

Shrnutí k návrhu smlouvy pro účely jednání zastupitelstva

obce

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI A FINANČNÍM ZAJIŠTĚNÍ přípravy a realizace výstavby ČOV (dále jako „Smlouva“)

mezi **obcí Statenice** (dále jako „Obec“) a společností **ALFA PRAHA s.r.o.** (dále jako „Společnost“ a společně jako „Smluvní strany“)

1. Výchozí stav, geneze návrhu Smlouvy a účel Smlouvy

- 1.1 Dne 27. 12. 2011 uzavřely Smluvní strany Memorandum k zásadám rozvíjení spolupráce mezi společností ALFA PRAHA s.r.o. a obcí Statenice (dále jen „**Memorandum**“), kterým byly mezi Smluvními stranami dohodnuty **základní zásady** pro postup Smluvních stran při naplňování investičních záměrů Společnosti a plnění úkolů Obce.
- 1.2 Dne 23. 5. 2013 uzavřely Smluvní strany Smlouvu o investiční spolupráci (dále jen „**Investiční smlouva**“), v rámci které byl mezi Smluvními stranami deklarován zájem Smluvních stran spolupracovat na možném rozšíření existujících kapacit čištění odpadních vod na území Obce o 3500 ekvivalentních obyvatel (dále jen „EQ“) a **dohodnuta spolupráce** Smluvních stran při prověření možností **výstavby společné čistírny odpadních vod**.
- 1.3 Ze zjištění Smluvních stran a dostupných informací vyplývá, že **stávající řešení čištění odpadních vod** s využitím kapacit existující ČOV v obci Roztoky u Prahy je z hlediska budoucího rozvoje Obce **nedostatečné** a **potřeba podstatného rozšíření** volných kapacit pro čištění odpadních vod **je aktuální a naléhavá**.
- 1.4 K vybudování ČOV existuje **Studie proveditelnosti ČOV** Statenice zpracovaná v roce 2012 a její Dodatek č.1 z roku 2016.
- 1.5 Obec v současné době projednala návrh **Územního plánu obce Statenice**, který počítá s výstavbou ČOV a zároveň by měl umožnit i realizaci Projektu. Územní plán, pokud bude v této podobě i schválen a vyhlášen, je tedy právním pokladem jak pro realizaci ČOV, tak i pro realizaci Projektu (definován dále v 1.10).

- 1.6 Smlouva má mj. **nahradit předchozí doposud nesplněné závazky** Smluvních stran vyplývající z dřívějších dohod učiněných mezi Smluvními stranami, které se vztahují k procesu spolupráce smluvních stran při vybudování ČOV (Memorandum a Investiční smlouva). Z Investiční smlouvy např. vyplývá souhlas Obce s využitím kapacity čistírny odpadních vod v Roztokách pro potřeby Společnosti v rozsahu cca 400 EQ, popsany v Investiční smlouvě.
- 1.7 **Pozemky.** Společnost má smluvně zajištěno s vlastníky pozemků, vhodných pro výstavbu ČOV, odkoupení těchto pozemků (dále jen „**Pozemky**“). Je zřejmé, že pro výstavbu nové ČOV jsou vhodné právě Pozemky, ke kterým má právo (na základě dohod s vlastníky či uzavřených smluv o budoucích smlouvách o prodeji) právě Společnost.
- 1.8 **Alternativní varianta.** V minulosti byla projednávána varianta řešení předpokládající společný projekt Obce a Společnosti, kdy by obě Smluvní strany založily společnou korporaci, obchodní společnost („**dceřiná společnost**“), do které by Společnost vložila Pozemky, obě Smluvní strany by přispěly do dceřiné společnosti finančními příspěvky na vybudování ČOV a ČOV (včetně Pozemků) by tedy vlastnila dceřiná společnost, kterou by do dokončení ČOV společně vlastnily a provozovaly Smluvní strany. Následně by byl podíl Společnosti v dceřiné společnosti převeden na Obec a ta by se v budoucnu stala jediným vlastníkem dceřiné společnosti, jejímž prostřednictvím by vlastnila ČOV. Tato **varianta však nebyla Obcí nakonec přijata** a bylo tedy přistoupeno k dalšímu (alternativně k zamítnutému řešení s dceřinou společností), a v podstatě jedinému možnému, řešení, kterým je **smluvní spolupráce** Smluvních stran (dále také jako „**smlouva o spolupráci**“).
- 1.9 **Vývoj jednání o Smlouvě a její zhodnocení.** V prosinci 2017 nejdříve předložila Společnost **návrh smlouvy o spolupráci**. K tomuto návrhu smlouvy o spolupráci od Společnosti vypracovala naše **AK Vyjádření**, ve kterém (stručně řečeno) posoudila návrh smlouvy o spolupráci jako poněkud nevyvážený v neprospěch Obce a doporučila raději pokračovat v jednáních za účelem přesnější specifikace podmínek a závazků (včetně vyvážení ve prospěch Obce) a teprve poté přikročit k případnému uzavření smlouvy se Společností. Následně si Obec (s podporou JUDr. Sršně) sama zpracovala návrh Investiční smlouvy, který se stal základem a východiskem pro současnou verzi Smlouvy. V mezidobí (leden až duben 2018) probíhalo **několik kol vypořádání připomínek a návrhů změn a doplnění** návrhu Smlouvy z obou stran. Rovněž se uskutečnilo **osobní jednání** zástupců Obce a Společnosti včetně účasti právních zástupců. Výsledkem těchto jednání a připomínek je současný návrh Smlouvy předkládaný nyní ZO ke schválení. Je potřeba zdůraznit, že Obec poměrně důsledně hájila svou pozici a pečlivě vyjednávala o každém jednotlivém sporném ustanovení, což lze ostatně zjistit porovnáním jednotlivých změnových verzí návrhu Smlouvy tak, jak se vyvíjel v čase. Výsledný návrh je samozřejmě výsledkem určitého kompromisu, ale rozhodně se nedá říci, že by měl být snad nevyvážený v neprospěch jedné ze stran.

Naopak, dá se říci, že je poměrně sofistikovaný, což je právě důsledek poměrně složitých vyjednávání a pečlivého uvážení jednotlivých situací, které by mohly v budoucnu nastat. Je potřeba také dodat, že smlouva tohoto typu logicky nemůže obsáhnout do detailu všechny situace, je pouze základním smluvním rámcem pro budoucí proces spolupráce, který předpokládá ještě další smluvní dokumenty (např. dodatek o financování, Plánovací smlouva atd.). Jak Obec, tak Společnost, v tomto ohledu čeká ještě dost práce.

1.10 Společnost připravuje v budoucnu realizaci developerského projektu výstavby residenčního bydlení (dále jako „**Projekt**“), který bude v souladu s územně plánovací dokumentací Obce včetně Územní studie, jejíž zpracování předpokládá projednaný návrh Územního plánu Obce. Vizualizaci Projektu a jeho zobrazení v mapě již Společnost Obci předložila. Vycházíme ze skutečnosti, že Obec proti vzniku Projektu jako takového v principu nemá námitek. Jelikož důvodem zájmu Společnosti podílet se na výstavbě (a financování) ČOV spolu s Obcí je především Projekt, je evidentní, že zájmem Společnosti je nejen dohoda o spolupráci a financování ČOV, ale i zajištění kladného stanoviska Obce k existenci Projektu tak, aby obec svévolně (bez právního důvodu – viz násl. věta) aktivně neznemožnila realizaci Projektu. To samozřejmě v žádném případě nevylučuje postavení a jednání Obce vyplývající z postupů a dodržování právních předpisů v rámci správních řízení v souvislosti s územními a stavebními řízeními. Podrobněji toto upravuje čl. V odst. 5 návrhu Smlouvy. Společnost se chce podílet na realizaci ČOV samozřejmě také proto, aby mohla připojit budoucí stavby realizované v rámci Projektu.

1.11 **Závěr.** Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat následující stav a z něho vyplývající důvody pro uzavření Smlouvy:

- (i) Obec potřebuje ČOV, současná situace je nevyhovující.
- (ii) ČOV lze realizovat na Pozemcích (dle Studie proveditelnosti atd.), ty ale Obec nevlastní a nemá k nim ani žádné právo, na jehož základě by je v budoucnu mohla získat¹. K Pozemkům naopak získala práva Společnost, která je, v případě dohody na spolupráci, může nabýt do svého vlastnictví na základě koupě.²
- (iii) Je zde developer, který již v Obci realizoval projekty a nabízí spolupráci a spolufinancování výstavby ČOV dle dohodnutých, resp. navržených parametrů včetně toho, že Pozemky převede na Obec (za cenu obvyklou, nikoliv tedy tržní – viz výše) a Obec bude stavbu realizovat (již jako svůj majetek).

¹ Obec v minulosti uvažovala o koupi Pozemků, ale jelikož vlastníci Pozemků požadovali cenu vyšší než je cena obvyklá dle znaleckého posudku, Obec k vykoupení nepřistoupila.

² Tyto skutečnosti námi nemohly být věrohodně ověřeny z nějakých právních dokumentů a vyplývají pouze z tvrzení Společnosti, nicméně pro účely jednání o Smlouvě z nich vycházíme a v případě uzavření Smlouvy se nabytí Pozemků stává pro Společnost vymahatelným závazkem ze Smlouvy.

- (iv) Za tuto spolupráci a podílení se na financování výstavby ČOV Společnost požaduje předběžný souhlas Obce (nikoliv však paušální a bezpodmínečný bianco souhlas) s Projektem, resp. jeho návrhem v současné podobě, samozřejmě za podmínky, že tento bude v souladu s územně plánovací dokumentací Obce a právními předpisy. Zároveň se Společnost smluvně zaváže uzavřít ohledně Projektu tzv. Plánovací smlouvu k vymezení podmínek vybudování a následnému převedení primární infrastruktury na Obec³. ČOV a Projekt tedy spolu souvisí.
- (v) ČOV tedy potřebují obě Smluvní strany, nicméně jedna bez druhé její výstavbu bude stěžejší realizovat. Pro Společnost by realizace vlastní ČOV byla nejspíše proveditelná, nicméně jí preferovaná varianta je (logicky) spolupráce s Obcí.
- (vi) Spolupráce obcí a měst na přípravě a realizaci vodohospodářských zařízení a související infrastruktury je poměrně obvyklá. Smlouvy o investiční spolupráci v souvislosti s plánovanou výstavbou developerských projektů na území obce jsou také poměrně běžné.

2. Práva a povinnosti jednotlivých stran smlouvy

2.1 Rozdělení EQ. Smluvní strany si dohodly rozdělení EQ v poměru mezi sebou, přičemž rozdělení EQ je rozpočítáno do 3 etap (více čl. I návrhu Smlouvy).

2.2 Povinnost obou stran uzavřít Dodatek ke Smlouvě o bližších podmínkách financování. Smluvní strany po nabytí účinnosti Smlouvy *upřesnění výši, termíny a způsob úhrady svých finančních podílů* dodatkem ke Smlouvě, kdy budou vycházet z poměru odpovídajícímu poměru kapacity vyčleněné pro potřeby Společnosti a kapacity vyčleněné pro potřeby Obce. Konkrétní výše finančních podílů Smluvních stran může a bude dodatkem specifikována v návaznosti na cenu realizace jednotlivých fází výstavby ČOV dle této Smlouvy vzešlou z nabídky vítězného dodavatele (zhotovitele) stavby ČOV vybranou v rámci zadávacího řízení vedeného dle této Smlouvy a relevantních právních předpisů. Smluvní strany se dohodly, že takový dodatek musí být uzavřen do šesti (6) měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu ČOV a odeslání *oznámení o výběru dodavatele (zhotovitele) stavby ČOV* vzešlého ze zadávacího řízení vedeného obcí dle zákona o zadávání veřejných zakázek, dle toho, který okamžik nastane později⁴. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li dodatek k této Smlouvě uzavřen ve stanovené lhůtě a nebude-li uzavřen ani v dodatečné lhůtě šesti (6)

³ Řada developerských projektů realizovaných v obcích v minulosti tyto podmínky neměla sjednané. Institut Plánovací smlouvy je pro Obec výhodný, protože si v něm může dohodnout s developerem mj. otázky infrastruktury, údržby komunikací a další záležitosti.

⁴ Tyto dvě podmínky, které určují běh lhůty pro povinnost uzavřít dodatek o financování, vycházejí z toho, že poté, co bude znám zhotovitel stavby (a tedy i způsob plateb za zhotovování díla dle smlouvy se zhotovitelem), resp. bude stavební povolení v právní moci, budou si moci strany přesně specifikovat způsob a termíny plateb tak, aby to vyhovovalo především Obci, které bude ve smluvním vztahu se zhotovitelem stavby a bude mu tedy povinna platit (na čemž se bude podílet Společnost).

měsíců, je kterákoliv ze Smluvní stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit, jelikož v takovém případě nemá smyslu ve spolupráci pokračovat.

2.3 Spolupráce při zajištění přípravy stavby ČOV.

- (i) **Závazek Obce dokončit proces ÚP.** Obec se zavazuje učinit vše proto, aby byl ÚP co nejdříve řádně schválen a vyhlášen ve znění (současném), které umožňuje realizaci ČOV a Projektu.⁵
- (ii) **Závazek Společnosti vlastnit Pozemky.** Společnost se zavazuje dokončit proces nabytí vlastnictví k Pozemkům tak, aby mohl začít proces přípravy stavby ČOV. Prohlašuje, že zčásti již Pozemky má ve svém vlastnictví a zčásti má právo Pozemky (parc.č. 398/4) právo koupit v návaznosti na vydané ÚR pro stavbu ČOV.
- (iii) **Závazek Společnosti ke spolupráci při řízeních o povolení výstavby ČOV.** Smluvní strany budou spolupracovat v řízení pro vydání pravomocného územního rozhodnutí a v řízení pro vydání pravomocného stavebního/vodohospodářského rozhodnutí vztahujícího se k výstavbě ČOV. Jako stavebník bude vystupovat Společnost, která bude veškeré kroky koordinovat a spolupracovat s Obcí.
- (iv) **Závazek Společnosti poskytnout součinnost Obci při realizaci výběrového řízení o pořízení dokumentace stavby ČOV.** Společnost se zavazuje, že svým jménem a *na svůj účet* zajistí realizaci výběrového řízení, v rámci něhož bude vybrán zpracovatel (dodavatel) veškeré dokumentace k ČOV (dále jen „Dokumentace stavby ČOV“) ⁶, jakož i dodavatel inženýrských služeb. Výběr bude proveden obdobně jako u veřejných zakázek dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Obec je oprávněna se prostřednictvím jí určeného zástupce nebo zástupců zúčastnit přípravy dokumentace výběrového řízení na dodavatele Dokumentace stavby ČOV, včetně specifikace technických požadavků na stavbu ČOV, jakož je i oprávněna nominovat člena hodnotící komise. Dokumentace stavby ČOV musí vyhovovat oběma stranám Smlouvy. Společnost se zavazuje poskytnout zástupci nebo zástupcům Obce určeným Obcí pro účely přípravy Dokumentace stavby ČOV, resp. výběrového řízení, veškerou součinnost. Dokumentace stavby ČOV musí respektovat schválené hodnoty ukazatelů znečištění v odtoku z ČOV stanovené v Příloze č. 4 Smlouvy („Stanovení

⁵ Zde je potřeba dodat, že tento „závazek“ Obce je spíše nezbytným předpokladem pro další pokračování ve Smlouvě. Závazek schválit návrh ÚP samozřejmě není právně vymahatelný, jelikož o schválení rozhoduje ZO jako kolektivní orgán. Toto samozřejmě Smluvní strany vedou v patrnosti. Pokud by ke schválení ÚP nedošlo či byl nakonec přijat v jiné podobě, než která umožňuje ČOV a Projekt, spolupráce se nebude realizovat a Smlouva nebude naplněna.

⁶ Jedná se o:

- dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí v rozsahu umožňujícím realizaci všech fází specifikovaných v ustanovení článku I. Odst. 3 Smlouvy;
- dokumentaci pro stavební povolení v rozsahu umožňujícím realizaci všech fází specifikovaných v ustanovení článku I. Odst. 3 této Smlouvy;
- dokumentaci pro provádění stavby a položkového výkazu výměr v rozsahu umožňujícím realizaci všech fází specifikovaných v ustanovení článku I. odst. 3 Smlouvy.

návrhových hodnot ukazatelů znečištění v odtoku z ČOV Statenice“ ze dne 30. 10. 2017).

- (v) Společnost se zavazuje **uhradit veškeré náklady** spojené se zajištěním Dokumentace stavby ČOV z vlastních prostředků.
- (vi) **Závazek Obce poskytnout dohodnuté EQ i případnému právnímu nástupci Společnosti.** Obec se zavazuje, že vyčlení dohodnuté kapacity EQ i v případě tzv. přeměny společnosti (fúze apod.), kdy by případně došlo k zániku Společnosti s právním nástupcem.
- (vii) **Závazek Společnosti převést Pozemky.** Společnost se zavazuje, že nejpozději do **dvou (2) měsíců** ode dne kdy dojde ke splnění poslední z následujících podmínek, tedy kdy dojde k (i) uzavření **smlouvy na plnění veřejné zakázky na výstavbu ČOV** mezi Obcí a zhotovitelem vzešlým ze zadávacího řízení předvídaného touto Smlouvou, (ii) uzavření **dodatku ke Smlouvě** vztahujícího se k podmínkám financování stavby ČOV a (iii) nabytí **právní moci stavebního povolení** na výstavbu ČOV, **převede Pozemky do vlastnictví Obce, a to za nejnižší možnou cenu** jaká bude přípustná dle platných právních předpisů, a rovněž **bezplatně postoupí na Obec** Dokumentaci stavby ČOV a dále umožní **bezplatně Obci vstoupit** do pozice stavebníka ČOV.

2.4 Spolupráce při stavbě ČOV

- (i) Smluvní strany se zavazují učinit vše proto, aby byla **výstavba Fáze 1** zahájena bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci stavebního povolení na ČOV.
- (ii) Ve vztahu k **dalším Fázím 2 a 3** je sjednán princip, že jedna ze stran zašle výzvu druhé, aby se začalo stavět (v reálu to bude nejspíš výzva Společnosti adresovaná Obci, protože Obec bude v té době již vlastníkem Pozemků a dokončené Fáze 1 ČOV) a pokud jedna ze stran **odmítne pokračovat** či na pokračování nebude mít zájem, má druhá strana možnost provést výstavbu sama s tím, že strana, která zájem nepotvrdila a nemá ho, samozřejmě ztrácí právo na příslušné EQ v té které konkrétní Fázi (etapě). Jelikož, jak již bylo popsáno výše, v této fázi výstavby to bude Obec, kdo bude vlastnit celou dosavadní vodohospodářskou strukturu a Společnost má obavy, aby Obec kladně reagovala na její výzvu k výstavbě dalších Fází. V této fázi je postavení Obce poměrně dost komfortní a silné.
- (iii) **Závazek Obce zahájit výstavbu.** Obec je povinna zahájit stavbu ČOV do **třech (3) měsíců** od splnění následujících podmínek: 1. stavební povolení na ČOV, 2. uzavření dodatku ke Smlouvě vztahujícího se k podmínkám financování stavby ČOV, 3. převedení Pozemků na Obec včetně veškeré dokumentace, přičemž tyto podmínky musí být splněny všechny kumulativně. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Obec stavbu ČOV v uvedené lhůtě nezahájí nebo dojde-li ze strany kterékoliv ze Smluvních stran k odstoupení od této Smlouvy před zahájením výstavby ČOV, je **Obec povinna převést vlastnické právo k Pozemkům**, jakož i veškerou dokumentaci na Společnost, a to za cenu, za kterou Obec Pozemky od Společnosti nabyla dle Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Společnost v takovém případě stavbu ČOV zafinancuje a podíl Obce na stavbě ČOV bude

Společnosti uhrazen ze strany Obce v poměru rozdělení EQ jak je stanoveno ve Smlouvě. Pokud tedy Obec stavět nezačne, aniž by jí v tom bránily objektivní vnější okolnosti, jejichž výčet je ve Smlouvě uveden (blíže čl. V odst. 3), je **povinna Pozemky převést zpět na Společnost**, která pak bude výstavbu realizovat sama.

2.5 **Finanční zajištění stavby.** Smluvní strany se dohodly, že se budou podílet na úhradě nákladů na výstavbu ČOV, v poměru odpovídajícímu poměru kapacity vyčleněné pro potřeby Společnosti a kapacity vyčleněné pro potřeby Obce, kdy k úhradě nákladů bude docházet poměrně v rámci každé Fáze realizace výstavby ČOV. Předpokládaná cena ČOV s kapacitou odpovídající 6.000 EQ včetně napojení na kanalizační řady činí 60.000.000,- Kč (slovy: šedesát milionů korun českých) bez DPH. **Obec** se Smlouvou zavazuje k úhradě svého finančního podílu na přípravě a stavbě ČOV dle Smlouvy i v případě, že nezíská dotaci. **Společnost** se touto Smlouvou zavazuje, že koupě Pozemků, jakož i úhrada jejího podílu na přípravě a stavbě ČOV, nebude spojena, respektive podmíněna žádným zástavním či jiným omezením práva Společnosti k těmto Pozemkům či ve vztahu k budované ČOV.

3. Utvrzovací instrumenty – sankce

3.1 V případě, že Společnost nesplní ***Závazek vlastnit Pozemky*** (článek II. odst. 4 Smlouvy) ve lhůtě Smlouvou stanovené, zavazuje se zaplatit Obci ***smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč*** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení.

3.2 V případě, že Společnost nesplní ***Závazek převést Pozemky*** do vlastnictví Obce ani do šesti (6) měsíců po lhůtě stanovené v této Smlouvě, zavazuje se zaplatit Obci ***smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč*** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení.

3.3 V případě, že Obec nesplní ***Závazek Obce zahájit výstavbu*** je Obec ***povinna převést vlastnické právo k Pozemkům***, jakož i veškerou dokumentaci, ***zpět Společnosti***, a to za cenu, za kterou Obec Pozemky od Společnosti nabyla dle této Smlouvy (viz už popsáno výše v bodě 2.4 odst. (iii)).

3.4 V případě, že ***nebude vyčleněna kapacita ČOV*** tak jak je uvedeno v ustanovení článku I. odst. 4 Smlouvy pro potřeby Společnosti v rozsahu dle Smlouvy nebo v případě, kdy Společnosti nebude umožněno využívat kapacit ČOV v rozsahu ve Smlouvě stanoveném, je Společnost ***oprávněna vymáhat po Obci náhradu vzniklé škody***.

3.5 V případě, že v ***důsledku jednání Obce***, které nebude vynuceno v důsledku platných právních předpisů, ***dojde ke znemožnění přípravy nebo realizace Projektu*** v rozsahu popsaném v bodě F preambule Smlouvy, tedy v rozsahu vyplývajícího z Masterplanu,

který Společnost předložila Obci, přičemž Projekt bude v souladu s ÚP a Územní studií, je Společnost *oprávněna vymáhat po Obci náhradu způsobené škody*.

4. Stručné zhodnocení Utvrzovací instrumenty - sankcí

Jedná se o utvrzení nejdůležitějších závazků obou stran:

- (i) Společnost je povinna získat Pozemky, následně v součinnosti s Obcí obstarat Dokumentaci ČOV, získat stavební povolení a spolupracovat s Obcí při výběru zhotovitele stavby, a poté
- (ii) Převést Pozemky spolu s veškerou dokumentací včetně stavebního povolení na Obec,

přičemž pokud tyto povinnosti nesplní, je Společnost povinna hradit smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč za každý den prodlení.

- (iii) Obec je povinna zahájit výstavbu ČOV, poté, co na ní budou převedeny Pozemky a za splnění dalších podmínek (viz výše), a také
- (iv) Neznemožnit přípravu a realizaci Projektu, pokud bude tento v souladu se všemi předpisy, územně-plánovací dokumentací a Obec tak nebude mít právní důvod proti Projektu brojit⁷, a dále
- (v) dodržet závazek vyčlenit dohodnutou kapacitu EQ pro Společnost, což je z pohledu Společnosti, z hlediska jejích rizik, asi úplně nejzásadnější,

přičemž za nesplnění povinnosti (iv) a (v) je Společnost oprávněna po obci požadovat náhradu škody. *Výše škody není neomezená* a je slovně specifikovaná obdobně jako v ustanovení stavebního zákona pro případ náhrady škody vlastníka pozemku, který je poškozen rozhodnutím obce (změnou územně plánovací dokumentace), v jehož důsledku došlo ke změně určení jeho pozemku a následnému znemožnění výstavby. Obdobné použití tohoto institutu, který zákon zná, se jeví jako vhodné a logické a chrání Obec před nepředvídatelnou výší škody. Smlouva obsahuje poměrně obsáhlý a důsledný popis výjimek, kdy nedochází k porušení povinnosti Obce a tedy i ke vzniku nároku na náhradu škody (blíže specifikováno v čl. V odst. 5 Smlouvy). Např. *Obec se nemůže dopustit žádného z jednání popsaných v odstavcích 3 až 5 tohoto článku Smlouvy, pokud ve shodě se svým zákonným postupem v rámci příslušných správních řízení týkajících se stavby ČOV nebo realizace Projektu respektuje a dodržuje mj. stanoviska dotčených orgánů, případně pokyny a stanoviska nadřízených orgánů. Společnost bere na vědomí, že Obec také nesmí zavazovat nebo uplatňovat jakýkoliv vliv na svoje orgány při jejich výkonu samostatně nebo přeneseně*

⁷V praxi asi není moc reálná situace, kdy Projekt, jehož základní parametry si Obec dopředu schválí a souhlasí s ním, přičemž tento Projekt bude v souladu s veškerými předpisy a územně plánovací dokumentací, vyjádření dotčených orgánů k němu budou kladná atd., bude najednou Obcí svévolně „napaden“ a následně „znemožněn“. Ostatně, pokud budou všechny zde popsané podmínky splněny, lze si stěží představit, proč a hlavně jak by to Obec provedla. Takže tato situace je opravdu poměrně málo pravděpodobná.

působnosti (včetně zastupitelstva obce) a pokud takový orgán oprávněně vznesl důvodné připomínky nebo námitky, které by mohly mít vliv na realizaci stavby ČOV a/nebo Projektu, nejedná v takovém případě o znemožnění přípravy nebo realizaci stavby ČOV, které by ve shodě s odst. 3 až 5 zakládalo právo Společnosti na náhradu škody nebo jinou sankci. Ze zde citované části, ale i z celého znění čl. V odst. 5 Smlouvy je zřejmé, že Obec se v souvislosti s budoucí přípravou a realizací Projektu touto Smlouvou v žádném případě nezavazuje své působnosti, ať už samostatné či přenesené. Prostým srovnáním s obdobnými smlouvami mezi obcemi, městy a developery, lze najít řadu smluv, které takovátto poměrně sofistikovaná ustanovení na „ochranu“ obce a pro účely přesné interpretace smluvních povinností obce, neměla, což mělo za následek problémy v případě sporu s developerem o porušení smlouvy. Domnívám se, že v tomto ohledu je Smlouva specifikována dobře.

V Praze dne 10. května 2018

Mgr. Filip Směja

advokát

