

# Obec a developer – vztah smluvní (a komplikovaný)

Daniel Šimáně  
Skanska Reality a. s.



# Historie Skanska

- založena roku 1887 ve Švédsku
- 21 let na českém developerském trhu
- více než 8000 nových domovů v Praze



Skanska má  
globální  
působnost na  
vybraných  
trzích





**Botanika K**  
Pekařská, Jinonice  
1 163 units in phase 1-2



**Čtvrť Emília Kolbena**  
Kolbenova, Vysočany  
2 133 units in phase 1  
2 963 units in phase 2-8



**Hendlův Dvůr**  
U Matěje, Hranšpaulka  
3 28 units in phase 1



**Port Karolína**  
U Mlýrského kanálu, Karlín  
4 464 units in phase 1-3  
4 128 units in phase 4



**Romance JK**  
Václava Trojana, Uhřetěves  
5 73 units in phase 4



**Jahodnice H**  
U Hostavického potoka, Jahodnice  
6 111 units in phase 6



**Terasy Strašnice**  
U Hranic, Strašnice  
7 139 units in phase 1



**U cukrovaru**  
Rorýsová, Modřany  
8 121 units in phase 3



**Brownfield U cukrovaru**  
Komořanská, Modřany  
9 787 units in phase 1-7



**Chodovec Gemma**  
Babická, Chodovec  
10 51 units in phase 1



**Albatros Kbely**  
Polaneckého, Kbely  
11 652 units in phase 1-6



**Malešice - Polygrafická**  
Polygrafická, Malešice  
12 ca. 900 units in phase 1-9



**Michle**  
Pekárenská, Michle  
13 528 units in phase 1-5



**Čertův vršek**  
Čertův vršek, Libeň  
14 39 units in phase 1



- Under construction
- Planned
- Completed

# Smlouvy o spolupráci („developerské“)

- soukromoprávní inominátní smlouvy (par. 1746, odst. 2, Občanského zákoníku)
- předmětem smlouvy je spolupráce smluvních stran na realizaci určitého developerského záměru na území obce
- obsah není limitován, mohou obsahově i nahradit plánovací smlouvy, nebo jim předcházet

# Plánovací smlouvy

- smlouvy upravené ve Stavebním zákoně, buď:
  - pro účel vydání regulačního plánu na žádost (par. 66 StZ),
  - pro účel vydání územního rozhodnutí (par. 88 StZ)
- uzavírané v souvislosti s konkrétním záměrem (typicky až v rámci územního řízení)
- hlavním závazkem je nahradit náklady spojené se vznikem nové veřejné infrastruktury

# Obsah plánovací smlouvy

- Příloha č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – spíše metodická a technická povaha
- Popis projektu / nároky na infrastrukturu / kompenzace / termín dokončení / zajištění
- Lze pojmout i šířeji a zahrnout i jiné závazky – může překrývat, duplikovat nebo nahrazovat smlouvu o spolupráci

# Časová souslednost smluv

- V1: Jen smlouva o spolupráci po celou dobu
- V2: Smlouva o spolupráci v ÚŘ nahrazena smlouvou plánovací (příp. SOSB)
- X1: Plánovací smlouva od začátku – není obsah
- X2: Jen PS až od okamžiku ÚŘ – není jistota



# Příspěvek developera obci



Smlouva o spolupráci  
(= veřejně prospěšné prvky,  
školky, hřiště, parky, ordinace...)

---

Smlouva plánovací  
(= jen kompenzace „negativních  
externalit“)

# Interní limitace Skanska (kontribuce)

- Preferováno nefinanční plnění
- Vždy konkrétní účel (na konkrétním místě)
- Jen veřejně prospěšné účely (par. 15, 586/1992 Sb.)
- Musí být alespoň teoreticky využitelné pro budoucí klienty
- Průběžné plnění v čase (jako projekt)
- Pokud se poskytují peníze, realizace do 3 let od poskytnutí kontribuce (příspěvku)

# Kazuistika

- Na truc, aneb palácový převrat
- Nevíme o kolik si říct
- Neznalost kombinovaná s růzností
- Pro dobrotu (možná) do CPZ
- Chceme byty, ale nevíme jak na to

# Velmi děkuji za pozornost!

daniel.simane@skanska.cz

+420 777 636 679