



VAŠÍČEK | FRIMMEL | HONĚK

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ATTORNEYS AT LAW

Brno | Lidická 710/57, 602 00, tel.: + 420 541 425 555, fax: +420 213 156. office@vfh.cz, www.vfh.cz

Brno | Praha | Ostrava | Hradec Králové | Bratislava | Nicosia

Obec Výprachtice
Výprachtice čp. 3
561 34 Výprachtice

V Brně dne 9.1.2012

Věc: Posouzení obsahu smlouvy o spolupráci uzavřené mezi obcí Výprachtice a společností ELDACO a.s. ze dne 14.8.2006 ve znění pozdějších dodatků

Vážený pane starosto,

k obsahu smlouvy o spolupráci uzavřené mezi obcí Výprachtice a společností ELDACO a.s., se sídlem v Brně, Olomoucká 3419/7, PSČ 618 00 (dále jen „investor“) dne 14.8.2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.1.2008 a Dodatku č. 2 ze dne 7.2.2011 (dále jen „Smlouva“) a k otázkám,

- a) zda Smlouva odpovídá právům a povinnostem obce Výprachtice vyplývajícím z platných právních předpisů, nebo je s nimi naopak v rozporu,
- b) zda vzájemný vztah smluvních stran podle Smlouvy je vyvážený či nikoliv a
- c) zda uzavřením Smlouvy došlo ke změně rizik, jimž je obec Výprachtice vystavena

uvádím následující:

1. Účelem Smlouvy podle jejího úvodního ustanovení je zajistit vzájemnou spolupráci obou smluvních stran při přípravě a realizaci stavby jedné větrné elektrárny VESTAS V100 – 2,75 MW, z níž bude elektrické energie odváděna do sítě VČE a.s. kabelovým vedením 22 kV. Povinnosti obce Výprachtice (dále jen „obec“) jsou pak popsány v článku 2 Smlouvy, a jsou v zásadě tři:
 - a) obec bude nápomocná investorovi při zpracování projektu a stavebním řízení především tím, že v rámci svých kompetencí a možností udělí všechna potřebná povolení, resp. souhlasná vyjádření podle příslušných právních předpisů, a to jako obec i případně jako vlastník pozemků dotčených předmětným projektem;
 - b) obec bude vstřícná při jednáních o využití obecních pozemků jako přístupových komunikací a kabelových tras pro účely stavby větrné elektrárny za podmínek, jež budou definovány ve smlouvě, která bude uzavřena, aby vzájemné vztahy řešila;
 - c) obec bude všechny aktivity v oboru větrné energetiky v lokalitě Výprachtice – Horní hrubá strana, v souvislosti s výstavbou větrné elektrárny vyvíjet výhradně jen s investorem, případně s jeho právním nástupcem a to do doby uvedení větrné elektrárny investora do provozu. Po uplynutí této doby může obec vyvíjet případné aktivity na jiném projektu stavby větrné elektrárny při dodržení minimální vzdálenosti 500 m od stavby větrné elektrárny, což v případě nedodržení může vést k odstoupení investora od smlouvy.
2. Smlouva mezi obcí a investorem je smlouvou soukromoprávního charakteru a zavazuje obec pouze v rovině soukromého práva. Smlouva tedy nemá charakter smlouvy veřejnoprávní, tím méně veřejnoprávní smlouvy ve smyslu § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, a její uzavření spadá do režimu samostatné působnosti obce podle § 7 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Její uzavření je projevem práva obce na výkon samosprávy, jak je toto právo v souladu s čl. 101, odst. 1 Ústavy ČR vyjádřeno též v § 2 zákona č. 128/2000 Sb. Právní řád ČR nebrání obcím, aby uzavíraly smlouvy v režimu soukromého práva, takže uzavření Smlouvy samo o sobě není v rozporu se žádnou generální omezující klauzulí. Zákonu by mohly hypoteticky odporovat pouze jednotlivá ustanovení smlouvy, což však bude předmětem samostatného posouzení v dalším textu.

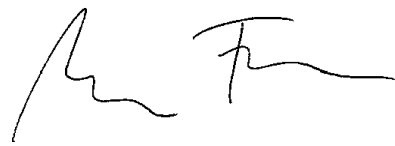
3. Podle § 5, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, je obec samostatně spravována zastupitelstvem obce. Rozhodovací pravomoci zastupitelstva obce jsou vymezeny v ustanovení § 84 a následujících téhož zákona, přičemž Smlouva z hlediska svého obsahu není právním úkonem, k němuž by byl předchozí souhlas zastupitelstva výslovně vyžadován. Přesto však byl souhlas zastupitelstva obce s uzavřením Smlouvy (včetně všech dodatků k ní) vysloven. Lze tedy konstatovat, že z hlediska pravidel pro formulaci vůle obce a pro její projevy činěné navenek byla pro uzavření Smlouvy zvolena forma, která je nejkvalitovanější z možných. Smlouva tedy nevykazuje žádné právní vady ani z hlediska procesu jejího uzavírání ze strany obce.
4. Při posouzení obsahu jednotlivých ujednání obsažených ve smlouvě z hlediska jejich zákonnosti je významné, že záměr investora provést na území obce výstavbu větrné elektrárny nepodléhá žádnému předchozímu povinnému souhlasu obce a není na žádném takovém souhlasu přímo závislý. Tzn. že úkony směřující k provedení výstavby větrné elektrárny je investor oprávněn činit zcela nezávisle na vůli obce, přičemž obec má (v konfrontaci s takovýmto záměrem investora) pouze tři možnosti – buď s realizací záměru souhlasit a podporovat ji, nebo s ním nesouhlasit a bránit jí, nebo zaujmout zcela neutrální postoj, tj. fakticky nemít proti záměru námitky (což je z hlediska investora postoj shodující se svými účinky s vyslovením souhlasu). Mezi těmito možnostmi je obec oprávněna volit, aniž by volba některé z nich byla zákonem výslovně preferována nebo naopak zakázána. Obec Výprachtice uzavřením Smlouvy a tomu předcházejícím usnesením zastupitelstva projevila vůli záměr výstavby větrné elektrárny podpořit, neboť s ohledem na existující okolnosti, patrně zejména s ohledem na potenciální přínos do rozpočtu obce a na závazky ČR v oblasti výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, dospěla k závěru, že jde o variantu nejpříhodnější z hlediska zájmů obce a jejího rozvoje. Pokud by obec považovala za nejvýhodnější realizaci záměru bránit, popř. jej zcela ignorovat, bylo by rovněž možné, aby přijala tomu odpovídající rozhodnutí. Sama skutečnost, že se obec rozhodla záměr výstavby větrných elektráren podpořit, a to i smluvně, v rozporu se zákonem není.
5. Z hlediska vnitřního obsahu jednotlivých povinností obce vyplývajících ze smlouvy se pak obec zavazuje záměr výstavby větrné elektrárny podpořit způsobem, který jí současně v žádném ohledu nezavazuje porušit jiné povinnosti vyplývající z platných právních předpisů. Z dikce „*obec bude nápomocná investorovi při zpracování projektu a stavebním řízení především tím, že v rámci svých kompetencí a možností udělí všechna potřebná povolení, resp. souhlasná vyjádření podle příslušných právních předpisů, a to jako obec i případně jako vlastník pozemků dotčených předmětným projektem*“ je zřejmé, že povinnost obce podporovat investora při realizaci projektu není bezvýjimečná, nýbrž je vázána toliko na situace, kdy podpora projektu bude odpovídat jednak kompetencím obce, jednak (a zejména) jejím možnostem, čímž je nutno myslet **nejen možnosti faktické, nýbrž dozajista i možnosti právní**. Pokud by se tedy forma podpory požadovaná investorem podle Smlouvy přičila zákonným povinnostem obce, je obec oprávněna podporu v požadované formě neposkytnout, resp. poskytnutí podpořky odmítnout.
6. Co se týče závazku obce „*být vstřícná při jednáních o využití obecních pozemků jako přístupových komunikací a kabelových tras pro účely stavby větrné elektrárny za podmínky, jež budou definovány ve smlouvě, která bude uzavřena, aby vzájemné vztahy řešila*“, jde opět o závazek, který nelze vykládat jako stanovení povinnosti obce umožnit investorovi využití obecních pozemků jako přístupových komunikací a kabelových tras i v případech, kdyby využití pozemků způsobem, který požaduje investor, odporovalo povinnostem obce vyplývajícím ze zákona č. 128/2000 Sb. či z jiných právních předpisů. Závazek ke „vstřícnému“ přístupu je znovu nutno interpretovat jako závazek záměrům investora vycházet vstříc tam, kde je to možné a kde je to v souladu se závazky a povinnostmi obce vyplývajících z platných právních předpisů a z uzavřených smluv. V některých ohledech ustanovení Smlouvy pouze opakují to, co pro obec vyplývá přímo ze zákona – např. využití místních či účelových komunikací je ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, možné pro kohokoliv i bez existence smluvního vztahu. Navíc je i z textu Smlouvy zřejmé, že obsah povinnosti „být vstřícná“ bude naplněn uzavřením zvláštních separátních smluv mezi investorem, či jeho právním nástupcem a obcí, při jejichž uzavírání bude jednak nutno vyhovět požadavkům stanoveným právními předpisy (např. při uzavírání smluv o nájmu či zřízení věcného břemene vůči majetku obce), jednak bude možno do textu těchto smluv promítnout podrobnější představy a požadavky obce. Ani v tomto případě se tedy nejedná o závazek schopný přivést obec do situace, která není řešitelná jinak, než porušením smlouvy nebo zákona.
7. Závazek, že obec „*bude všechny aktivity v oboru větrné energetiky v lokalitě Výprachtice – Horní hrubá strana, v souvislosti s výstavbou větrné elektrárny vyvíjet výhradně jen s investorem, případně s jeho právním nástupcem, a to do doby uvedení větrné elektrárny investora do provozu, přičemž po uplynutí této doby může obec vyvíjet případné aktivity na jiném projektu stavby větrné elektrárny při dodržení minimální vzdálenosti 500 m od stavby větrné elektrárny, což v případě nedodržení může vést k odstoupení investora od smlouvy.*“ je pak ujednáním o podmínkách, za nichž může obec poskytnout podporu jiným záměrům na

výstavbu větrných elektráren, které by díky svému umístění mohly působit fyzikálními vlivy negativně na výkon větrné elektrárny investora. To vyplývá ze sjednané odstupové vzdálenosti 500 m od větrné elektrárny investora, když právě tato odstupová vzdálenost je považována za bezpečnou a zaručující, že k negativnímu vzájemnému ovlivnění výkonu větrné elektrárny případným zřízením jiné větrné elektrárny nedojde. Je zřejmé, závazek obce ke zdržení se konkurenčních aktivit v území ohraničeném bezpečnou odstupovou vzdáleností od větrné elektrárny investora směřuje především k zajištění zájmů investora, nelze však konstatovat, že jde o závazek vyvolávající nevyváženost smluvního vztahu v neprospěch obce. Požadavek investora, který se ve smlouvě zavazuje obci za poskytnutí součinnosti, resp. podpory při přípravě jeho záměru výstavby větrné elektrárny uhradit obci odměnu v přepočtené výši 100.000,- Kč ročně, odpovídá rozumnému a spravedlivému uspořádání vzájemných vztahů, neboť je zřejmé, že investor nemůže mít zájem na tom, aby záměr stavby větrné elektrárny připravoval za situace, kdy obec poskytne podporu jiným projektům větrných elektráren v téže lokalitě, což realizaci záměru investora vyloučí nebo přinejmenším ztíží. Předmětným závazkem jsou tak chráněny samotné ekonomické základy záměru investora, neboť při nesplnění předmětného závazku je zpochybněn celý smysl záměru, což má svůj odraz i v právu investora při porušení sjednaného „zákazu konkurence“ od Smlouvy odstoupit.

8. Lze tak konstatovat, že uzavřením Smlouvy se obec nezavázala k plnění zakázanému, ani k plnění, které by jí bránilo v tom, aby dostála svým povinnostem vyplývajícím z právních předpisů či právních úkonů, a to ať již jde o povinnosti již existující nebo teprve v budoucnu vzniklé.
9. Povinnostem obce dle odstavců 5 až 7 odpovídají povinnosti investora, z nichž některé lze označit za poněkud vágně formulované (např. povinnost zajistit pozemky potřebné k realizaci záměru či zajistit jeho financování), převážně však jde o povinnosti, jejich splnění není navázáno na možnosti, či kompetence investora, popř. jeho vstřícnost (jako v případě závazků obce), nýbrž jde o povinnosti přehledného a srozumitelného obsahu (povinnost mít a udržovat odpovídající pojištění, uhradit obci sjednanou odměnu a větrnou elektrárnu po uplynutí sjednané doby odstranit). S ohledem na tyto skutečnosti se vzájemný vztah obou stran Smlouvy jeví jako vyvážený, popř. mírně nevyvážený ve prospěch obce, neboť zatímco základní povinnosti obce dle Smlouvy vznikají buď pouze v případě, že je jejich splnění možné, resp. je v kompetenci obce, nebo jde o povinnosti velmi obecné povahy („být vstřícný“), jsou povinnosti investora až na nepodstatné výjimky popsány s významně vyšší mírou přesnosti a jejich splnění je bezpodmínečné.
10. Ujednáním o povinnosti odstranit stavbu větrné elektrárny po skončení doby její životnosti je snižováno riziko, že investor či jeho právní nástupce ve vlastnictví větrné elektrárny na její odstranění rezignují. K předmětnému ujednání je nutno konstatovat, že riziko neodstranění stavby je spojeno, byť v rozdílné intenzitě, s existencí všech dočasných staveb bez ohledu na jejich účelové určení a stavebně technické provedení, a to bez ohledu na skutečnost, zda mezi investory těchto staveb a obcí existuje či neexistuje smluvní vztah. **Smlouva tedy jednoznačně plní roli nástroje, který riziko neodstranění stavby zmenšuje a postavení obce vylepšuje.** Bez existence Smlouvy by riziko neodstranění stavby bylo mimo vši pochybnost větší, na druhou stranu ovšem nikoliv významně, neboť bez ohledu na existenci smluvního vztahu platí, že povinnost stavbu větrné elektrárny jako stavbu dočasnou po skončení její životnosti odstranit bude vyplývat též ze stavebního povolení a kolaudačního souhlasu, jejichž obsah bude možno vynutit donucovacími prostředky, které budou v předmětné době stavebním úřadům či jejich nástupcům poskytnuty v právních předpisech stavebního resp. správního práva. K úvahám o míře rizika neodstranění stavby větrné elektrárny je nutno podotknout, že toto riziko je samo o sobě fakticky nižší, než riziko neodstranění staveb zbudovaných standardními stavebními technologiemi, a to jednak s ohledem na nízké náklady na odstranění stavby větrné elektrárny (spotřeba času na demontáž se přibližně shoduje s potřebou času na montáž elektrárny, tedy cca tři dny při nasazení cca pěti pracovníků), jednak s ohledem na skutečnost, že tubus větrné elektrárny a většina pohyblivých součástí s výjimkou listů rotoru jsou u převážné části výrobců zhotoveny z oceli, tedy z materiálu, který s vysokou mírou pravděpodobnosti bude možno po skončení životnosti elektrárny dobře uplatnit na trhu, takže odstranění stavby bude v plném souladu s ekonomickými zájmy investora či jeho nástupců.
11. Diskutabilním ustanovením Smlouvy je ujednání o právním nástupnictví, které sice znovu není v přímém rozporu se žádným ustanovením zákona, ovšem nevyklučuje, aby investor převedl práva a povinnosti ze Smlouvy na subjekt, jehož ekonomická, popř. právní situace bude horší, než je tomu u investora, a to ačkoliv pravděpodobným smyslem tohoto ujednání je umožnit investorovi potřebnou diverzifikaci aktivit v rámci firemní skupiny. Pochybnosti se pak týkají pouze možného převodu závazků, tedy povinností investora na jinou osobu, nikoliv převodu jeho práv, tedy pohledávek, když postoupení pohledávek je obecně možné bez ohledu na to, aby to bylo ve Smlouvě výslovně zmíněno (postoupení pohledávek lze smluvně pouze vyloučit). V oblasti projektového developmentu je ovšem jen v málo případech osoba, které projekt připravuje, též jeho konečným investorem. Zejména tehdy, je-li realizace záměru financována z bankovních úvěrů (což je případ většiny záměrů), banky zpravidla požadují, aby pro výstavbu a následné

provozování záměru byla založena zvláštní právnická osoba, za jejíž aktivity pak sjednané míry přebírá původní investor ekonomickou odpovědnost. Právě tímto způsobem je riziko, vyplývající z převodu práv a povinností investora ze Smlouvy na jinou osobu, snižováno též ve Smlouvě, když v případě závazků investora ze Smlouvy je jejich převod vedle informační povinnosti spojen s převzetím odpovědnosti za závazek pro případ, že by k jeho právně účinnému převodu nedošlo, a s povinností uhradit smluvní pokutu ve výši odpovídající dosud neuhrazené části odměny.

Lze shrnout, že uzavřením Smlouvy nedošlo ze strany obce k porušení povinností vyplývajících ze zákona nebo uzavřených smluv, Smlouva poskytuje obci dostatek prostoru, aby plnila všechny své zákonné i smluvní povinnosti, aniž by současně porušila povinnosti vyplývající ze Smlouvy samotné, a uzavřením Smlouvy došlo ke snížení rizik, která by v souvislosti s výstavbou a provozováním větrné elektrárny na území obce vznikla bez ohledu na existenci Smlouvy. Není bez zajímavosti, že předložená smlouva o spolupráci je smlouvou uzavíranou mezi investory (zvláště v oblasti obnovitelných zdrojů elektřiny) a obcemi zcela běžně, a to nejen v ČR, ale i v jiných státech Evropské unie, např. v SRN, Rakousku, Polsku, Slovensku, či Maďarsku.



JUDr. Ing. Martin Flora, Dr. advokát