

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (2. díl)

Přinášíme vám druhý díl naší série věnované plánovacím smlouvám podle nového stavebního zákona. V prvním díle jsme se zaměřili na základní charakteristiku plánovacích smluv, jejich historický vývoj, právní rámec a typy, stejně jako na klíčové náležitosti jejich uzavírání. Nyní se podíváme na praktické aspekty fungování plánovacích smluv – jak je měnit, rušit či vypovídat, jak řešit spory z těchto smluv, jaké daňové dopady s sebou přinášejí a jaké praktické tipy je třeba při jejich uzavírání zohlednit.

Změna, zrušení a výpověď plánovací smlouvy

Nejméně komplikovanou formou je změna obsahu plánovací smlouvy.[\[1\]](#) Na změně musí panovat shoda napříč všemi smluvními stranami. Eventuálně lze uvažovat o využití možnosti postoupení smlouvy, nicméně i zde platí pravidlo absolutního souhlasu všech smluvních stran,[\[2\]](#) včetně případného opětovného schválení ze strany zastupitelstva územně samosprávného celku.

Další variantou je podání návrhu na zrušení veřejnoprávní smlouvy.[\[3\]](#) Správní řád taxativně stanovuje pět důvodů, které mohou být základem pro učinění tohoto úkonu. Předně, pokud taková možnost byla v plánovací smlouvě výslovně dohodnuta – často ve spojení se závažným porušením plánovací smlouvy. Mezi další relevantní okolnosti patří rozpor s právními předpisy, ochrana veřejného zájmu, podstatná změna rozhodných poměrů a objevení nových, dříve neznámých skutečností, za nichž by některá strana plánovací smlouvu neuzavřela.

Jestliže některá strana s postoupením či zrušením smlouvy nesouhlasí, může návrhovatelský subjekt požádat správní orgán příslušný k závaznému rozhodnutí a nahrazení nesouhlasného projevu vůle smluvní strany.[\[4\]](#) Smlouva je zrušena doručením písemného souhlasu poslední smluvní strany, případně nabytím právní moci rozhodnutí správního orgánu.[\[5\]](#)

Poslední možností je výpověď plánovací smlouvy.[\[6\]](#) Úprava výpovědi podle správního řádu stanovuje přísnější podmínky než OZ. Výpověď totiž musí být v plánovací smlouvě výslovně upravena, stejně tak je zapotřebí dohodnout výpovědní lhůtu. Výpověď se podává vždy písemně a musí být ve smlouvě zakotvena již při jejím uzavření. Z tohoto důvodu doporučujeme sjednat v plánovací smlouvě možnost výpovědi, aby se předešlo případným sporům řešeným před správními orgány či soudy.

Co se „starými“ (kvazi)plánovacími smlouvami?

Jak již bylo uvedeno v kapitole II, plánovací smlouvy uzavřené za účinnosti starého StavZ (tj. do 30. června 2024) mají soukromoprávní povahu. Pokud má být na tyto smlouvy aplikována nová právní úprava dle StavZ, nabízí se možnost jejich „přesmluvnění“. Prostřednictvím dodatku lze do smlouvy začlenit ujednání požadovaná StavZ a správním řádem, zejména veřejnoprávní povinnosti dle ustanovení § 131 odst. 1 StavZ a specifikaci veřejného zájmu, který odůvodňuje potřebu uzavření plánovací smlouvy[\[7\]](#) (např. bytová nouze, dostupnost sociálních služeb apod.). V opačném případě totiž na výhody spjaté s režimem StavZ stavebník nedosáhne.

Spory z plánovací smlouvy

Další novinkou je zákonem stanovená věcná a místní příslušnost správních orgánů pro přezkum a spory z plánovací smlouvy.[\[8\]](#) Správní orgány tak nyní mohou přezkoumávat veškerá ustanovení plánovacích smluv, tj. jak veřejnoprávního, tak i soukromoprávního charakteru. StavZ totiž nestanovuje speciální režim přezkumu právě pro soukromoprávní ujednání, a proto lze očekávat, že i tyto budou podléhat přezkumu příslušných správních orgánů. Volba příslušnosti odlišného správního orgánu je zapovězena.

Příslušnost správního orgánu se řídí dle hierarchie municipality. Krajský úřad je příslušný k přezkumu plánovacích smluv uzavřených obcemi v rámci své věcné a místní působnosti. Magistrát hlavního města Prahy přezkoumává plánovací smlouvy uzavřené městskými částmi hlavního města Prahy a MMR je oprávněno k přezkumu plánovacích smluv, pokud je smluvní stranou kraj nebo hlavní město Praha. StavZ výslovně neupravuje příslušnost správních orgánů v situaci, kdy je smluvní stranou plánovací smlouvy pouze vlastník veřejné infrastruktury, a nikoli municipalita. Analogickým použitím principu, který se uplatňuje u municipalit, lze dovodit, že příslušnost správních orgánů pro řízení se řídí podle rozsahu místní působnosti záměru. Pro záměry v rámci jednoho kraje je proto příslušný krajský úřad, zatímco pokud záměr zasahuje do více krajů, bude k rozhodování příslušné MMR.

Samotné řízení o sporu se zahajuje výlučně na návrh alespoň jedné ze smluvních stran.[\[9\]](#) Navrhovatel musí v návrhu uvést požadované znění rozhodnutí (petit) a rozhodné skutečnosti, přičemž správní orgán může z vlastní iniciativy provádět i další důkazy.[\[10\]](#) Spor může být ukončen také smírem, pokud není v rozporu s právními předpisy a je v souladu s veřejným zájmem.[\[11\]](#)

Zásadní skutečností je, že proti rozhodnutí správního orgánu nelze podat žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek.[\[12\]](#) Je ovšem možné se bránit žalobou proti rozhodnutí, o níž rozhodne správní soud.[\[13\]](#)

Vedle žaloby proti rozhodnutí existuje možnost vedení přezkumného řízení[\[14\]](#), obnovy řízení[\[15\]](#) nebo podání stížnosti proti postupu správního orgánu.[\[16\]](#) I těmito nástroji lze dosáhnout změny rozhodnutí učiněného ve sporném řízení a lze očekávat jejich využití v praxi.

StavZ tak přinesl v otázce řešení sporů z plánovacích smluv zcela novou úpravu, přičemž až praxe ukáže nakolik praktické je zákonodárcem zvolené řešení. Sporovou agendu z plánovacích smluv totiž v praxi budou zpravidla řešit úřední osoby, které měly doposud zcela odlišnou agendu a nemají s touto problematikou žádné zkušenosti. To může logicky vést k zvýšené chybovosti při rozhodování a nutnosti obracet se na správní soudy. Finální výsledek však prokáže až praxe.

Daňová problematika

Realizace záměru může mít zásadní dopad na stav veřejné infrastruktury a zvýšit její provozní náklady. Plánovací smlouva umožňuje tuto problematiku zohlednit a zároveň spravedlivě rozdělit náklady na užívání stávajícího či budování nového zázemí veřejné infrastruktury mezi samosprávu a stavebníka. V každém jednotlivém případě je pak nutné důsledně hlídat daňové otázky záměru a s ním související poskytované plnění. Daňové důsledky je tak nezbytné systematicky promýšlet již při strukturování smluvních ujednání, zejména pokud smlouva zahrnuje peněžitá plnění, naturální plnění formou vybudování či převodu infrastruktury nebo kombinaci obou forem.

Současně je třeba reflektovat, že daňový režim souvisejících plnění není v praxi ustálen. Například problematika uplatňování daně z přidané hodnoty je aktuálně předmětem odborné diskuse mezi

Komorou daňových poradců a Generálním finančním ředitelstvím, což samo o sobě podtrhuje existenci významných interpretačních nejasností v této oblasti. Z toho důvodu by měla být daňová analýza nedílnou součástí přípravy každé plánovací smlouvy, a to jak z pohledu kvalifikace jednotlivých plnění, tak nastavení smluvní dokumentace, aby se minimalizovalo riziko sporů s finanční správou.

Příspěvek na rozvoj veřejné infrastruktury

V rámci plánovacích smluv se v praxi nejčastěji setkáme s požadavkem na příspěvek na rozvoj veřejné infrastruktury. Odůvodněným se jeví příspěvek na vybudování zcela nové veřejné infrastruktury, jako např. zkapacitnění vodovodního řádu nebo realizace místní komunikace. Naproti tomu příspěvek za využívání stávajícího zázemí, bez jakýchkoli změn, je výrazně méně oprávněný a jeho výběr by měl být jednoznačně zdůvodněn. Adekvátním se pro tento případ jeví příspěvek směřovaný do rezervního fondu, v němž jsou alokovány finanční prostředky pro zajištění řádné údržby veřejné infrastruktury.

Použití investičního příspěvku není zpravidla účelově vázáno. Nicméně, plánovací smlouva může jeho účel vymezit (např. zmíněnou alokací do rezervního fondu) a samospráva tak bude mít povinnost převzaté finanční prostředky investovat do předem vyhrazené oblasti působnosti (např. investice do rozvoje dopravní infrastruktury). Z pohledu zákona č. [235/2004](#) Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o DPH) je investiční příspěvek považován za úplatu za poskytnutí služby ze strany samosprávy, jenž podléhá režimu DPH (pokud samospráva nevystupuje jako nadřazený orgán veřejné moci).

Daňový režim vyvolané investice

Pro realizaci záměru je často zapotřebí uskutečnit také tzv. vyvolanou investici ve smyslu § 29 odst. 1 zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (ZDP). Jedná se o část investice, která je nezbytná pro zajištění funkčnosti či užívání cílového projektu, například zasíťování pozemku vodovodním nebo kanalizačním řádem, přičemž tato infrastruktura je následně převedena do vlastnictví jiné osoby (například vlastníka vodovodního řádu).

Stavební objekty vyvolané investice jsou pokládány za tzv. vícenáklady, které se promítají do vstupní ceny realizovaného (celkového) záměru. Z hlediska ZDP se do vstupní ceny zahrnují veškeré náklady na vyvolanou investici, přičemž daňový náklad se uplatní v souvislosti s převodem majetku na jiný subjekt.

Režim daně z přidané hodnoty u dodání vyvolané investice se řídí obecnými pravidly Zákona o DPH. Pokud tedy investor vznesne nárok odpočtu DPH na vstupu z nakoupeného zboží a služeb, je zapotřebí odvést DPH na výstupu. DPH na výstupu je pak součástí vstupní ceny investice. Pro přiznání nároku na odpočet DPH z vyvolané investice je nutné disponovat písemnými podklady (např. smluvní dokumentací), jež zachycují objektivní nutnost vyvolaných nákladů pro potřeby výstavby a přiměřenost vůči potřebám provozu plánovaného záměru.[\[17\]](#)

Závěrem několik praktických tipů

Závěrem si dovolueme uvést pár praktických tipů, na co je třeba klást zvýšený důraz při sepisování plánovací smlouvy. Prvním klíčovým kritériem je co nejpřesnější vymezení veřejnoprávních ustanovení ve smlouvě. Ta musí vycházet výhradně ze znění StavZ a nesmí překročit jeho rámec. Plánovací smlouva musí obsahovat alespoň jedno konkrétní veřejnoprávní ujednání. Nedoporučujeme se spoléhat pouze na obecné ustanovení § 131 odst. 1 písm. a) StavZ o „*poskytnutí součinnosti*“,

kteře reprezentuje spíše obecný princip mezi smluvními stranami a slouží jako východisko celého smluvního vztahu. V textaci smlouvy je proto namíste aplikovat alespoň jedno ze tří konkrétních veřejnoprávních ustanovení, tj. § 131 odst. 1 písm. b), c) nebo d) StavZ.

Pro co nejrychlejší řízení o povolení záměru se bude frekventovaně využívat ustanovení o zákazu úkonů směřujících proti realizaci záměru.[\[18\]](#) Aby se předešlo sporům ohledně povahy konkrétního jednání z hlediska jeho formy (např. námitka, odvolání či žaloba), doporučujeme tento zákaz vymezit co nejširším způsobem, např. formulací „*zákaz činění veškerých úkonů, jež jsou v rozporu s účelem plánovací smlouvy a/nebo schopných negativně ovlivnit jednotlivá řízení o záměru*“.

Soukromoprávní závazky lze naopak sjednat v zásadě bez větších omezení. Mezi typická ujednání soukromého práva patří zejména úprava vlastnického práva k pozemku či stavbám, kofinancování veřejné infrastruktury nebo poskytnutí plnění za zhodnocení pozemku. I v této oblasti je však vhodné postupovat podle StavZ a příliš se neodchylovat od uvedených ustanovení. V případě sporu by totiž některá specifická ujednání, která přímo nesouvisejí se záměrem jakožto předmětem plánovací smlouvy, mohla být přezkoumávána u civilních soudů. Při poskytování plnění ze strany samosprávných celků, resp. osob, jež zákon č. [134/2016](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, považuje za zadavatele, je poté nutné dbát dodržení limitů tohoto zákona, tj. tak aby plánovací smlouva nepředstavovala fakticky veřejnou zakázku.

V neposlední řadě vnímáme za vhodné upozornit i na situace, kdy některá ze smluvních stran jedná v rozporu se sjednaným zněním plánovací smlouvy (tj. dochází k porušení smluvních závazků). Takovéto případy určitě budou v praxi nastávat a je vhodné na tyto v textu smlouvy již dopředu pamatovat a nastavit mechanismus, který bude předcházet podání formálního návrhu na řešení sporu u příslušného správního orgánu. U složitějších plánovacích smluv nebo u plánovacích smluv, které mají trvat značný časový úsek, tak vnímáme za vhodné zakotvit určitou dobu „smírčího řízení“, které bude mít za cíl předejít přezkumu plánovací smlouvy před správním orgánem. Úkolem takového „smírčího řízení“ bude ze strany předem stanovených nezávislých osob poskytovat výklad znění plánovací smlouvy a navrhnout další postup řešení vzniklé situace, což může přispět k rychlejšímu a efektivnějšímu urovnání sporu.



Mgr. Olga Kaizar
Advokát / Partner



Ing. Luděk Vacík
Head of Tax



Mgr. Lucie Nevrkla Wellartová

Advokát / Senior Associate

ROWAN LEGAL

**ROWAN[®]
LEGAL**

[ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.](#)

GEMINI Center
Na Pankráci 1683/127
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212

Fax: +420 224 215 823

e-mail: paha@rowan.legal

[1] ust. § 166 odst. 1 správního řádu

[2] ust. § 130 odst. 2 StavZ

[3] ust. § 167 správního řádu

[4] ust. § 132 StavZ ve spojení s ust. § 169 odst. 1 správního řádu

[5] ust. § 167 odst. 2 a 3 správního řádu

[6] ust. § 166 odst. 2 správního řádu

[7] ust. § 159 odst. 2 správního řádu

[8] ust. § 132 StavZ

[9] ust. § 141 odst. 2 správního řádu

[10] ust. § 141 odst. 4 správního řádu

[11] ust. § 141 odst. 8 správního řádu

[12] ust. § 169 odst. 2 správního řádu

[13] ust. § 65 zákona č. [150/2002](#) Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

[14] ust. § 165 správního řádu

[15] ust. § 100 správního řádu

[16] ust. § 175 správního řádu

[17] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 17.10.2013, Iberdrola, SA a další v. Administración del Estado a další, C-566/11

[18] ust. § 131 odst. 1 písm. d) StavZ

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)