Možná právní řešení zajištění realizace infrastruktury pro zástavbu lokality Buben

Úvodem jsme diskutovali Vámi navržené řešení, které má však určitá rizika, na něž bychom chtěli pouze obecně upozornit. Platí, že čím více určíte pravidla toho, co má developer stavět a za kolik a komu to má prodávat, tím více bude hrozit riziko, že předmětná smlouva bude mít znaky koncese a bude nutné partnera vybrat v koncesním řízení. Naopak pokud bude mít partner příliš volnosti, hrozí, že nebudou naplněny cíle projektu.

Pokud jde o možnosti, které má město Jilemnice („Město“) v případě zájmu o poskytnutí pozemků některému developerovi k výstavbě tak, aby Město následně mělo kontrolu nad využitím pozemků a současně i nad budoucími kupci či uživateli vystavěných nemovitostí, můžeme uvažovat několik variant, každá z variant má jiné výhody pro Město a developera, a také jiné dílčí daňové a právní dopady, přičemž varianty pro tuto chvíli detailně nerozpracováváme. Spíše je cílem níže uvedeného přehledu přednést různé varianty a pokud by pro Vás některá z nich byla zajímavá, můžeme ji detailně prodiskutovat na osobním jednání.

V neposlední řadě bychom chtěli dát k Vaší úvaze, resp. úvaze Města, zda pozemky nevložit do MMN, resp. dceřiné společnosti a jednu z níže uvedených variant pak realizovat skrze tuto společnost. Dceřiná společnost by nemusela naplňovat znaky veřejného zadavatele a mohla by realizovat projekty flexibilněji – ať už projektové práce, nebo práce stavební.

1) Výběr developera v rámci veřejné soutěže ve smyslu občanského zákoníku
   Jedná o Vámi zmíněnou variantu, jejíž podstata spočívá ve výběru developera, který by pozemky odkoupil a následně na nich realizoval příslušnou výstavbu podle rámcových podmínek sjednaných v kupní smlouvě na pozemky.

   Tato varianta předpokládá uzavření kupní smlouvy s podmínkou následného využití pozemků způsobem požadovaným Městem s významnou smluvní pokutou pro případ nesplnění sjednaných podmínek (lze uvažovat o dalších zajišťovacích institutech - např. zpětný převod apod.). Dále je možné vytvořit v kupní smlouvě odkládací podmínku tak, že by pozemky byly převedeny do vlastnictví developera až po výstavbě odpovídající požadavkům města.

   Dílčí subvariantou by byla spolupráce s developerem na základě smlouvy o spolupráci, kde by smlouva o spolupráci obsahovala komplexní podmínky celého projektu, tedy zejména, povinnost uzavřít smlouvu na koupi pozemků, spolupráci, rozdělení projektu na jednotlivé etapy, spolupráce v rámci povolovacích procesů při územním a stavebním řízení, uvedení podmínek koordinace samotné výstavby, případně podmínky úhrady částí projektu či související infrastruktury.

2) Právo stavby
   V tomto modelu by pozemky zůstaly ve vlastnictví Města (či dceřiné společnosti MMN) s tím, že Město by za úplatu (možno i symbolickou) udělilo zaměstnancům MMN právo stavby na svém pozemku. Do tohoto modelu by bylo možné zapojit i developera, který by pomohl s přípravou projektů, výstavbou a prodejem, nicméně město by mělo

jednoznačnou kontrolu nad tím, co se na daném pozemku bude stavět a v důsledku i za jakou cenu se bude stavba prodávat.

3) Společná projektová společnost

Relativně běžným způsobem je založení účelové obchodní společnosti, do níž by Město vložilo pozemky a vybraný partner (developer) finanční prostředky potřebné pro výstavbu. Takto vzniklá společná projektová společnosti (joint-venture) by byla pod kontrolou Města (resp. částečnou kontrolou Města) a tím by byla zajištěna kontrola Města nad procesem výstavby. Dohodnutý záměr společnosti by se právně ošetřil dohodou společníků o spolupráci, ve které by se nastavili rozhodovací procesy ve společnosti, řešení patů apod.

4) Dceřiná společnost MMN

Další možností by byla realizace záměru prostřednictvím dceřiné společnosti MMN, která by získala do vlastnictví předmětné pozemky. V takové situaci lze uvažovat i o tom, že by dceřiná společnost MMN zajistila „development" – tj. zejména projekt, územní řízení apod. a následnou výstavbu by realizovala až přímo stavební firma ad hoc dle potřeb zaměstnanců na již připravených pozemcích. MMN by tedy zajistila jako určitý zaměstnanecký benefit připravený stavební pozemek, případně i s nějakým vzorovým projektem typového rodinného domu, který už by si následně realizovali zaměstnanci sami. Do tohoto modelu by bylo možné přizvat jako společníka i developera.

5) Ústav

Jako další možný typ právnické osoby mohou Město a developer založit ústav. V rámci ústavu má zakladatel velkou kontrolu nad jeho fungováním, což by pro Město bylo jistě výhodou. V případě zrušení ústavu s likvidací se postupuje dle zakládací listiny (lze upravit, jak má být naloženo s likvidačním zůstatkem), pokud zakládací listina neurčí, jak má být s likvidačním zůstatkem naloženo, nabídne jej likvidátor ústavu s obdobným účelem, případně přednostně obci či státu.

6) Přímý prodej

Pokud mají pozemky směřovat do rukou zaměstnanců MMN, je možné rovněž postupovat způsobem, že by došlo k rozparcelování a případně zasíťování pozemků a zaměstnanci MMN by si pozemky kupovali za zvýhodněné ceny jednotlivě s tím, že by na pozemku postavili rodinný dům samostatně. Tento zaměstnanecký benefit by byl podmíněn pracovním poměrem v MMN. V této variantě by bylo rovněž výhodnější, pokud by pozemky byly ve vlastnictví dceřiné společnosti, neboť by bylo lépe obhajitelný postup se zvýhodněnými cenami pro zaměstnance. Doplnila by se například návaznost na znalecký posudek a tržní cenu. Navíc by se do smlouvy dalo zahrnout předkupní právo Města v případě, že by došlo k porušení smlouvy.

7) Družstvo

V e-mailu jste zmiňoval i výstavbu bytových domů – pro tyto případy by bylo možné založit bytové družstvo s tím, že Město vloží do družstva pozemky a posléze umožní vstup do družstva jednotlivým zaměstnancům.

8) Projekty na dostupné bydlení

Kromě shora uvedených variant bychom rádi upozornili na projekty plánované v oblasti dostupného bydlení. Veřejně již známým projektem je projekt České spořitelny, přidáváme odkaz na článek, který přibližuje o co se jedná https://www.hypoindex.cz/kratke-zpravy/sporitelna-zalozila-spolecnost-cs-dostupne-bydleni-ktera-bude-stavet-cenove-dostupne-najemni-byty/. Jednalo by se o možnost v dlouhodobějším horizontu a byla by koncipována pravděpodobně spíše na byty, v případě Města by se jednalo tedy o bytové domy, které Město plánuje stavět. O podobných projektech se uvažuje dle našich informací i u jiných organizací.

9) Směna pozemků za stavby

V případě, že rozloha pozemků překračuje potřeby výstavby pro zaměstnance MMN, lze zvažovat i variantu, že by Město mohlo část pozemků převést na developera a část si ponechat, přičemž developer by realizoval výstavbu na obou částech pozemků. Úplatou (resp. směnou) by byla ta část pozemků, kterou si developer ponechá pro komerční výstavbu. V této variantě by Město následně mohlo domy prodat samo a mělo by tedy kontrolu nad využitím výstavby. Tato varianta je ale dle našeho názoru poměrně riziková a bylo by nutné zvažovat i regulaci zákona o zadávání veřejných zakázek.

Dále bychom si dovolili upozornit, že některé varianty dle našeho názoru mohou právně spadat pod režim zakázané veřejné podpory, což by bylo nutné při jejich realizaci zohlednit, tak aby byl záměr proveditelný v mezích přípustných výjimek. Tímto bychom se konkrétně zabývali ve chvíli, kdy budeme vědět, které varianty by pro Vás byly zajímavé.

Vedle výše uvedených možností je také výstavba nájemních domů/bytů realizovaná formou PPP projektů s financujícím partnerem (zřejmě formou koncese na stavební práce).

Upozorňujeme však, že v neposlední řadě bude nutné určit, kteří zaměstnanci by měli na výše uvedený benefit nárok.

V případě jakýchkoliv dotazů k výše uvedenému zůstáváme k dispozici a předpokládáme, že bližší podmínky jednotlivých variant bychom prodiskutovali na osobní schůzce.

S pozdravem

Ondřej Chmela