

30. 5. 2024

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

Jak napsat plánovací smlouvu dnes a po 1.7.2024

V praxi se v poslední době setkáváme s otázkami, jak správně sepsovat plánovací smlouvy, a to jak ze strany obcí a měst, tak i ze strany investorů. Důvodem je zejména zavedení tzv. veřejnoprávních plánovacích smluv do nového stavebního zákona, kdy však tyto smlouvy bude možné uzavírat až od 1.7.2024. Do té doby obce se stavebníky stále uzavírají „pouze“ inominátní smlouvy dle § 1746 občanského zákoníku. Objevuje se však otázka, zda bude možné tyto inominátní smlouvy uzavírat i po nabytí účinnosti předmětných ustanovení nového stavebního zákona?

Vedle toho se pak samozřejmě stále objevují dotazy, jak vhodně napsat plánovací smlouvu podle současné občanskoprávní úpravy. A na co by si obec měla dát pozor při uzavírání veřejnoprávní plánovací smlouvy od 1.7.2024? Na tyto otázky se pokusíme, alespoň v limitované podobě, odpovědět v níže uvedeném textu.

Jak vhodně napsat inominátní plánovací smlouvu dle OZ (z pohledu obce)

Jestliže obec potřebuje s investorem koordinovat výstavbu s jeho projektem související infrastruktury, která bývá podmínkou pro veřejnoprávní povolení stavby hlavního záměru investora, je v současné době inominátní plánovací smlouva dle občanského zákoníku téměř jedinou možností, jak postupovat. Předmětem tohoto typu smluv je obvykle závazek investora na své náklady zajistit výstavbu / rekonstrukci vybrané veřejné infrastruktury. Obec se na oplátku zavazuje k určité součinnosti, a to např. spolufinancováním nebo převzetím již dokončené stavby. Investor navíc získá souhlas obce pro vydání příslušného povolení k realizaci svého záměru. Jak však takovou smlouvu napsat, aby byla pro obec skutečně užitečná?

V první řadě je nutné dobře specifikovat záměr investora. Tím může být například stavba nové výrobní haly na jeho pozemku. Dále je nutné ve smlouvě správně a konkrétně popsat stávající infrastrukturu, která bude stavbou záměru dotčena. Následně musí být ve smlouvě uvedeno, jak má být tato stávající infrastruktura upravena, případně jakou novou infrastrukturu je třeba vystavět. Touto infrastrukturou může být například výstavba komunikace vedoucí k nově postavené hale a rekonstrukce přilehlých komunikací, tak aby zvládly zvýšený nápor vozidel obsluhujících novou výrobní halu.

V dalším kroku je třeba jasně a určitě specifikovat, kdo tuto infrastrukturu postaví, a kdo za to zaplatí. Výstavbu doporučujeme nechat na investorovi. Podle rozsahu výstavby nové infrastruktury (a dalších okolností) lze uvažovat o tom, že veškeré náklady ponese investor sám, nebo se na nich bude částečně podílet obec. Součástí závazku investora by mělo být i zajištění příslušné projektové dokumentace.

Kromě výše uvedeného je třeba investora dobře motivovat, aby své závazky z plánovací smlouvy řádně a včas splnil. Za tímto účelem musí být ve smlouvě stanoveny termíny, ke kterým má být ta která povinnost investora splněna spolu s ujednanou smluvní pokutou pro případ prodlení investora s plněním jeho smluvních závazků. Uvažovat lze také o sjednání záruky investora, jakými může být bankovní záruka, zástava nebo složení peněžní částky.

Velmi důležité je si ohlídat, k čemu se ve smlouvě zavazuje obec. Veškerá ujednání zavazující obec musí být co možná nejspécifičtější. Také je třeba pamatovat na to, že počínání obce je zásadně ohraničeno zákonnými předpisy a předepsanými schvalovacími procedurami. Smluvní povinnost tak musí být pro obec legálně splnitelná. Obec by se tak neměla zavazovat k obecným povinnostem, jako k poskytnutí „veškeré součinnosti“. Obec se také měla vyhnout takovým závazkům, které by se týkaly územního plánování. Často se setkáváme s požadavky investorů, aby se obec zavázala k úpravě územního plánu nebo naopak k jeho zakonzervování na určitou dobu.

Kromě toho, že je takový závazek pro obec příliš závazný, může být také důvodem pro neplatnost smlouvy vyřčené soudem. S ohledem na komplexnost a složitost problematiky uzavírání plánovacích smluv doporučujeme obcím vypracovat vnitřně závazná pravidla jednání s investory. Celý proces uzavírání těchto smluv potom může být daleko transparentnější a předvídatelnější, čímž se obec mimo jiné vyhne i diskriminačnímu jednání vůči jednotlivým investorům.

Veřejnoprávní plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona

Jak je uvedeno výše, od 1.7.2024 dostanou obce nový nástroj v podobě možnosti s investory uzavírat veřejnoprávní plánovací smlouvy dle ust. § 130 a násl. nového stavebního zákona, dle kterého se má jednat o smlouvu uzavřenou mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, na základě, které se smluvní strany zavážou k poskytnutí vzájemné součinnosti při realizaci ve smlouvě uvedeného záměru stavebníka.

Zcela zásadním rozdílem těchto smluv podle nového stavebního zákona oproti výše uvedeným smlouvám inominátním je jejich veřejnoprávní povaha. Je totiž třeba si uvědomit, že se tak tyto smlouvy budou posuzovat dle příslušných ustanovení správního řádu a nového stavebního zákona. V důsledku tak budou podléhat přezkumu správních soudů. Zcela odlišný bude také postup při vypovídání těchto smluv.

Čemu by se měla obec vyhnout

Samotné zákonné znění již nastiňuje obsah plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona, když uvádí demonstrativní výčet možných závazků obce a investora vyplývajících z plánovací smlouvy. Pokud jsme výše varovali před obecným závazkem obce k součinnosti nebo před závazkem obce k vydání územně plánovací dokumentace, tak nový stavební zákon s těmito závazky výslovně počítá. Proto doporučujeme se takovým ustanovením ve smlouvě spíše vyhnout.

Zákon také počítá s tím, že by se obec mohla vzdát práva na uplatnění návrhů, opravných prostředků a vyjádření ve správních nebo soudních řízeních týkajících se záměru investora. Dle našeho názoru jde opět o příliš zbytečné svázání rukou obce. Pokud by takovýto závazek opravdu měl být součástí smlouvy, musí být obec dobře seznámena s podobou záměru, a navíc by měly být ve smlouvě určeny situace, za kterých by se takové ustanovení neuplatňovalo.

S ohledem na výše uvedené doporučujeme postupovat při uzavírání plánovacích smluv podle nového stavebního zákona velmi opatrně. Jakkoliv je zákonná úprava plánovacích smluv velmi žádaná, zůstává otázkou, zda pro obce úprava obsažená v novém stavebním zákoně není spíše komplikací. Zástupci obcí by měli mít vždy na paměti, že mají povinnost postupovat dle zásad dobrého hospodáře a vždy sledovat veřejný zájem.

Na závěr je třeba ale dodat, že se zástupci obcí nemusí nové úpravy obávat. Dle našeho názoru totiž přijetí úpravy plánovacích smluv nebrání obcím v tom, aby i nadále uzavíraly s investory inominátní smlouvy dle občanského zákoníku. Pokud totiž takovou smlouvu vhodně a pečlivě nastaví, tj. budou dostatečně pokryty zájmy dané obce, zůstává pro obec tato forma poměrně bezpečnou (v praxi

ověřenou) a poměrně flexibilní variantou nastavení spolupráce s investorem.



Mgr. Oskar Blažek,
advokátní koncipient

VALOUCH SERVUS
— ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ —

[VALOUCH SERVUS, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Rašínovo nábřeží 2000/78
120 00 Praha 2 - Nové Město

Tel.: +420 725 581 983

E-mail: info@vaselegal.cz

Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)