

OBSAH

Věnování.....	X
Poděkování.....	XI
O autorech.....	XII
Seznam použitých zkratek.....	XIII
Předmluva.....	XV
Úvod.....	XVI

ČÁST PRVNÍ PROBLÉMY S NOVOU VÝSTAVBOU: REZIDENČNÍ, PRŮMYSLOVOU I KOMERČNÍ

ČÁST DRUHÁ POSTAVENÍ OBCE PŘI ÚZEMNÍM ROZVOJI

I. Postavení obcí v územním plánování.....	4
1. Postavení obce jako orgánu veřejné moci (správního orgánu) v procesu územního plánování.....	6
2. Postavení obce jako právnické osoby v procesu územního plánování.....	10
3. Co obec může a co nemůže v procesu územního plánování.....	12
II. Postavení obce v územním řízení.....	14
1. Obec jako stavební úřad, orgán územního plánování nebo dotčený správní orgán.....	15
2. Obec jako účastník územního řízení.....	18
III. Obec jako vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.....	21
IV. Kdo za obec jedná.....	23
1. Kdo za obec rozhoduje a jedná v řízeních.....	23
2. Kdo za obec rozhoduje a jedná při uzavírání smluv.....	24

ČÁST TŘETÍ CO JSOU SMLOUVY S INVESTORY

I. Plánovací smlouvy podle stavebního zákona.....	27
II. Smlouvy s vlastníky infrastruktury.....	30

III.	Smlouvy s investory jako nepojmenované smlouvy	31
1.	Smlouvy s nepodnikajícími fyzickými osobami	32
2.	Smlouvy s podnikateli	32
IV.	Judikatura ke smlouvám s investory	33
1.	Nejvyšší soud ve věci obce Kolová: obce mohou platně uzavírat smlouvy o příspěvku na infrastrukturu	33
2.	Nejvyšší soud ve věci obce Vojtice: obec nemůže vyžadovat platbu za rozhodování stavebního úřadu	34
3.	Městský soud v Praze ohledně příspěvku na infrastrukturu v Říčanech u Prahy	34
V.	Krátký zahraniční exkurz	35

ČÁST ČTVRTÁ JAK VYJEDNÁVAT S INVESTORY

I.	Standard dostupnosti veřejné infrastruktury	39
II.	Program rozvoje obce	41
1.	Agis: propojení dat z registrů v jednom	42
2.	Zásobník potřebných projektů	43
III.	Zásady pro výstavbu v obci jako nástroj transparentnosti	44
1.	Jak napsat zásady rozvoje	44
2.	Vzorové zásady pro výstavbu v obci	47
IV.	Tipy pro vyjednávání	57
V.	Komplikovaná situace žádá odborníky	58
VI.	Dva příklady z praxe	58

ČÁST PÁTÁ ZÁVAZKY OBCE

I.	Limity území a smlouvy s investory	61
II.	Nedovolené smlouvy o spolupráci	63
1.	Smlouvy o územních plánech	63
2.	Smlouvy o územním rozhodování	66
3.	K náhradě škody způsobené neplatností smlouvy	67
4.	Příklad z praxe: Trestní oznámení v obci Černolice	68

2.	Příklad z praxe: Černolice podruhé	72
3.	Postavení obce při připojování nemovitostí k pozemním komunikacím	73
4.	Služebnost inženýrské sítě a zákonná věcná břemena	79
5.	Příklady závazků obcí ze smluv s investory	85
IV.	Smlouvy o spolupráci a místní referendum	90
1.	První varianta: nejprve místní referendum a poté smlouva o spolupráci	90
2.	Druhá varianta: nejprve smlouva o spolupráci a poté místní referendum	93
3.	Referendum a smlouvy s investory: dva příklady z praxe	95
V.	Smlouvy a odpovědnost zastupitelů	97
1.	Občanskoprávní odpovědnost	98
2.	Trestné činy zastupitelů	100
3.	Náhrada škody za porušení smluvní povinnosti	102
4.	Předsmluvní odpovědnost	103
5.	Změny po volbách a výpověď smlouvy	108
6.	Příklad z praxe: Odpovědnost starosty při investorské výstavbě	108

ČÁST ŠESTÁ ZÁVAZKY INVESTORŮ

I.	K čemu se mohou zavázat investoři	111
1.	Více investorů v jedné lokalitě a rozdělování pozemků	112
2.	Příklady ze smluv	113
II.	Jak určit rozsah závazku	116
1.	Příklady ze zásad pro výstavbu	117
III.	Zajištění závazků investorů	120
1.	Aby smlouva nebyla jen deklarací	120
2.	Konkrétní způsoby zajištění závazků	122
3.	Vhodné časové rozvržení vzájemného plnění	125
4.	Příklady zajištění závazků ze smluv	126
IV.	Insolvence investora a jeho zánik	127
V.	Účelové zapojení dalšího investora do realizace záměru	128
VI.	Povinnost obce převzít infrastrukturu vybudovanou investorem	129
1.	Daně při převodu zbudované infrastruktury	131

ČÁST SEDMÁ NÁHRADY ZA ZRUŠENÍ ČÁSTI NEBO ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.	Změny a rušení územního plánu – kdy nastane problém?	133
II.	Náhrady za změny v územním plánu	134
III.	Ostatní změny územního plánu	136
IV.	Náhrady za zrušení územního plánu jeho části nebo změny soudem	137
V.	Odpovědnost za škodu způsobenou nezákonným územním plánem ...	140

ČÁST OSMÁ ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ JAKO SPECIFICKÁ INFRASTRUKTURA

I.	Programy rozvoje a adaptační opatření	144
II.	Jak vybrat vhodné adaptační opatření?	147
III.	Jak řeší adaptace v zahraničí: green space factor	149
IV.	Dva příkaldy z české praxe: jihlava a olomouc	151
	1. Jihlava a Ekologický fond	151
	2. Olomouc a manuál modrozelené infrastruktury	153

ČÁST DEVÁTÁ DALŠÍ NÁSTROJE PRO ROZUMNÝ A UDŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

I.	Jak využít regulativy v územním plánu	157
II.	Etapizace výstavby	160
III.	Územní studie	161
IV.	Regulační plány	163
	1. Létající pořizovatel	167
V.	Dohoda o parcelaci	167
VI.	Stavební uzávěra	168
	1. Náhrada za omezení vlastnického práva stavební uzávěrou	169
VII.	Poplatek za zhodnocení pozemku	172
VIII.	Dobrovolné svazky obcí: větší síla pro vyjednávání	175

Závěr	178
Seznam použité literatury	179
Seznam judikatury	187
Věcný rejstřík	190