

29. 11. 2023

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

Plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona - druhy a obsah

Plánovací smlouvou chápe zákon č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“) jako veřejnoprávní smlouvu, kterou mezi sebou uzavře na jedné straně stavebník a na straně druhé obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj (všichni uvedeni v samostatné působnosti) nebo vlastník veřejné infrastruktury, přičemž dále budeme hovořit především o plánovacích smlouvách v souvislosti s obcemi.

V současné právní úpravě jsou plánovací smlouvy uzavírány jako smlouvy inominátní, více k tomu jsme uvedli v předchozím článku

Jde-li o subjekty plánovací smlouvy, pak výše uvedený výčet subjektů oprávněných uzavření veřejnoprávní plánovací smlouvy dle NSZ však není konečný. Důvodová zpráva k NSZ uvádí, že k uzavření plánovací smlouvy mohou přistoupit i další osoby. Zpravidla se bude jednat o osoby, které mohou být účastníky řízení o povolení záměru a jejichž zainteresování v dané plánovací smlouvě posílí právní jistotu developera. Může se tak například jednat o sousedy, u kterých je možné uvažovat o přímém dotčení jejich práv.

Obsahem plánovací smlouvy dle § 130 odst. 1 NSZ pak jsou vzájemné povinnosti poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného stavebního záměru a s tím související povinnost postupovat při uskutečňování záměru ujednaným způsobem. V odstavci druhém pak zákonodárce uvádí, že **plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva**, přičemž NSZ zakotvuje, že pokud projeví vůli obě smluvní strany, může být plánovací smlouva také postoupena na nového stavebníka. To dává možnost developerům vyvázat se z předemtných závazků, a to pokud například developer zjistí, že pro danou výstavbu nedisponuje potřebnými finančními prostředky a že pro něj bude výhodnější, jestliže povinnosti z plánovací smlouvy splní jeho právní nástupce. S tím však samozřejmě musí souhlasit příslušná obec.

NSZ v ustanovení § 131 dále vymezuje povinnosti, ke kterým se může samosprávný celek či vlastník veřejné infrastruktury zavázat. Díky tomu můžeme v praxi identifikovat *de facto* dva typy plánovacích smluv. **Primárním typem plánovacích smluv jsou ty, které vymezují práva a povinnosti ve vztahu ke správnímu řízení vztahujícímu se k povolení záměru.** Druhým typem je pak ten druh plánovací smlouvy, který umožňuje sjednat mezi obcí a stavebníkem povinnost stavebníka poskytnout finanční nebo věcné plnění jako **protihodnotu za změnu územního plánu**, přičemž ve smlouvě může být sjednán rovněž účel peněžního příspěvku. **Jde tak o plánovací smlouvu, která je svým obsahem navázána na proces pořizování územně plánovací dokumentace a zavazuje obec k vydání či změně územně plánovací dokumentace tak, aby tato umožňovala realizovat zamýšlený stavební záměr - jedná se tedy o řešení situace, kdy stavební záměr není za stávajícího stavu územněplánovací dokumentace možno povolit a následně realizovat.**

Speciálním typem plánovacích smluv jsou tzv. **podmiňující plánovací smlouvy. Územní plán totiž**

může stanovit, že rozhodování v území je vázáno na uzavření této podmiňující plánovací smlouvy. Územní plán pak musí uvést základní obsah těchto podmiňujících plánovacích smluv, podmínky a lhůty pro jejich uzavření. Tyto lhůty nesmějí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Jestliže však lhůta 6 let uplyne, již stavebník nemusí uzavírat tuto podmiňující plánovací smlouvu s obcí. Nabízí se tak možnost vyčkávání stran developera, který po 6 letech již nebude nucen zavazovat se k přispívání na veřejnou infrastrukturu či k dalším povinnostem viz dále. Obec tak musí na základě principu *vigilantibus iura scripta sunt* předcházet těmto situacím a **včas změnit územní plán za účelem obnovení 6ti leté lhůty, v opačném případě již nebude v daném území možno požadovat uzavření podmiňující plánovací smlouvy, jež pro obec může představovat minimálně zajímavou možnost jak snížit své náklady na výstavbu veřejné infrastruktury.** Až praxe nicméně ukáže, do jaké míry je tato nová právní úprava efektivní, neboť pochybnosti vznikají také v případě, že obec v rámci územního plánu podmíní rozhodování v celém řešeném území podmiňujícími smlouvami a může tak potencionálně omezit výstavbu v obci na dlouhé roky, neboť nikdo nebude ochoten hradit náklady na výstavbu veřejné infrastruktury. Dodejme, že NSZ nikde neuvádí nic o výši tohoto příspěvku, který může být přemrštěný v důsledku čehož tak může docházet k zamrznutí výstavby v obci.

Ke všem výše uvedeným typům plánovacích smluv je nutné uvést, že jejich charakteristickým znakem je **možnost danou plánovací smlouvu uzavřít nikoliv povinnost** (vyjma podmiňujících plánovacích smluv).

Obsah plánovacích smluv je zakotven v § 131 NSZ a v odstavci prvním jsou zakotveny veřejnoprávní závazky obce, k nimž se může obec zavázat. Nejtypičtějším prvkem plánovacích smluv bude zejména povinnost obce poskytnout stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru. **Zákon nikterak blíže nespecifikuje, co se danou součinností rozumí, jedná se o poměrně neurčitý právní pojem, který zavazuje obec k tomu, že bude se stavebníkem spolupracovat na tom, aby byl předmětný stavební záměr povolen.** Avšak lze jen doporučit, aby se v plánovací smlouvě uvedená **součinnost blíže specifikovala** a obě strany si předem vyjasnily, co jedna od druhé může očekávat a nevznikaly tak pochybnosti o tom, k čemu se která strana zavázala.

Dalším veřejnoprávním závazkem obce je **povinnost vydat územně plánovací dokumentaci.** Pokud si strany plánovací smlouvy povinnost sjednají v uvedeném znění, nese pak odpovědnost za porušení této povinnosti obec. Je proto nutné, aby při podpisu smlouvy na toto obec pamatovala a počítala s případnými smluvními sankcemi.

V neposlední řadě může plánovací smlouva stanovit také **povinnost obce po sjednanou dobu nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci či neučinit jiný úkon, který by ztížil či přímo vyloučil uskutečnění záměru.** Tyto povinnosti související se změnami územně plánovací dokumentace však mohou být eliminovány *ex lege* v důsledku změny nadřazené územně plánovací dokumentace, kdy podle § 73 odst. 3 NSZ platí, že: *„Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.“* Potom již obec nemůže mít odpovědnost za něco co nemůže ovlivnit – podobu nadřazené územně plánovací dokumentace.

Další důležitou povinností obce může být **závazek, že po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.** Pokud by tak učinila, nabízí NSZ řešení v 190 odst. 1 odst., kdy se zakotvuje **povinnost stavebnímu úřadu nepřihlížet při povolování stavebního záměru k těm námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou.** Stejně tak je tomu i při odvolání podle § 226 odst. 2 NSZ. Je tak nanejvýš podstatné, **aby veškeré závazky v plánovací smlouvě**

byly uvedeny dostatečně jasně a přesně a stavební úřad tak nemohl mít pochybnosti o významu jednotlivých ustanovení plánovací smlouvy.

Kromě veřejnoprávních závazků zakotvuje NSZ i možnost obci zavázat se k soukromoprávním povinnostem jako je například možnost obce **podílet se na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury**. NSZ rovněž umožňuje stanovit povinnosti stavebníkovi. Jedná se například o možnost požadovat po **stavebníkovi převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury či přímo účast na výstavbě veřejné infrastruktury**.

Jde-li o samotný proces přijetí plánovací smlouvy územním samosprávným celkem, pak tuto **schvaluje zastupitelstvo obce či kraje**. S ohledem na skutečnost, že plánovací smlouvy jsou dle NSZ plánovacími smlouvami, **upravuje NSZ i otázku řešení sporů z plánovacích smluv, a to v § 132** – spory z plánovacích smluv, které uzavřela obec řeší krajský úřad, spory z ostatních smluv pak řeší Nejvyšší stavební úřad.

Lze tedy uzavřít, že právní úprava konečně od 1. 1. 2024 s účinností některých ustanovení NSZ bude reflektovat zájmy a potřeby adresátů – zejména z řad obcí a investorů (developerů) – a obsahuje bližší úpravu tzv. plánovacích smluv. Právní úprava v NSZ nicméně i tak přináší pro praxi řadu výzev a nezodpovězených otázek. Obcím a developerům jako hlavním aktérům tak nezbyvá než doporučit, aby obsah, proces přijetí i případné spory nepodcenili a potenciál plánovacích smluv tak fakticky nevyužili.



JELÍNEK
Advokátní kancelář

Palác Jalta, Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno

Tel.: +420 608 971 565

e.mail: kancelar@akjelinek.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka 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 \(2. díl\)](#)