

Plánovací smlouvy ve 100 otázkách a odpovědích

Část 2: Dotazy č. 11-20

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. Radi vám pomůžeme.

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

OTÁZKY 11 – 20

11. Otázka: Musí se obec vzdát práva na odvolání a na žalobu, když uzavře plánovací smlouvu?

Odpověď: Ne, automatické to není. Lze ale očekávat, že investor bude takový závazek prosazovat, neboť je pro něj důležitý. Každopádně takový závazek v plánovací smlouvě dle § 131 odst. 1 písm. c) stavebního zákona být může. Uvedený závazek má veřejnoprávní charakter (má dopad do řízení o povolení záměru) a pokud bude v plánovací smlouvě obsažený, bude z ní dělat veřejnoprávní smlouvu se všemi důsledky.

12. Otázka: Může nám dát stavebník peníze nebo musí stavět vždycky infrastrukturu?

Odpověď: Záleží na obci a stavebníkovi, jak se mezi sebou dohodnou. Stavební zákon umožňuje obojí. V jeho ustanovení § 131 odst. 3 písm. a) a b) se říká, že stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem a k převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem.

13. Otázka: Může nám stavebník zaplatit za to, že změníme územní plán v jeho prospěch?

Odpověď: Teoreticky by to podle § 131 odst. 3 písm. e) stavebního zákona mohlo být možné. Píše se v něm, že stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace. Podle § 131 odst. 1 písm. b) se zase obec může zavázat k tomu, že učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace. Zavázat se ale přímo ke konkrétní změně územního plánu není rozumné. Nejlepší je zvolit systém tzv. odkládacích podmínek a ve smlouvě říct, že k plnění vzájemných závazků dojde tehdy, když bude podle zákonem předpokládaných postupů změněn územní plán.

14. Otázka: Musíme plánovací smlouvu projednávat s veřejností?

Odpověď: Ne, plánovací smlouvy se žádným způsobem s veřejností projednávat nemusí. Samozřejmě ale bude řešeny na zastupitelstvu, takže se o nich veřejnost dozví. Vedle toho musí být zveřejněny v registru smluv, pokud to vyžaduje zákon č. 340/2015 Sb. Plánovací smlouvy také měly být podle § 130 odst. 3 zveřejňovány v Národním geoportálu územního plánování, ale dokud se budeme nacházet v přechodném období tzv. bypassu (§ 334b stavebního zákona), ustanovení § 130 odst. 3 se dle § 334b odst. 3 nepoužije. „Bypassová“ novela stavebního

zákonu neřeší náhradní zveřejnění plánovacích smluv třeba na webu obce nebo na webu úřadu územního plánování.

Pokud by plánovací smlouva obsahovala závazek směřující k pořízení změny územního plánu, měla by mít veřejnost možnost se k plánovací smlouvě vyjádřit v rámci veřejného projednání návrhu takové změny.

15. Otázka: Může obec dát do územního plánu podmínku uzavření plánovací smlouvy, aby nebylo možné bez uzavření takové smlouvy stavět?

Odpověď: Ano, může. Umožňuje to § 81 odst. 3 stavebního zákona. Pokud se obec k takové regulaci rozhodne, měla by v územním plánu také stanovit základní obsah plánovací smlouvy a podmínky pro její uzavření. Problém je, že stavební zákon poněkud nelogicky říká, že v územním plánu musí být stanovena lhůta pro uzavření plánovací smlouvy. Tato lhůta nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která podmínku zavedla. Marným uplynutím lhůty podmínka zaniká.

Stavební zákon vůbec neřeší, co se stane, když investor nebude po celých šest let projevovat snahu smlouvu uzavřít a podmínku nakonec kvůli tomu, nebo kvůli nemožnosti se shodnout, odpadne. Obce mohou nyní jen doufat, že soudy dovodí, že je podmínku možné prodlužovat. Jistým řešením je propojit podmínku plánovací smlouvy se stanovením etapizace. Po marném uplynutí lhůty pro uzavření plánovací smlouvy by také bylo možno uvažovat o tom, že se zruší zastavitelnost ploch.

16. Otázka: Stačí mít v územním plánu jen podmínku plánovací smlouvy, aby se nestavělo bez budování infrastruktury?

Odpověď: Domníváme se, že je to kvůli výše popsané šestileté lhůtě, ve které musí být smlouva uzavřena (jinak podmínka z územního plánu zmizí), nedostatečné. Nejlepší je, když obce podmíní výstavbu nejen uzavřením plánovací smlouvy, ale i vhodně nastavenou etapizací. Podmínky etapizace pak v podstatě představují i obsah budoucí plánovací smlouvy.

17. Otázka: Co když je v lokalitě řada vlastníků a nechtějí se dohodnout na uzavření smlouvy?

Odpověď: To je vskutku komplikovaný případ. Ke zvážení připadá několik řešení, ale žádné zatím neprošlo kontrolou soudů, tudíž nevíme, zda ob stojí. Je kupř. možné rozdělit lokalitu na několik menších částí, ve kterých se budou moci vlastníci lépe shodnout. Je možné výstavbu každého rodinného domu podmínit vlastní plánovací smlouvou, tedy se vlastníci nebudou muset shodnout mezi sebou, ale každý sám se zaváže jen obci.

Pak by se patrně spíše hodilo, aby infrastrukturu vybudovala obec a od vlastníků si nechala náklady jen uhradit. V některých extrémně složitých a vlastnický rozdílných lokalitách obci nezbude než spoléhat na to, že budou vlastníci rozumní a svoje malé parcely prodají velkému developerovi, který bude schopný s obcí jednat. V každém případě je nutno před vydáním

územního plánu a vymezením nové zastavitelné plochy skutečně přemýšlet o tom, zda je řešení, které obec navrhuje, vůbec v praxi realizovatelné.

18. Otázka: Musí s plánovací smlouvou, než ji uzavřeme, souhlasit krajský úřad?

Odpověď: Ne, nic takového stavební zákon nevyžaduje. Krajský úřad provádí až případný přezkum plánovací smlouvy.

19. Otázka: Dá se plánovací smlouva vypovědět?

Odpověď: Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád říká, že veřejnoprávní smlouvu lze vypovědět jen písemnou formou a jen tehdy, jestliže to bylo ve veřejnoprávní smlouvě smluvními stranami dohodnuto a jestliže byla dohodnuta výpovědní lhůta. Protože jsou plánovací smlouvy veřejnoprávní smlouvy, tak se na ně uvedené také vztahuje. Pokud by obec uzavírala soukromoprávní smlouvu s investorem (v případech, kdy to jde), pak si samozřejmě sjedná podmínky výpovědi s investorem dle potřeby.

20. Otázka: Jak zajistit, aby stavebník plánovací smlouvu doopravdy splnil?

Odpověď: Už v plánovací smlouvě je třeba na tuto otázku myslet a pečlivě formulovat její články, které se věnují tzv. zajištění závazků. Takových zajišťovacích institutů nejčastěji bývá smluvní pokuta, uvažovat lze i o některých dalších možnostech jako je zřízení zajišťovacího převodu nemovitosti nebo bankovní záruka.

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