

Plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona a dopady na praxi

Chytré město a investor, Praha, 11. 4. 2024

Tomasz Heczko

Frank Bold Advokáti


Frank Bold
Advokáti

Obsah

- Přehled právní úpravy plánovacích smluv v novém stavebním zákoně (NSZ)
- Přínosy, otázky a doporučení pro praxi

**Plánovací smlouvy
v NSZ: přehled
právní úpravy**



Vztah ke stávající právní úpravě

- **Plánovací smlouva** – vydání regulačního plánu lze v zadání regulačního plánu podmínit jejím uzavřením.
- **„Smlouva o infrastruktuře“** – příloha žádosti o územní rozhodnutí, předmětem dohoda s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud záměr vyžaduje vybudování nové či úpravu stávající
- **„Smlouva o spolupráci“ „developerská“** – soukromoprávní smlouva uzavíraná mezi developerem a obcí, předmětem je spolupráce obce při umístění a realizaci záměru a spoluúčast developera na zajištění veřejné infrastruktury či veřejných služeb
- Nová úprava **integruje dřívější smluvní typy do nového smluvního typu „plánovací smlouvy“**. V oblasti územního plánování (pod níž jsou zařazeny i plánovací smlouvy) se úprava v NSZ aplikuje **od 1.7.2024**.

Podstata nové PS: definice, smluvní strany

- Obsah plánovací smlouvy: „Plánovací smlouvou je **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž **obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru** a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. (2) Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva. (...)“
- Smluvní strany:
 - **Stavebník** na straně jedné,
 - **Obec, kraj, MČ Prahy nebo vlastník veřejné infrastruktury** na straně druhé
 - Obec, MČ a kraj uzavírá **v samostatné působnosti, schvaluje zastupitelstvo**
 - Není vyloučeno, že smluvní stranou mohou být **i třetí osoby** (např. spolky, příspěvkové organizace)

Typy PS: dobrovolné vs. podmiňující PS

- Uzavření plánovacích smluv v zásadě dobrovolné (jako dosavadní smlouvy o spolupráci).
- **Územní plán může vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy:**
 - ÚP stanoví „základní obsah plánovací smlouvy“ a podmínky pro její uzavření a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy ne delší než 6 let – marným uplynutím lhůty podmínka uzavření smlouvy pozbývá platnosti;
- Regulační plán může vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území:
 - RP stanoví „základní podmínky“ pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy ne delší než 4 roky – marným uplynutím lhůty podmínka uzavření smlouvy pozbývá platnosti

Vztah k stavebnímu řádu

- Plánovací smlouva je obligatorní součástí žádosti o povolení záměru, byla-li pro daný záměr uzavřena.
- K námitkám účastníka v řízení o povolení záměru, které jsou v rozporu s PS jím uzavřenou, se **nepřihlíží**.
- Obdobně, odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal
- Vazba k NSZ: **pouze v případě, pokud obec převezme závazek nenapadání záměru** ve správních a soudních řízeních

Závazky v plánovací smlouvě I.

- **Přípustné závazky** obce, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury:
 - Poskytnutí součinnosti k uskutečnění záměru – v případě obce či kraje pouze v samostatné působnosti
 - a) veřejnoprávní**
 - Závazek obce a kraje k činnosti – kroky v samostatné působnosti směřující k vydání ÚPD (nebo její změny), pokud záměr nelze dle stávající ÚPD realizovat
 - Závazek obce a kraje k nečinnosti – nevydání nové ÚPD či její změny, která by znemožnila realizovat záměr
 - Nenapadání záměru ve správních a soudních řízeních
 - b) soukromoprávní**
 - Nezatížení či nezcizení pozemků nebo staveb nutných k realizaci záměru
 - Spoluúčast na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření nutných k realizaci záměru
 - Převzetí stavebníkem zhotovené stavby do svého vlastnictví
 - Jiné právní jednání v oblasti soukromého práva

Závazky v plánovací smlouvě II.

- Obec ani kraj se v plánovací smlouvě **nemohou** zavázat k tomu, že:
 - územní plán nebo regulační plán bude změněn určitým, stavebníkem k realizaci záměru vyžadovaným způsobem (tj. závazek k dosažení určitého výsledku);
 - bude pro umístění či realizaci záměru stavebníka vydáno povolení (ev. kladné stanovisko dotčeného orgánu);
 - urychlí probíhající správní řízení tak, aby bylo o záměru vydáno rozhodnutí či kladné stanovisko ještě před uplynutím zákonné lhůty;
 - se v obci (kraji) nebude konat místní (krajské) referendum o realizaci záměru stavebníka na území obce (kraje).
- Ve všech uvedených případech by totiž obec (kraj) **v rozporu se zákonem zasahovala do přenesené působnosti** obecního (krajského) úřadu, ev. jiných správních orgánů.

Závazky v plánovací smlouvě III.

- **Přípustné závazky stavebníka:**

- Účast na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiné stavby nebo opatření vyvolaných záměrem anebo převzetí nákladů na tuto výstavbu – věcné plnění či peněžitý příspěvek stavebníka
- Účast na asanaci záměrem dotčeného území
- Účast na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem
- Poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním ÚPD („plánovací výhodu“): v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel – např. účelově vázaný příspěvek za zhodnocení nemovitostí v důsledku změny územního plánu (v praxi řada obcí již nyní vyžaduje po stavebníkovi vyšší příspěvek v případě záměrů vyžadujících změnu ÚP)
- Lze sjednat i jiné právní jednání v oblasti soukromého práva (výčet jsou jen příklady).

Veřejnoprávní povaha PS

- **Veřejnoprávní smlouva se soukromoprávními prvky** (někdy ozn. „smlouva smíšené povahy“) – subsidiární aplikace příslušných ustanovení správního řádu, neboť ji nevylučuje. Praktické důsledky:
 - Nesmí obcházet právní předpisy, musí být **v souladu s veřejným zájmem**
 - **Přezkum veřejnoprávních smluv ex offo** nebo na návrh; řešení sporů správními orgány.
 - Obdobná aplikace části první a druhé SŘ a **přiměřená aplikace občanského zákoníku, s vyloučením některých institutů**, např. odstoupení od smlouvy, započtení, aj. Odlišně však umožněno postoupení smlouvy.

Přezkum a spory z plánovacích smluv

- K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad, v případě plánovací smlouvy uzavřené krajem či hl. m. Prahou rozhoduje MMR, v případě smlouvy uzavřené MČ Prahy Magistrát.
- Soulad veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy lze přezkoumat z moci úřední.
- Strana může podat také **návrh na zrušení** z uvedených důvodů (např. změna okolností, rozpor s předpisy, ochrana veřejného zájmu) – nutno vykládat restriktivně, pacta sunt servanda, zájem na stabilitě
- **Spory** budou řešeny ve sporném řízení.
- Otázkou je možnost odvolání – patrně nepřípustné.
- Proti rozhodnutí správního orgánu lze podat správní **žalobu** (s ohledem na zákonem deklarovaný charakter PS jako veřejnoprávní smlouvy patrně nelze uvažovat o přezkumu dle části V. OSŘ)

**Přínosy, otázky,
doporučení pro
praxi**



Dopady nové úpravy

- Přínosy
 - **Jde to!** (výslovná právní opora aneb eliminace pochybností = vyšší legitimita)
 - **Široký katalog závazků** (např. závazky k vydání ÚPD, závazky nevydat ÚPD, závazky k realizaci veř. infrastruktury, výslovný závazek developera poskytnout plnění za zhodnocení pozemku změnou ÚPD, aj.)
 - **Záruka pro developera** - nepřihlížení k námitkám či odvolání v rozporu s PS v povolovacích řízeních
 - **Podmiňující plánovací smlouvy** – možnost podmínit výstavbu v ÚP nebo RP uzavřením plánovací smlouvy:
 - Možnost nachystat v ÚP řadu ploch s podmínkou;
 - Možnost rychlého „odemčení“ uzavřením smlouvy (bez nutnosti procesu změny ÚP)

Dopady nové úpravy

- **Otazníky**

- **Specifická právní povaha** – veřejnoprávní smlouva se soukromoprávními prvky
 - veřejný zájem a jeho doložení;
 - širší možnosti přezkumu, na návrh i ex offo;
 - ne zcela jasná právní aplikovatelnost některých částí OZ;
 - mohou být s účinností NSZ nadále uzavírány soukromoprávní smlouvy o spolupráci? Patrně jen výjimečně (ale různé názory)
 - řešení sporů správními orgány; vhodné? kdo u VVI?
 - nejasné konsekvence některých závazků: např. jaké budou důsledky přijetí ÚPD v rozporu s veřejnoprávní PS?
- **„Podmiňující“ plánovací smlouvy jako součástí ÚP**
 - Náležitosti a limity
 - Opakované prodloužení podmínky PS změnou ÚP?

Doporučení pro praxi samospráv I.

- U „dobrovolných“ PS v zásadě kontinuita se současnou praxí, ale nutné určité přizpůsobení
- **Aktualizace metodik a zásad:** plánovací smlouva jen nástroj, důvody pro přijetí zásad / metodik nadále trvají (vymezují obsah), nutno přizpůsobit (nové pojmosloví, nové povolovací procesy NSZ), věcná (např. zvážit výhody a nevýhody využití všech možných závazků), případné zohlednění podmiňujících plánovacích smluv
- **Příprava nových vzorů plánovacích smluv dle NSZ:** nutno zejména reagovat na specifickou úpravu veřejnoprávních smluv, zejména:
 - **vymezení obsahu ve vazbě na NSZ**
 - **zdůvodnění veřejného zájmu** – např. prověřit zdůvodnění veřejného zájmu na uzavření dané PS (v zásadách i vzorových smlouvách), okolností zohledněných při jejím uzavření, atd.
 - řešit výluky z úpravy občanského zákoníku – např. namísto odstoupení výpověď, nelze spoléhat na úpravu zápočtení aj.;

Doporučení pro praxi samospráv II.

- **Využití podmiňujících plánovacích smluv při pořizování ÚP** a změn ÚP (které poběží v režimu NSZ)
 - Věnovat velkou pozornost vhodnému nastavení základních podmínek a obsahu v ÚP a řádnému odůvodnění tohoto požadavku
- Neztratit ze zřetele, že jde o **vzájemnou spolupráci** a že by smlouva měla vyváženě respektovat legitimní zájmy obou stran, **cílem je urychlení udržitelné výstavby a rozvoje měst** a dohoda v území



Frank Bold

Advokáti

Tomasz Heczko
vedoucí advokát
Frank Bold Advokáti

www.fbadvokati.cz

tel.: +420 773 748 292

tomasz.heczko@fbadvokati.cz

