



Přehledný návod k náhradám za změny územního plánu pro územní plány vydané podle „starého“ stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Mgr. David Zahumenský

2024



Úvod

Mnohé obce se bojí měnit svoje územní plány a zasahovat do práv vlastníků, aby se nedostaly do problémů s náhradami za zklamaná legitimní očekávání, kterými nespokojení vlastníci a investoři tak rádi šermují. Samosprávy se přitom často strachují zcela zbytečně, protože na náhrady nemá nikdo nárok. Protože se jedná o téma složité, rozhodli jsme se ho zjednodušit a obcím přinést jednoduchý a přehledný manuál. Vše si ukážeme na konkrétních příkladech.

Upozornění: V tomto manuálu se nezabýváme dalšími aspekty územního plánu v jednotlivých případech jako je zákonnost dlouho trvající etapizace nebo podmínky pro vydání stavební uzávěry. Věnujeme se čistě jen plynutí pětileté lhůty pro náhrady za změny v území.

Jedná se o obecné závěry. Vždy je nutno posuzovat konkrétní případ. Rádi zpracujeme analýzu na míru i pro vaši obec.

Připravujeme podobný návod pro nový stavební zákon.



Případ 1: Územní plán máme víc než 5 let stejný

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2018. Už od počátku v něm byly vymezeny zastavitelné plochy, nic se na nich zatím nestalo, vlastníci ani nikdo jiný nestavěl, ani nezískal pravomocné rozhodnutí podle stavebního zákona.

Řešení: Od nabytí účinnosti územního plánu, který umožnil využití pozemků určitým způsobem uplynulo v roce 2024 více než 5 let. **Vlastníci nebyli nijak omezeni na možnosti stavět. Nárok na náhradu nemají.**

Případ 2: Územní plán máme víc než 5 let stejný, ale během pětileté lhůty došlo k prodeji pozemků jinému vlastníkovi

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2018. Už od počátku v něm byly vymezeny zastavitelné plochy, nic se na nich zatím nestalo, vlastníci ani nikdo jiný nestavěl, ani nezískal pravomocné rozhodnutí podle stavebního zákona. V roce 2022 (před uplynutím lhůty 5 let) byl pozemek prodán jinému vlastníkovi.

Řešení: Od nabytí účinnosti územního plánu, který umožnil využití pozemků určitým způsobem uplynulo v roce 2024 více než 5 let. Vlastníci nebyli nijak omezeni na možnosti stavět. To, že došlo k prodeji, nemá vliv na běh lhůty, nový vlastník vstupuje do práv svého předchůdce. **Nárok na náhradu nemá.**

Případ 3: Územní plán máme více než pět let stejný, ale zastavitelné plochy jsou omezeny etapizací

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2018. Už od počátku v něm byly vymezeny zastavitelné plochy, ale výstavba byla podmíněna etapizací. Její podmínky ještě nebyly v lednu 2024 splněny, vlastníci tedy nemohli stavět, i kdyby se sebevíc snažili.

Řešení: Od nabytí účinnosti územního plánu sice uplynulo více než 5 let, nicméně vlastníci byli výrazně omezeni na možnosti „konzumovat“ územní plán a získat potřebná rozhodnutí podle stavebního zákona a realizovat výstavbu v mezích územního plánu. Stavební zákon to sice přímo neříká, ale soudy by nejspíše dovodily, že pětiletá lhůta nemohla uplynout.¹ **Vlastníci by mohli mít nárok na náhradu, pokud by byli schopni prokázat újmu, která jim vznikla.**

¹Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. už toto pravidlo zakotvuje výslovně v § 133 odst. 3: *Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou*



Případ 4: Územní plán je starší než pět let, ale změnil se

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2018. V říjnu 2019 došlo ke změně územního plánu. Teprve změna vymezila pozemky jako zastavitelné.

Řešení: Pětiletá lhůta se počítá až od účinnosti změny, která zastavění umožnila. Uplyne až na podzim 2024 (k okamžiku 5 let od účinnosti změny územního plánu). **Vlastníci by mohli mít nárok na náhradu, pokud by byli schopni prokázat újmu, která jim vznikla.**

Případ 5: Územní plán máme zatím jen 3 roky a rozhodli jsme o pořízení změny, která omezí zastavitelnost

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2021, kdy vymezil zastavitelné plochy. V lednu 2024 zastupitelé rozhodli o pořízení změny a redukci zastavitelných ploch. Stavební uzávěra vydána nebyla. V územním plánu není další omezení zastavitelnosti.

Řešení: Pětiletá lhůta se počítá od účinnosti územního plánu a běží, i když se pořizuje změna, která má do budoucna (po své účinnosti) omezit zastavitelnost. Proces pořizování změny nemá vliv na běh lhůty, pokud nejsou vlastníci omezeni na právu stavět podle územního plánu třeba stavební uzávěrou. Jestliže nebude změna účinná dříve než za pět let od října 2021, **vlastníci nemají nárok na náhradu.** Je třeba počítat s hektickou snahou vlastníků stavět podle dosavadní podoby územního plánu.

Případ 6: Územní plán máme zatím jen 3 roky a rozhodli jsme o pořízení změny, která omezí zastavitelnost, a vydali jsme stavební uzávěru

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2021, kdy vymezil zastavitelné plochy, zastavitelnost nijak neomezil. V listopadu 2023 zastupitelé rozhodli o pořízení změny a redukci zastavitelných ploch. Stavební uzávěra byla vydána v lednu 2024.

Řešení: Pětiletá lhůta se počítá od účinnosti územního plánu. V okamžiku vydání stavební uzávěry jsou vlastníci silně omezeni na vlastnickém právu, nemohou stavět tak, jak jim předtím umožňoval územní plán. Neuplynulo 5 let od nabytí účinnosti regulace, která stavbu umožnila. **Vlastníci by mohli mít jednak nárok za omezení způsobené stavební uzávěrou a pokud jim nová úprava omezí zastavitelnost, tak i za změnu v území (po účinnosti opatření obecné**

bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.



povahy – změny územního plánu). Museli by prokázat, jaká jim vznikla újma (u stavební uzávěry jakožto dočasného opatření to může být pro vlastníky složité).

Případ 7: Územní plán máme zatím 10 let a rozhodli jsme o pořízení nového územního plánu

Situace: Obec má územní plán účinný od října 2016, kdy vymezil zastavitelné plochy, zastavitelnost nijak neomezil. V roce 2022 byly změnou vymezeny další zastavitelné plochy. V říjnu 2023 zastupitelé rozhodli o pořízení nového územního plánu. V lednu 2024 nabyla účinnosti stavební uzávěra. Zastupitelé přemýšlejí, že by dočasně ponechali i v novém územním plánu „nové“ plochy z roku 2022, u kterých neuplynulo do vydání stavební uzávěry 5 let, jako zastavitelné po několik dalších let, aby celkem (při sečtení předchozího územního plánu po změně 2022 a nového územního plánu) uplynulo oněch 5 let a pak by zastavitelnost ploch zrušili.

Řešení: Pětiletá lhůta se počítá od účinnosti územního plánu, který zastavitelnost umožnil. Obáváme se, že vzhledem k tomu, že vydáním a nabytím účinnosti nového územního plánu zcela zaniká regulace předchozí, se počítá pět let u nového územního plánu znovu – tj. od počátku jeho účinnosti a jakékoliv uplynulé roky za předchozího územního plánu nemají vliv, nic se nesčítá. **Vlastníci by mohli mít nárok za omezení způsobené stavební uzávěrou a pokud jim nová úprava omezí zastavitelnost, tak i za změnu v území. Museli by prokázat, jaká jim vznikla újma.**

K tomuto případu není judikatura, ani jasná právní úprava, jedná se o náš výklad.

Případ 8: Územní plán vymezuje zastavitelné pozemky, pro které bylo vydáno do 5 let od jeho účinnosti pravomocné územní rozhodnutí

Situace: Obec má územní plán z října 2016. V srpnu 2019 vlastník získal územní rozhodnutí, které nabylo právní moci (nikdo se neodvolal). V roce 2021 si jej nechal prodloužit. V srpnu 2023 získal pravomocné stavební povolení. Obec v roce 2020 začala pořizovat změnu územního plánu, která se týká pozemků a vydala ji v prosinci 2023.

Řešení: Vlastník získal v pětileté lhůtě pravomocné rozhodnutí. Stavební zákon říká, že se v takovém případě ustanovení o pětileté lhůtě neuplatní.²

² Nový stavební zákon v § 133 odst. 4 říká, že náhrada oprávněné osobě nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti. Je možné, že zákonodárce zamýšlel podobné účinky již ve starém stavebním zákoně, ale pravidlo formuloval naprosto nejasně, v podstatě obráceně.



Vlastník má teoreticky nárok na náhradu za změny v území, otázkou je, jakou újmu by prokázal, když je pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu samo o sobě limitem pro územní plán, který musí být v územním plánu respektován.³

Základ právní úpravy pro náhrady

Čl. 11. odst. 4 Listiny základních práv a svobod

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

§ 102 stavebního zákona

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

³ Více k vlivu pravomocných rozhodnutí na územní plán zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/12/10/dotaz-c-28-vliv-zmeny-uzemniho-planu-na-pravomocne-uzemni-rozhodnuti/> anebo zde <https://www.davidzahumensky.cz/2024/01/03/uzemni-rozhodnuti-je-limitem-pro-stavebni-uzaveru/>



- a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo
- b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

(4) Pokud bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu nebo zpracováním územní studie a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, která tuto podmínku stanovila, lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její aktualizaci nebo změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

(6) Uhradí-li obec, kraj nebo stát náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

(7) V případě, že dojde k následné změně územního plánu, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle § 93 odst. 5 a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.



Články na téma náhrad za změny v území

[Odborné články na webu advokátní kanceláře](#)

[Odborné články na webu Investor za humny](#)

Podcast

[Za pět minut v právu](#)

Kontakty

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

Telefon

721 725 474

608 719 535

E-mail

david@davidzahumensky.cz

investorzahumny@gmail.com