

Náhrady investorům za změnu územního plánu ve 100 otázkách a odpovědích

Část 1: Dotazy 11-20

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

11. Co když dojde ke změně územního plánu kvůli zásadám územního rozvoje?

Situaci řeší § 136 odst. 1 stavebního zákona. Totot ustanovení počítá s tím, že obec sice bude muset (pokud pro to budou splněny všechny podmínky, resp. pokud tak rozhodne soud) uhradit náhrady za změny v území, ale pak se může obrátit na příslušný kraj s tzv. regresním nárokem – pokud opět splní podmínky, dojde k vyplacení uhrazené částky obci.

12. Co když nás ke změně územního plánu v neprospěch vlastníka donutí dotčený orgán?

Pokud dojde ke zrušení zastavitelnosti pozemku kvůli stanovisku dotčeného orgánu, pak platí to, co bylo uvedeno u předchozí otázky.

13. V územním plánu máme nastavenou etapizaci, už šest let ale nebyly její podmínky splněny. Jak se počítá běh pětileté lhůty?

Tato otázka není zatím v judikatuře nijak vyřešena. Domníváme se, že plochy, které jsou zastavitelné až po splnění podmínek etapizace nejsou reálně zastavitelné, jejich zastavitelnost je odložena do okamžiku, kdy dojde třeba k výstavbě obchvatu. Teprve pak mají vlastníci své pozemky v reálně zastavitelné ploše.

Podmínky etapizace přitom nelze považovat za srovnatelné třeba s podmínkou pořízení územní studie. V případě etapizace totiž jde o věcné závady v území, nikoliv o to, že by se měl jen pořádit další podrobnější dokument.

Uzavíráme tedy, že by se náhrady neměly poskytovat za plochy s odloženou zastavitelností, protože do vlastnického práva nebylo nijak změnou územního plánu zasaženo – vlastníci tak jako tak nemohli stavět, protože nová silnice nebo základní škola prostě nebyla realizována.

14. Co když stavebník mohl stavět pouze tři roky podle územního plánu a pak obec přijala stavební uzávěru? Běží pětiletá lhůta?

Záleží na formulaci stavební uzávěry – v jak velkém rozsahu zakazuje stavební činnost. Pokud je ale, jak je to obvyklé, stavební uzávěra prakticky úplná, stavět se tedy nesmí, pak se běh pětileté lhůty přerušuje. Pokud by pak nový územní plán zrušil zastavitelnost předmětného pozemku, povinnost uhradit náhradu za změnu v území může hrozit. Zkrátka stavebník neměl plných pět let, ve kterých by mohl nerušeně svůj záměr realizovat.

15. Rozhodli jsem o pořízení nového územního plánu. Znamená to, že během pořizování pětiletá lhůta neběží?

Ne, neznamená to, že by se pětiletá lhůta stavěla (pokud jste nevydali stavební uzávěru – k tomu více v předchozí otázce). Pětiletá lhůta normálně běží, protože územní plán, který bude měněn nebo nahrazen novým územním plánem, prostě nadále platí a záměry se podle něj dají normálně povolovat. Stavebníkovi nic nebrání v tom, aby stavěl. Pozor opět na to, kdyby sám územní plán nastavoval omezení jako je pořízení územní studie.

16. Vlastník má pravomocné povolení záměru, ale ještě nezačal stavět. Hrozí obci náhrady, když změním územní plán?

Uvidíme, jak se k tomuto postaví judikatura. Stavební zákon v § 133 odst. 4 říká, že náhrada vlastníkově nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno. V praxi ale může nastat celá řada dalších situací a vlastník by se mohl domoci jiných náhrad podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod – třeba za to, že kvůli zrušení zastavitelnosti pozemku už nebude moci změnit záměr před dokončením nebo se domoci jeho rozšíření. Jedná se o složité případy vyžadující individuální posouzení.

17. Vlastník měl pravomocné územní rozhodnutí, ale jeho nečinností propadlo. Hrozí nám náhrady podle stavebního zákona?

Zde paltí to, co bylo uvedeno u předchozí otázky. Ustanovení § 133 odst. 4 se týká jak situace, kdy vlastník má platné povolení, tak situace, kdy ho nechal „propadnout“.

18. Proč vlastníci tak často argumentují legitimním očekáváním, co to je?

Vlastníci si myslí, že když jednou měli stavební pozemek, pak mohou očekávat, že se jeho využití nikdy nezmění a že pozemek bude určen pro výstavbu i po dvaceti letech. Tak tomu ale není okolnosti v území se mění a s nimi se mění i územní plány. Nikdo nemůže mít legitimní očekávání opřené jen o územní plán, že bude stavět podle své libosti. Stavební zákon dokonce v § 16 obcím ukládá, aby svoje území sledovaly a změny promítaly do změn regulace obsažené v územním plánu.

19. Co je to kontinuita územního plánu a co znamená, že na ni vlastníci spoléhají?

Kontinuita územního plánu je jedním z principů územního plánování. Neznamená, že by měl být územní plán navždy neměnný (viz předchozí otázka), ale vyžaduje, aby změny, ke kterým dochází byly dostatečně zdůvodněné a aby šlo o přiměřené zásahy do vlastnických práv. Obec by si zkrátka měla rozmyslet včas, jestli skutečně chce vymezit zastavitelné plochy a jaké chce nastavit podmínky pro výstavbu. Pokud je bude chtít časem měnit nebo vracet pozemky do nezastavěného území, bude pro to muset mít silné důvody opřené o veřejné zájmy. Nemůže zastavitelnost rušit libovolně.

20. Proč vlastníci vždycky argumentují čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod? Máme se toho obávat?

Čl. 11 odst. 4 Listiny zní: Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Vlastníci se právě o tento článek opírají, když se snaží domoci náhrad za změny v území a když vědí, že nesplní podmínky stavebního zákona pro získání náhrady. Dobrou zprávou pro obce je, že soudy jsou zatím k uznání nároků vlastníků velmi neochotné.

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