



**PETERKA & PARTNERS**

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

**PETERKA & PARTNERS v.o.s.**

**Praha - Bratislava**

**JUDr. Michal Špínar**  
**advokát**

# **Brownfields z pohledu českého práva**

**Czech Brownfields 2005**

**Praha, 6.12. 2005**

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Brownfields je téma vysoce komplexní, protože:
  - ❖ Jde o záležitost multidisciplinární (průmysl a podnikání, architektura, územní rozvoj, životní prostředí, finance, právo)
  - ❖ Jde o záležitost meziresortní (MMR, MŽP, MPO/Czechinvest, MF)
  - ❖ Jde o prolínání sféry veřejné (stát, kraje, města, obce,) a privátní (soukromí vlastníci, investoři)

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Brownfields je téma komplexní i v právu:
  - ❖ Mix českého práva veřejného (územní rozvoj, stavební řízení, životní prostředí, investiční pobídky, katastr nemovitostí, zápis vlastnických práv) a soukromého (občanské a obchodní právo)
  - ❖ Mix českého hmotného práva a procedurální úpravy (správní řád)
  - ❖ Aplikace hmotného a procesního práva EU (čerpání prostředků ze strukturálních fondů)

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Brownfields jako právní pojem:
  - ❖ Brownfield není v ČR právním pojmem
  - ❖ Není specifická právní úprava této oblasti
  - ❖ Nutno čerpat z mnoha právních norem a oblastí
  - ❖ Aplikace práva je kombinační a syntetickou činností

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Brownfield vs. Greenfield projekty (riziko, náklady, komplikace):
  - ❖ Složitě, neprůhledné, nejasné a nejednoznačné právní vztahy včetně vnitřní infrastruktury
  - ❖ Riziko kontaminace půdy a s tím související odpovědnost za ni a náklady na její odstranění
  - ❖ Náklady na demolici původní zástavby
  - ❖ Zdlouhavé povolovací řízení (rozhodnutí o umístění stavby, stavební řízení)
  - ❖ Není národní ani municipální strategie ve vztahu k regeneraci brownfields
  - ❖ Nízká motivace soukromého kapitálu dávat přednost brownfield před greenfield

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Brownfields a ožehavé právní souvislosti
  - ❖ Vlastnické vztahy
  - ❖ Věcná břemena a další práva třetích osob (předkupní práva, vydržení)
  - ❖ Vnitřní infrastruktura
  - ❖ Kontaminace půdy a odpovědnost za její odstranění
  - ❖ Zdlouhavost povolovacích řízení
  - ❖ Ztížené financování (především externí)

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Multidisciplinární audit jako základní nástroj snížení rizik u projektů brownfields
  - ❖ Projektový audit (stavebně-technický, ekologický, právní)
  - ❖ Právní audit (především prověření vlastnických a souvisejících vztahů)

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Projektový neprávnický audit by měl být zaměřen na:
  - ❖ Soulad projektu regenerace s územním plánem a rozvojem
  - ❖ Stavebně-technickou rozvahu projektu
  - ❖ Identifikaci ekologické zátěže území, odpovědnosti za její vznik a náklady spojené s jejím odstraněním

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Právní audit projektu regenerace:
  - ❖ Široký záběr právního auditu (nemovitosti, obch. právo, restituce, atd.)
  - ❖ Je nezbytný, ale nelze vyloučit veškerá právní rizika
  - ❖ Profesionální právní firma

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Ošetření právních rizik při realizaci brownfield projektu
  - ❖ Cenová ujednání
  - ❖ Smluvní záruky prodávajícího
  - ❖ Pojištění

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Smluvní ujednání při akvizici brownfield
  - ❖ Prohlášení a ujednání (záruky)
  - ❖ Závaznost smluvních prohlášení a ujednání dle českého práva
  - ❖ Formulační kreativita

# Brownfields z pohledu českého práva

- ❖ Mohou legislativní opatření rozhybat obnovu brownfields?
  - ❖ Absence právní úpravy motivačního charakteru
  - ❖ Daňové pobídky (dekontaminace, demolice)
  - ❖ Územní plány obcí a měst (jsou obce motivovány?)
  - ❖ Koncesní zákon (PPP projekty)



**PETERKA & PARTNERS**

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

**www.cabinet.cz**

**www.cabinet.sk**



**PRAGUE**  
**Czech Republic**

**BRATISLAVA**  
**Slovak Republic**

