

15. 8. 2023

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

## **(Ne)závaznost zásad pro výstavbu a jejich obsahové náležitosti**

V předchozím článku bylo obecně pojednáno o problematice tzv. zásad pro výstavbu. V tomto článku se budeme věnovat dvěma aspektům, a to závaznosti zásad pro výstavbu a jejich obsahovým náležitostem.

Přejdeme tedy k prvnímu bodu - uvedení, **zda, pro koho a v jakém rozsahu (ne)jsou zásady pro výstavbu závazné**. K tomu je předně nutné identifikovat právní formu zásad pro výstavbu. V současnosti platí, že z platné právní úpravy nevyplývá, jakou mají (mít) právní formu. Zásady pro výstavbu obvykle schvaluje zastupitelstvo obce formou usnesení, a to ve smyslu § 84 odst. 4 zákona o obcích, kdy zastupitelstvo obce si vyhradilo tuto další pravomoc v rámci samostatné působnosti obce. Přílohu usnesení, kterým byly zásady pro výstavbu schváleny, tvoří vlastní text přijatých zásad. **Jedná se tak o formu usnesení zastupitelstva obce jako rozhodovacího aktu nejvyššího orgánu obce.**

Aby byly zásady pro výstavbu uplatnitelné v praxi, vyžaduje zákon o obcích k platnému usnesení zastupitelstva obce souhlas nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce. V tomto případě je vhodné, aby v ideálním případě bylo hlasování jednomyslné, a to zejména kvůli dlouhodobé platnosti a neměnitelnosti těchto zásad - tedy stabilitě zásad pro výstavbu. Jde o to, že zásady pro výstavbu by měly představovat „společnou dohodu“ zastupitelstva jako celku o dalším rozvoji území dané obce.

Zásady pro výstavbu jsou tak **dobrovolným, pro investora (developer) nezávazným dokumentem obce, když se jedná o interní akt zastupitelstva dané obce**. Platí tak, že přispívat na infrastrukturu není povinné, když hlavním znakem zásad pro výstavbu je jejich **nevynutitelnost**. Jedná se o **dobrovolné poskytování příspěvku za účelem rozvoje veřejné infrastruktury**. Je vhodné zmínit, že v případě negativního postoje investora (developer) k poskytnutí finančního příspěvku, může obec v rámci územního a stavebního řízení plně využít **své pozice jako tzv. vedlejšího účastníka řízení**, kdy v případě nesouladu plánované výstavby s veřejným zájmem může nejrůznějšími procesními úkony zdržovat vydání meritorního rozhodnutí stavebního úřadu.

Dále je potřeba zmínit, že v rámci samostatné působnosti zastupitelstvo obce **rozhoduje o pořízení územního plánu** a regulačního plánu, schvaluje zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a **vydává územní plán**. Pokud tedy investor nebude projevovat zájem poskytnout finanční příspěvek a řídit se pravidly vyplývajícími ze zásad pro výstavbu, **obec nemusí vyhovět návrhu na změnu územního plánu, případně bude provedení změny zdlouhavější** (neuplatní se zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Jak často obce samy uvádějí, postup podle zásad pro výstavbu je dobrovolný, nicméně v případě odmítavého postoje investora k jejich existenci nebude výstavba v zájmu města a nebude nápomocno její realizaci. Zároveň uzavřením dohody o poskytnutí investičního příspěvku či plánovací smlouvy podmiňují vydání kladného stanoviska města k předmětnému stavebnímu záměru.

Cílem zásad pro výstavbu je přitom stanovení jasných podmínek, při nichž bude obec podporovat výstavbu na svém území. Zájem přitom spočívá na koordinovaném postupu obce a investora, který předem podmínky výstavby zná. Právě stanovení podmínek výstavby a jejich splnění posiluje

legitimní očekávání investora, že jeho záměr bude moci být realizován a podporován. Smyslem zásad pro výstavbu je tedy koordinovaný postup přípravy investičních záměrů mezi obcemi na straně jedné a investory na straně druhé.

S přijetím zásad pro výstavbu se tak odstranilo individuální vyjednávání mezi obcemi a developery a je nahrazeno prostřednictvím tzv. **plánovacích smluv** (smluv o vybudování veřejné infrastruktury). Plánovací smlouvou se developer zavazuje na své náklady vybudovat veřejnou infrastrukturu související s jeho stavebním záměrem.

V případě existence zásad pro výstavbu namísto plánovací smlouvy, může být mezi obcí a investorem (developerem) uzavřena **smlouva o poskytnutí finančního (investičního) příspěvku** spojeného s budováním veřejné infrastruktury dotčené záměrem investora. Touto inominátní smlouvou je stanovena částka, kterou se investor zavazuje uhradit na vybudování příslušné veřejné infrastruktury.

Přesuňme se nyní ke druhé části, a to k **obsahovým náležitostem zásad pro výstavbu**. Jak bylo již avizováno, **k vypracování zásad pro výstavbu neexistuje žádná metodika**, proto postup obcí bývá takový, že vycházejí ze zásad pro výstavbu jiné obce jako vzoru a použijí je pro své potřeby. Nicméně i zásady pro výstavbu by měly obsahovat určité náležitosti, aby byly pro praxi dobře použitelné.

Ze zásad by mělo zcela zřejmě vyplývat, že se jimi obec řídí. V úvodu zásad (a i dále v jejich textu) je dobrým zvykem deklarovat, že obec schválila zásady pro výstavbu, kterými se musí developer řídit. Předejde se tak spekulacím, kdy se zásady uplatní a kdy nikoliv, či zda vůbec. Základem každých zásad je úvodní vymezení pojmů, které jsou dále v textu používány. Jedná se tak zejm. o vymezení pojmů jako záměr, investor, veřejná infrastruktura (bezprostředně související se záměrem), finanční příspěvek atd.

V zásadách pro výstavbu je třeba vymežit postup investora tak, aby došlo k naplnění požadavků vyplývajících ze zásad a zároveň i postup obce ve vztahu k předloženému záměru, postup vedoucí k uzavření plánovací smlouvy či smlouvy o poskytnutí finančního příspěvku. Uvedena musí být výše finančního příspěvku a za jakou měrnou jednotku se vypočítává.

**JUDr. Kamil Jelínek, Ph.D.**

**JUDr. František Halml, Ph.D.**



**JELÍNEK**  
Advokátní kancelář

Palác Jalta, Dominikánské náměstí 656/2  
602 00 Brno

Tel.: +420 608 971 565

e.mail: [kancelar@akjelinek.cz](mailto:kancelar@akjelinek.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)