

Plánovací smlouvy ve 100 otázkách a odpovědích

Část 3: Dotazy č. 21-30

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: 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. Stačí dobře promyslet etapizaci a podmíněnost výstavby, pořídit územní plán s prvky regulačního plánu a nedovolit zastavět každický volný metr čtvereční třeba s odkazem na nutnost chránit zemědělskou půdu a řešit dopady změny klimatu. Pokud k tomu obec přidá ještě plánovací smlouvy, podle kterých budou stavebníci povinni se podílet na dobudování potřebných kapacit čistírny odpadních vod, školy nebo chodníků a silnic, pak se může situace v obci zásadně změnit k lepšímu.

Pokud byste rádi plánovací smlouvy uzavírali, ale pořád máte nezodpovězené otázky, pak právě teď čtete ten správný manuál od odborníků, kteří tématu skutečně rozumějí. Smlouvám s investory a územním plánům 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 plánovacích smluv. Postupně je budeme zveřejňovat v jednotlivých dílech publikace „*Plánovací smlouvy 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 vždy na mysli zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

21. Otázka: Jak dlouho může být v územním plánu podmínka uzavření plánovací smlouvy?

Odpověď: Podle § 81 odst. 3 stavebního zákona platí, že lhůta stanovená územním plánem pro uzavření plánovací smlouvy nesmí být déle než šest let. Toto ustanovení je ale pojato poměrně nelogicky. Vždyť se může celkem snadno stát, že se uzavření plánovací smlouvy bude bránit stavebník a svojí pasivitou nebo absurdními požadavky nebo neochotou přistoupit na rozumné podmínky způsobí propadnutí lhůty. Měl by snad mít v takovém případě nárok na to, aby mohl stavět bez podmínek? To by nebylo fér jak vůči obci, tak vůči těm, co plánovací smlouvy uzavřeli a na výstavbě infrastruktury se podíleli. Proto je možné, že soudy umožní tuto lhůtu prodlužovat nebo naleznou cestu, jak následně zrušit zastavitelnost dané plochy.

22. Otázka: Co dělat, když ani po šesti letech nedošlo k uzavření plánovací smlouvy vyžadované územním plánem a infrastruktura pořád chybí?

Odpověď: To je obtížná otázka. Zatím nevíme, jak budou rozhodovat soudy. Do úvahy rozhodně přichází zkusit skrze změnu územního plánu (nebo nový územní plán) lhůtu prodloužit (nastavit lhůtu novou). Je možné uvažovat i o zrušení zastavitelnosti, ale zde hrozí riziko nutnosti poskytnout vlastníkově pozemku náhradu za změnu v území podle § 133 a násl. stavebního zákona.

Platí sice, že tyto náhrady se neposkytují, pokud měl stavebník čistých pět let na realizaci svého záměru (§ 133 odst. 3 stavebního zákona), ale současně stavební zákon chce, aby nebyl omezen nějakými dalšími podmínkami plynoucími z územního plánu. Takovou podmínkou je právě požadavek na uzavření plánovací smlouvy. Proto je možné, že soudy dospějí k závěru, že se pětiletá lhůta počítá až od okamžiku, kdy odpadla podmínka uzavření plánovací smlouvy (může to být klidně až 11 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která požadavek na plánovací smlouvu zavedla).

23. Otázka: Jaký je rozdíl mezi etapizací a plánovací smlouvou?

Odpověď: V podstatě se jedná o dva instituty, které mají v územním plánu řešit chybějící infrastrukturu. Zatímco u plánovací smlouvy je zřejmé, že se na úhradě nákladů na realizaci infrastruktury má podílet stavebník, u etapizace to evidentní není – je nastavena jako obecná podmínka pro výstavbu, aniž by z ní bylo zřejmé, kdo má vybudování infrastruktury vůbec zajistit. Oba instituty je možno kombinovat a v řadě případů to bude dokonce žádoucí řešení.

24. Otázka: Musí se plánovací smlouva týkat všech zastavitelných lokalit, nebo ji můžeme chtít jen po některých stavebnících?

Odpověď: Plánovací smlouva se nemusí týkat všech zastavitelných lokalit v územním plánu. Pokud se ale některých netýká, je třeba vysvětlit, v čem se daná plocha odlišuje od těch podmíněných plánovací smlouvou, jinak hrozí, že půjde o diskriminaci a vlastník podmíněné lokality u soudu uspěje. Regulace obsažená v územním plánu zkrátka nesmí být svévolná.

25. Otázka: Jak se vyhnout diskriminaci při přípravě územního plánu, do kterého chceme dát podmínku plánovací smlouvy?

Odpověď: Je to docela jednoduché. Vždycky je třeba vzít si všechny pozemky, které chceme kupř. zařadit do zastavitelných ploch a porovnat, jestli jsou si podobné. To zjistíme tak, že se podíváme, jestli:

- jsou stejně daleko od zastavěného území,
- nejsou v záplavových oblastech, jsou na víceméně stejně hodnotných zemědělských půdách,
- jsou dobře obslouženy dopravou nebo naopak shodně obslouženy nejsou,
- půjde o plochy s podobnou rozlohou (tedy nesrovnáváme výstavbu 1 rodinného domu s developerským projektem o 55 rodinných domech)

Plochy, které z tohoto porovnání vyjdou podobně, se musí regulovat podobně. Odlišné neodůvodněné zacházení je diskriminace. Příkladem může být situace, kdy by obec jednomu vlastníku na pozemcích s půdou I. třídy ochrany povolila stavět a druhému by řekla, že stavět nemůže, protože na jeho pozemku je I. třída ochrany zemědělské půdy. Stejně jednoduše musí být řešeno stejně.

26. Otázka: Kdo se může domáhat přezkumu plánovací smlouvy?

Odpověď: Podle § 165 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, lze soulad veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy přezkoumat z moci úřední. Podnět na takový přezkum může dát v souladu s § 42 správního řádu kdokoliv – občan obce, spolek nebo třeba jiný developer. Bude na krajském úřadu, zda přezkum zahájí, toho se nelze domoci. Postupuje se přiměřeně podle § 42 plyne z § 170 správního řádu, kde se uvádí, že na veřejnoprávní smlouvy vztahuje obdobně části první a přiměřeně část druhá správního řádu.

V § 165 odst. 1 správního řádu se ještě dočteme, že podnět k přezkumu může dát samozřejmě i strana veřejnoprávní smlouvy, ale musí tak učinit do 30 dnů ode dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděla.

27. Otázka: Jakým způsobem se může veřejnost domoci přezkumu plánovací smlouvy?

Odpověď: Veřejnost může dát k přezkumu veřejnoprávní smlouvy podnět podle § 42 správního řádu, ale záleží na krajském úřadu, zda přezkumné řízení zahájí nebo ne.

28. Otázka: Jaké má následky, když krajský úřad plánovací smlouvu zruší v rámci přezkumného řízení?

Odpověď: Pokud krajský úřad smlouvu v přezkumném řízení zruší (§ 165 odst. 2 správního řádu), bude to znamenat její zánik. Závazky z ní také zaniknou a strany si budou muset vrátit, co si poskytly. Přiměřeně se pro toto vypořádání použijí ustanovení zákona č. 89/2012 SB., občanský zákoník

Jestliže budou v rozporu s právními předpisy jen některá ustanovení veřejnoprávní smlouvy, zruší se jen tato ustanovení, pokud z povahy veřejnoprávní smlouvy nebo z jejího obsahu anebo z okolností, za nichž byla uzavřena, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatních.

29. Otázka: Jak se proti rozhodnutí krajského úřadu, který plánovací smlouvu zruší v přezkumném řízení, bránit?

Odpověď: Proti rozhodnutí krajského úřadu o zrušení smlouvy v přezkumném řízení se lze bránit soudně.

30. Otázka: Můžeme po zrušení smlouvy krajským úřadem znovu uzavřít novou plánovací smlouvu se stejným stavebníkem?

Odpověď: Ano, samozřejmě. Krajský úřad nemá pravomoc zakázat uzavření plánovací smlouvy proto, že ta předchozí byla zrušena v přezkumném řízení.

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ

Pokud vás zajímá téma plánovacích smluv 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