

Náhrady investorům za změnu územního plánu ve 100 otázkách a odpovědích

Část 3: Dotazy 21-30

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

2025

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: 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.

Pokud v této publikaci hovoříme o stavebním zákonu, máme tím vždy na mysli zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

OTÁZKY Č. 11 – 20

21. Chceme dát do územního plánu podmínku plánovací smlouvy, ale bojíme se, že ji vlastník nebude chtít uzavřít. Můžeme mu po několika letech změnit pozemky zase na nezastavitelné bez náhrady? Aby stavěl bez infrastruktury také nechceme.

Stavební zákon v § 81 odst. 3 říká, že podmínka plánovací smlouvy smí být v územním plánu nejdéle šest let. Může se samozřejmě stát, že se stavebníci budou všemožně snažit se uzavření plánovací smlouvy vyhnout, protože povinnost podílet se na budování veřejné infrastruktury logicky zvyšuje náklady na výstavbu a snižuje ziskovost projektu. Tato nespolupráce může vyústit až v situaci, kdy bude jasné, že se v šestileté lhůtě smlouva uzavřít nestihne. Současně ale stále chybí infrastruktura. Je proto možné uvažovat o prodloužení podmínky plánovací smlouvy. Stavební zákon to ale nezná, tak bude na soudech, jak k problému přistoupí.

Druhou možností je pokusit se zrušit zastavitelnost. Vzhledem k § 133 odst. 3 stavebního zákona ale hrozí, že soudy skutečně potvrdí, že pětiletá lhůta začala plynout až od okamžiku, kdy odpadla podmínka plánovací smlouvy. Záleží na tom, jak vyloží pokyn, že se do pětileté lhůty nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

Plánovací smlouva totiž sama o sobě, pokud se jejímu uzavření nebrání obec, nepředstavuje pro investora nepřekonatelné omezení. Soudy by neměly stavebníkům přiznat náhrady, když bude zřejmé, že si celou situaci způsobili sami svojí nečinností nebo spekulativním jednáním.

22. Může vlastník chtít náhrady taky za stavební uzávěru?

Stavební zákon v § 133 odst. 2 říká, že vlastníkově pozemků nebo tomu, kdo má věčné právo k pozemku nebo stavbě, náleží náhrada i za územní opatření o stavební uzávěře. Zatím k tomu neexistuje vůbec žádná judikatura. Je tedy otázkou, jak by soudy posoudily právo na náhradu za dočasné omezení zastavitelnosti pozemku, který by připravovaná územně plánovací dokumentace mohla klidně zařadit zase do zastavitelných ploch.

Vlastník bude muset navíc prokázat, že mu skrze stavební uzávěru vznikla škoda. To může být obtížné.

23. Platí i pro stavební uzávěru pětiletá lhůta, během níž by měl vlastník stavět, jinak nemá nárok na náhradu?

Máme za to, že ano, byť stavební zákon to výslovně neříká. V § 133 odst. 3 se uvádí: náhrada nenáleží, došlo významnému omezení zastavitelnosti pozemku po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Ze spojení „významné

omezení zastavitelnosti“ lze dovodit, že se to týká i stavební uzávěry, protože právě ta významně omezuje zastavitelnost. Současně v § 133 odst. 2 se říká, že náhrada za stavební uzávěru náleží, byla-li práva významně omezena a pokud tímto omezením vznikla škoda.

Navíc je územní opatření o stavební uzávěře jen dočasným řešením a nedává smysl, aby se na méně přísné opatření pětiletá lhůta nevztahovala na přísnější opatření (územní plán s trvalejším nebo i trvalým řešením) ano.

24. Změnili jsme územní plán a zrušili zastavitelnost a zaplatili náhrady. Nakonec jsme se rozhodli přijmout další změnu a zastavitelnost na pozemky raději vrátit. Musí nám vlastník vrátit peníze, které jsme mu zaplatili?

Stavební zákon s touto situací počítá v § 135 odst. 2. Pokud tedy dojde k tomu, že by obec zrušila zastavitelnost a vyplatila skutečně náhrady (v praxi se to ale skoro neděje) a poté se zastupitelé rozhodli zase na pozemky zastavitelnost vrátit skrze změnu územního plánu, pak musí dotčený vlastník vyplacené peníze vrátit. Učinit tak musí do 3 měsíců od okamžiku, kdy ho obec o dané věci vyrozumí.

Obce ale musí vědět, že se změnou územního plánu nesmí otálet. Podle § 135 odst. 3 totiž povinnost vrátit poskytnutou náhradu zaniká, jestliže územní plán nebude změněn zpět do pěti let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, na jejímž základě nárok na náhradu vzniknul.

25. Změnili jsme územní plán, aby investor mohl realizovat svůj záměr. Na základě návrhu sousedního vlastníka ale soud změnu zrušil a investor má zase jen pole. Může nás žalovat chtít náhrady?

Tato situace tak docela nesouvisí s náhradami za změny v území podle stavebního zákona, obce ji ale tu a tam řeší. Problém spadá pod zákon č. 82/1998 Sb., o škodě způsobené nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Dobrou zprávou pro obce je, že z judikatury plyne, že se náhrad škody investor v takovém případě obvykle domoci nemůže.

Škoda totiž nevznikla na základě nezákonné změny územního plánu, ale až kvůli soudnímu rozhodnutí, které tuto změnu zrušilo. Chybí tedy tzv. příčinná souvislost. Investor měl jednoduše pole, pak nějakou dobu zastavitelný pozemek a po rozsudku má zase jen pole jako na začátku.

26. Do územního plánu chceme doplnit podrobnou regulaci skrze prvky regulačního plánu. To stavebníky zčásti omezí – budou moct stavět, ale za přísnějších podmínek. Je to z hlediska náhrad problém?

Stavební zákon v § 133 odst. 1 říká, že pro vznik nároku na náhradu za změny v území musí dojít ke zrušení nebo k významnému omezení zastavitelnosti. Neodškodňuje se

tedy každá změna regulace, ale skutečně jen ta, která vážně zasáhne do práv vlastníka. Bylo by vždy potřeba věc posoudit případ od případu, ale zpřísnění regulace by samo o sobě vůbec nemuselo být důvodem pro vyplacení náhrad.

27. Mám v obci pozemky, kde bychom rádi zrušili zastavitelnost, ale byly o ně složité dědické spory po několik let, je to z hlediska náhrad problém?

Obecně platí, že převod nebo přechod vlastnictví nemá na běh pětileté lhůty vliv. U složitých několik let trvajících dědických sporů, podobně třeba jako u restitucí, kdy nový vlastník reálně nemohl několik let s pozemky nakládat a využít možnosti na nich stavět podle územního plánu, by soudy mohly toto omezení vlastníka zohlednit a přiznat mu právo na náhradu i po uplynutí pěti let od účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavěné pozemku umožnila.

28. Územní plán jsme vydali před 4 roky. Můžeme už teď rozhodnout o pořízení změny, která zruší zastavitelnost, nebo bychom museli platit náhrady, protože ještě neuplynulo pět let?

Ano, určitě lze rozhodnout o pořízení změny územního plánu, protože tím se nijak nezasahuje do běhu pětileté lhůty. Stavebník může dál stavět podle platného územního plánu, i když je v běhu jeho změna. Změna, pokud má měnit regulaci na pozemku, musí nabýt účinnosti až po pěti letech od účinnosti předchozí verze územního plánu. Pokud byste ale na pozemek chtěli pro jistotu vložit stavební uzávěru, aby se stavební činnosti zabránilo, je situace jiná a pětiletá lhůta by neuběhla. Vlastník by tedy mohl mít nárok na náhradu škody.

29. Četli jsme, že je pravomocné povolení záměru limitem pro územní plán, to znamená, že ho nemůžeme měnit a nehrozí tedy náhrady?

Pravomocné a platné rozhodnutí stavebního úřadu (dnes povolení záměru, dříve typicky územní rozhodnutí) je skutečně tzv. právním limitem v území, to znamená, že i kdyby územní plán změnil regulaci pozemků, na možnost stavět podle rozhodnutí to nebude mít vliv. Územní plán měnit můžete.

Otázka případných náhrad je v této situaci docela složitá a vyžaduje spíše individuální posouzení.

30. Jak investor ve sporu dokáže, že mu vznikla škoda změnou regulace v územním plánu?

V tomto má investor docela komplikovanou pozici. Dokazuje se kupř. znaleckými posudky, svědeckými výpověďmi, výpisy z účtů nebo fakturami. Obtížné je prokázat

zejm. ušlý zisk. Naopak celkem snadno by se kupř. prokázalo, kolik stál nákup pozemků.

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