

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

Plánovací smlouvy - podstata, pojem a právní úprava

Plánovací smlouvu můžeme definovat jako veřejnoprávní smlouvu, která může obsahovat i soukromoprávní ujednání. Jedná se o smlouvu uzavíranou mezi stavebníkem a obcí, případně stavebníkem a krajem či vlastníkem veřejné infrastruktury. Jejich smyslem je závazně stanovit práva a povinnosti zúčastněných stran v kontextu výstavby na území například obce (v drtivé většině půjde o developerské projekty).

Na plánovací smlouvy, jakožto smlouvy veřejnoprávní povahy se subsidiárně vztahují ustanovení § 159 až § 170 správního řádu. Nicméně primární úpravu plánovacích smluv nalezneme v platném stavebním zákoně č. [183/2006](#) Sb. (dále jen „StavZ“), kde jsou upraveny v zásadě pouze v rámci dvou institutů. Jednak může plánovací smlouvu uzavřít obec s vlastníkem veřejné infrastruktury, nicméně v tomto případě půjde spíše o označení zvykové, kdy termín plánovací smlouvy nekoresponduje s pravým významem plánovacích smluv, neboť se vztahuje pouze na technickou a dopravní infrastrukturu a ani StavZ tak tyto smlouvy přímo neoznačuje. Tento druh plánovacích smluv požaduje stavební úřad k předložení v rámci územního řízení na základě § 88 StavZ, a to pokud stavební záměr klade takové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících zařízení realizovat.

Jinak je tomu v případě plánovací smlouvy navázané na regulační plán podle § 66 odst. 2 StavZ. V tomto případě již označení plánovací smlouva odpovídá terminologii StavZ, kdy tak tuto smlouvu StavZ přímo nazývá. **Tento typ plánovací smlouvy uzavírá žadatel s obcí v souvislosti s realizací stanovené zástavby, kdy plánovací smlouvy upravují vztahy mezi těmito subjekty v rámci všech závazků týkajících se možného vybudování jak staveb veřejné infrastruktury, tak i staveb občanského vybavení.** Před možností uzavřít plánovací smlouvu ve smyslu § 66 odst. 2 StavZ musí obec nebo kraj podmínit vydání regulačního plánu uzavřením této plánovací smlouvy.

Nutno konstatovat, že „pravé“ plánovací smlouvy, za které považujeme ty upravené v § 66 odst. 2 StavZ se používají v praxi zcela minimálně, a to proto, že regulační plány se na našem území vyskytují ojediněle. Regulační plán představuje určitý mezistupeň mezi územním plánem, který upravuje poměry v území spíše obecně a povolením stavebního záměru, kdy se naopak řeší pouze jeden konkrétní záměr. Efektivnost regulačních plánů navíc pokulhává ve střetu s realitou roztržetosti vlastnictví v tuzemském prostředí a nemožností ingerence stran veřejné moci.

Aktuálně se v praxi pro úpravu poměrů mezi investorem (developerem) a územním samosprávným celkem užívají tzv. **inominátní smlouvy ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník (dále jen „OZ“), neboť neexistuje efektivní právní regulace normami stavebního práva.** Tyto inomínátní plánovací smlouvy tak **nemají žádnou oporu ve veřejnoprávním předpise a zpravidla navazují na zásady pro výstavbu, které obecně stanovují určitá pravidla pro budoucí výstavbu v obci** a o kterých jsme již hovořili v jednom z předchozích článků >>> [zde](#).

Ke stávajícímu stavu tak lze uzavřít, že **český zákonodárce nestanovuje, jakým způsobem by se měli investoři podílet na výstavbě veřejné infrastruktury v obci. V případě, kdy investor má**

v úmyslu zrealizovat projekt, který si vyžádá i další související finanční prostředky na infrastrukturu, dopadají tyto náklady na územně samosprávný celek - obce. Uvedený scénář samozřejmě drtivě většině obcí nevyhovuje, což je důvodem, proč aktuálně (v mnoha případech živě) vznikají plánovací smlouvy s developery, které mají tyto finanční náklady buď zcela nebo alespoň částečně převést na developera. **Plánovací smlouvy tak v praxi stanovují, jakým způsobem se developer bude podílet na výstavbě například kanalizace či přístupové komunikace v obci. Účelem plánovacích smluv tak je především spolupodílení se na nesení nákladů obce, které vzniknou v důsledku zamýšlené výstavby. Protihodnotou přitom nemusí být pouze spolupodílení se na finančních nákladech, ale i nevázaný finanční dar, převedení části vybudované nemovitosti do vlastnictví obce či vybudování veřejně prospěšných zařízení (mateřské školy, parku apod.).** Na tomto místě je vhodné uvést, že takový stav jistě nelze považovat za utěšený.

Nahlédneme-li při hledání inspirace do zahraničí, pak například německá právní úprava na tento jev vyvinula poměrně efektivní nástroj, kterým je **reorganizace území (reparcelaci)**. V rámci reparcelace orgán veřejné správy vypracuje koncepci, podle níž se pozemky v dotčeném území upraví a rozdělí tak, aby co nejlépe vyhovovaly využití území, načež tímto přerozdělením a vytvořením nových parcel, vzroste hodnota těchto nových pozemků oproti jejich původní hodnotě před reparcelací, protože bude zajištěno to nejúčelnější možné využití pozemků. Za tuto činnost orgánu veřejné správy náleží odměna v podobě ponechání si těch pozemků, které budou nově určeny k výstavbě veřejné infrastruktury či ke stavbám občanského vybavení. Jedná se tak o velice zajímavý nástroj územního plánování, který však v českých podmínkách může narážet na Ústavou garantované vlastnické právo, které je činností orgánu veřejné správy do určité míry zasaženo přerozdělováním reparcelovaných pozemků. Reparcelace je totiž pro vlastníky v dotčeném území závazná, avšak německá judikatura se s daným vypořádala tak, že pokud je pozemek násobně zhodnocen, tak k vyvlastnění nedochází, neboť je pozemek využit mnohem účelněji než před reparcelací. Jako další úskalí lze vnímat ne vždy odpovídající kvalitu úřednického aparátu orgánů veřejné správy, když vezmeme nutnost provádět reparcelaci na celém území ČR, kde se nachází 6300 obcí.[\[1\]](#)

Odišně je tomu například ve Švýcarsku, kdy již zhruba od poloviny 70. let minulého století jsou vlastníci pozemků, které byly územním plánem označeny jako zastavitelné, povinni odvést určitou daň za zhodnocení svých pozemků. Zhodnocením musíme rozumět rozdíl tržní hodnoty pozemku před změnou územního plánu a po ní. V současné době platí, že kantony si mohou nastavovat výši odvodu v určitém rozmezí až do výše 50 % ze zhodnocení pozemku. Následně jsou tyto finanční prostředky ve fondu pro odvody využity na zhotovení veřejné infrastruktury, případně je možné za tyto finanční prostředky vystavět stavby občanského vybavení jako jsou školy apod. či revitalizovat brownfieldy, které v současné době stále získávají na větší a větší popularitě. Rovněž tamní právní úprava umožňuje použít finanční prostředky z fondu na náhradu za změnu využití území. Tedy obec má pak daleko širší pole působnosti, neboť si může dovolit měnit územní plán častěji dle svých potřeb, protože dokáže snadněji uhradit náhrady za změnu zastavitelného pozemku na nezastavitelný. Je otázkou, jestli by v našem právním prostředí tato právní úprava spíše nesnížila právní jistotu developerů, kteří by se mohli obávat změny politické vůle zastupitelstva a častých změn v územním plánování. Jako rizikové lze rovněž vnímat spravedlivé ocenění jednotlivých stavebních pozemků, jejichž cena se dá sice přiblížit nikoliv však přesně určit, a tak můžeme mít určité pochybnosti o placení odměny ve prospěch fondu na základě znaleckého posudku oceňujícího zhodnocení pozemku.[\[2\]](#)

Nové světlo však do problematiky plánovacích smluv vnáší nová právní úprava - nový zákon č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“), a to od 1. 1. 2024 s účinností některých ustanovení NSZ. **Zákonodárce v NSZ reflektuje potřebu zakotvit tento typ plánovacích smluv v současné době uzavíraných na podkladě § 1746 odst. 2 OZ, aby se tak posílila právní**

jistota developerů, případně dalších stavebníků. Právní úprava obsažená v § 130 a násl. NSZ tak již upravuje povahu plánovacích smluv, které řadí mezi tzv. veřejnoprávní smlouvy, demonstrativně i jejich obsah a samotný proces jejich uzavření a případného přezkumu - detailní analýze právní úpravy plánovacích smluv dle NSZ je věnován další článek dostupný >>> zde.

Lze tedy uzavřít, že aktuální právně nepřehlednou situaci stran plánovacích smluv, kdy tyto nebyly v právním řádu efektivně a smysluplně zakotveny nahrazuje právní úprava NSZ. Cílem by mělo být primárně vnesení právní jistoty do těchto právních vztahů. Obcím by v tomto směru bylo vhodné především doporučit přijetí tzv. zásad rozvoje v obci, na které budou následně plánovací smlouvy navazovat. Samotná účelnost plánovacích smluv však bude do značné míry odrážet právní a negociační schopnosti jednotlivých účastníků - tedy smluvních stran.



JELÍNEK
Advokátní kancelář

Palác Jalta, Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno

Tel.: +420 608 971 565
e.mail: kancelar@akjelinek.cz

[1] Vejchodská E., Felcman J. a Šindlerová V. (2019). EKONOMICKÉ NÁSTROJE V ČESKÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PRAXI POTENCIÁL A BARIÉRY JEJICH VYUŽITÍ, URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ - ROČNÍK XXII - ČÍSLO 6/2019

[2] Vejchodská E., Felcman J. a Šindlerová V. (2019). EKONOMICKÉ NÁSTROJE V ČESKÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PRAXI POTENCIÁL A BARIÉRY JEJICH VYUŽITÍ, URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ - ROČNÍK XXII - ČÍSLO 6/2019

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)