

Postavení obce při realizaci developerského projektu

Abstrakt

Tato práce se věnuje právnímu rozboru různého postavení obce v jednotlivých fázích realizace rezidenčního developerského projektu a z něho plynoucích možností developerský projekt ze strany obce ovlivňovat. Text je rozdělen do pěti kapitol, které jsou řazeny chronologicky tak, aby kopírovaly proces přípravy výstavbového projektu. V první kapitole autor vymezuje základní teoretická východiska a pojmy podstatné pro rozebírané téma, sice samostatnou a přenesenou působnost obce, která se v procesu přípravy developerského projektu v řadě případů prolíná. Další kapitoly se již věnují procesu realizace stavebního záměru jako takovému. V druhé kapitole autor rozebírá, jaké nástroje svěřuje právní řád obcím pro regulaci výstavby na jejich území, a jakým způsobem může obec ovlivňovat realizaci výstavbového projektu z pozice vlastníka dopravní nebo technické infrastruktury, resp. nemovitých věcí s ní související. Autor se věnuje rozboru jednotlivých nástrojů územního plánování a konkrétních situací, s nimiž se obec z pozice vlastníka dopravní nebo technické infrastruktury setkává v praxi nejčastěji. Závěr druhé kapitoly je věnován smlouvám o rozvoji území jakožto nástroji, který pro úpravu vztahů mezi obcí a investorem v procesu přípravy stavebního záměru vytvořila právní praxe. Třetí kapitola se věnuje postavení obce v územním řízení. Předmětem rozboru je jednak procesní účastnictví obce jako účastníka územního řízení, jednak působnost obce jako stavebního úřadu a s ní související riziko systémové podjatosti. Čtvrtá kapitola rozebírá postavení obce ve stavebním řízení, přičemž se zabývá pouze odlišnostmi oproti řízení územnímu. V páté kapitole autor podrobuje svůj předchozí výklad komparaci se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a jeho novelou, která je k okamžiku uzavření rukopisu projednávána jako sněmovní tisk číslo 330/0 ze dne 1. 11. 2022.