nevypořádal. Pozice účastníka řízení však obci neumožňuje úspěšně klást podmínky nad rámec jejího postavení, např. určovat počet budovaných objektů bydlení (např. počet bytů v návaznosti na celkovou velikost stavebních parcel), jestliže navržené řešení respektuje vlastnické vztahy a neodporuje příslušným stavebním předpisům; např. je dodržen procentuální poměr zastavěné plochy k zeleni z celkové plochy stavebních pozemků.

Aplikace obecných zásad na daný záměr:

Obec, respektive její zastupitelstvo, musí při rozhodování o celkovém přístupu obce k záměru Skanska a.s. uvážít následující:

Obec nemůže zabránit realizaci záměru jako takového, vzhledem k tomu, že je v souladu s platným Územním plánem obce; okolnost, že je v současné fázi rozpracován nový ÚP na věci

nic nemění a stavební úřad k němu do doby jeho vyhlášení nemůže přihlížet. Ostatně ani ten nemění využití území v této části Husova náměstí.

Počet bytů (rozsah objektů bydlení) stavební úřad posuzuje pouze a jedině dle stavebního zákona (§ 43 a násl.) a jeho prováděcí vyhlášky, kterou je v tomto případě Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Jinak uvedeno, jestliže počet objektů bydlení (a tedy počet bytů) bude v souladu s těmito právními předpisy, pak případné námitky obce Loděnice na snížení počtu bytů stavební úřad odmítne. A je téměř jisté, že stavební úřad II. instance, kterým je zde Odbor územního plánování a stavebního řádu Středočeského kraje, odvolání obce zamítne rovněž.

Obec nemůže ani využít možnosti, které jí na „obranu“ stavební zákon umožňuje. Pozice obce je oslabena tím, že stávající Územní plán, ale ani ten připravovaný, neobsahuje povinnost zpracovat společně s ÚP Regulační plán, nebo jej na podnět či žádost zpracovat následně; viz ustanovení § 61 až § 70 stavebního zákona. Regulační plán v návaznosti na ÚP totiž podrobněji vymezuje (mimo jiné) velikost a hustotu zamýšlené zástavby v návaznosti na dopady nové zástavby na život obce; je prostě jakousi **pojistkou** obce proti nepřiměřeným (nepřijatelným) záměrům developerů. Zde pouze uvádím, že za dané situace stavební zákon neumožňuje již v tomto případě podmínit územní řízení vydáním Regulačního plánu. Obecně platí, že je to především věcí zpracovatele ÚP – architekta s kvalifikací urbanisty – aby v této věci na obec apeloval již na počátku jednání o vypracování ÚP.

Dalším právním institutem, který lze použít jako „obranu“ obce proti připravovanému záměru, je stavební uzávěra, postihující konkrétní lokalitu v obci; viz ustanovení § 97 a násl. ve spojení s § 189a stavebního zákona. Avšak ani tento právní institut nemůže být v tomto případě použit, a to zejména proto, že obec má platný ÚP.

Pro úplnost uvádím, že výše uvedená tvrzení mají oporu v četných Judikátech Nejvyššího správního soudu i Ústavního soudu. A Skanska disponuje „fundovaným“ právním zázemím i potřebným know how.

Možnosti obce:

Obec může především využít právní institut tzv. „plánovací smlouvy“ dle § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona („PS“). V tomto případě musí Skanska s obcí Loděnice PS uzavřít, neboť dle zákona její záměr vyžaduje „...*vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury*“, což je tento případ. Obsah PS je specifikován v Příloze č. 13 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pro účely předkládaného materiálu postačí uvést, že obsahem PS (mimo identifikace pozemků a jejich vlastnictví, identifikace stavebníka a obce) je v podstatě soubor ujednání, které určují rozsah a hustotu zástavby, stanoví podmínky vzájemné spolupráce obou stran, případně další povinnosti stavebníka nad rámec jeho záměru. Těmi se často míní příspěvek developera (zde Skanska), ať již materiální nebo finanční, učiněný ve prospěch obce. PS je smlouvou soukromoprávní nikoli smlouvou veřejnou, a proto zakládá práva a povinnosti stran v režimu soukromého práva – zde především dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. PS tak není přezkoumatelná v rámci správního řízení; spory z takové smlouvy řeší soud v občanském správním řízení, nikoli správní úřad.

Jinak uvedeno, stavební úřad by neměl vydat Územní rozhodnutí, aniž by byla uzavřena Plánovací smlouva. A pokud by se obec Loděnice na znění PS se Skanska a.s. nedohodla, řešil by tento spor právě civilní soud, nikoli správní orgány.

Vzhledem k rozsahu a významu, který záměr Skanska pro život obce Loděnice znamená, lze předpokládat, že stavební úřad bude na uzavření PS trvat a jejím uzavřením podmíní vydání Územního rozhodnutí. Doporučuji toto – nezávisle na jednání se Skanska – projednat se stavebním úřadem již v této fázi celého záměru. Uzavření PS je tak jednou z mála reálných možností obce, jak ovlivnit záměr Skanska.

Druhou záležitostí, kterou bude Skanska zřejmě řešit, je předběžný požadavek Odboru dopravy MěÚ Beroun na vybudování kruhového objezdu/křižovatky v centru Husova náměstí. Důvodem je předpokládaný nárůst dopravy v této části intravilánu obce Loděnice způsobený realizací předmětného záměru. Tato záležitost vyžaduje od Skanska – nikoli od obce – vyřešit 2 podmínky:

- a) získat souhlas vlastníků pozemků, na kterých by objezd byl umístěn; vesměs se jedná o pozemky ve vlastnictví obce Loděnice a ve vlastnictví Středočeského kraje, kde jejich správu vykonává Krajská správa a údržba silnic,
- b) zajistit financování investorské přípravy i realizaci této stavby.

Zda Odbor dopravy bude na tomto požadavku nekompromisně trvat, nebo bude přijato jiné řešení, nelze předvídat. V každém případě se jedná o požadavek, který bez souhlasu obce Loděnice nelze ze strany Skanska zrealizovat. Jinou otázkou je, nakolik by zbudování kruhové křižovatky v obci prospělo vzhledem k podstatnému nárůstu dopravy v posledních letech a při vědomí toho, že se připravuje výstavba areálu UCB Technometal a.s. a je rozpracován velký developerský projekt v území směrem k obci Vráž od ZŠ. I tam obec intenzivně hájí své zájmy. Nicméně značný nárůst dopravy v obci Loděnice je nepochybný.

Vyřešení dopravního napojení zamýšlené bytové zástavby na Husově náměstí náleží rovněž k aspektům, které posilují postavení obce Loděnice při jednání se Skanska.

Poznámka „pod čarou“:

Nezávisle na výše uvedeném platí:

Developer SKANSKA Property/Reality je součástí holdingu společnosti SKANSKA a.s., která náleží k největším stavebním společnostem ve střední Evropě. V posledních 25 letech realizovala množství developerských projektů včetně objektů bydlení a související infrastruktury. A vzhledem k nedostatku volných ploch v Praze a dalších statutárních městech se Skanska již řadu let posunuje i na „venkov“.

Skanska disponuje velkým zázemím pro veškeré druhy staveb, včetně staveb objektů bydlení, ať již jde o projekční složky, inženýrskou činnost, a nepochybně o dodavatelský potenciál včetně desítek na fy Skanska závislých poddodavatelů. To vše je doprovázeno silným právním a kapitálovým zázemím.

Pokud se týká financování jejich záměrů, pak Skanska používá kapitálového zajištění z finančních prostředků/holdingových úvěrů z centrály holdingu. Je to významná výhoda, protože běžní developeři, kromě těch největších (např. Central Group a.s.) používají služby korporátního bankovníctví, kde jsou úrokové sazby větší a časové limity mnohem striktnější. Totéž se týká záruk, které musí developeři úvěrujícím bankám na zajištění úvěrů poskytnout. Oproti nim má Skanska mnohem větší „manévrovací“ prostor.

Měl jsem možnost opakovaně se podílet řešení rozdílných názorů mezi Skanska a.s. a sousedy plánované výstavby, včetně komunální sféry, takže vím, že tuto společnost nelze v nejmenším podceňovat.

JUDr. Petr Sršeň
prosinec 2018