

Plánovací smlouvy ve 100 otázkách a odpovědích

Část 1: Dotazy č. 1-10

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 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. 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 čistíčky 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.

1. Otázka: K čemu plánovací smlouvy slouží?

Odpověď: Hlavním účelem plánovacích smluv je zajistit, aby se stavebník podílel na hrazení nákladů na budování veřejné infrastruktury, ať už jde o silnice, chodníky, parky, rozšíření čistíčky odpadních vod nebo vodovodního řadu či navýšení kapacit mateřské nebo základní školy. Z pohledu investora je pak důležitá jistá (rozumná!) míra spolupráce ze strany samosprávy a to, že vybudovanou infrastrukturu obec převezme a bude se o ni starat.

2. Otázka: Který zákon upravuje plánovací smlouvy?

Odpověď: Od 1. 7. 2024 se plánovací smlouvy řídí zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Protože se jedná o veřejnoprávní smlouvy, bude se v otázkách stavebním zákonem neřešených postupovat i podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“).

3. Otázka: Uzavírají se plánovací smlouvy stejně jako dřív smlouvy o spolupráci?

Odpověď: Prakticky ano, protože obsahově si budou dřívější smlouvy o spolupráci s plánovacími smlouvami dost podobné. Je ale třeba respektovat skutečnost, že jsou plánovací smlouvy smlouvami veřejnoprávními a od toho se odvíjí některé zvláštní požadavky. Důležité

například je, že plánovací smlouvu musí schválit zastupitelstvo obce, jinak bude smlouva nezákonná a bude hrozit její zrušení správním orgánem v přezkumném řízení.

4. Otázka: Co znamená, že je smlouva veřejnoprávní?

Odpověď: Právní řád rozlišuje smlouvy na soukromoprávní, které se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a na smlouvy veřejnoprávní. Na první pohled mezi nimi nemusí být pro laiky rozdíl – obě totiž obsahují práva a povinnosti smluvních stran, ale ve skutečnosti je rozlišování mezi oběma druhy smluv důležité. Ty veřejnoprávní se totiž řídí mnohem přísnějšími pravidly a zasahují často do činnosti orgánu veřejné správy (v případě plánovacích smluv je to zejména obec). Platí pro ně také specifický postup při přezkumu (provádí jej krajský úřad a teprve pak soud).

5. Otázka: Můžeme uzavírat i smlouvy soukromoprávní nebo už vše musí být podle stavebního zákona?

Odpověď: Na tuto otázku ještě neexistuje jasná odpověď, dají ji časem až soudy. Většina smluv, které budou s investory uzavírány, bude patrně veřejnoprávní, protože budou obsahovat některé z veřejnoprávních závazků předpokládaných stavebním zákonem (například to, že se obec nebude odvolávat nebo soudit, pokud bude investor realizovat záměr v souladu s plánovací smlouvou). Je možné, že velmi jednoduché smlouvy o finančním příspěvku, ve kterých se obec k ničemu explicitně nezaváže, by mohly být soukromoprávní, netýkala by se jich zpřísněná veřejnoprávní regulace a mohla by je schvalovat jenom rada.

6. Otázka: Který orgán plánovací smlouvu schvaluje?

Odpověď: Plánovací smlouvu, pokud jde o veřejnoprávní smlouvu podle stavebního zákona, musí vždy schvalovat zastupitelstvo.

7. Otázka: Co když plánovací smlouvu neschválí zastupitelstvo?

Odpověď: Pokud by veřejnoprávní plánovací smlouvu schválila jen rada, bude smlouva nezákonná. To ji může ohrozit v přezkumném řízení, kdy může být správním orgánem zrušena.

8. Otázka: Může plánovací smlouvu někdo přezkoumávat?

Odpověď: Ano, podle stavebního zákona i podle správního řádu je možné, aby dal kdokoliv podnět k přezkumu ke krajskému úřadu (jde-li o smlouvu uzavřenou obcí, městysem nebo městem – kromě Prahy, tam je to jinak). Krajský úřad pak uváží, zda přezkum zahájí. Pokud ano, může se stát, že ve smlouvě najde závažné nedostatky a pak ji zruší. Pro veřejnoprávní smlouvu může být problém i fakt, že je rozporná s veřejným zájmem nebo že snižuje důvěru ve veřejnou správu. Proto je třeba dbát při jejím uzavírání na důsledné dodržování předpisů.

9. Otázka: Může se obec zavázat v plánovací smlouvě, že změni územní plán?

Odpověď: Obecně se dá odpovědět – ano, stavební zákon to umožňuje. V praxi je ale třeba být velmi opatrní. Územní plánování je striktně upravený veřejnoprávní proces a kdyby byla plánovací smlouva napsaná tak, že se obec zavazuje vydat konkrétní podobu územního plánu podle požadavků investora, mohlo by to zákonnost územního plánu ovlivnit. Je totiž třeba počítat s tím, že do procesu zasahují dotčené orgány nebo veřejnost a územně plánovací dokumentace se může snadno dostat k soudu. Proto je nejlépe do plánovací smlouvy nedávat závazky ke změně územního plánu, ale vytvořit systém vhodných odkládacích podmínek. Ve smlouvě pak bude, že investor nebo obec bude plnit svoje závazky až tehdy, kdy bude řádně změněn územní plán.

10. Otázka: Nechceme se zavázat ke změně územního plánu, ale investor bez toho nemůže stavět. Co s tím?

Odpověď: V takové situaci je nejlepší do plánovací smlouvy nedávat závazky ke změně územního plánu, ale vytvořit systém vhodných odkládacích podmínek. Ve smlouvě pak bude, že investor nebo obec bude plnit svoje závazky až tehdy, kdy bude řádně změněn územní plán. Smlouva by taky měla pamatovat na to, co se stane, když kýžená změna územního plánu nedopadne pro investora dobře a záměr se realizovat nebude.

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