

PARTICIPACE

JAKO SPOLEČNÁ VÝZVA



AČKOLI SE TO NĚKDY NEMUSÍ ZDÁT MÁME
SPOLEČNÝ ZÁJEM = UDRŽITELNÝ A
ZODPOVĚDNÝ ROZVOJ MĚST A OBCÍ

INVESTOŘI JIŽ DNES V RÁMCI SVÉ ČINNOSTI BĚŽNĚ PŘÍSPÍVAJÍ

VEŘEJNÝ PROSTOR

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

INFRASTRUKTURA

ŠKOLKY A ŠKOLY

PARKY

VODNÍ PLOCHY

SPORTOVIŠTĚ

DĚTSKÁ HŘIŠTĚ

VŠECHNY A DALŠÍ TAKOVÉ PŘÍSPĚVKY JSOU MNOHDY POVAŽOVANÉ ZA
„SAMOZŘEJMÉ“, AČKOLI SE JEDNÁ O NÁKLADY V ŘÁDECH DESETITISÍC KORUN NA
JEDEN BYT



INVESTOŘI JSOU TĚMI, KDO DLOUHODOBĚ
VOLAJÍ PO **NAROVNÁNÍ PODMÍNEK**
SPOLUPRÁCE S MUNICIPALITAMI



JE POTŘEBA ROZLIŠOVAT SITUACI PŘI
ŽÁDOSTI O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU A
PŘI PROJEKTU BEZ ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU



BEZ ČEHO TO NEPŮJDE
(ANEB ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRO SPOLEČNÝ
ÚSPĚCH)

- ▶ **JASNÉ ROZDĚLENÍ ODPOVĚDNOSTÍ**
(kdo má co dělat a jak se to započítává)
- ▶ **CO SE BERE JAKO PŘÍSPĚVEK INVESTORA**
(a jak se počítá hodnota)
- ▶ **TRANSPARENTNÍ A JEDNOTNÁ PRAVIDLA**
(platná nejen pro "velké" investory, ale pro všechny)
- ▶ **PŘÁVA A POVINNOSTI NA OBOU STRANÁCH**
(závazky platící déle než 1 funkční období)
- ▶ **ZÁVAZEK VYUŽITÍ PŘÍSPĚVKU V ROZVOJOVÉ LOKALITĚ**
(včetně například harmonogramu plnění)
- ▶ **ZÁVAZEK PŘEJÍMÁNÍ VYBUDOVANÉ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI A INFRASTRUKTURY**
(s ekonomickou efektivností pro obě strany)

S ČÍM SE MUSÍME VYROVNAT

**LEGISLATIVNÍ PROBLÉM
SHODA NA MÍŘE PARTICIPACE
VZÁJEMNÁ NEDŮVĚRA
POLITICKÁ NESTABILITA
ABSENCE KONTINUITY DOMLUVY**



ASOCIACE DEVELOPERŮ
POSOUVÁ VĚCI KUPŘEDU
KONKRÉTNÍ ČINNOSTÍ

ANALÝZA VYUŽITÍ INSTITUTU PLÁNOVACÍ SMLOUVY V ČESKU

SPOLEČNĚ S KPMG JSME ZPRACOVALI STUDII MAPUJÍCÍ MOŽNOSTI V DANÉ OBLASTI

ZÁKLADNÍ ZÁVĚRY

Původní záměr využití institutu plánovací smlouvy v územním plánování nepřinesl zamyšlené zjednodušení a zkrácení povolovacího procesu. Jeho nevyužívání nakonec postupně vedlo k omezení role tohoto institutu ve stavebním zákoně. V praxi bývají mezi obcí a stavebníkem uzavírány smlouvy zcela mimo režim stavebního zákona. Praxe se vyznačuje i rozdílným přístupem jednotlivých obcí a rozdílnou kvalitou uzavíraných smluv. Plnění sjednaná mezi obcí a stavebníkem v jednotlivých smlouvách se mezi sebou liší jak v druhu plnění (finanční, naturální), tak i v jeho výši. Na straně obcí dále často chybí koncepční řešení daných smluv a dané vztahy jsou řešeny ad hoc. V mnoha případech také nejsou jednoznačně sjednány závazky smluvních stran. Chybí též zajištění kontroly plnění těchto závazků. Obecně chybí i provázanost smluv na naplnění cílů a úkolů územního plánování, jakož i kalkulace dopadu výstavby na obec a zdůvodnění výše sjednaného plnění.

RIZIKO RUČENÍ ZA DPH PŘI PŘEVODU VYVOLANÉ INVESTICE NA MĚSTO

SPOLEČNĚ S E&Y JSME ZPRACOVALI STUDII MAPUJÍCÍ PROBLEMATIKU PŘEDÁVÁNÍ
VYBUDOVANÉ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI

ZÁKLADNÍ ZÁVĚRY

Záměrem developera je Vyvolanou investici obci prodat. V praxi je častý prodej za ceny v řádech nižších desítek tisíc Kč. Nejsme si vědomi, že by tato praxe byla správcem daně zpochybňována. Skutečnost, že Vyvolané investice bývají obvykle převáděny zdarma či za velmi nízké částky je reflektována nejen odbornou literaturou, ale i ve všeobecně akceptovaných účetních postupech a v zákoně o daních z příjmů. Praktické riziko úspěšného uplatnění ručení správcem daně považujeme za obvyklých okolností za nízké.

KDYŽ SE TO POVEDE?

WIN – WIN

PRO MĚSTA I INVESTORY

