

Vážení členové zastupitelstva obce Statenice

Michal Pokorný, starosta

Jana Špičáková, místostarostka

Ing. Miroslava Šmardová, místostarostka

Ing. Jakub Cechel

Jan Anděl

Eva Brožová

Mgr. Barbora Černožorská

Alena Heverová

Ing. Arch. Jan Černožorský

Statenická 23

252 62 Statenice

K RUKÁM JEDNOTLIVÝCH ZASTUPITELŮ

V Praze dne 20. února 2024

Vyjádření k návrhu smlouvy o spolupráci se společností ALFA PRAHA s.r.o.

Vážení členové zastupitelstva obce Statenice,

Transparency International – Česká republika, o.p.s. (dále jen „TI“), je nevládní nezisková organizace zabývající se dlouhodobě problematikou korupce a hospodárného nakládání s veřejnými rozpočty. V rámci své činnosti se TI dlouhodobě věnuje také otázkám spojeným s problematikou územního rozvoje a účasti občanů na samosprávě. Obracíme se na Vás, jako zastupitele obce, na základě zcela zásadních zjištění spojených s **plánovanou výstavbou v obci Statenice**, abychom Vás upozornili na **velice závažná rizika spojená s projednávaným návrhem smlouvy o spolupráci se společností ALFA PRAHA s.r.o.**, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 25615467 (dále jen jako „ALFA PRAHA“). Jsme si vědomi toho, že návrh smlouvy o spolupráci byl v prosinci 2023 zveřejněn¹ pouze v pracovní verzi, i ta však **vykazuje tak mimořádná a jednoznačná rizika pro obec Statenice, že vnímáme jako potřebné na ně upozornit a zároveň považujeme za obtížně představitelné, že by bylo možné je odstranit parametrickými úpravami vyjednávaného návrhu smlouvy.**

Jádro problému, kterým se TI již v minulosti zabývala², spočívá v plánu na územní rozvoj obce Statenice. Územní rozvoj jako takový je záležitostí obce samé, a ta o něm rozhoduje v mezích právního řádu v samostatné působnosti. Tím, co o jeho směřování v konečném důsledku rozhoduje, je tak politická vůle občanů, a to prostřednictvím volených zástupců. Zvažované uzavření smlouvy se společností ALFA PRAHA by však mohla tento základní princip narušit. Návrh smlouvy byl totiž sepsán způsobem, který mimořádně zvýhodňuje společnost ALFA PRAHA a zásadně omezuje možnosti obce v budoucnu rozhodovat o svém vlastním rozvoji a dbát o nejlepší zájem obce samé, a to na dlouhou řadu let. To vyplývá přímo ze zveřejněného znění smlouvy a nastavení práv a povinností v ní obsažených, přičemž je návrh postaven na těchto základních pilířích:

¹ Zápis z jednání obce Statenice ze dne 12. 12. 2023, dostupný včetně příloh na

<https://www.statenice.cz/urad/zapisy-z-jednani-zastupitelstva/archiv/rok-2023/zapis-12122023/>

V záhlaví dokumentu se uvádí, že se nejedná o „návrh smlouvy k akceptaci“, což chápeme jako vyjádření toho, že nelze smlouvu uzavřít na základě přijetí této nabídky. Jinak se však samozřejmě o *návrh smlouvy* jedná, neboť dokument má tomu odpovídající formu.

²Nové bytové projekty ve Statenicích. Dostupné na: <https://www.transparency.cz/bytove-projekty-statenicich/>, 26. 4. 2011

- Smlouva je značně **nevyvážená** tím, že obci stanoví především povinnosti a společnosti ALFA PRAHA (a případným dalším propojeným osobám) především práva. Stanovují-li přece jen některá ustanovení povinnosti společnosti ALFA PRAHA, bývá v nich zároveň nastaven mechanismus, jak se může ALFA PRAHA snadno těchto povinností zprostit (např. články 5.1 a 6.1).³
- Systém **kontribucí** a finančních příspěvků obci je nastaven tak, že až detailní studium příslušných ustanovení odhalí skutečnou hodnotu plnění ze strany společnosti ALFA PRAHA obci Statenice. Ve výpočtu figuruje celá řada způsobů, jak plnění vypočtené ze součinu příslibené částky a rozlohy předmětných pozemků ponížít o již dříve poskytnutá plnění, či v důsledku dalších skutečností. Výsledná částka je tak výrazně nižší, než se na první pohled jeví, přičemž tato skutečnost je skryta ve složitosti zvolené úpravy. Částka pro výpočet výše kontribucí je pevně stanovena k dnešnímu dni, přitom se k výsledné částce započítávají již poskytnutá i budoucí peněžitá i nepeněžitá plnění a k výplatě jakékoliv částky může dojít pouze potenciálně po dokončení všech předpokládaných záměrů (oddíl 3).
- Smlouva obsahuje mechanismy umožňující společnosti ALFA PRAHA obci jednostranně určovat **podmínky další spolupráce**. To je způsobeno zejména jejím nejasně vymezeným a neohrazeným věcným a časovým rámcem (mj. definice pojmu „Projekt“).
- Obec dává svůj předchozí souhlas k **postoupení částí projektu** společnosti ALFA PRAHA na jiné osoby. Tyto osoby se však zavazují podporovat za stejných podmínek, jako tuto společnost. Není nijak stanoveno, o jaké osoby se může jednat. Tím dochází k možnému rozmělnění odpovědnosti za projekt a vzniku povinnosti plnit osobám, se kterými by obec jinak za žádných podmínek do smluvního vztahu nevstoupila (článek 12.2).
- Není určena jakákoliv **doba trvání smlouvy** (tj. také doby, po níž je obec povinna dodržovat vymezené povinnosti).
- Možnosti **ukončení smlouvy** jsou nastaveny mimořádně nevýhodně pro obec, včetně omezení možnosti výpovědi. Dokonce jen drobné porušení smlouvy ze strany obce může vést k ztrátě nároku na kontribuci, bez současného zániku odpovídajícího závazku. Na druhou stranu jsou upraveny četné možnosti pro ukončení smlouvy ze strany ALFA PRAHA, které jsou nadto propojeny s právem navrácení všech poskytnutých plnění (článek 13.2).
- Obec je vystavena značnému riziku placení **smluvních pokut** při neplnění jakýchkoliv povinností stanovených smlouvou, kdežto společnosti ALFA PRAHA se týká jediná potenciální smluvní pokuta, jejíž uplatnění je vázáno na podmínku, k jejímuž splnění pravděpodobně nemusí dojít a jistě k němu nemůže dojít v dohledné době⁴ (článek 13.1).

Za zvláště problematická pak lze považovat i následující konkrétní ustanovení:

- Smlouva zakládá odpovědnost obce za **plnění třetích stran**. Taková plnění je však velmi obtížné vymáhat a kontrolovat, popřípadě jejich neprovedení sankcionovat. Nadto jsou na obec kladeny značné právní nároky s tím, aby zajišťovala, že třetí strany budou plnit v souladu se smlouvou. (článek 1.2 písm. e)
- Obec Statenice se zavazuje poskytnout **součinnost** k vydání potřebných souhlasů či závazných stanovisek. Takový závazek je značně problematický s ohledem na to, že není

³ Prostřednictvím těchto částí ustanovení: „V případě, že tato povolení či oprávnění Společnost nezíská, nebude dále povinna pokračovat v realizaci *tohoto rozšíření / této opravy*.“

„Obec bere na vědomí, že *Rozšíření Komunikace III/0079 / Oprava Kanalizace AP* také závisí na výlučném uvážení Společnosti.“

⁴ K povinnosti platit *Zbylou část kontribuce* může dle článku 3.6 dojít až po zahrnutí všech *Započítatelných plnění*, k čemuž dojde až po realizaci všech uvedených stavebních záměrů.

možné s dostatečnou jistotou odhadnout obsah a věcné parametry případných řízení, v kterých by taková součinnost měla nastat. Nadto se v případných sporech zavazuje hájit zájmy nikoliv sebe a svých občanů, nýbrž smluvního partnera – developera (článek 2.2 písm. i).

- Smlouva obci zapovídá podávat **opravné prostředky** či podněty k zahájení přezkumného řízení. Tím jsou obci omezeny možnosti nápravy i v případech, že by vydaná rozhodnutí byla právně či fakticky chybná (článek 2.2 písm. ii)
- Obec se dle smlouvy zavazuje ke změně **územního plánu**, či naopak k jeho zachování v nezměněné podobě, tak, aby tento odpovídal projektu, který chce zhotovit společnost ALFA PRAHA. Takový závazek je problematický s ohledem na nutnost souladu územního plánu s dalšími prvky územně plánovací dokumentace, zákonné požadavky na jeho zhotovení, i na proces, v kterém je územní plán zhotovován a schvalován (článek 2.2 bod iii).
- Obec se zavazuje k bezúplatným plněním ve prospěch společnosti, typově k napojení projektů společnosti ALFA PRAHA k **inženýrským sítím**. Není však specifikováno, o jaký rozsah prací se může jednat, a to ani rámcově (článek 2.2 bod viii a oddíl 10).
- Obec se zavazuje k **podpoře** jakékoliv **výstavby**, která může být pro projekt společnosti ALFA PRAHA prospěšná, a to bez jakékoliv bližší specifikace parametrů či typových znaků takové výstavby (článek 2.2 body x – xii).
- Obec se zavazuje k **podpoře jiných projektů Zainteresovaných osob**, tedy nejen společnosti ALFA PRAHA, ale i dalších, a to za obdobných smluvních podmínek, jako těch případně uzavřených se zmíněnou společností. Takový závazek je extrémně nespecifický, a zakládá mimořádně široké spektrum případně vzniklých povinností, bez jasných výhod (článek 2.3).
- Obec sice může proti vyúčtování kontribucí podávat **námítky**, není však vůbec řešeno, jak a jestli na ně vůbec má ALFA PRAHA reagovat (článek 3.7).
- Obec se zavazuje zřídit příslušná **věcná břemena**, aniž by bylo dostatečně specifikováno, o která věcná břemena se má jednat. Nadto je lhůta, ve které má obec povinnost věcné břemeno na základě výzvy uzavřít, velmi krátká. Zároveň se obec zavazuje nepřevést nebo nezatížit jakoukoliv nemovitost, které se mohou týkat předpokládaná věcná břemena, což je nepřiměřeně širokým a nejasným vymezením (oddíl 8).
- **Smlouvy o převedení vlastnických práv** k Předávané infrastruktuře mají být uzavírány i na základě výzvy třetích osob, aniž by bylo zřejmé, o jaké osoby má jít (článek 9.3).
- Obec se dle smlouvy zavazuje uzavřít „**další potřebné smlouvy**“ k realizaci projektu. Není však specifikováno, o které smlouvy se přesně jedná, a to ani typově (článek 12.3).

Výše uvedené je pouhým výtažkem z návrhu smlouvy mezi obcí Statenice a společností ALFA PRAHA a nějaká forma znevýhodnění obce ve smluvním vztahu se nachází téměř v každém ustanovení. **Podmínky uvedené v návrhu smlouvy tak zásadně vybočují ze standardních soukromoprávních vztahů mezi obcemi a soukromými společnostmi, že považujeme za nutné upozornit na tuto skutečnost zastupitele, kteří budou o uzavření případné smlouvy o spolupráci rozhodovat.** V rámci výkonu své funkce jsou zastupitelé vázáni povinností péče řádného hospodáře⁵ a musí proto jednat způsobem, který je nejvýhodnější pro obec jako celek, a to nejen v krátkodobém, ale i dlouhodobém měřítku.

⁵ Z povinnosti postupovat s péčí řádného hospodáře plyne mj. povinnost obstarat si relevantní názory, stanoviska, analýzy či doporučení ve věcech, pro které zastupitel sám nedisponuje odbornou způsobilostí. Tato povinnost přitom nemůže být nahrazena činností zastupitelstva jako celku, například v podobě právní analýzy zprostředkované vedením obce.

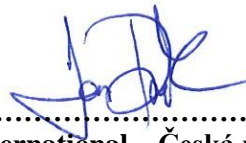
S principem péče řádného hospodáře pracuje v závažných případech porušení i trestní zákoník, který nařizuje každému, kdo dobrovolně převezme povinnost péče o cizí majetek, aby tak činil řádně a způsobem, při kterém na majetku nevzniká újma. Tato povinnost se týká i zastupitelů, přičemž platí, že ji lze porušit jak úmyslně, tak z pouhé nedbalosti.

Vzhledem k tomu, že je prosazování zájmu společnosti ALFA PRAHA na úkor obce v návrhu smlouvy tak jednoznačné, jsme přesvědčeni o tom, že by její uzavření znamenalo dalekosáhlé škody na majetku obce, a to z krátkodobého i dlouhodobého hlediska. O tom, jak je v tomto ohledu nastaven popsán návrh smlouvy, nejlépe vypovídá její oddíl 12, který je uvozen větou: „[Bude případně upraveno, aby bylo zaručeno, že ze smlouvy budou benefitovat vždy Projektové společnosti]“. Tuto skutečnost nemůže vyvážit ani případná výše kontribuce, a to ani po odečtení všech ostatních plnění. Termín jejího vyplacení je totiž nastaven tak, že k němu dojde až za dlouhou řadu let. Podmínky jejího vyplacení jsou nadto naformulovány tak přísně, že k němu jen stěží reálně dojde.

Věříme, že Vám tento text objasnil některé skutečnosti ohledně návrhu smlouvy, jejíž uzavření obec Statenice zvažuje, a že Vám přispěje k tomu, abyste na základě nejen něj, ale i dalších relevantních podkladů, dospěli k nezávislému rozhodnutí ve věci samé. Je totiž právě rolí zastupitelů, aby na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí zjišťovali skutečnosti relevantní pro správu obce, a následně rozhodovali tak, jak považují za správné. Nikoliv však pro sebe, nýbrž ve veřejném zájmu.

V případě dotazů jsme Vám k dispozici. Jsme rovněž připraveni naše stanovisko přednést a na případné dotazy odpovědět i na jednání zastupitelstva.

S pozdravem



.....
Transparency International – Česká republika, o.p.s.

Mgr. Jan Dupák
vedoucí právník