

Náhrady investorům za změnu územního plánu ve 100 otázkách a odpovědích

Část 1: Dotazy 1-10

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

O AUTORECH

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Od skončení studia práv v roce 2006 se věnuje právu životního prostředí, se zaměřením na územní plánování a územní rozvoj. V roce 2014 obhájila dizertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování a ukončila tak doktorské studium na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. Více než 10 let externě působila na Fakultě sociálních studií MU, kde se věnovala výuce práva životního prostředí. Obcím pomáhá v rámci projektu Investor za humny dát územní plány do pořádku, aby obstály při soudních sporech a pomáhaly samosprávám skutečně dobře fungovat.

Mgr. David Zahumenský

Je advokát. Zaměřuje se na ústavní právo, správní právo a územní rozvoj. Poskytuje právní poradenství obcím, zejména v souvislosti s realizací stavebních projektů na jejich území a změnami územního plánu. Již řadu let se věnuje problematice smluv obcí s investory a na toto téma publikuje články a odborné knihy. Vystudoval Právnickou fakultu na Masarykově univerzitě v Brně, kde několik let externě vyučoval na Katedře ústavního práva a politologie.

NAŠE ODBORNÉ PUBLIKACE

- Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
- Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
- Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
- Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
- Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
- Změna klimatu v územním plánování – Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva
- Novinka 2025: Plánovací smlouvy (zatím píšeme)

Vše vyšlo ve Wolters Kluwer.

ÚVOD

Každá obec, ve které se hodně staví, zná velmi důvěrně trable, které z toho plynou: chybí místa ve školkách, nedostačuje kanalizace ani vodovod, schází zeleň a vůbec veřejná prostranství, není dost komunikací ani chodníků. Tyto problémy je možné z velké části eliminovat skrze dobrou regulaci v územním plánu, kdy je třeba buď sáhnout k úplnému zrušení zastavitelných ploch nebo ke zpřísnění regulace. Obce se v takových situacích bojí změnit územní plán, protože nad nimi visí hrozba milionových náhrad za tzv. zmařené investice. Obavy jsou přitom často zbytečné, protože investoři nesplní náročné podmínky stavebního zákona.

Jestli byste chtěli mít dobrý územní plán, ale pořád máte nezodpovězené otázky ohledně rizika placení náhrad vlastníkům, pak právě teď čtete ten správný manuál od odborníků, kteří tématu skutečně rozumějí. Smlouvám s investory, územním plánům a náhradám za jejich změny se v naší advokátní kanceláři věnujeme řadu let. Díky tomu máme unikátní zkušenosti. Rozhodli jsme se o ně podělit a dát dohromady alespoň 100 otázek a odpovědí k tématu územního plánování. Postupně je budeme zveřejňovat v jednotlivých dílech publikace *„Náhrady investorům za změnu územního plánu ve 100 otázkách a odpovědích“*.

Máte-li dotaz, který v této ani v navazujících částech publikace nenajdete, napište nám. Rádi vám pomůžeme.

1. Dochází k soudům o náhrady za změny regulace v územním plánu často? Vyhrávají investoři nebo obce?

Spory o náhrady za změny v územních plánech, někdy taky označované jako náhrady za zklamaná očekávání, nejsou příliš časté. Existuje jen velmi málo rozsudků. To, že by se investor vůči obci domohl náhrady, se stává minimálně. Vlastníky odrazují také vysoké soudní poplatky a nejistota ohledně výsledku sporu.

To ale neznamená, že by si obce na změny územních plánů neměly dávat pozor. Investoři byli neúspěšní hlavně proto, že dlouho řadu let nestavěli a nechali pozemky ladem, anebo proto, že se jim nepodařilo ustát důkazní břemeno a nedokázali, k jaké škodě přesně došlo. Zejména pokud by splnili podmínky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), uspět by mohli a obec by skutečně musela náhrady hradit.

2. Hrozí obci placení náhrad za každou změnu územního plánu, se kterou investor nesouhlasí a která ho nějak omezuje?

Stavební zákon v § 133 odst. 1 říká, že se hradí škoda, ke které došlo v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku v územním plánu. Už z toho je zřejmé, že musí dojít k vážnému zásahu do vlastnického práva jako je rovnou zrušení zastavitelnosti nebo musí jít alespoň o významné omezení zastavitelnosti. Podobně se na věc dívají i soudy. Kvůli tomu, že nemáme dost rozsudků, sice není snadné určit, co ještě je a co už není významné omezení zastavitelnosti, ale rozhodně platí, že se méně významných změn nebo zpřísnění regulace obce spíše nemusí obávat.

3. Jak dlouho nesmí obec změnit územní plán, když se nechce obávat placení náhrad podle stavebního zákona?

Pokud bychom se bavili skutečně jen o tom, jak na náhrady za zklamaná očekávání investorů nahlíží stavební zákon, tak platí, že je třeba územní plán neměnit po dobu 5 let od okamžiku, kdy byla daná plocha vymezena jako zastavitelná k určitému využití (pro průmysl, bytovou výstavbu a podobně). Po uplynutí pěti let by náhrady podle stavebního zákona hrozit neměly. Důležité je, aby vlastníky skutečně mohl stavět, tedy aby nebyl třeba omezen stavební uzávěrou nebo nesplněnými podmínkami etapizace. Pokud měl sice zastavitelnou plochu, ale stavět nemohl kvůli omezení plynoucímu z územního plánu nebo stavební uzávěry, pětiletá lhůta neběží.

4. Máme v územním plánu napsáno, že se v jedné zastavitelné ploše smí stavět, až dojde ke zkapacitnění kanalizace. Investor tedy nemůže stavět. Jaký to má vliv na případné náhrady?

Jedná se o situaci popsanou v předchozí otázce. Jestliže byla plocha v územním plánu sice vymezena jako zastavitelná, ale podmínkou pro výstavbu na ní bylo třeba zkapacitnění čističky odpadních vod nebo rozšíření kanalizačního řadu nebo třeba přístavba k základní škole, pak pětiletá lhůta běží až od okamžiku, kdy byly podmínky

splněny a vlastník mohl reálně stavět, kdyby chtěl. Podobně to platí třeba pro podmínku uzavření plánovací smlouvy nebo pořízení územní studie. Lhůta běží až od uzavření smlouvy nebo od zapsání územní studie.

5. Chtěli bychom v územním plánu zpřísnit podmínky pro velikost stavebního pozemku. Nově by každý měl mít aspoň 850 m². Budeme za to muset platit náhrady?

Domníváme se, že se jedná o zásah, který by se neodškodňoval, neboť pozemky zůstanou nadále zastavitelné, jen se mírně sníží rozsah výstavby. Nejde o ono významné omezení zastavitelnosti, jak to pro poskytnutí náhrady požaduje stavební zákon. Znovu ale musíme upozornit, že neexistuje judikatura, která by náš názor potvrdila.

6. Má na placení náhrad nějaký vliv to, že po třech letech od účinnosti územního plánu došlo k prodeji pozemků, na kterých chceme měnit regulaci?

Platí, že územní plán platí pro všechny vlastníky. Nový vlastník vstupuje do práv a povinností svého předchůdce. Novému vlastníkovi tak část pětileté lhůty již uběhla proto, že uběhla jeho předchůdci. Neběží mu nová pětiletá lhůta. Opravdu je v naprosté většině případů třeba sledovat jen datum, ke kterému nabyla účinnosti územně plánovací dokumentace a okamžik, od kdy mohl vlastník skutečně stavět, kdyby chtěl. Upozornit je třeba na to, že mohou existovat specifické případy jako jsou restituce nebo obzvláště dlouhé a komplikované dědické řízení. Soudy by pak mohly více chránit vlastníka, jenž nemohl reálně své právo využít.

7. Co po nás může vlastník chtít, když změním územní plán? Ušlý zisk nebo třeba nějaké snížení hodnoty pozemku, který vlastní?

Stavební zákon počítá s tím, že by vlastník mohl nárokovat náklady vynaložené na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu. Soudy dovodily, že by se na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) mohl domáhat třeba i toho, o čem mu byla snížena hodnota pozemku. Představit si lze i nárok na ušlý zisk, ale pro vlastníka bude těžké doložit, v čem přesně ušlý zisk spočíval. Také nároky na ostatní náhrady je někdy pro vlastníky obtížné dokázat.

8. Musí nám vlastník, který bude chtít obec žalovat o náhrady za územní plán, poslat nějakou výzvu k jednání?

Stavební zákon říká, že by vlastník měl nejprve obec o náhradu požádat (§ 134 odst. 2). Ve skutečnosti je to formální věc, kterou ne vždy musí vlastník dodržet. I bez toho, že by žádost u obce uplatnil, se bude moci soudit o náhrady.

9. Co se stane, když zaplatíme náhrady podle stavebního zákona, ale pak bychom chtěli v územním plánu vše zase vrátit na zastavitelnou plochu? Vlastník si vyplacené peníze nechá?

Stavební zákon myslí i na tuto situaci. V § 135 říká, že když dojde po vyplacení náhrady k další změně územního plánu a pozemek zase umožňuje zastavění, musí ten, komu byla náhrada vyplacena, náhradu v plné výši vrátit obci. Obec ho o požadavku na vrácení náhrady ale musí vyrozumět. Musíme ale upozornit, že povinnost vlastníka vrátit náhradu zaniká, jestliže ke změně územního plánu (která zase vrátila dotčenému pozemku zastavitelnost) došlo po více než 5 letech od okamžiku, kdy nabyla účinnosti původní změna územního plánu, za kterou byla náhrada vyplacena. Obec tedy nemůže otálet do nekonečna a myslet si, že někdy v budoucnu třeba pozemek dá zase do zastavitelné plochy a vlastník jí bude muset vyplacenou částku vrátit.

10. Platí se náhrady za změny územního plánu podle stavebního zákona jen v penězích?

Obvyklá bude náhrada v penězích, ale stavební zákon říká, že místo peněžitě náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžitě náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ

Pokud vás zajímá téma plánovacích smluv, náhrad investorům za zmařené investice a celkově územního plánování, sledujte web Advokátní kanceláře David Zahumenský. Právě tam zveřejňujeme informace z soudní rozhodovací praxe, odpovědi na otázky a návody pro obce i stavebníky.

KONKAKTY

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

Telefon

+ 420 721 725 474

+ 420 608 719 535

E-mail

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz

Web

www.davidzahumensky.cz

www.investorzahumny.cz