

**obec Podolí u Brna**  
*elektronicky*

Naše zn.: 1102/2021  
Vyřizuje: Huneš Karel, Mgr.  
Telefon: +420 770 115 025  
Email: [hunes@arws.cz](mailto:hunes@arws.cz)  
Datum: 8. 6. 2021

**POSOUZENÍ VÝKLADU POZICE OBCE PODOLÍ VE VZTAHU K DEVELOPEROVI (ÚZEMNÍ STUDIE NAD PALOUKEM)**

Vážený,

v návaznosti na Váš požadavek zpracování stanoviska k tvrzením zachycených v dokumentu „*Výklad pozic obce\_Sedláček*“ tímto sdělujeme stanovisko naší advokátní kanceláře.

**Ad. 1** I přes to, že je to problematické, lze smluvně zavázat i budoucího vlastníka nemovitosti, nehledě na skutečnost možnost zajištění smluvní pokutou a podobnými instituty ve smlouvě s developerem na spolupráci při investičním projektu.

**Ad. 2** „*Pokud odůvodnění říká, že "s ohledem na zachování tradičního panoramatu je třeba postupovat citlivě ... proto je předepsáno užití šikmých střech", jistě tím autor územního plánu (a obec, která jej v této podobě schválila) neměli před očima střechy vizuálně ploché.*“

*Z pokynů územního plánu je zřejmé, že šikmými střechami jsou v případě Podolí zcela jistě myšleny tradiční střechy sedlové. Stavební úřad se v tomto případě má o co opřít, aby v území povolil v maximální možné míře střechy sedlové. A i obec může užití sedlových střech vyžadovat, ať už v územním řízení, nebo rovnou při sepisování smlouvy s developerem.“*

Tvrzení, že se má stavební úřad o co opřít je zavádějící, vzhledem k uvedené definici šikmé střechy, kterou je i střecha o sklonu 10° s tím, že záleží na projektové dokumentaci (textové části) a na orgánech územního plánování, kam věc pustí a jak věc posoudí, přičemž nelze takto generalizovat a obecně předjímat, že stavební úřad rozhodne právě tak.

K tvrzení „*zcela jistě myšleny tradiční střechy sedlové*“ je třeba uvést, že pokud tato skutečnost není zanesena v platné územně plánovací dokumentaci, není na povolení sedlové střechy (resp. nepovolení jiných typů šikmých střech) nárok a rozhodně neplatí, že platný územní plán umožňuje výstavbu pouze šikmých sedlových střech „tradičních“ tedy se sklony kolem 40° bez dalšího. Územní plán, jak je i uvedeno v daném dokumentu uvádí pouze informaci o požadavku šikmé střechy, nic dalšího dále neuvádí.

**Sám o sobě tedy územní plán nereguluje požadavek na výstavbu domů pouze se šikmou střechou sedlovou o určitém sklonu.**

Nutnost výstavby sedlové střechy může být dána posuzováním urbanistické hodnoty obce, krajinného rázu apod. Nicméně v této části upozorňuji, že se jedná o velice neurčitou a subjektivní kategorii (vzhledem k absenci konkrétnějších požadavků v územním plánu), kdy velice záleží na dvou faktorech:

1. úřední osobě posuzující daný záměr, v jejíž diskreční pravomoci je posouzení urbanistických a architektonických hodnot obce, jakož i zachování panoramatu obce,
2. projektové dokumentaci záměru, resp. odůvodnění záměru vzhledem k úkolům a cílům územního plánování, tedy posuzování záměru dle obecných hledisek stavebního zákona, které provádí úřad územního plánování a stavební úřad.

**Ad. 3** Jednoznačně nelze tvrdit, že developer nepostaví bez podpisu smlouvy s obcí nic. Plánovací smlouva je nyní použitelná pouze v rámci vydání regulačního plánu. Jiné smlouvy uzavírané mezi obcemi a investory nejsou smlouvami plánovacími ale buď čistě smlouvami o připojení (podmínkách) na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§88 stavebního zákona) nebo smlouvy o spolupráci při projektu.

Je třeba uvést, že obec Podolí není správcem sítí technické infrastruktury, bez které nelze záměr realizovat (kanalizace, vodovod) a tedy nemá možnost skrze odmítnutí uzavření smlouvy tento záměr blokovat, nehledě na skutečnost, že po splnění určitých zákonných podmínek je správce VaK povinen odběratele napojit.

K napojením na pozemní komunikaci uvádíme, že toto je primárně svěřeno obecnímu úřadu výkonem přenesené působnosti, do níž nesmí obec jako samospráva nikterak zasahovat a napojení probíhá pouze na základě splnění zákonných podmínek.

Obec má možnost projekt svou procesní aktivitou maximálně zpomalit např. námitkami v řízeních dle stavebního zákona, odvoláními apod. nicméně jsem přesvědčen, že vzhledem k obsahu územního plánu a územní studii lze projekt dále realizovat bez nutné součinnosti obce s tím, že pro developera toto bude znamenat časové prodlevy a vyšší náklady.

**Upozorňuji, že souhlas obce se stavebním záměrem není nutným předpokladem pro vydání územního rozhodnutí/stavebního povolení** i přes to, že je nutným podkladem žádosti o vydání takového rozhodnutí (územní/stavební), tak toto rozhodnutí může být v důsledku vydáno i přes nesouhlas obce a záleží na posouzení stavebního úřadu v rámci vyhodnocování důvodu nesouhlasu obce, nehledě na skutečnost že smlouva o spolupráci s obcí není sama o sobě nutným podkladem pro investora, když vedle toho získá smlouvy na napojení na VaK, které nebude uzavírat s obcí jako takovou.

Pokud je uvažováno o změně územního plánu, je třeba si uvědomit možnost požadovat náhradu za změny v území dle § 102 stavebního zákona, když platí obecně tzv. pětiletý test, nicméně s tímto je spojená i projekční příprava a developer by náklady doposud vynaložené na projekci mohl po obci následně v případě negativní změny územního plánu vyžadovat z titulu náhrady škody nota bene, když s obcí probíhala jednání, která prokazatelně měla účel umožnit realizaci tohoto projektu.

S pozdravem



Mgr. Karel Huneš

 **ARROWS**  
advokátní kancelář

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.  
Plzeňská 3350/18, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 06717586 DIČ: CZ06717586 [www.arws.cz](http://www.arws.cz)