

**frank bold**  
advokáti

# Plánovací smlouvy v kontextu městských částí hl. m. Prahy

Národní síť Zdravých měst

JUDr. Tomáš Pokorný

1. 10. 2024

**frank bold**  
advokáti

# Obsah

**Představení Frank Bold**

**Přehled právní úpravy v NSZ a související otázky**

- Podstata nové plánovací smlouvy (PS)
- Typy plánovacích smluv
- Možné závazky v plánovací smlouvě

**Veřejnoprávní povaha PS a její ne/výhody**

**Otázky, aktuality a doporučení pro praxi**

**Diskuse**



# Plánovací smlouvy v novém stavebním zákoně

Přehled právní úpravy



# Podstata plánovací smlouvy

## definice, smluvní strany

Plánovací smlouvou je **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi stavebníkem a městskou částí hlavního města Prahy, jejímž **obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru.**

Součinnost buď při **změně územního plánu** nebo v řízení o **povolení konkrétního záměru.**

Plánovací smlouva může obsahovat závazky v oblasti soukromého práva.



# Podstata plánovací smlouvy

## definice, smluvní strany

### Smluvní strany:

- Stavebník na straně jedné,
- MČ Prahy nebo vlastník veřejné infrastruktury na straně druhé
- MČ uzavírá v samostatné působnosti, **schvaluje zastupitelstvo**
- Není vyloučeno, že smluvní stranou mohou být i třetí osoby (např. spolky, příspěvkové organizace)



# Typy plánovacích smluv dobrovolné vs. podmiňující

- **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** (§ 81 odst. 3):
  - 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** (§ 86 odst. 3):
  - 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 ke stavebnímu řádu

- Plánovací smlouva je obligatorní součástí žádosti o povolení záměru, byla-li pro daný záměr uzavřena.
- K **námítkám** 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 § 131 odst. 1 písm. d) NSZ: **pouze v případě, pokud MČ převezme závazek nenapadání záměru** ve správních a soudních řízeních





# Závazky v plánovací smlouvě I.

## Přípustné závazky MČ:

- **Poskytnutí součinnosti** k uskutečnění záměru – pouze v samostatné působnosti
- **Závazek k činnosti** – kroky k vydání ÚPD (nebo její změny), pokud záměr nelze dle stávající ÚPD realizovat
- **Závazek k nečinnosti** – nevydání nové ÚPD či její změny, která by znemožnila realizovat záměr
- **Nenapadání záměru ve správních a soudních řízeních** - po dobu trvání plánovací smlouvy
- 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 – možný problém z hlediska veřejných zakázek
- Převzetí stavebníkem zhotovené stavby do svého vlastnictví – problém z hlediska veřejných zakázek



# Závazky v plánovací smlouvě II.

## 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
- **Poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním ÚPD**; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel – např. účelově vázaný příspěvek za zhodnocení nemovitostí v důsledku změny územního plánu v případě záměrů vyžadujících změnu ÚP)
- **Lze sjednat i jiné právní jednání** v oblasti soukromého práva (výčet jsou jen příklady).



# Veřejnoprávní či soukromoprávní smlouva?



# Veřejnoprávní či soukromoprávní smlouva

**Veřejnoprávní smlouva se soukromoprávními prvky** (někdy ozn. „smlouva smíšené povahy“) – subsidiární aplikace příslušných ustanovení správního řádu



# Veřejnoprávní či soukromoprávní smlouva

## Praktické důsledky:

- Nesmí obcházet právní předpisy, musí být **v souladu s veřejným zájmem** (§ 159 odst. 2 SŘ)
- Povinná písemná forma (§ 163 odst. 1 SŘ a § 164 odst. 1 SŘ), změny smlouvy a její výpověď rovněž jen písemně (§ 166 SŘ).
- Přezkum veřejnoprávních smluv ex offio nebo na návrh (§ 165 SŘ, § 167 SŘ, § 132 NSZ); řešení sporů správními orgány (§ 132 NSZ).
- Obdobná aplikace části první a druhé SŘ a **přiměřená aplikace občanského zákoníku, s vyloučením některých institutů**, např. odstoupení od smlouvy, započtení, aj. (§ 170 SŘ). Odlišně od 170 SŘ však umožněno postoupení smlouvy (§ 130/2 NSZ).



# Přezkum a spory z plánovacích smluv

- **K přezkumu** souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy **a k rozhodování sporů** z ní je příslušný v případě smlouvy uzavřené MČ Prahy **Magistrát**, v případě plánovací smlouvy uzavřené hl. m. Prahou rozhoduje **MMR**.
- Dle § 165 odst. 1 SŘ lze soulad veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy **přezkoumat z moci úřední**. Strana veřejnoprávní smlouvy, která není správním orgánem, může dát podnět k provedení přezkumného řízení do 30 dní ode dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděla. Dle § 165 odst. 2 SŘ veřejnoprávní smlouvu, která byla uzavřena v rozporu s právními předpisy, správní orgán zruší.
- Strana může podat také **návrh na zrušení** z důvodů uvedených v § 167 SŘ (např. změna okolností, rozpor s předpisy, ochrana veřejného zájmu) – nutno vykládat restriktivně, pacta sunt servanda, zájem na stabilitě



# Výhody veřejnoprávnosti plánovací smlouvy

- větší legitimita a právní jistota
  - výslovná úprava v NSZ
  - soulad s veřejným zájmem
  - schvalování zastupitelstvem
- stavební úřad nepřihlíží k námitkám či odvolání – větší zájem investorů
- postupné sjednocení rozhodovací praxe Magistrátu hl. m. Prahy



Otázky,  
aktuality,  
doporučení





# Otázky plánovacích smluv

- Musí smlouva obsahovat „**výslovný**“ **veřejnoprávní závazek** (§ 131 odst. 1 NSZ), aby šlo o plánovací smlouvu?
  - bez veřejnoprávního závazku nepůjde o veřejnoprávní smlouvu
  - soukromoprávní smlouva nesmí obsahovat veřejnoprávní závazek
- Lze nadále uzavřít **soukromoprávní (developerskou) smlouvu**, která svým obsahem odpovídá plánovací smlouvě?
  - nelze – smlouva bude posuzována podle svého obsahu
  - je možné v souvislosti se záměrem uzavřít jinou soukromoprávní smlouvu



# Otázky plánovacích smluv

- Důsledek jednání **v rozporu s „veřejnoprávním“ závazkem** z plánovací smlouvy – působí jen mezi stranami, nebo může způsobit i nezákonnost úkonu / aktu v oblasti veřejné správy? Např. závazek nezměnit ÚP.
  - prozatím sporné, pravděpodobně bude nutné posuzovat proporcionalitu zásahu při případném zrušení ÚP
  - pomůcka MMR se kloní k nezákonnosti
- Může stavební úřad povolit **záměr, který je v rozporu** se závazky stavebníka dle PS?
  - ano, PS má jen ty veřejnoprávní účinky, které výslovně stanoví zákon
- Změní se PS uzavřená podle staré právní úpravy na veřejnoprávní?
  - na režimu smlouvy se nic nemění – právní kontinuita



# Pomůcka MMR k aplikaci plánovacích smluv

- úvod do problematiky
- nenahrazuje zásady či metodiky – slouží jako první krok
- příklady výpočtu nároků na veřejnou infrastrukturu – východiska pro určení výše příspěvku
- zásady stanoví transparentní a nediskriminační prostředí



# Aktualizace Metodiky

- terminologie a instituty dle NSZ („povolení záměru“ aj.)
- aktualizace odkazů na NSZ a jiné právní předpisy
- podrobné zdůvodnění souladu smlouvy s veřejným zájmem
- zdůraznění veřejnoprávní povahy smlouvy



# Doporučení pro praxi

**Příprava nových vzorů plánovacích smluv dle NSZ:** nutno zejména reagovat na specifickou úpravu veřejnoprávních smluv, zejména:

- vymezení obsahu ve vazbě na NSZ
- podmínky platnosti a důvody zrušení (§ 159, 167 SŘ)
  - např. prověřit zdůvodnění veřejného zájmu na uzavření dané PS (v zásadách i vzorových smlouvách), okolností zohledněných při jejím uzavření, atd.
- výluky z úpravy občanského zákoníku (§ 170 SŘ vs. 130/2 NSZ)
  - nelze např. spoléhat na úpravu odstoupení od smlouvy dle OZ, úpravu započtení aj.



# Doporučení pro praxi

## **Aktualizace metodik a zásad:**

- formální (nové pojmosloví, nové povolovací procesy NSZ),
- věcná (např. zvážit výhody a nevýhody využití všech možných závazků dle katalogu v § 131 NSZ), případné zohlednění podmiňujících plánovacích smluv

## **Ekonomické analýzy území a posuzování kvalit záměrů**

Možná diferenciací sazeb příspěvků podle:

- kvality lokality umístění záměru
- kvality samotného záměru (urbanistické, ekologické, architektonické)





# frank bold advokáti

**JUDr. Tomáš Pokorný**  
advokát

tomas.pokorny@fbadvokati.cz

fbadvokati.cz