

NĚKTERÉ ASPEKTY PROJEKTU BUDOVÁNÍ VĚTRNÝCH ELEKTRÁREN V OBCI

S ohledem na všeobecnou podporu obnovitelných zdrojů se objevuje stále více investorů, kteří mají zájem budovat nové větrné elektrárny. K tomuto účelu nabízejí obcím uzavření různých druhů smluv, jimiž chtějí obce motivovat ke spolupráci a současně chránit své investice. Tento postup je jistě legitimní, vyžaduje však ze strany obce splnění určitých podmínek, a to zejména s ohledem na povinnost statutárního orgánu obce jednat při správě obecního majetku s péčí řádného hospodáře. Zákon pak stanoví konkrétní povinnosti pro případy, kdy by obce měly touto cestou poskytnout investorovi k užívání vlastní pozemky či jiné nemovité věci. Dle našeho názoru je vždy namíste podobné projekty konzultovat s odborníky.

Uzavření smlouvy investoři často podmiňují výhradností, tj. závazkem, že obec nebude jednat ani spolupracovat s jinými investory na výstavbě větrných elektráren. Takové ujednání může představovat omezení hospodářské soutěže na hraně nebo i za hranou zákona. Obec pak nemůže přijmout nabídky, které obdrží později a které pro ni mohou být výhodnější. I proto je vhodné exkluzivitu poskytnout na základě alespoň základního posouzení situace na trhu. Za poškození hospodářských zájmů obce totiž nesou odpovědnost její představitelé, zejména starosta (statutární orgán), ale i členové rady, případně i členové zastupitelstva, kteří s uzavřením takové smlouvy souhlasili.

Chce-li obec v podobné situaci jednat odpovědně, lze postupovat například následujícím způsobem:

- zveřejnit nezávazný záměr vybudování větrné elektrárny s výzvou zájemcům o předložení nezávazných nabídek (aby měla obec možnost posoudit více nabídek, případně aby otevřela prostor všem zájemcům o účast na projektu)
- zajistit veřejnou diskusi zájemců se členy zastupitelstva s cílem získat maximum informací pro zástupce obce i její další občany
- zajistit si odborné posouzení smlouvy, která má být uzavřena
- **Pokud obec plánuje poskytnout investorovi i vlastní nemovité věci (pozemky, stavby) nebo poskytnout právo stavby apod., musí navíc zveřejnit záměr odpovídající požadavkům ustanovení § 39 zákona o obcích**

Podmínkou uzavření smlouvy s investorem není to, aby se přihlásilo více uchazečů. Považujeme však za odpovědné umožnit otevřenému okruhu investorů předložit obci nabídku. Před uzavřením smlouvy je vhodné zvážit zejména následující otázky:

- Je nabídka investora skutečně výhodná?
- Jsou jasně vymezeny práva a povinnosti, a to z obou stran? Je třeba, aby ve smlouvě bylo jednoznačně vymezeno, co musí obec vůči investorovi splnit a jaké za to obdrží protiplnění (kdy a za jakých podmínek).
- Na jakou dobu je uzavřena a jak může být smlouva ukončena? Smlouvy bývají sjednávány na dlouhou dobu. To je logické, neboť jde o dlouhodobé projekty. Nicméně to znamená, že zavazují obec pro řadu volebních období, během kterých může dojít k řadě změn. Je třeba zvážit, za jakých podmínek může obec spolupráci ukončit a naopak za jakých tak může učinit investor. Je třeba předejít například riziku, že by obec řádně splnila své povinnosti a investor by smlouvu vypověděl předtím, než zprovozní příslušnou věž větrné elektrárny (čímž obec přijde o jakékoliv kompenzace). Upozorňujeme, že možnost smlouvu ukončit může vyplývat i ze zákona a ve smlouvě nemusí být vůbec uvedena (typicky právo vypovědět smlouvu na trvajícím či opakovaném plnění, uzavřenou na dobu neurčitou).
- Je obec schopna a oprávněna plnit povinnosti, ke kterým se zavázala? Vždy je třeba zvážit, zda je obec schopna sjednané povinnosti plnit a zda jejich plněním nepoškozuje někoho jiného (např. jiné investory, vlastní občany apod.). Postavení obce je odlišné od soukromých subjektů. Její představitelé nespravují vlastní majetek, a proto je třeba jednat obezřetně a zvážit následky postupu obce.
- Je oprávněn investor projekt změnit nebo zrušit? Jaké jsou následky takového jednání? Jaké jsou dopady změny či zrušení projektu pro obec?

Upozorňujeme že shora uvedené informace jsou obecného charakteru. Každá nabídka investora je jiná a je třeba ji posuzovat samostatně. Nejde ani o kompletní výčet povinností obcí při sjednávání smluv stanovených zákonem.

Praha dne 19. září 2023

Institut práva a občanských svobod, z. s.

(ve spolupráci s Nielsen Legal, advokátní kancelář, s.r.o.)