frank bold
advokáti

Škola zdravých měst
Plánovací smlouvy a další nástroje rozvoje

JUDr. Lenka Hlaváčová, Ph.D.

27. 5. 2026

Na jaké nástroje se podíváme:

- Plánovací smlouvy
- Zásady pro spolupráci s investory
- Urbánně ekonomická analýza
- Městská realitka
- Rozvoj obecních pozemků k výstavbě bytů
- Územní plánování

Plánovací smlouvy

Co jsou plánovací smlouvy?

Smlouvy uzavírané mezi stavebníkem a obcí, jejichž obsahem je spolupráce v souvislosti s konkrétním investičním záměrem

Historický a právní základ

- vyvinuly se z praxe s ohledem na reálnou potřebu
- zakotvení v stavebním zákoně
  - veřejnoprávní smlouvy – obecná úprava ve správním řádu
- novela stavebního zákona
  - další rozvoj a reakce na praxi

Obsah

- závazky obce – součinnost
- závazky investora – plnění
- další

frank bold

Přínos plánovacích smluv

- **podíl investorů na nesení nákladů** na rozvoj a údržbu veřejné infrastruktury a služeb
  - veřejná infrastruktura vs. nezbytná infrastruktura pro investiční záměr
- **koordinace** v úvodních fázích přípravy projektu a zohlednění **potřeb města**
- **závazek**
  - že záměr bude realizován, tak je bylo ujednáno
  - že záměr bude dokončen (či řešeny následky)
  - že bude realizována i nezbytná infrastruktura

Příklady dobré praxe

Praha: Nákladové nádraží Žižkov

- **až 1,4 miliardy Kč** od developerů na školu, mateřské školy, parky, infrastrukturu (5 smluv)

Ostravice: Rezidence Beskydy

- 3 bytové domy, 72 bytů 1+kk–4+kk
- na místě brownfieldu
- **5,3 milionu Kč**

Padl rekord. Developer Praze zaplatí půl miliardy korun na školu a park

KAROLÍNA ŠTUKOVÁ

Na výstavbu veřejného prostranství zaplatí Sekyra Group metropoli přes půl miliardy korun.

14. 9. 2022 8:41

Praha odblokovala výstavbu nové čtvrti na Rohanském ostrově. Developer přispěje metropoli přes půl miliardy korun, za které mají vyrůst nová škola a park.

Zásady pro spolupráci s investory

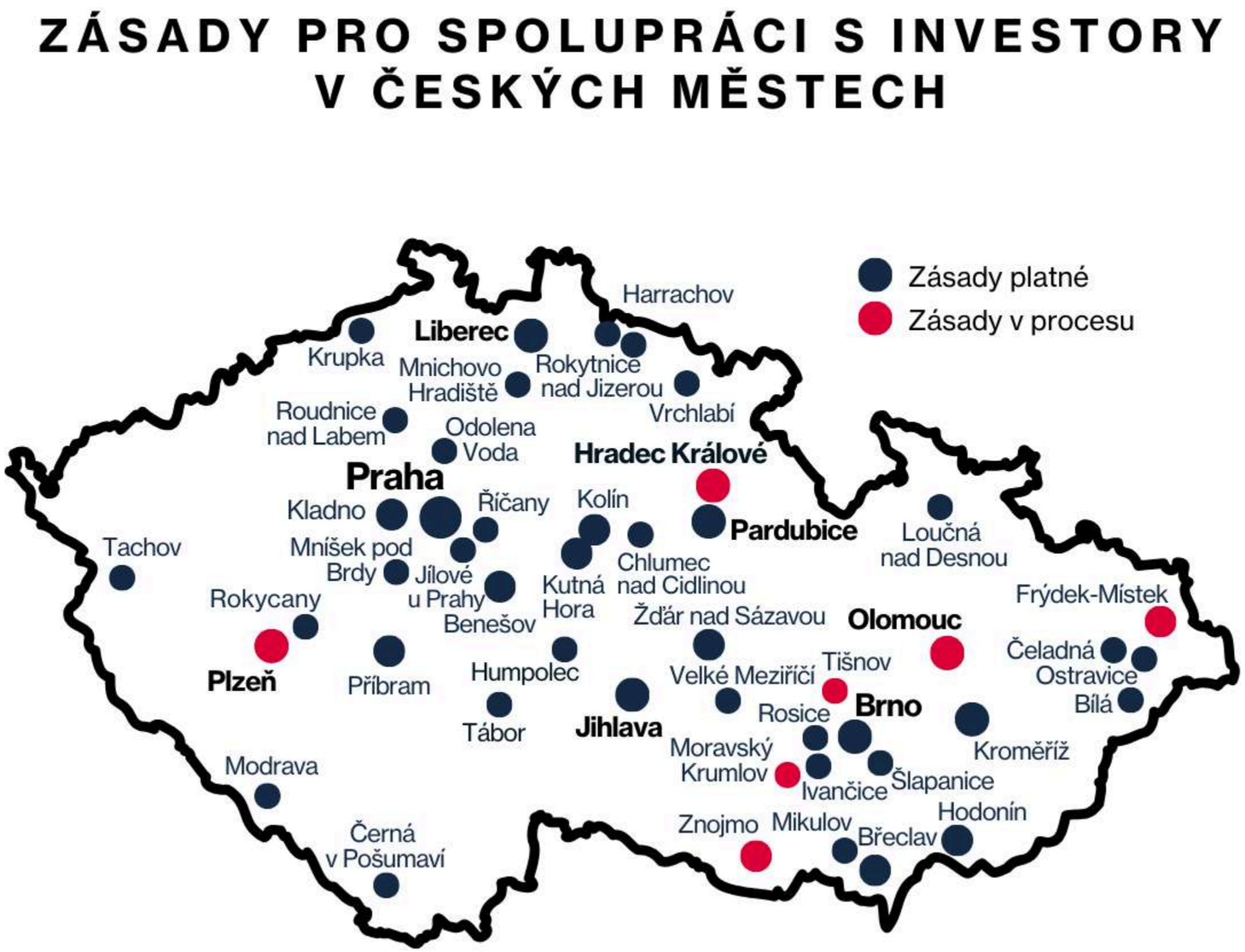
Co jsou zásady pro spolupráci s investory?

Postup pro vzájemnou spolupráci a koordinaci stran při realizaci konkrétního investičního záměru s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na zvýšených nákladech města na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby vyvolaných investičním záměrem
(pravidla, podle kterých, jsou v daném městě uzavírány plánovací smlouvy)

Cíle

- transparentnost a rovné podmínky při jednání s investory
- podíl investorů na nákladech na výstavbu a rozvoj veřejné infrastruktury a veřejných služeb
- nástroj k řízení územního rozvoje, zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel města
- zrychlení procesu jednání o plánovacích smlouvách

Příklady dobré praxe:



Příklady dobré praxe:

Rokytnice nad Jizerou

- Smlouvy dle zásad uzavírány od prosince 2023, do konce roku 2025 uzavřeno **11 smluv za více než 24 milionů Kč**.
- Cíle: podpořit udržitelný rozvoj, ochranu charakteru města (největšího sídla v západních Krkonoších) a podnítit vznik nových bytů pro trvalé bydlení, které chybí na úkor stále častější výstavby krátkodobého apartmánového bydlení

Liberec

- uzavřeno **30 smluv za 50 milionů Kč**, v řešení 90 dalších investičních záměrů

Ostravice

- uzavřeno **7 smluv**, přínos do rozpočtu **20 milionů Kč**

Urbánně ekonomická analýza

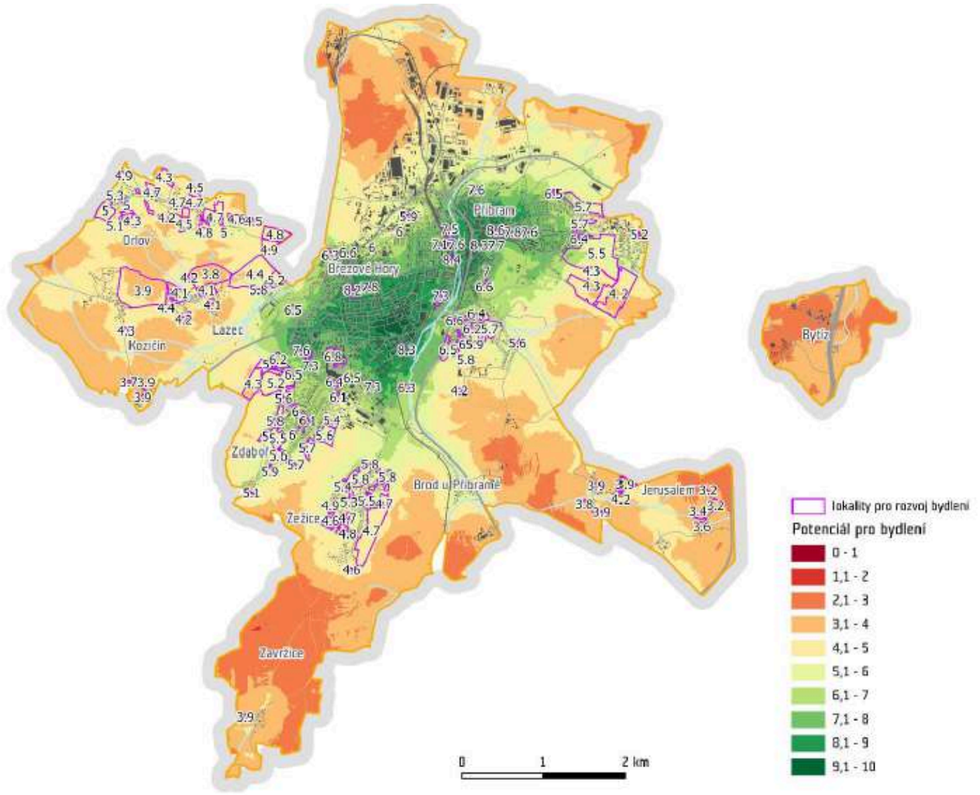
Data místo domněnek
– neplánovat město naslepo

- **strategický dialog**
  - identifikace a kvantifikace dostupných údajů o městě s cílem
    - nalézt fenomény, které se podílí na současné tváři města
      - např. úbytek/stárnutí obyvatelstva, nedostatek služeb, dojížďka za prací, malý počet přenocování ...
  - možnosti přenastavení
- **demografické a migrační analýzy**
  - cíl: modelování vývoje populace, příprava kapacit veřejné infrastruktury
- **analýza potenciálu území na základě multikriteriální analýzy**
  - cíl: stanovení priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni

Příklad dobré praxe:
Analýza potenciálu území v Příbrami

- územní potenciál pro kategorii bydlení, kritéria:
  - dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
  - kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
  - možnosti rekreace,
  - dostupná veřejná doprava,
  - vhodná morfologie terénu,
  - napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
  - napojení na technickou infrastrukturu

- koeficient kvality území aplikovaný při stanovení investičního příspěvku



frank bold

Městská realitka

Města se zájmem o rozvoj

Cíle

- podpořit stavební rozvoj města
- přilákat odpovědné investory

Město jako

- tvůrce investičního prostředí
- partner v území
- účastník trhu

Příklady dobré praxe

Městská realitka v Příbrami

- vytipování lokalit vhodných k rozvoji
- příprava území
- hledání investičního partnera

Hledání investora pro městský majetek v Krnově

- nabídka investiční příležitosti
- příprava tržních konzultací
- aktivní oslovování developmentu

HLEDÁME INVESTORY
PRO ROZVOJ SEIFERTOVY ULICE
(U ARCHIVU) V PŘÍBRAMI

Pomozte obnovit lesk Podbrdských Athén. Město Příbram se rozhodlo podpořit svůj udržitelný rozvoj a vytipovalo pozemky, které jsou vhodné pro investice. Investujte s rozvahou a s podporou města.

LOKALITA: SEIFERTOVA ULICE

Celková výměra plochy:	2 311 m²	Vzdálenost od centra Prahy:	63 km
Pozemek v katastrální mapě:	715/137	Vzdálenost od nájezdu na dálnici:	9 km
Vlastnictví pozemku:	99,3 % město Příbram	Vzdálenost od zastávky MHD:	21 m

CO NABÍZÍME

Lokalitu se všemi dostupnými sítěmi, vybudovanou infrastrukturou a zázemím (obchody, úřady, instituce). Dobrá návaznost na centrum města i odpočinkovou lokalitu v podobě areálu Nový rybník a přilehlého parku Valle di Ledro.

CO OČEKÁVÁME

Dořešení celého areálu, který navazuje na Seifertovu ulici. Umístění parkování je předpokládáno v 1.PP, případně částečně v parteru. Očekáváme dořešení parteru v rámci předprostor objektů. Obdobně je tomu s očekávaným vyřešením vnitro-bloku směrem ke stávajícímu sídlišti. Město požaduje záměr konzultovat s městským architektem, resp. s komisí pro výstavbu od začátku záměru.

krnov
S PODPOROU MĚSTA KRNOVA

Hledáme investory
pro rozvoj nové lokality

Jsme dynamické město, pro které je přihraniční poloha potenciálem k dalšímu rozvoji, nikoli slabinou. Věříme, že společnými silami budujeme kvalitní veřejný prostor a máme co nabídnout. Víme však, že ve spolupráci to zvládneme lépe, proto hledáme partnera z řad investorů, který se chopí rozvoje souboru bytových domů. Budete to Vy?

Chcete se podílet na rozvoji bytů v klidné lokalitě Krnova?

Bytové domy v zástavbě ulic Mánesova, Vrchlického a Alšova čekají na investora, který jim vtiskne novou tvář. Jedná se o vícepodlažní bytové domy, které stojí na plně zasíťovaných pozemcích a jsou zakotveny v rámci struktury města. Součástí domů je 9–17 bytových jednotek, jejichž dispozice mohou být upraveny.

Co nabízíme

- Odkup souboru 7 bytových domů
- Tržní konzultace se zájemci
- Možnost technického auditu nemovitostí

Co očekáváme

- Rekonstrukci domů a vybudování parkovacích stání
- Doklad prokazující způsobilost užívání staveb
- Splnění požadavků na energetickou náročnost

Máte zájem o spolupráci? Ozvěte se nám

Ing. Marie Grošaftová

Odbor investic a správy majetku

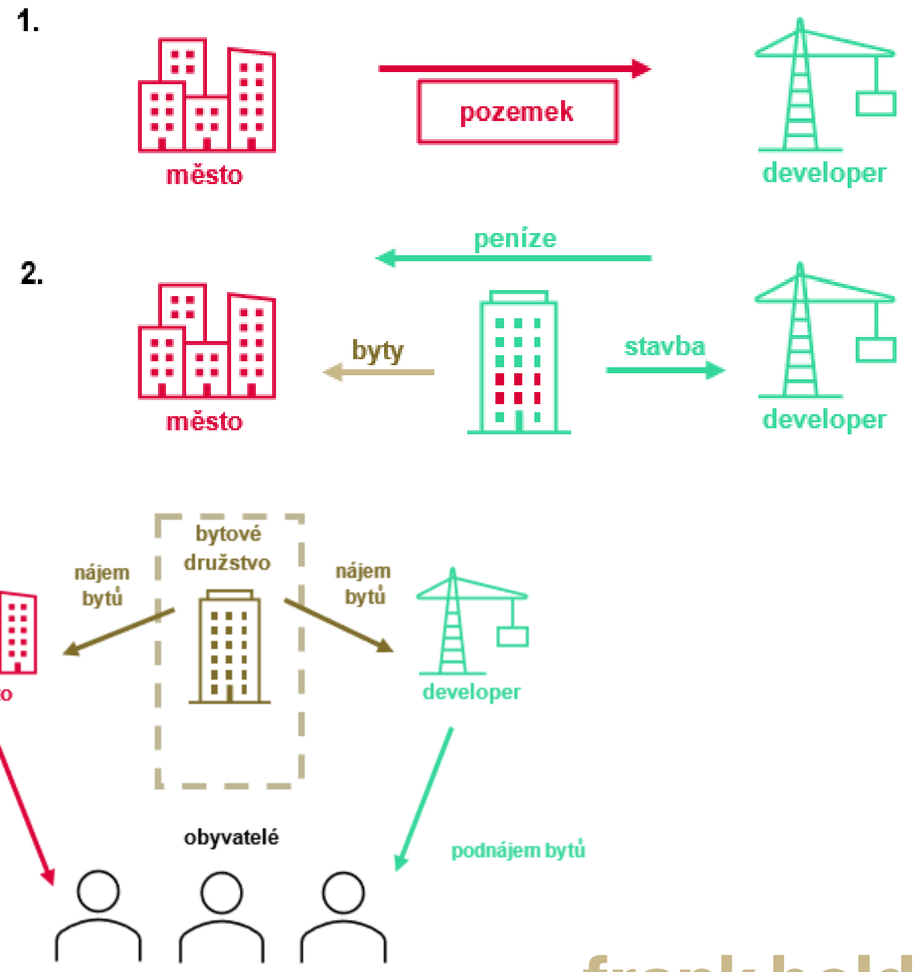
E-mail:
MGrosaftova@mukrnov.cz

Tel:
+420 734 878 488

Rozvoj obecních pozemků k výstavbě bytů

Rozvoj obecních pozemků k výstavbě bytů

- **vytipování obecních pozemků vhodných k bytové výstavbě**
- **volba vhodné formy spolupráce**
  - pozemky za byty
  - joint venture
    - družstvo, společnost
  - právo stavby
  - uzavření smlouvy o výstavbě
  - a další
  - novela stavebního zákona – rozšíření možností využití
- **hledání investičního partnera**
  - prezentace
  - nastavení formy a podmínek soutěže
    - v režimu ZZVZ nebo mimo



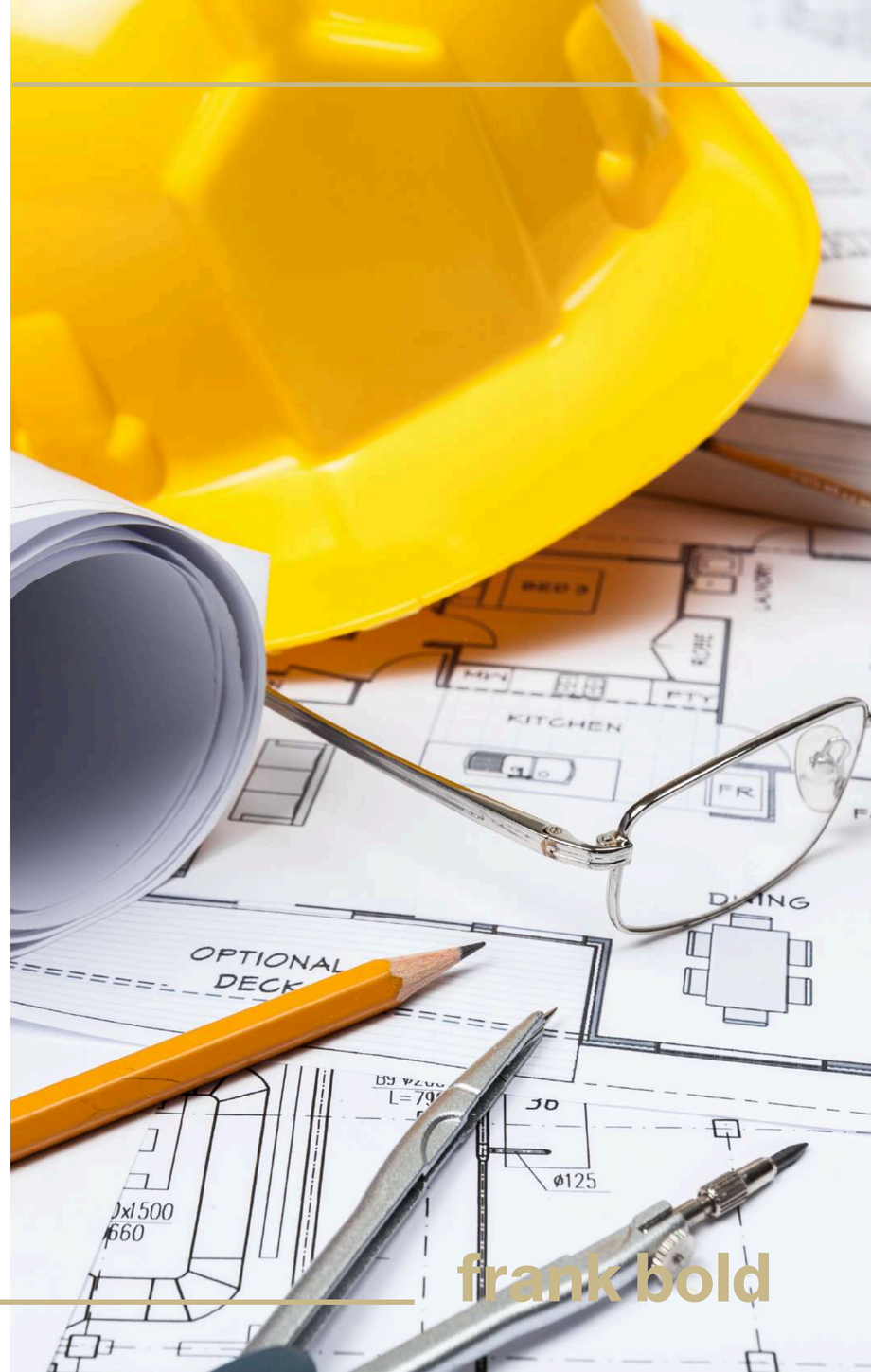
Příklady dobré praxe

- Městská část Praha 6
- Příbram
- Rožnov pod Radhoštěm *(analýza města ukázala potřebu stavby 1 200 bytů v souvislosti s velkou příchozí investicí)*

Územní plánování

Územní plánování

- kvalitní územní plán jako nezbytný předpoklad pro fungování dalších nástrojů
- úzká provázanost
  - územně analytické podklady
  - plánovací smlouvy
    - plánovací smlouvy k změnám územního plánu
    - podmiňující plánovací smlouvy



frank bold

frank bold
advokáti

Turismus a investice pod kontrolou: Jak řídit rozvoj obce v praxi

webinář | 2. června | platforma Zoom

bold future
12. 11. 2026

Byznys
v době
nových
pravidel

Kongresové centrum Praha

Budoucnost byznysu

Energetika

Rozvoj měst

Digitalizace

bold
future

***EARLY BIRD** LÍSTKY*
*PRÁVĚ **V PRODEJI!***

Obraťte se na nás

Jsme experti **na spolupráci veřejného a soukromého sektoru, stavební právo i územní plánování**

- Umístění a povolení investičního záměru
- Nemovitostní transakce
- Smlouvy mezi obcemi a developery
- Zásady spolupráce měst s investory
- Pořízení nebo změna územního plánu
- Strategická komunikace, participace a práce s komunitou

JUDr. Lenka Hlaváčová, Ph.D.
vedoucí advokátka

+420 770 109 339

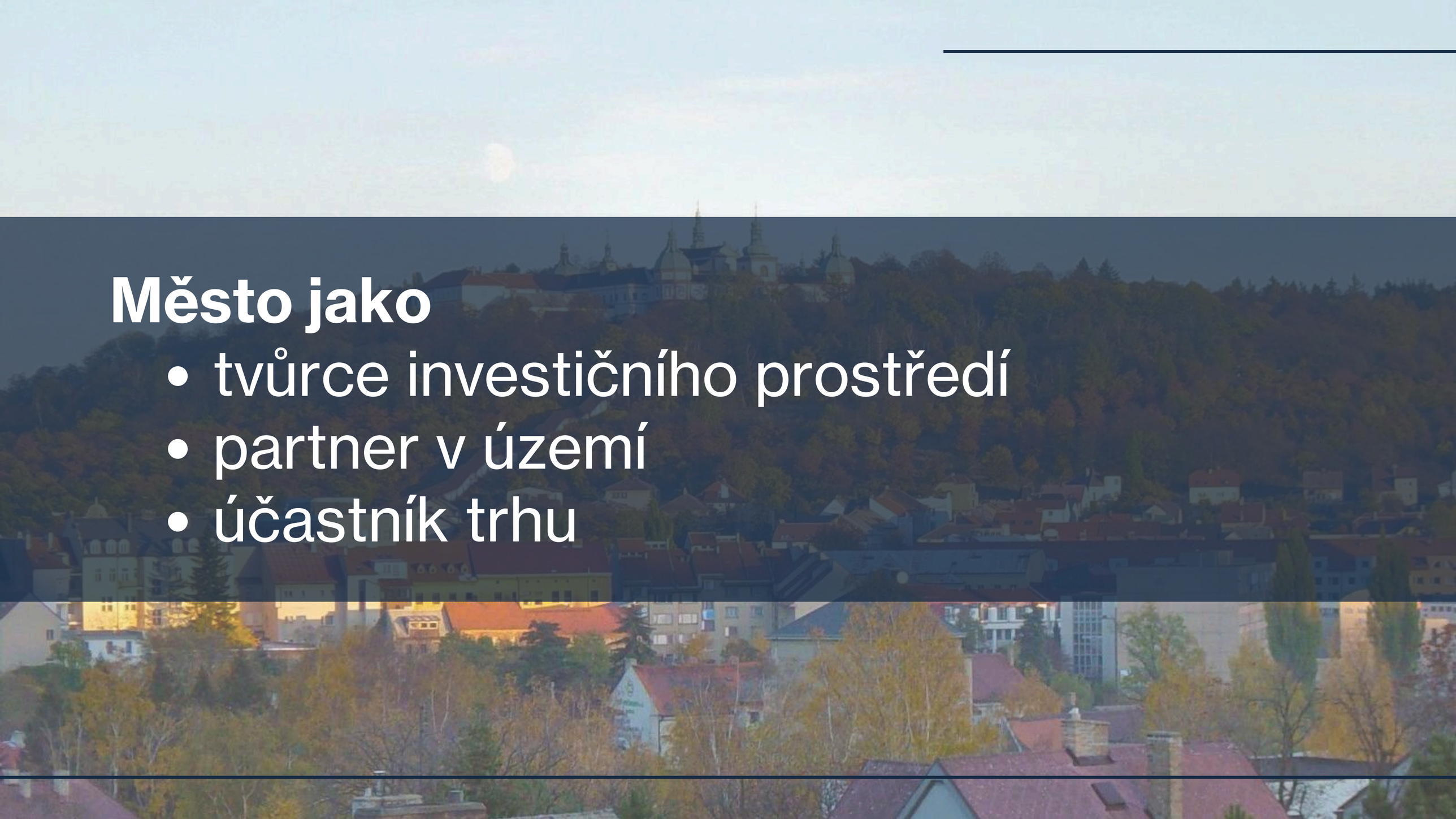
lenka.hlavacova@fbadvokati.cz

Příbram
město připravené pro investory

Ing. Arch Josef Tlustý
městský architekt
27. 5. 2026

Výchozí zadání:

- podpořit stavební rozvoj města
- přilákat development



Město jako

- tvůrce investičního prostředí
- partner v území
- účastník trhu

Co jsme připravili?

Zásady spolupráce s investory

Manuál pro spolupráci města s investorem z pozice vlastníka pozemku

„Městskou realitku“

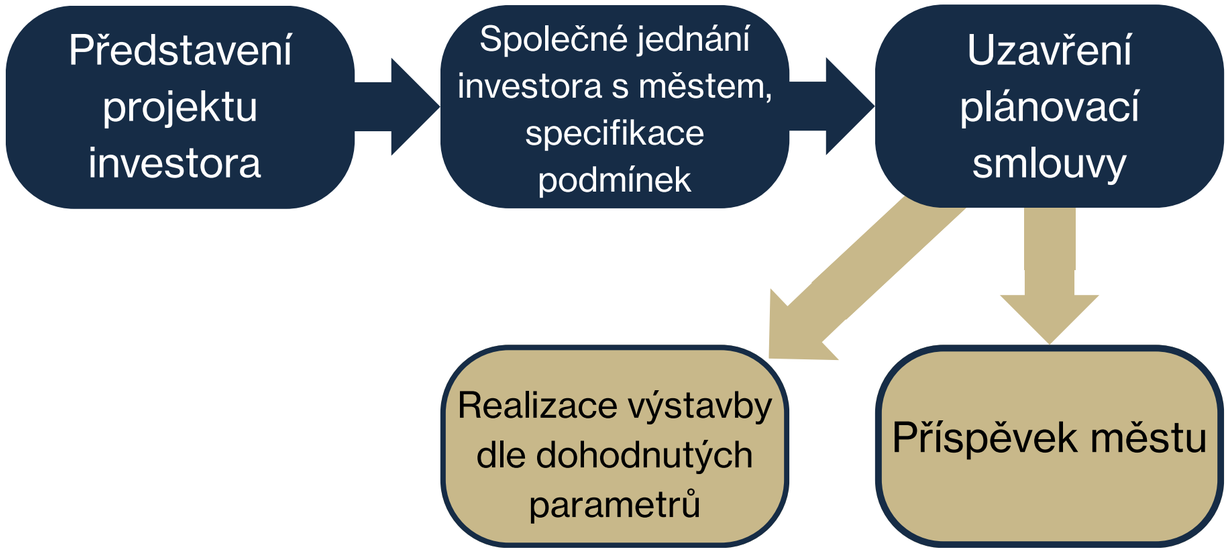
PR komunikaci

Zásady v Příbrami

Proinvestiční nastavení:

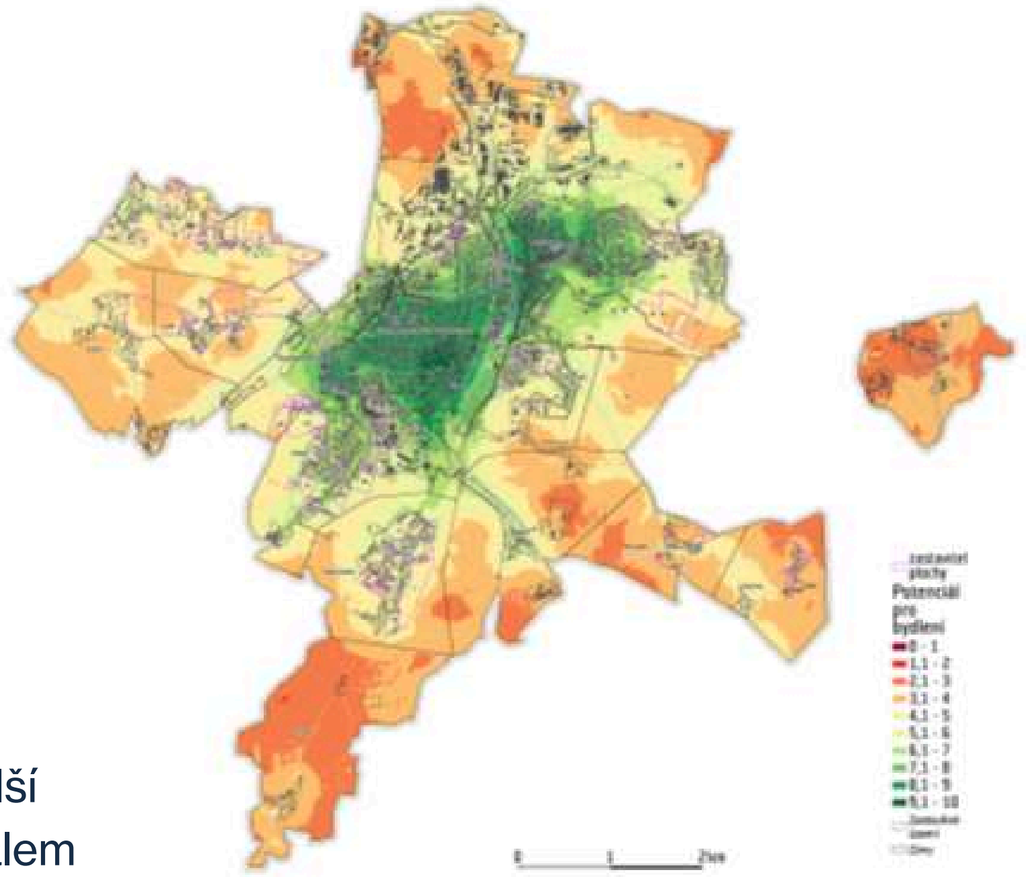
- Nízký příspěvek za HPP (500 Kč za bytovou výstavbu, tj. méně, než 1 % prodejní ceny)
- fungující pracovní skupina s koordinátorem

Schéma průchodu záměru městem:



Zásady v Příbrami

- Zásady doplněny o urbánně ekonomické analýzy území města → **analyzováno téměř 200 lokalit**
  - poznatky o kvalitě a územním potenciálu jednotlivých částí města – data místo domněnek
  - možnost zaměřit se na nejvhodnější lokality pro další rozvoj → **vytipováno 5 lokalit** s největším potenciálem



200 analyzovaných lokalit

5 vytipovaných lokalit s největším potenciálem

Zásady v Příbrami

Diverzifikace sazby za HPP

Kde stavím Co stavím Jak stavím

- potenciál lokality pro bydlení a výrobu
- urbanisticko-architektonické kvality záměru
- klimatická opatření stavby a okolí

Manuál spolupráce města s investory z pozice vlastníka

Popisuje scénáře jak může město zobchodovat svůj pozemek pro development

družstevní bydlení

právo stavby

prodej s podmínkami podoby výstavby

Zohledňuje problematiku ZZVZ a veřejné soutěže

kdy je a není nutné realizovat zakázkové řízení

výhoda předběžných tržních konzultací
specifické povinnosti města při nakládání s majetkem

Specifické povinnosti města při nakládání s majetkem

Městská realitka

Konkrétní investor A

- proběhly tři informativní schůzky s MA
- potenciál příjmu z prodeje pozemku: **cca 12–18 mil. Kč**
- potenciál příjmu z příspěvku na infrastrukturu: **cca 5 mil. Kč**

Milínská

Výpočet výše příspěvku	
	Hodnoty doplní město
Počet m^2 HPP	10700
Výchozí sazba	500
Koeficient udržitenosti	0,89
Příspěvek zaplacený za land development	
Částka příspěvku	5 055 750 Kč

HLEDÁME INVESTORY PRO ROZVOJ MODŘÍNOVÉ ULICE V PŘÍBRAMI

Pomozte obnovit lesk Podbrdských Athén. Město Příbram se rozhodlo podpořit svůj udržitelný rozvoj a vytipovalo pozemky, které jsou vhodné pro investice. Investujte s rozvahou a s podporou města.

LOKALITA: MODŘÍNOVÁ ULICE

Celková výměra plochy: **23 872 m²**
Pozemek v katastrální mapě: **4116/3, 4116/6, 4116/4, 4116/2, 4116/5**
Vlastnictví pozemku: **30,3 % město Příbram**
Vzdálenost od centra Prahy: **62 km**
Vzdálenost od nájezdu na dálnici: **8 km**
Vzdálenost od zastávky MHD: **380 m**

CO NABÍZÍME

Lokalitu na jihovýchodním okraji města, pro jejíž rozvoj město uvítá vstup investora. Jde o území v blízkosti rekreačního areálu Nový rybník, který je plný hřišť a volnočasového vyžití.

CO OČEKÁVÁME

Dořešení celého areálu, umístění parkování v rámci jednotlivých nemovitostí a dořešení parteru v předprostorách objektů. Město požaduje záměr konzultovat s městským architektem, resp. s komisí pro výstavbu od začátku záměru, dle principu předpokládaného uzavření plánovací smlouvy.

Městská realitka

Konkrétní investor B

- proběhly tři informativní schůzky s MA / vedením města
- potenciál příjmu z prodeje pozemku: **cca 10 – 12 mil. Kč**
- potenciál příjmu z příspěvku na infrastrukturu: **cca 1,7 mil. Kč**

Seifertova

Výpočet výše příspěvku	
	Hodnoty doplní město
Počet m^2 HPP	5175
Výchozí sazba	500
Koeficient udržitenosti	0,34
Příspěvek zaplacený za land development	
Částka příspěvku	1 733 625 Kč

HLEDÁME INVESTORY PRO ROZVOJ SEIFERTOVY ULICE (U ARCHIVU) V PŘÍBRAMI

Pomozte obnovit lesk Podbrdských Athén. Město Příbram se rozhodlo podpořit svůj udržitelný rozvoj a vytipovalo pozemky, které jsou vhodné pro investice. Investujte s rozvahou a s podporou města.

LOKALITA: SEIFERTOVA ULICE

Celková výměra plochy: **2 311 m²**
Pozemek v katastrální mapě: **715/137**
Vlastnictví pozemku: **99,3 % město Příbram**
Vzdálenost od centra Prahy: **63 km**
Vzdálenost od nájezdu na dálnici: **9 km**
Vzdálenost od zastávky MHD: **21 m**

CO NABÍZÍME

Lokalitu se všemi dostupnými sítěmi, vybudovanou infrastrukturou a zázemím (obchody, úřady, instituce). Dobrá návaznost na centrum města i odpočinkovou lokalitu v podobě areálu Nový rybník a přilehlého parku Valle di Ledro.

CO OČEKÁVÁME

Dořešení celého areálu, který navazuje na Seifertovu ulici. Umístění parkování je předpokládáno v I.PP, případně částečně v parteru. Očekáváme dořešení parteru v rámci předprostor objektů. Obdobně je tomu s očekávaným vyřešením vnitro-bloku směrem ke stávajícímu sídlišti. Město požaduje záměr konzultovat s městským architektem, resp. s komisí pro výstavbu od začátku záměru.

Městská realitka

Konkrétní investor C

- proběhly tři informativní schůzky s MA / vedením města
- potenciál příjmu z prodeje pozemku: **cca 30 – 35 mil. Kč**
- potenciál příjmu z příspěvku na infrastrukturu: **cca 9,1 mil. Kč**

Výpočet výše příspěvku	
	Hodnoty doplní město
Počet m^2 HPP	15400
Výchozí sazba	500
Koeficient udržitelnosti	1,38
Příspěvek zaplacený za land development	
Částka příspěvku	9 163 000,00

HLEDÁME INVESTORY PRO ROZVOJ LOKALITY DOLEJŠÍ OBORA V PŘÍBRAMI

Pomozte obnovit lesk Podbrdských Athén. Město Příbram se rozhodlo podpořit svůj udržitelný rozvoj a vytipovalo pozemky, které jsou vhodné pro investice. Investujte s rozvahou a s podporou města.

LOKALITA DOLEJŠÍ OBORA

Celková výměra plochy:	12 779 m²	Vzdálenost od centra Prahy:	65 km
Pozemek v katastrální mapě:	2825/1, 2826	Vzdálenost od nájezdu na dálnici:	8 km
Vlastnictví pozemku:	100 % město Příbram	Vzdálenost od zastávky MHD:	331 m

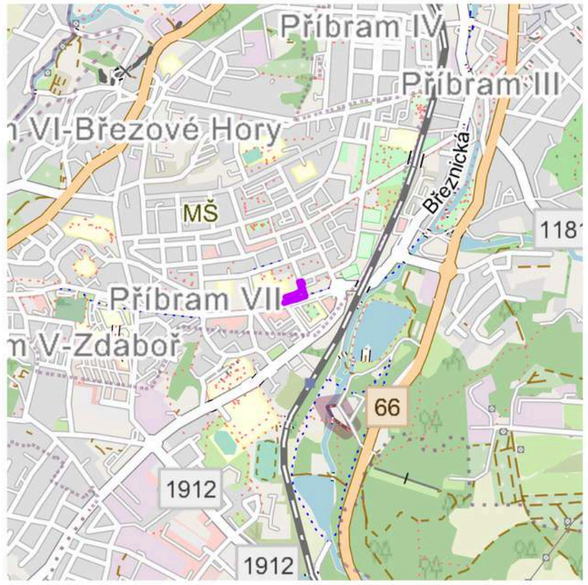
CO NABÍZÍME

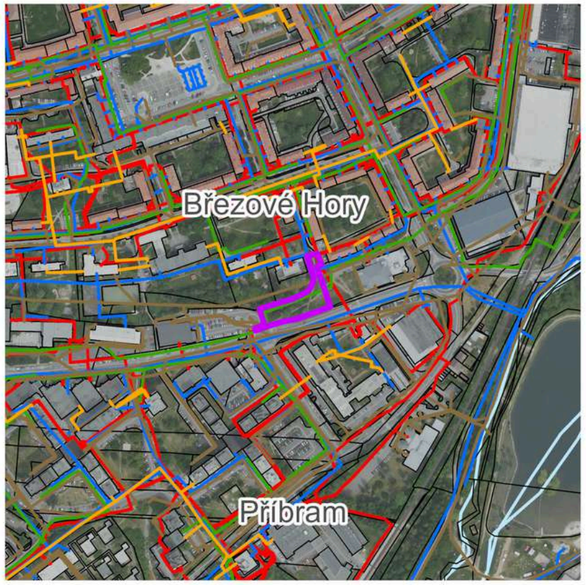
Lokalitu na severním okraji centra, pro jejíž rozvoj město uvítá vstup investora. Jde o území v blízkém dosahu autobusového i vlakového nádraží, které je vhodné k rozvoji nových rezidenčních projektů.

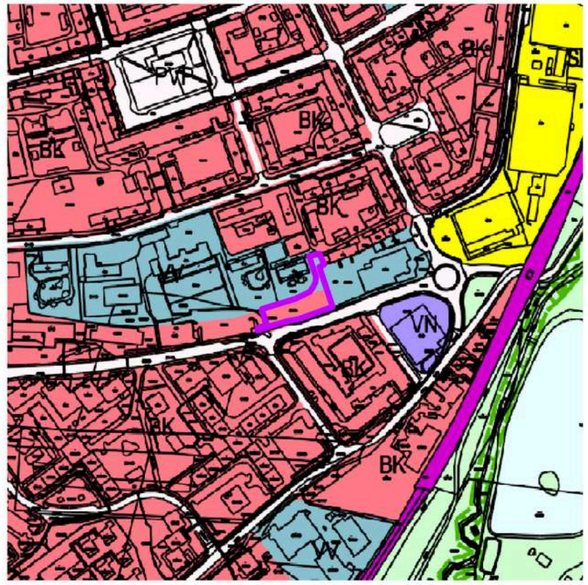
CO OČEKÁVÁME

Lokalita je vhodná k bydlení, vítaná bude částečná komerční vybavenost v parteru. Očekáváme dořešení celého areálu, včetně parteru v rámci předprostor do ulice. Umístění parkování je před-pokládáno v 1.PP, případně částečně v parteru. Obdobně očekáváme vyřešení vnitrobloku směrem k poloveřejnému či částečně soukromému řešení. Město požaduje záměr konzultovat s městským architektem, resp. s komisí pro výstavbu.

Lokalita Seifertova







- Připravujeme veřejnou soutěž pro zřízení práva stavby
- Důkladně jsme nastavili požadavky na podobu stavby – maximum možného mimo režim ZZVZ

PR podpora

- Webové sekce pro investory
- Kulatý stůl s investory
- Komunikace v médiích, tiskové zprávy
- Grafický materiál
- Dotazník pro občany k možnostem rozvojových lokalit
- Prezentace témat územního rozvoje pro obyvatele

Co se povedlo?

Schválení Zásad v září 2025

- Rozjednané záměry s předpokládanou výší příspěvku investorů cca 10 mil Kč
- Investoři se aktivně zajímají o možnost uzavřít plánovací smlouvu jak pro změnu ÚP, tak pro povolovací řízení
- Běží pracovní skupiny a jednání s investory – již nyní vidíme zrychlení procesu.
- Investoři se aktivně zajímají o možnost uzavřít plánovací smlouvy jak pro změnu ÚP, tak pro povolovací řízení
- Téma územního rozvoje se stalo součástí informování ze strany Příbrami
- Prezentace rozvojových lokalit se propsala do komunikace města s obyvateli (dotazník k lokalitám a jeho vyhodnocení)

Děkujeme za pozornost

Ing. arch. Josef Tlustý
městský architekt

+420 602 732 843

josef.tlusty@ateliertlusty.cz