

# Právní analýza

Od: Mgr. Lenka Hlaváčová, trvale spolupracující advokátka ve Frank Bold advokáti, s.r.o.  
Mgr. Barbora Chmelařová, trvale spolupracující advokátka ve Frank Bold advokáti, s.r.o.

Pro: OBEC STATENICE

Věc: Právní posouzení smlouvy o spolupráci a finančním zajištění

Datum: 15. 2. 2019

## Zadání

Obec uzavřela dne 17. 5. 2018 se společností ALFA Praha s.r.o. (dále jen „**Alfa**“) smlouvu o spolupráci a finančním zajištění, jejímž předmětem byly podmínky spolupráce na výstavbě čističky odpadních vod (dále jen „**Smlouva**“ a „**ČOV**“).

Předmětem této analýzy je právní zhodnocení Smlouvy, její (ne)výhodnosti pro obec a rizik s ní spojených.

## Analýza

### 1. Základní zhodnocení Smlouvy

Smlouva, která navazuje na smlouvu o investiční spolupráci z 23. 5. 2013, zakotvuje základní práva a povinnosti smluvních stran při spolupráci na výstavbě ČOV zařazené do Smlouvou předvídaného procesu spolupráce, předpokládané rozdělení kapacit nově budované ČOV, základní koncept financování, nakládání s nemovitostmi zahrnutými do projektu, jakož i donucovací prostředky.

Smlouva na první pohled působí velmi komplikovaně a nepřehledně. Obsahuje navíc řadu nesrovnalostí, nejasných či sobě navzájem si odporujících ustanovení, která mohou při realizaci smlouvy působit značné výkladové potíže a neposkytují tak smluvním stranám dostatečnou jistotu ohledně průběhu a důsledků spolupráce. Nejdůležitější nedostatky smlouvy jsou uvedeny níže. S ohledem na složitost a nejasnost smlouvy ovšem nelze jejich výčet chápat jako uzavřený.

### 2. Vybrané vady Smlouvy

#### 2. 1. Předpokládaná kapacita a její rozdělení

Základním důvodem uzavření Smlouvy je dle Preambule Smlouvy, bod B, nedostatečnost stávajícího řešení čištění odpadních vod s využitím kapacit existující ČOV v obci Roztoky u Prahy z hlediska budoucího rozvoje obce a realizace developerského projektu Alfý.

ČOV by dle čl. I odst. 3 Smlouvy měla mít celkovou kapacitu 6000 EQ (EQ = standardizovaná jednotka ekvivalentního obyvatele, tj. průměrný člověk produkující 150 litrů odpadních vod a organické znečištění odpovídající 60 g BSK5). Z toho pro užití obcí případně při realizaci fáze 1 - 1.200 EQ, fáze 2 - 500 EQ a fáze 3 - 1.500 EQ. Celkem se tedy jedná o 3.200 EQ alokovaných pro účely obce.

Výše uvedená předpokládaná kapacita určená pro potřeby obce je ovšem dle poradce obce v oblasti technické a vodohospodářské - J2V services s. r. o. (dále jen „Poradce“), minimálně co se týče fáze 1, zcela nedostatečná. K této věci Poradce konkrétně uvádí: *„Dle názoru Poradce je kapacita alokována pro obec Statenice nedostatečná v kontextu vybraných údajů majetkové evidence (dále jen „VUME“) za rok 2017 zpracovaných dle vyhlášky č. 448/2017 Sb., kterou se provádí ZoVaK a dopisu provozovatele z 24. 09. 2018. Ve VUME je uvedeno, že počet připojených osob na stokovou síť činí 1.100 obyvatel. Dopis provozovatele obsahuje informaci o tom, že se předpokládá poměr balastních vod a splaškových vod cca 1:1 v současném kanalizačním systému. Pro „laický“ přepočítání vychází z předpokladu, že 1 připojený obyvateľ činí 1 EO. Tzn., podle současných informací, bez monitorovací kampaně, která by verifikovala poměr balastních vod ku splaškovým, by se mělo uvažovat o dvojnásobné alokaci ve Fázi 1 pro obec Statenice.“*

Smlouva samozřejmě primárně cílí na realizaci celé předpokládané kapacity, tzn. kapacity 3.200 EQ alokované pro obec při realizaci všech tří fází výstavby ČOV, přičemž tato celková kapacita by mělo být při současném stavu obyvatel (tedy nepočítaje budoucí možný růst počtu obyvatel) pravděpodobně dostatečná. Je ovšem otázkou, zda by obec neměla již v první fázi primárně vyřešit nedostatečnou kapacitu pro stávající zástavbu a až následně alokovat kapacity pro nové developerské projekty. Konstrukt Smlouvy navíc, jak bude rozebráno níže, neposkytuje obci dostatečnou jistotu, že fáze 2 a 3 (a ostatně i fáze 1) budou skutečně realizovány, a že jimi předpokládané kapacity budou alokovány obci.

Za povšimnutí stojí i čl. II odst. 10 Smlouvy, ve kterém se obec zavazuje Alfa nebo jejímu případnému právnímu nástupci vyčlenit 2.800 EQ. Je otázkou, jak by bylo toto ustanovení vykládáno v případě, že by k realizaci fází 2 a 3 nedošlo. V ustanovení je uvedeno, že kapacita má být vyčleněna způsobem popsáním v čl. I odst. 4 (diferencujícím alokaci kapacit pro jednotlivé fáze), a je tedy možné se

domnívat, že i tento závazek je podmíněn realizací fáze 2 a 3. S ohledem na celkovou neurčitost ustanovení ovšem tento výklad nelze s jistotou zaručit. Výše uvedené by tak bylo vhodné postavit najisto, tedy výslovně uvést, že garantovaná kapacita se uplatní pouze v situaci, kdy dojde k realizaci celé plánované kapacity, aby se nestalo, že garance kapacit Alfa či jejímu případnému právnímu nástupci bude na úkor potřeb obce.

**V neposlední řadě je nutné zdůraznit, že domluva o plánovaných kapacitách zakotvená do Smlouvy byla učiněna, aniž by obec disponovala dostatečnými podklady k stávajícím potřebám obce a jejich pravděpodobnému vývoji.** Jsme toho názoru, že výstavba ČOV je natolik velkým a finančně nákladným záměrem, že není možné stanovit její finální parametry bez dostatečné znalosti výše uvedených údajů.

Na okraj podotýkáme, že náležité zdůvodnění kapacity ČOV patří mezi jeden z povinných podkladů pro žádost o přiznání dotace. Aktuální situace tak nevytváří ideální podmínky pro získání dotace.

**S ohledem na výše uvedené doporučuje nechat odborně způsobilou osobou stanovit aktuální potřeby obce co do kapacit ČOV a jejich předpokládaný vývoj do budoucna a následně na jejich základě plánované kapacity ČOV a podíl alokovaný obci případně upravit.**

## 2. 2. Financování ČOV a možnost čerpání dotace

Předpokládané náklady na výstavbu ČOV činí dle čl. IV odst. 3 Smlouvy 60.000.000 Kč (nutno podotknout, že není zřejmé, jak byl tento údaj získán). Dle čl. IV odst. 1 Smlouvy *se smluvní strany dohodly, že se budou podílet na úhradě nákladů dle čl. III této Smlouvy, tj. na úhradě nákladů na výstavbu ČOV, v poměru odpovídajícím poměru kapacity vyčleněné pro potřeby Alfa a kapacity vyčleněné pro potřeby Obce.* Na obec by tak při dodržení kapacit uváděných výše a při výše předpokládaných nákladech na výstavbu ČOV připadlo cca 32.000.000 Kč.

Smlouva (alespoň na první pohled, viz níže) předpokládá, že podíl obce na nákladech na výstavbu ČOV bude financován formou dotací, což je bezpochyby v zájmu obce a rovněž i v souladu se stávající praxí obcí při výstavbě ČOV. **Dle čl. IV odst. 4 Smlouvy se obec nicméně zavazuje k úhradě svého podílu na přípravě a stavbě ČOV i v případě, že nezíská dotaci. Nastavení spolupráce přitom šanci obce na obdržení dotace v zásadě vylučuje** (viz níže). Obec si tedy musí být vědoma rizika, že v případě, že dotaci nezíská, bude muset odpovídající částku na realizaci ČOV vyčlenit z obecního rozpočtu, k čemuž se obec mimo jiné zavázala v čl. IV odst. 4 Smlouvy. Nevyčlenění předmětných finančních prostředků v rozpočtu obce by proto mohlo být považováno za porušení Smlouvy.

K výše uvedenému je navíc nutno upozornit na nerovné postavení obou smluvních stran, kdy obec se v čl. IV odst. 4 zavazuje prokázat Alfa připravenost hradit své náklady z vlastních zdrojů schváleným rozpočtem, kde budou jmenovitě uvedeny náklady na přípravu a stavbu ČOV v rozsahu jejího podílu. Alfa naopak svou finanční připravenost prokazovat nemusí, což je pro obec potenciálně riskantní.

**Nutno dále upozornit, že schvalování rozpočtu patří do působnosti zastupitelstva, a obec se tak ani nemůže k přijetí odpovídajícího rozpočtu zavázat.**

### 2. 2. 1. Předpokládaný proces spolupráce

Pokud bychom předpokládaný proces spolupráce značně zjednodušili, Smlouva předpokládá zhruba následující proces:

- Alfa obstará pozemky potřebné pro výstavbu ČOV (dále jen „Pozemky“).
- Alfa zajistí zpracování projektové dokumentace.

- Alfa zažádá o územní rozhodnutí a stavební povolení a obě řízení dovede až do fáze pravomocných povolení.
- Obec zadá veřejnou zakázku na výstavbu ČOV a uzavře smlouvu se zhotovitelem vzešlým ze zadávacího řízení.
- Alfa s obcí uzavře dodatek ke Smlouvě o konkrétních podmínkách financování stavby ČOV, přičemž tento dodatek má být uzavřen do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení a odeslání oznámení o výběru zhotovitele, podle toho, který okamžik nastane později.
- Alfa převede Pozemky za cenu stanovenou znaleckým posudkem a projektovou dokumentaci bezplatně na Obec a umožní Obci vstoupit do pozice stavebníka.

Splnění výše uvedených podmínek zakotvených v čl. II odst. 11 Smlouvy představuje významný „milník“ v nastaveném procesu spolupráce, od kterého se odvíjí další lhůty a spolupráce přechází z fáze plánovací do fáze realizační (dále jen „Podmínky realizace“).

Po naplnění Podmínek realizace má být dle čl. III. odst. 2 Smlouvy bez zbytečného odkladu zahájena realizace výstavby fáze 1 a na výzvu kterékoliv ze stran i fáze 2 a 3. Toto je dále blíže specifikováno v čl. V odst. 3 Smlouvy, který zakotvuje povinnost obce zahájit stavbu ČOV (naopak bez specifikace, které fáze) do 3 měsíců ode dne splnění Podmínek realizace, s tím, že smluvní strany se dohodnou na posunu termínu, bude-li to nezbytné z důvodu vnějších okolností, které obec není schopna ovlivnit, a které objektivně znemožňují zahájení stavby (tedy nikoliv například z důvodu nepřiznání dotace). Jak bude uvedeno níže, obec bude mít za předpokladu standardních dotačních podmínek zároveň až v tomto okamžiku možnost požádat o přiznání dotace.

Výše uvedené nastavení procesu spolupráce dle našeho názoru vytváří řadu problematických momentů. Ty nejdůležitější z nich rozebere níže. Opět ovšem níže uvedené nelze chápat jako uzavřený výčet.

## 2. 2. 2. Využitelné dotační programy

Dotace na výstavbu ČOV je možné získat z programu Životní prostředí, prioritní osa I (dále jen „Program ŽP“). Aktuálně probíhá druhé programové období tohoto programu stanovené na roky 2014 – 2020 s výší příspěvků 63,75% z celkových způsobilých výdajů. Pro dané období ovšem již došlo s ohledem na výstavbu ČOV k alokovaní veškerých prostředků a dle Poradce nelze očekávat v daném programovém období další relevantní výzvy. Lze nicméně předpokládat, že pro navazující programové období budou s ohledem na dosavadní praxi podmínky pro přiznávání dotací stanoveny v zásadě totožně. Pro účely této analýzy proto budeme vycházet z podmínek Programu ŽP stanovených pro programové období 2014-2020, když podmínky pro nové období zatím nejsou stanoveny, je ovšem vysoký předpoklad, že budou obdobné.

Další variantou je program Podpora výstavby a technického zhodnocení infrastruktury vodovodů a kanalizací II Ministerstva zemědělství ČR (dále jen „Program MZ“), s maximální výší podpory 55% uznatelných nákladů. Mezi základní podmínky této dotace patří, že výstavba infrastruktury financovaná z veřejných prostředků je budována ve veřejném zájmu a příjemce podpory zajistí, aby tato vybudovaná infrastruktura byla provozována a užívána ve veřejném zájmu tak, aby nedocházelo k zakládání veřejné podpory (čl. 22 obecných podmínek postupu investorů). Je otázkou, jestli výstavba ČOV, jejíž kapacity mají být z podstatné části vymezeny pro soukromý developerský projekt, není sama o sobě v rozporu s tímto požadavkem. Z tohoto důvodu se v analýze budeme více zaměřovat na první zmiňovaný program – Program ŽP.

## 2. 2. 3. Nevhodnost načasování s ohledem na zájem obce na získání dotace

### Program ŽP

Dle Pravidel pro žadatele a příjemce podpory Operačním programu Životní prostředí pro období 2014–2020 (dále jen Pravidla ŽP) je k žádosti o podporu nutné přiložit mimo jiné

- prohlášení o nemovitostech dotčených projektem či dokument dokládající uvedený právní vztah k těmto nemovitostem (jde např. o nájemní smlouvu, smlouvu o věcném břemeni nebo o budoucím věcném břemeni, smlouvu o výpůjčce, souhlas s realizací akce a následnou údržbou, listinu o svěřeni majetku do správy). V době podání žádosti tak musí žadatel disponovat dostatečným právním titulem k nemovitostem;
- projektovou dokumentaci včetně položkového rozpočtu;
- územní rozhodnutí včetně doložky právní moci;
- stavební povolení;
- aj.

Z výše uvedeného je zřejmé, že patří-li mezi povinné podklady žádosti o přiznání dotace územní rozhodnutí, stavební povolení a doklad k titulu umožňujícímu užívání dotčených nemovitostí, může obec poprvé podat žádost o přiznání dotace až po splnění Podmínek realizace. Zároveň s ohledem na výše uvedené ovšem Obec rovněž musí již v této fázi mít uzavřenou smlouvu se zhotovitelem (jedna z podmínek, po které teprve dochází k převodu Pozemků), přičemž tato musí dle čl. III odst. 3 Smlouvy obsahovat závaznou podmínku, že stavba bude dokončena, tj. zkolaudována a uvedena do provozu nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy na výstavbu uzavřené se zhotovitelem (což je samo o sobě nereálné – viz níže). Obec je zároveň dle čl. III odst. 2 Smlouvy povinna od okamžiku splnění Podmínek realizace zahájit realizaci výstavby fáze 1 bez zbytečného odkladu, resp. dle čl. V odst. 3 Smlouvy do 3 měsíců zahájit stavbu ČOV (toto ustanovení neurčuje, zda se jedná rovněž pouze o první fázi nebo o všechny 3 fáze). **Obec tak bude nucena zahájit výstavbu na základě již uzavřené smlouvy se zhotovitelem v době, kdy teprve bude žádat o dotaci.**

Dle čl. IV odst. 3 Smlouvy se smluvní strany zavazují, že zajistí svůj finanční podíl pro úhradu nákladů v termínech umožňujících přípravu a realizaci ČOV. Obec přitom musí tuto připravenost prokázat schváleným rozpočtem (viz výše). **Obec se tak bude nalézat ve velmi nevýhodném postavení, kdy již bude muset mít připravené vlastní finanční prostředky a vynakládat je na realizaci stavby ČOV, ač teprve bude žádat o dotaci a nebude mít tedy zaručeno, že ji vůbec obdrží a vynaložené prostředky se jí navrátí.** Vedle skutečnosti, že přiznání dotace je samo o sobě nenárokové, tento s ohledem na zaběhlou praxi velmi neobvyklý postup přitom sám o sobě velmi snižuje šance obce na přiznání dotace. Na tomto místě připomínáme, že položkový rozpočet a způsob financování je rovněž jedním z posuzovaných kritérií.

**Stav, kdy obec vynakládá prostředky na realizaci záměru vyžadujícího výdaj cca 32.000.000 Kč ze strany obce, aniž by měla postaveno na jisto, že na tento výdaj obdrží dotaci, představuje z pohledu obce samo o sobě značně riskantní postup a nelze ho tedy považovat za souladný se zájmy obce.**

Na okraj navíc upozorňujeme na praktické komplikace, kdy v zájmu získání dotace by bylo nutné okamžik, kdy dojde k splnění Podmínek Realizace a kdy tedy bude poprvé možno o dotaci požádat, načasovat způsobem, aby aktuálně probíhalo přijímání žádostí o přiznání dotace. Tato období přitom standardně zahrnují jen několik měsíců.

### *Program MZ*

Skutečnosti uvedené výše obdobně platí i pro Program MZ, když přílohou žádosti dle Programu MZ musí být mimo jiné rovněž pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Z pohledu programu MZ je navíc nutno upozornit i na čl. 1 odst. 4 Pravidel České republiky - Ministerstva zemědělství čj.22473/2018-MZE-15131 pro poskytování a čerpání státní finanční podpory v rámci programu 129 300 (dále jen „Pravidla MZ“), podle kterého se u rozestavěných staveb poskytuje podpora pouze na dofinancování neprostavěných nákladů. Toto je samozřejmě velmi problematické v situaci, kdy obec bude nucena zahájit stavbu v době, kdy teprve bude žádat o dotaci.

**Náklady, které by obec při plnění povinnosti zahájit stavbu bez zbytečného odkladu/do 3 měsíců ode dne splnění Podmínek Realizace vynaložila na výstavbu ČOV před rozhodnutím o dotaci, by tak i v případě, že by jí dotace byla přiznána, nemohla uplatnit.**

#### 2. 2. 4. Forma financování s ohledem na zájem obce na získání dotace

Předpokladem přiznání dotace je prokázání způsobilých výdajů, tyto výdaje se obvykle prokazují předložením faktury, která musí být vystavena na žadatele a musí být uhrazena z účtu žadatele.

### *Program ŽP*

Podle Pravidel ŽP je spolufinancování výdajů, na které nebude poskytnuta podpora, možné. Smlouvy nebo jiné dokumenty, na jejichž základě bude spolufinancování probíhat, musí přitom být předloženy již při podávání žádosti o dotaci. Vlastní spolufinancování projektu (úhrada faktur dodavatelů) pak musí probíhat přes bankovní účty příjemce podpory, tedy nikoliv přímo z bankovního účtu spolufinancujícího subjektu na účet dodavatele.

Smlouva předpokládá, že Alfa a Obec se budou na nákladech na výstavbu ČOV podílet v poměru alokovaných kapacit. Aktuálně mezi smluvními stranami není domluvena konkrétní forma, jak by toto spolufinancování bylo realizováno. Toto má být až předmětem dodatku dle čl. III odst. 2 (poslední sekce) této Smlouvy.

Jak bylo uvedeno výše, aktuálně není stanoveno konkrétní nastavení financování včetně způsobu realizace plateb a nemůžeme tak zcela vyloučit možnost, že se podaří najít formu, která by „skloubila“ princip úhrady dotací nepokrytých nákladů s principem úhrady dle alokovaných kapacit. Nalezení takového řešení ovšem nevidíme jako pravděpodobné, a již vůbec nevnímáme jako vhodné ponechat domluvu na něm na dodatek ke Smlouvě přijímaný již „za běhu“ celého procesu. Financování je jedním z klíčových prvků samotné spolupráce, ačkoli jeho stanovení může být složité, mělo by být jasně a určitě nastaveno již od počátku spolupráce, alespoň v podobě jakéhosi klíče pro dělení nákladů. Případným dodatkem by poté bylo možné nastavený klíč upravit a zohlednit aktuální situaci či vývoj spolupráce.

Pravidla ŽP neznají postup, kdy dochází ke spolufinancování dle poměru přiřazené kapacity. **S ohledem na zaběhlou praxi, jakož i s ohledem na vyjádření Poradce, proto šance, že takovýto způsob spolufinancování by byl příslušnými orgány akceptován, je mizivá.** Neschválení formy financování přitom znamená neúspěch celé žádosti o dotace.

### *Program MZ*

Pravidla MZ neobsahují konkrétní úpravu případného spolufinancování výdajů. Lze nicméně předpokládat, že úřady k němu budou přistupovat obdobně.

### 2. 2. 5. Zadávací řízení a zájem obce na získání dotace

Podmínkou přiznání dotace v obou posuzovaných Programech je soulad s pravidly veřejného zadávání obsaženými v příslušných právních předpisech (zejména zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek a prováděcí předpisy k tomuto zákonu). Program ŽP pak povinnosti v oblasti veřejného zadávání dále specifikuje v dokumentu Zadávání veřejných zakázek v OPŽP 2014–2020.

Z pohledu pravidel veřejného zadávání je na prvním místě problematická **povinnost obce realizovat výběrové řízení v době, kdy není vlastníkem potřebných pozemků ani potřebných povolení dle stavebního zákona**. Je přitom v rozporu se základními principy veřejného zadávání a činnosti obce obecně, aby byla zadána veřejná zakázka na realizaci cizí stavby. Teoretickým řešením by mohla být odkládací podmínka, která by účinnost smlouvy odložila do doby nabytí pozemků a získání potřebných povolení. **Jedná se ovšem opět o postup vymykající se běžné praxi, který snižuje šanci na přiznání dotace**. S ohledem na celkové nastavení Smlouvy navíc nelze vyloučit ani rozpor se základními zásadami veřejného zadávání. Tato otázka by si nicméně vyžádala samostatnou právní analýzu.

### 2. 2. 6. Provozovatel ČOV s ohledem na zájem obce na získání dotace

#### *Program ŽP*

Co se týče Programu ŽP, další povinnou přílohou žádosti o přiznání dotace je dle Pravidel ŽP čestné prohlášení o způsobu zajištění budoucího provozu investice a doklad, že subjekt zodpovědný za provozování je ze 100 % vlastněn vlastníkem dotčené infrastruktury a případnými dalšími veřejnými vlastníky a infrastrukturu provozuje na základě smlouvy nebo jiného místně platného pověření (pouze u vlastnického modelu provozování u stávající vodohospodářské infrastruktury). **Podmínkou přiznání dotace tak je, že ČOV, na jejíž realizaci byla poskytnuta dotace, bude provozována žadatelem nebo jím vlastněnou osobou.**

Naplnění tohoto požadavku ovšem ohrožuje čl. V. odst. 3 Smlouvy, který zakotvuje pro případ ne zahájení výstavby ČOV do 3 měsíců ode dne splnění Podmínek realizace či pro případ odstoupení od Smlouvy, povinnost obce převést Pozemky zpět na Alfou, s tím, že Alfa následně zafinancuje stavbu ČOV a Obec bude povinna Alfa zaplatit podíl na nákladech dle podmínek stanovených ve Smlouvě. V ustanovení není zakotveno, kdo by byl následně po zpětném převodu Pozemků (a staveb, které jsou součástí pozemků, tedy i ČOV) na Alfou provozovatelem ČOV, lze ovšem předpokládat, že by se s ohledem na vlastnické právo ČOV jednalo o Alfou. Tímto by tedy podmínka pro přiznání dotace nebyla naplněna, a obci tak reálně hrozí, že jí dotace nebude přiznána, ač bude povinna Alfa zaplatit náklady na výstavbu ČOV.

Jak přitom bude blíže rozebráno níže, naplnění podmínek pro odstoupení je v zásadě ve volné dispozici Alfou a obec mu nemůže zabránit.

#### *Program MZ*

Jak bylo uvedeno výše, mezi základní podmínky přiznání této dotace patří, že výstavba infrastruktury financovaná z veřejných prostředků je budována ve veřejném zájmu a příjemce podpory zajistí, aby tato vybudovaná infrastruktura byla provozována a užívána ve veřejném zájmu tak, aby nedocházelo k zakládání veřejné podpory. Ustanovení čl. V. odst. 3 Smlouvy, tak ohrožuje naplnění i tohoto požadavku a tedy i šanci na získání dotace.

S ohledem na Program MZ je navíc nutné upozornit i na ustanovení Pravidel, které stanovuje, že *„Změna vlastnictví investičního majetku, který vznikl realizací akce s účastí podpory poskytnuté podle Pravidel, je možná po dobu 10 let od data poskytnutí poslední části podpory poskytnuté před kolaudací*

*stavby pouze se souhlasem MZ*“. Zpětný převod Pozemků by tak znamenal porušení dotačních podmínek i z tohoto pohledu.

#### 2. 2. 7. Další okolnosti významné pro získání dotace

Za další problematický aspekt považujeme rozložení realizace ČOV do jednotlivých fází, včetně rozložení realizovaných kapacit a možností stran sdělit, zda trvají na alokaci daných kapacit či nikoliv, čímž není postaveno na jisto, jaké kapacity budou reálně vystavěny a jak budou alokovány. Tento postup podle našeho názoru není v souladu s dotační praxí. Samotné rozfázování je navíc značně neurčité, což je samo o sobě rizikovým faktorem s ohledem na šanci na přiznání dotace. Obecně platí, že šance na přiznání dotace na projekt, jehož způsob realizace je nejasný, je mizivá.

#### 2. 2. 8. Celkové zhodnocení

**S ohledem na výše uvedené je možno uzavřít, že ač se na první pohled zdá, že Smlouva cílí na to, aby náklady obce byly pokryty z dotací, nastavení spolupráce přiznání dotace vylučuje. Je tak vysoce pravděpodobné, že realizace Smlouvy by vedla k tomu, že obec bude nucena veškeré náklady na jí alokovanou kapacitu ČOV financovat z vlastních zdrojů, a to včetně nákupu pozemků, které by běžně bylo rovněž možno zařadit mezi uznatelné náklady.**

### 2. 3. **Další vybrané vady Smlouvy**

#### 2. 3. 1. Převod Pozemků

Dle čl. II odst. 11 písm. a) Smlouvy Alfa po splnění Podmínek realizace převede Pozemky do vlastnictví obce za nejnižší možnou cenu, jaká bude přípustná dle platných právních předpisů a jejíž stanovení a výše bude v souladu se všemi daňovými a účetními předpisy a postupy, přičemž se má za to, že touto cenou bude cena v místě a čase obvyklá podle znaleckého posudku.

Na prvním místě je nutné upozornit, že ač ustanovení navozuje dojem, že obec Pozemky nabude za nejnižší možnou cenu, reálně se bude jednat o běžnou tržní cenu. V daném případě přitom nic nebrání tomu, aby pozemky byly na obec převedeny i bezplatně. Ač tedy ustanovení navozuje dojem výhodnosti pro obec, ve skutečnosti je výhodné pro Alfa, která Pozemky dle informací od klienta nabyta jako nestavební ovšem bude je obci převádět jako stavební, a to za běžnou tržní cenu. Je přitom obecně známé, že tržní cena nestavebních a stavebních pozemků je diametrálně odlišná.

Zhodnocení výše uvedeného je spíše na zvážení klienta. V případě zájmu obce o další spolupráci s Alfa a o odkup Pozemků ovšem v souladu s Poradcem doporučujeme, aby stanovení ceny nebylo odkládáno do dalších fází spolupráce, ale bylo naopak stanoveno od počátku.

#### 2. 3. 2. Vstup do pozice stavebníka

Dle čl. II odst. 11 písm. c) Smlouvy Alfa po splnění Podmínek realizace umožní obci bezplatně vstoupit do pozice stavebníka ČOV. Ve smlouvě dle Poradce není specifikováno, zda se jedná o vstoupení na místo stavebníka, či zda má jako stavebník vystupovat Alfa i obec dohromady.

K této otázce doplňujeme, že dle komentáře k stavebnímu zákonu (Malý, S. Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 896 s., str. 9-10): „*se stavební povolení vždy váže nikoliv k určité (konkrétní) osobě, ale k určité věci (zde buď k pozemku, nebo ke stavbě) a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě přechází stavební povolení, které je svou povahou oprávněním*



*(opravňuje adresáta k určité činnosti – zde k provedení stavby), automaticky na nového vlastníka (stavebníka)“. Toto potvrzuje i rozsudek Nejvyššího Správního soudu č.j. 6 As 196/2015 – 33 ze dne 27. ledna 2016, podle kterého je: „nutné (..) připustit jak univerzální sukcesi, tj. osoba stavebníka zanikne a veškerá její práva a povinnosti přebírá osoba nástupnická, tak sukcesí singulární, tj. stavebník převede na jinou osobu vlastnické právo k nemovité věci, jež je nebo byla předmětem řízení, typicky ke stavbě, k právu stavby či ke stavební parcele. (...) Není tedy třeba žádného rozhodnutí ze strany stavebního úřadu, ten takovou změnu pouze bere na vědomí po předložení podkladů, jež ji prokazují. Dojde-li k ní v průběhu stavebního řízení, pouze o tom stavební úřad vyrozumí ostatní účastníky daného řízení. (...) Nejvyšší správní soud tedy po výše provedeném výkladu dospívá k závěru, že ani ke změně osoby stavebníka právním nástupnictvím, ani k přistoupení osoby (dalšího) stavebníka vedle původního žadatele na základě toho, že jiná osoba začne fakticky stavbu pro sebe provádět – ať již přímo, nebo jako investor či objednatel – není třeba rozhodnutí stavebního úřadu. K nabytí statusu stavebníka dochází naplněním znaků vyplývajících ze zákona.“*

S ohledem na výše uvedené jsou možné obě varianty. Rozhodující je přitom materiální hledisko, tedy, zjednodušeně řečeno, to, kdo stavbu pro sebe reálně provádí. V daném případě bychom se tedy klonili k tomu, že obec vystupující po převodu Pozemků jako vlastník, by měla být jediným stavebníkem. Toto je ostatně nezbytné i s ohledem na zájem obce na získání dotace. Neurčitost této otázky, a zejména to, že ve stavebním povolení nebude od samého počátku uvedena obec, nýbrž Alfa, ovšem opět snižuje šanci na získání dotace a i tuto otázku by proto bylo vhodné ve smlouvě výslovně upravit.

### 2. 3. 3. Povinnost obce dokončit stavbu i při ztrátě zájmu o další kapacity

Na problémy spojené s rozfázováním výstavby ČOV bylo již poukazováno výše. Na tomto místě si ještě dovolujeme doporučit pozornosti ustanovení čl. III odst. 2 Smlouvy, podle kterého se fáze 2 a 3 realizují na výzvu některé ze smluvních stran, přičemž nepotvrdí-li druhá smluvní strana zájem na realizaci této další fáze, je první strana oprávněna danou fází realizovat samostatně na své vlastní náklady a druhá smluvní strana ztrácí právo na využití kapacity předvídané Smlouvou pro tuto fází. V případě, že smluvní stranou, která neprojevila zájem o realizaci další fáze, bude obec (například proto, že neobdrží dotaci a nebude mít tak na realizaci finanční prostředky), je ovšem tato nadále povinna s Alfou na výstavbě ČOV spolupracovat. Toto je dáno zřejmě tím, že obec bude nadále vlastníkem stavby ČOV a stavebníkem (viz výše), ač na rozšíření její kapacity ztratila zájem.

S ohledem na výše uvedené je nutné upozornit, že s vlastnictvím a provozem stavby je spojena i povinnost údržby a nesení nákladů na údržbu a provoz. **Může se tak stát, že ČOV bude realizována v celém rozsahu 6000 EQ, obci však bude alokováno jen 1.800 EQ, zbytek bude k užití Alfou, obec však ponese náklady na údržbu a provoz celé ČOV. Absenci ujednání o nákladech na údržbu a provoz, ač smlouva předpokládá trvalé vymezení podstatné části kapacit EQ pro Alfou, chápeme jako další nedostatek smlouvy.**

### 2. 3. 4. Nereálnost termínů pro realizaci smlouvy

Dle čl. III odst. 3 Smlouvy musí smlouva se **zhotovitelem obsahovat podmínku, že stavba ČOV bude dokončena, tj. zkolaudována a uvedena do provozu nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy na výstavbu ČOV** (resp. výstavbu příslušné fáze – smlouva zde zřejmě předpokládá uzavření vícero smluv se zhotovitelem, aniž by to bylo předvídáno v předchozích ustanoveních). **Tento termín je dle našich zkušeností, jakož i dle vyjádření Poradce, zcela nereálný.** Výstavba ČOV může trvat podstatně delší dobu než jeden rok. Je navíc nutno počítat s cca 1

rokem na zkušební provoz, jakož i možností prodloužení kolaudačního řízení z důvodů nezávislých na vůli obce či zhotovitele (průtahy na straně úřadu, odvolání, atd.).

### 2. 3. 5. Neuzavření dodatku jako důvod pro odstoupení od smlouvy a dopady odstoupení

Smlouva v čl. III odst. 2 předpokládá uzavření dodatku ke Smlouvě, jehož obsahem má být upřesnění výše, termínů a způsobu úhrady finančních podílů. Tento dodatek má být přitom uzavřen do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu ČOV a odeslání oznámení o výběru zhotovitele, podle toho, který okamžik nastane později. Nebude-li dodatek uzavřen v této lhůtě, ani ve lhůtě dodatečných 6 měsíců, je kterákoliv ze stran oprávněna od smlouvy odstoupit. **Ustanovení tak dává stranám poměrně snadnou možnost vytvořit podmínky pro odstoupení od smlouvy. Postačí totiž, pokud neposkytnou potřebnou součinnost pro uzavření dodatku ke smlouvě.** Toto je významné mimo jiné s ohledem na dopady odstoupení pro jednotlivé smluvní strany.

Dle čl. V odst. 3 Smlouvy dojde-li ze strany kterékoliv stran k odstoupení od Smlouvy, je Obec povinna převést vlastnické právo k Pozemkům, jakož i veškerou dokumentaci zajištěnou Alfou na Alfou, a to za cenu, za jakou je od Alfou nabyta. Smluvní strany se dohodly, že Alfa 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 výše ve Smlouvě. **Výsledkem odstoupení od Smlouvy kterékoliv ze smluvních stran by tak bylo, že Společnost bude oprávněna stavbu ČOV i tak dokončit a po Obci požadovat úhradu finančních nákladů.** Pouze s tím rozdílem, že ČOV bude vlastněna Alfou, nikoliv obcí. V tuto situaci je přitom úhrada nákladů obce prostřednictvím dotací samozřejmě vyloučena. Nutno podotknout, že v ustanovení není specifikováno, zda povinnost k náhradě by se vztahovala pouze na kapacity vybudované do okamžiku odstoupení od smlouvy (pokud by důvodem odstoupení bylo neuzavření dodatku, pak by ještě žádné stavební práce nemohly být realizovány, když uzavření dodatku předchází realizaci stavby), či zda by Alfa mohla přistoupit i k výstavbě „pro obec“ a následně žádat náhradu nákladů. Druhou variantu nevidíme jako pravděpodobnou, přesto by bylo vhodné tuto možnost výslovně vyloučit.

### 2. 3. 6. Utvrzovací instrumenty

V čl. V Smlouvy jsou pro porušení každé ze smluvních stran stanoveny sankce.

V případě Alfou se jedná o povinnost k úhradě smluvní pokuty 10.000 Kč za každý den prodlení co do povinnosti (i) dle čl. II odst. 4 Smlouvy, který ovšem reálně neobsahuje žádnou povinnost, nýbrž deklaraci toho, že Alfa je vlastníkem Pozemků, či k nim má uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí na odkup pozemků, a k prodlení zde tak ani dojít nemůže, a dále co do povinnosti (ii) Alfou převést na obec Pozemky v stanovené lhůtě, resp. v 6 – měsíční dodatečné lhůtě. Smlouva tak obsahuje sankci pro Alfou pouze v případě porušení jediné povinnosti, a to povinnosti převést Pozemky (nikoliv tedy například povinnosti převést projektovou dokumentaci). Alfa navíc může vzniku této povinnosti zabránit, když jednou z podmínek pro zahájení běhu lhůty k převodu Pozemků je uzavření Dodatku ke Smlouvě, k čemuž je potřeba součinnost Alfou. Na posledním místě je pak nutné upozornit, že Smlouva neobsahuje poměrně obvyklou klauzuli, že sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na povinnost na případnou náhradu škody. Dle § 2050 občanského zákoníku totiž *„Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá věřitel právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje,“* a pokud tedy smluvní strany chtějí aplikaci tohoto ustanovení vyloučit, musí tak ve smlouvě výslovně učinit, k čemuž ovšem smluvní strany v případě Smlouvy nepřistoupily. **Pokud tedy porušením povinnosti Alfou převést Pozemky dojde k vzniku škody na straně obce, nebude se obec moct domáhat náhrady škody, když tato bude již pokryta smluvní pokutou, a to ač by smluvní**

**pokuta, na kterou by obci vznikl nárok, byla nižší než reálně způsobené škoda.** Připomínáme přitom, že převod Pozemků je jednou z Podmínek Realizace. Prodlením s převodem Pozemku tak příkladmo může dojít k zmeškání lhůty k podání žádosti o dotaci, když jak bylo uvedeno výše, žádost o dotaci je možno podat až po naplnění všech Podmínek Realizace, tedy i až po převodu Pozemků (nároku na náhradu škody by se ovšem Alfa v tomto případě mohla bránit i tvrzením, že na přiznání dotace není právní nárok). **Zakotvení smluvní pokuty pro případ porušení povinnosti převést Pozemky tak paradoxně může vést k tomu, že obec za toto porušení obdrží nižší finanční náhradu, než jaká by jí vznikla škoda.**

S ohledem na obec naopak Smlouva zakotvuje **povinnost obce nahradit Alfě škodu ve výši odpovídající nákladům vynaloženým Alfou na přípravu a realizaci projektu v případě, že Alfě nebude vyčleněna kapacita ČOV dle Smlouvy, nebo v případě, že Alfě nebude umožněno využívat kapacit ČOV v rozsahu dle této Smlouvy. Ustanovení přitom neomezuje aplikaci tohoto ustanovení pouze na případy, kdy by Alfě kapacity nebyly alokovány, či je nemohla užívat z důvodů na straně obce. Na první pohled se tak zdá, že obec by byla povinna k náhradě škody, která by Alfě z výše uvedených důvodů vznikla, aniž by takovou skutečnost sama zavinila.** Takovýto postup by podle našeho názoru nebyl možný, když předpokladem povinnosti k náhradě škody je porušení na straně škůdce a ustanovení výslovně hovoří o povinnosti k náhradě škody. Přesto považujeme předmětné ustanovení pro možnost tohoto výkladu za krajně nešťastné a rizikové.

Dále je zakotvena povinnost obce nahradit Alfě škodu způsobenou tím, že obec aktivně znemožní přípravu či realizaci developerského projektu Alfou, aniž by takové jednání bylo vynuceno v důsledku platných právních předpisů. Smlouva tak rozšiřuje povinnost Obce k náhradě škody i mimo oblast upravenou danou Smlouvou a **nepřímo zakládá obci povinnost nebránit developerskému projektu.** Na druhou stranu ovšem Smlouva aplikaci tohoto ustanovení vylučuje pro případy, kdy jednání obce vyplývá z příslušných právních předpisů (např. ze zákona o obcích, ze kterého mimo jiné vyplývá i povinnost obce jednat v zájmu obce a v souladu s péčí řádného hospodáře) a zároveň Alfa bere na vědomí, že obec nemůže uplatňovat jakýkoliv vliv na svoje orgány při jejich výkonu samostatné i přenesené působnosti, a to včetně zastupitelstva obce, s tím, že pokud by takový orgán oprávněně vznesl důvodnou připomínku nebo námitky k realizaci stavby ČOV, nejednalo by se o znemožnění přípravy nebo stavby, které by zakládalo právo Alfou k náhradě škody. Náhrada škody je tak v zásadě omezena na nedůvodné zabránění realizace developerského projektu.

S ohledem na výše uvedené **lze při značném zjednodušení uzavřít, že Smlouva předpokládá plnou odpovědnost obce za škodu Alfou způsobenou v nákladech vynaložených na přípravu a realizaci projektu, kterou k běžné povinnosti náhrady škody v případě porušení povinnosti rozšiřuje i na nedůvodné zabránění realizace developerského projektu, ač by toto samo o sobě porušení povinnosti nepředstavovalo.**

S ohledem na výše uvedené **považujeme nastavení utvrzovacích instrumentů za nevyvážené.** Způsob jeho konstrukce navíc považujeme za značně nepřehledný a nejasný, čímž není zajištěna jistota smluvních stran ohledně povinností a rizik, které jim z něho vyplývají.

### 2. 3. 7. Pokládka potrubí, povinnost údržby a další

Dle čl. II odst. 7 Smlouvy se smluvní strany dohodly, že v případě, že propojení kanalizačních řadů Alfou z pozemků a budov vybudovaných Alfou v rámci developerského projektu na zbudovanou ČOV povede po pozemcích obce, umožní obec Alfě pokládku trubních vedení na těchto pozemcích obce, a to bezúplatně.

Předmětné ustanovení je značně neurčité. Při širokém výkladu by umožňovalo libovolnou pokládku potrubí na pozemcích obce, s čímž nelze s ohledem na zájmy obce souhlasit.

Problematická je i domluva na bezplatnosti pokládky. Obec musí s majetkem obce vždy nakládat v souladu se standardem tzv. péče řádného hospodáře a nakládání s majetkem vždy řádně zdůvodnit. V daném případě nejsou zřejmé důvody vedoucí k možnosti bezplatného uložení potrubí a nelze tedy ani posoudit, zda byl tento standard naplněn.

Dalším problematickým ustanovením je pak čl. III odst. 5 písm. c) Smlouvy, ve kterém se obec zavazuje zajistit řádnou a dostatečnou údržbu a služby související s existencí nově budované primární infrastruktury včetně komunikací a veřejných prostranství ode dne jejich protokolárního převzetí od Alfý. Dle našeho názoru není důvod, aby se obec zavazovala k jakýmkoliv dalším povinnostem nad rámec jejích povinností vyplývajících ze zákona.

Stejně tak nám není znám důvod pro to, aby se obec vzdala poplatku za napojení na obecní infrastrukturu, jak zakotvuje čl. III odst. 6 Smlouvy. Tuto otázku by navíc bylo vhodné posoudit i s ohledem na přípustnost dle platných právních předpisů (zejména ověřit, zda tato oblast není upravena obecně závaznými vyhláškami obce, a zda tyto vzdání se poplatku umožňují; obec se k přijetí takové vyhlášky zavázala ve smlouvě o investiční spolupráci z roku 2013), což již s ohledem na rozsah analýzy nebylo možné.

**Výše uvedená ustanovení zakotvují pro Alfú řadu finančních výhod, aniž by bylo dostatečně stanoveno, jaký finanční přínos ze spolupráce naopak plyne pro obec (viz níže). Tento postup je dle našeho názoru v rozporu se standardem péče řádného hospodáře a ustanovení je proto nutné po dostatečném zhodnocení přínosů spolupráce pro obec ještě přehodnotit.** V tomto smyslu opět připomínáme standard péče řádného hospodáře, kterým se musí všechny osoby jednající za obec či podílející se na tvorbě její vůle, včetně členů zastupitelstva, řídit.

### 2. 3. 8. Specifika developerským smluv a vymahatelnost

Smlouva na mnoha místech nereflektuje omezené možnosti obce zavazovat se k určitým jednáním. Příkladem může být právě nemožnost zavázat se k přijetí rozpočtu, ve kterém by byly zahrnuty náklady na přípravu a výstavbu ČOV. Toto může vést k nevymahatelnosti některých ustanovení, tedy zejména těch zasahujících do přenesené působnosti obce a činnosti zastupitelstva či jiných jejích orgánů. Závazky k peněžitým plněním naopak vymahatelné spíše budou.

### 2. 3. 9. Další vady

Řada ustanovení smlouvy je stížena nejasností ohledně toho, zda se vztahuje na celou realizaci ČOV či jen na některé fáze. Příkladem takového ustanovení je již samotný čl. II odst. 11 Smlouvy zakotvující Podmínky realizace, když jako jednu z podmínek uvádí nabytí právní moci stavebního povolení, aniž by specifikoval, zda se vztahuje na celou plánovanou výstavbu, či jen na některé fáze. Výše uvedené působí nejasnosti a výkladové problémy napříč celou smlouvou.

Smlouva dále neřeší řadu okolností významných s ohledem na realizaci ČOV. Příkladem se jedná o:

- povinnost zajistit, aby záměr byl v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací nebo s návrhem jeho aktualizace, dále s plánem územního rozvoje a plánem dílčího povodí, s čímž souvisí i potřeba souhlasného stanovisko příslušného Povodí ke zpracovanému záměru;
- případná potřeba souhlasu vlastníka provozně související infrastruktury či dohoda vlastníků provozně souvisejících kanalizací;

- přítomnost ochranného pásma vodního zdroje, a podstatné omezení využitelnosti pozemků z něho vyplývající.

## Jiné právní hodnocení

Ze strany klienta nám bylo předloženo právní hodnocení Mgr. Filipa Směji ze dne 10. 5. 2018 (dále jen „Hodnocení“), který ve svém shrnutí k návrhu smlouvy dospěl k podstatně jiným závěrům, než jak byly předestřeny výše. Jiné názory v oblasti práva samozřejmě nelze vyloučit. Za svojí analýzou si nicméně stojíme a níže si dovoluujeme alespoň krátce shrnout, z jakých důvodů s Hodnocením nesouhlasíme.

Na prvním místě je potřeba podotknout, že Hodnocení je spíše představením obsahu smlouvy, nežli právním rozbohem, a nezabíhá příliš do důsledků, ke kterým mohou jednotlivá ustanovení Smlouvy vést.

V hodnocení autor dospívá k závěru, že návrh Smlouvy je výsledkem „určitého kompromisu, ale rozhodně se nedá říci, že by měl být snad nevyvážený v neprospěch jedné ze stran“. Autor ovšem již přínos pro jednotlivé smluvní strany nerozebírá, a svůj výrok tedy ani nijak nedokládá. V naší analýze jsme naopak dospěli k závěru, že smlouvu za vyváženou hodnotit nelze, když poskytuje Alfa nedůvodné finanční výhody (prodej součinnosti s obcí – změnou územního plánu – zhodnocených Pozemků za tržní cenu stavebních pozemků, ač je Alfa nabyla za cenu pozemků nestavebních; odpuštění poplatků, atd.), žádá po obci splnění povinností bez recipročních povinností Alfy (např. prokázání finanční připravenosti hradit náklady), či nerovně nastavuje zajišťovací instrumenty.

Autor rovněž jako výhodu vyzdvihuje právo kterékoliv ze stran odstoupit od smlouvy v případě, že nebude uzavřen dodatek o konkrétních podmínkách financování, aniž by se pozastavil nad tím, zda je vhodné ponechávat dohodu o konkrétních podmínkách financování na takto pozdní fázi, a aniž by se zabýval důsledky odstoupení od smlouvy, když smlouva předvídá, že ČOV bude i tak realizována a obec bude povinna Alfě zaplatit náklady za jí alokované kapacity.

Autor dále konstatuje, že jako stavebník ČOV bude vystupovat Alfa, aniž by se zabýval dopady tohoto postupu na šance obce získat dotaci na pokrytí nákladů na výstavbu ČOV. Stěžejní otázkou financování a vysokou pravděpodobnost toho, že v důsledku nastavení spolupráce obec ztratí šanci na získání dotace a bude tak muset výstavbu ČOV s ohledem na jí alokované kapacity financovat z vlastního rozpočtu, pak autor rovněž opomíjí. V této souvislosti je vhodné rovněž upozornit, že autor uvádí, že Pozemky budou do vlastnictví obce převedeny za nejnižší možnou cenu, aniž by zmínil, že touto se dle smlouvy rozumí běžná tržní cena.

V Hodnocení postrádáme upozornění i na další podstatné momenty smlouvy, jako například na skutečnost, že některé z povinností, s kterými Smlouva spojuje povinnost Alfy k zaplacení smluvní pokuty, v zásadě povinnostmi nejsou a ve skutečnosti se tak o zajištění povinnosti nejedná. Tímto je přitom vytvářen dojem, že Smlouva je vůči Alfě *tvrdší*, než ve skutečnosti je a s ohledem na celkové povinnosti smluvních stran tedy i vyváženější. V této souvislosti je přitom potřeba zmínit i další opomenutý aspekt, a to nemožnost obce domáhat se náhrady škody v případě prodlení s převodem Pozemku, ač způsobená škoda může být i vyšší než smluvní pokuta, kterou je splnění této povinnosti zajištěno. Na druhou stranu autor zdůrazňuje výhody toho, že Smlouva obsahuje omezení škody, k jejíž náhradě by byla obec povinna, ač si lze těžko představit jiné škodní nároky, k jejichž úhradě by obci mohla vzniknout povinnost a které by nebyly mezi povinnosti obce zahrnuty, a ač naopak dochází k výslovnému rozšíření odpovědnosti za škodu i na případ zabránění realizaci developerského projektu, což samo o sobě porušením povinnosti obce není.

Z výše uvedených důvodů nemůžeme s Hodnocením souhlasit.

## Doporučení

V rámci výše uvedené analýzy vyplynula najevo řada nedostatků smlouvy.

Za stěžejní problém považujeme skutečnost, že smlouva je nastavena způsobem, který vylučuje možnost obce získat dotaci na financování výstavby ČOV. Nezdá se přitom, že by pro obec ze Smlouvy plynuly jakékoliv finanční výhody vyjma nesení nákladů na zpracování projektové dokumentace k ČOV ze strany Alfý. S ohledem na dokumentaci je ovšem nutné upozornit, že tato je uznatelným nákladem s ohledem na oba výše zmiňované programy, čímž se výhoda i této úspory stírá. V ostatním Alfa ponese náklady pouze na výstavbu kapacit alokovaných pro její vlastní potřeby a dokonce jí i ze smlouvy plynou výhody v podobě bezplatné pokládky potrubí a odpuštění poplatků za napojení na veškerou infrastrukturu obce (kterých se obec vzdává nejenom s ohledem na Alfú, ale i stavebníky plánovaného zástavby), čímž se naopak obec vzdává zdrojů příjmu. Na místě je rovněž zmínit výhodnost nakládání s Pozemky pro Alfú, když Alfa Pozemky nabyła jako nestavební, následně došlo v součinnosti s obcí změnou územního plánu k jejich změně na stavební pozemky, a obci je tedy má na základě Smlouvy prodávat již za cenu stavebních pozemků, tedy za cenu podstatně vyšší, než jak je nabyła. K zvažení je rovněž skutečnost, že obec jako plánovaný vlastník a provozovatel celé ČOV ponese po její výstavbě i veškeré náklady na její provoz a údržbu, tedy i s ohledem na kapacity vyhrazené pro Alfú. Z těchto důvodů je otázkou, zda má z finančního hlediska spolupráce s Alfou pro obec nějaké výhody, když při běžném postupu by obec měla o poznání větší šanci, že se jí pomocí dotací podaří zafinancovat cca 60% nákladů na výstavbu ČOV, postupem předvídaným Smlouvou jsou ovšem šance obce na získání dotace zanedbatelné. Z výše uvedeného vyplývá, že nastavení smlouvy je z finančního hlediska pro obec zcela nevhodné. Pokud ze strany obce nadále trvá zájem o spolupráci s Alfou, doporučili bychom proto zvážit postup spolupráce, kdy na místo dělení nákladů dle alokovaných kapacit, by obec uplatnila do dotačního řízení náklady na výstavbu celé ČOV a Alfa se zavázala obci nahradit náklady nepokryté dotací. Navrhovaný postup by ovšem samozřejmě ještě bylo nutno konzultovat s odborným finančním poradcem v oblasti dotací.

Za další stěžejní vadu Smlouvy považujeme skutečnost, že se obec zavazuje k výstavbě ČOV o určité kapacitě, aniž by obec měla dostatečné podklady o jejích potřebách v této oblasti a jejich pravděpodobném vývoji. Tento postup je bezesporu, co se týče nakládání s obecním majetkem, v rozporu s péčí řádného hospodáře.

Smlouva pro obec přináší i další rizika, jak byla popsána výše, a nevyváženě nastavené podmínky spolupráce, jakož i řadu nejasných ustanovení, které upírají smluvním stranám jistotu ohledně vývoje spolupráce.

S ohledem na výše uvedené se domníváme, že smlouva není pro obec výhodná, a že je pro obec i značně riziková. Proto doporučujeme, za předpokladu trvajících zájmu o spolupráci s Alfou, přistoupit k znovuotevření vyjednávacího procesu a Smlouvu nahradit smlouvou novou, která by lépe odpovídala potřebám obce a zajišťovala oběma smluvním stranám vyrovnané podmínky spolupráce. Tento krok by přitom měl být s ohledem na výsledky již provedené právní analýzy k nabytí účinnosti Smlouvy nadále možný.

Mgr. Lenka Hlaváčová a Mgr. Barbora Chmelařová

Frank Bold advokáti, s.r.o.