

# Návrh k zařazení bodu na pořad jednání nejbližšího připravovaného zastupitelstva města Rudná (§ 94 zákona o obcích)

Předkládá: Cyril Tůma, Martin Viktora, Alexander Roth, zastupitelé za Rudná pro Život

Název bodu:

## **Transparentní pravidla pro spolupráci mezi městem a investory**

Důvodová zpráva:

### **Aktuální situace v Rudné**

**Rudná žádná pravidla pro spolupráci mezi městem a investory nemá.** Díky tomu se v minulosti stalo, že jeden investor platil za připojení k sítím a druhý nikoliv. V listopadovém ŽvR jsme se dozvěděli, že pro starostu je vyjednání benefitů pro občany s developery přímo šokující věc a nikdy s nimi vyjednávat nebude, protože by se podle něj jednalo o zneužití pravomoci úředníka. **Proto předkládáme návrh pro přípravu zásad spolupráce mezi městem a investory**, které budou v souladu se zákony a výše uvedené pochyby a rozdíly v přístupu rozptýlí a nastaví jednotná a transparentní pravidla a očekávání pro obě strany.

### **Přijetí zásad a jejich benefity**

Přijetí zásad může městům pomoci řešit řadu problémů spojených s novou výstavbou. Mnohé z nákladů, které by jinak neslo město, lze smluvně přenést na developery, což **může městu usnadnit řešení například následujících problémů:**

- chybějící místa ve školách a školkách,
- kapacita dopravní infrastruktury,
- kvalita veřejných prostranství,
- kapacita vodovodů a kanalizací

### **Co nám schválené zásady přinesou?**

- přehledný proces vyjednávání a uzavírání smluv,
- transparentní a předvídatelné prostředí,
- férový přístup ke všem investorům
- nástroj pro udržitelný rozvoj a ochranu veřejných zájmů

Nastavení takových pravidel posílí nejen jistotu (ve smyslu jasných očekávání) a konstruktivnost spolupráce při realizaci nových developerských projektů, ale také přispívá k **budování transparentního vztahu města s investory**, pro které znamenají zásady spolupráce především jistotu a předvídatelnost požadavků na ně městem kladených.

Cílem zásad je dát jasně najevo, za jakých podmínek bude město plánovanou výstavbu v mezích svých samosprávných kompetencí a možností podporovat. **Zkušenosti z praxe ukazují, že investice do přípravy takových pravidel se vyplatí.**

## Jak nastavit kvalitní zásady?

**Zásady jednání s investory musí být oficiálním, veřejně dostupným dokumentem, který schválí zastupitelstvo města** a se kterým má investor možnost se seznámit již v počátku plánování svého záměru.

Zásadami dávají města investorům najevo, že by měli nést odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a za dopady vyvolané realizací jejich záměrů. **Města proto mohou legálně požadovat jejich spoluúčast, kterou lze zajistit buď finančním příspěvkem nebo přímým plněním.**

- U jednodušších projektů se lze vydat cestou stanovení fixního příspěvku např. za 1m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch či zastavěné plochy a uzavírat smlouvu o finančním či investičním příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury.
- U složitějších projektů s většími nároky na budování infrastruktury a občanskou vybavenost mohou města vyžadovat sjednání developerské smlouvy o spolupráci, která svým obsahem a závazky stran půjde nad rámec stavebním zákonem předvídané plánovací smlouvy.
- Důležitou součástí zásad je i stanovení podmínek i pro následné přebírání infrastruktury do správy města.

Díky zásadám spolupráce mohou být města prvním, kdo do vyjednávání přinese návrh plánovací smlouvy nebo memoranda o spolupráci. Zásady totiž mohou obsahovat rámcové dokumenty, které města zveřejní společně s nimi.

Společnost Frank Bold Advokáti, s.r.o. nabízí obcím na svém webu **vypracovaný vzor zásad**. Dále nabízí **pomoc při úpravě zásad pro konkrétní obec, aby zásady přinesly užitek jak obyvatelům obce, tak investorům**. Výběr této konkrétní společnosti není nutnou podmínkou pro realizaci zásad, ale předkladatelé tohoto návrhu doporučují tuto společnost vzhledem k jejím zkušenostem s implementací zásad v jiných městech a obcích.

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Rudná ukládá Radě města připravit návrh Zásad spolupráce mezi městem a investory ve smyslu doporučení a vzoru zásad od advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Termín dodání: (vyplyne z rozpravy)

Rudná, 10.11.2024