

## VYJÁDŘENÍ POVĚŘENÉHO AKADEMICKÉHO PRACOVNÍKA

Jméno rigorozanta/rigorozantky:	Mgr. Vojtěch Vlk
Téma práce:	Postavení obce při realizaci developerského projektu
Rozsah práce:	107 stran
Datum odevzdání práce:	1.5.2023

### 1. Aktuálnost (novost) tématu

Pokud je mi známo, v české právní literatuře dosud chybělo podobné dílo. Zpracování stavebně-právní problematiky z pohledu realizaci konkrétního stavebního záměru je vždy cenné a názorné. Ale zpracování této látky z pohledu obce je podle mne zcela nové a pro úředníky obecních úřadů, starosty, zastupitele obcí velmi cenné. Autor vypracoval obsahově a analyticky kvalitní „průvodce“ všemi důležitými právními nástroji, které má obec k dispozici při regulaci stavebního rozvoje na svém území.

### 2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Autor zpracoval prakticky velmi využitelné dílo, nicméně metodicky a obsahově na vysoké teoretické úrovni. Kvalita teoretického zpracování se projevuje mj. v oddílu 2.3. a kapitole 4, v nichž autor analyzuje složité „trojí“ (popřípadě i „čtveré“) postavení obce při uzavírání smluv o rozvoji území, popř. v územním řízení (vrchnostenské, veřejnoprávní nevrchnostenské, soukromoprávní atd.). Jen na základě a s využitím teoretických základů veřejného a soukromého práva, které pozitivní právo nijak nerozvíjí, byl autor schopen dospět ke správným závěrům mj. ohledně právní povahy a platnosti různých typů smluv o územním rozvoji, v nichž správní, advokátní i soudní praxe spíše tápe.

Okruh (zejména časopiseckých) zdrojů by mohl být širší. Nicméně neprojevuje se to negativně na celkové kvalitě analýz a správnosti závěrů. Základem práce je zpracování bohaté soudní judikatury, z níž autor pracně a pečlivě vybral vše podstatné.

### 3. Formální a systematické členění práce

Logické, přehledné, srozumitelné.

### 4. Vyjádření k práci, zda byl zamýšlený záměr rigorózní práce odpovídajícím způsobem zpracován

Naprosto.

### 5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Zcela.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Práce je originální.
Logická stavba práce	Ad 3.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Ad 2. Citace jsou správné.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Ad 2. Práce je širší, než by mohl napovídat název „při realizaci“ developerského projektu. Zahrnuje totiž i podrobný rozbor nástrojů obce v územním plánování.

Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Pěkná.
Jazyková a stylistická úroveň	Výborná.

## 6. Přípomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

1. Autor v úvodu přichází s premisou, že vysoké ceny bytů v Praze (popř. v ČR) jsou důsledkem zdlouhavých povolovacích procesů. Jak se autor na tuto premisu dívá v kontextu růstu cen bytů v Evropě i ve světě a též v kontextu toho, že řada pražských developerů se v posledním roce rozhodla nevyužívat pravomocná stavební povolení a od záměrů na výstavbu bytů upouštět: Hodková, Z.: Šok pro developery. Poprvé máme povolení a nestavíme, říká jeden z nich. *Seznam Zprávy*, 27.2.2023 [dostupné *on line*: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/audio-podcast-agenda-kunovsky-poprve-mame-povoleni-a-nestavime-radeji-nez-mit-byty-do-zasoby-226658>, cit. 11.9.2023].

2. Nejvyšší správní soud ve své judiktuře (především č. j. 1 Ao 1/2009-120) uvažuje o tom, že vlastník pozemku, kterému na základě (ústavní a zákonné) změny územního plánu vznikla majetková újma přesahující „spravedlivou míru“, se může náhrady takové majetkové újmy domáhat na základě přímé aplikace čl. 36 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, pokud se ji nemůže domoci na základě a v mezích § 102 stavebního zákona z roku 2006. Má autor nějaké poznatky o praktické aplikaci tohoto právního názoru?

3. Jak se autor dívá na lobbistické tlaky velkých měst v rámci tzv. rekodifikaci územního plánování, směřující k tomu, aby se hlavním realizačním právním nástrojem stal – namísto územního řízení, resp. řízení o povolení záměru - regulační plán?

V Praze dne 11.9.2023

JUDr. Petr Svoboda, Ph.D.  
pověřený akademický pracovník