



Frank Bold

Advokáti

Nový stavební zákon

FVE jako různé typy staveb

Plánovací smlouvy podle NSZ

Petr Jelínek, senior konzultant
LETNÍ Škola Zdravých měst,
12.06. 2024, Tábor


Frank Bold
Advokáti

Veřejnoprávní aspekty – instalace

Stavební řízení

Od 1. 1. 2023 (tzv. Lex OZE I) zjednodušení; snaha o sjednocení rozdílného přístupu stavebních úřadu

Pozn: akcelerační nařízení EU - [ZDE](#)

Výkladová metodika MMR - [ZDE](#)

FVE jako **součást stavby** x FVE jako **samostatná věc**

FVE jako součást stavby

Instalace FVE panelů na:

- střechu stavby,
- na obvodový plášť stavby nebo
- na pozemek stavby

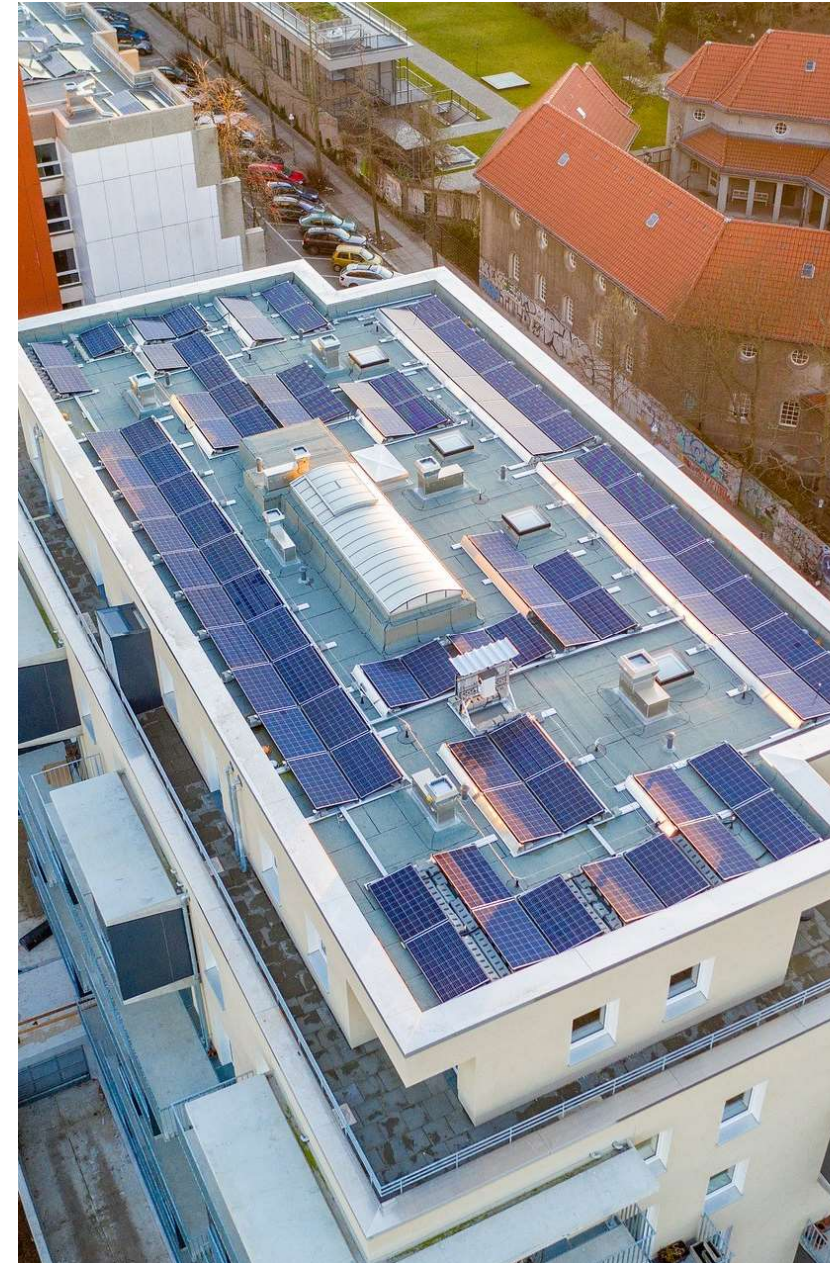
FVE jsou se stavbou funkčně spojeny,
tj. propojeny elektroinstalací
a fotovoltaické panely primárně slouží
stavbě k zásobování elektrickou energií



FVE jako samostatná věc

Vždy, když nejde o součást stavby.

Není rozhodné, kde je FVE umístěna (na pozemku, na stavbě) – jde např. o solární parky v území, ale může jít i o solární park na střeše.



Nový stavební zákon

Účinný od 1. 1. 2024

x zavedeno přechodné období po které platí stávající právní úprava (do 30. 6. 2024)

Výjimkou jsou vyhrazené stavby

Dle NSZ se posuzují již nyní.

V případě střešních FVE teoretické (FVE s instalovaným výkonem od 5 MWp)



NSZ – Drobné stavby

- **Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW**, s výjimkou stavby vodního díla, kulturní památky a stavby ve zvláště chráněném území, památkové rezervaci nebo památkové zóně, nebo v území vymezeném Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády;
- **Stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW**, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, jsou splněny podmínky zejména požární bezpečnosti podle právního předpisu upravujícího požadavky na bezpečnou instalaci výroben elektřiny, a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.

NSZ – Jednoduché stavby

Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100kW, naopak nezahrnují záměry EIA

V případě FVE výroby o instalovaném výkonu 50 MW; resp. o výroby o výkonu 12,5 MW zasahujících do zvláště chráněných území

(u střešních instalací nereálné).

NSZ – Ostatní stavby

- Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem **od 100 kW do 5 MW u FVE,**
- záměry podléhající EIA, pokud současně nejsou vyhrazenými stavbami



Druh stavby	Povolení	Dokumentace, realizace, dozor	Užívání
Vyhrazené stavby (FVE nad 5 MW)	JE vyžadování povolení speciálního stavebního úřadu (DESÚ)	Dokumentaci MUSÍ zpracovat projektant (autorizovaná osoba). NELZE je provádět svépomocí, pouze prostřednictvím stavebního podnikatele. JE vyžadován stavební dozor.	JE vyžadována kolaudace.
Drobné stavby (OZE do 50 kW, ...)	NENÍ vyžadováno povolení stavebního úřadu	Dokumentaci NEMUSÍ zpracovat projektant (autorizovaná osoba); může kdokoli. LZE je provádět svépomocí. NENÍ vyžadován stavební dozor.	NENÍ vyžadována kolaudace; povinnost oznámit dokončení stavby není zcela jednoznačná.
Jednoduché stavby (OZE do 100 kW, do 50 kW v památkové oblasti, ...)	JE vyžadováno povolení stavebního úřadu (obecného)	Dokumentaci NEMUSÍ zpracovat projektant (autorizovaná osoba, postačí kvalifikovaná osoba). LZE je provádět svépomocí. JE vyžadován stavební dozor.	NENÍ vyžadována kolaudace; povinnost oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby.
Ostatní stavby (zbytková kategorie – proces EIA, OZE nad 100 kW do 1 MW, resp. 5 MW u FVE)	JE vyžadováno povolení stavebního úřadu (obecného)	Dokumentaci MUSÍ zpracovat projektant (autorizovaná osoba). NELZE je provádět svépomocí, pouze prostřednictvím stavebního podnikatele. JE vyžadován stavební dozor	JE vyžadována kolaudace.

**Plánovací
smlouvy v NSZ:**

**Přehled právní
úpravy
a související
otázky**



Obsah

- **Přehled právní úpravy v NSZ a související otázky**
 - Vztah k dosavadní právní úpravě
 - Podstata nové plánovací smlouvy (PS)
 - Typy plánovacích smluv
 - Veřejnoprávní povaha PS
 - Možné závazky v plánovací smlouvě
 - Podmiňující plánovací smlouvy v územním plánu
 - Aktuality: novelizace týkající se plánovacích smluv, příručka MMR
- **Přínosy, otazníky a doporučení pro praxi**
- **Diskuse**

Vztah ke stávající právní úpravě

- **Plánovací smlouva**– vydání regulačního plánu lze v zadání regulačního plánu podmínit jejím uzavřením, předmětem spoluúčast žadatele o vydání regulačního plánu na výstavbě nové či úpravě stávající veřejné infrastruktury. Obsah upraven v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovací dokumentaci;
 - **„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 v § 130 až 132 NSZ **integruje** vše 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 (§130 a násl. NSZ): „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) – možnost vynutit si uzavření plánovací smlouvy pouze dle 1787 OZ (smlouva o smlouvě budoucí).
- **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 námitkám účastníka v řízení o povolení záměru, které jsou v rozporu s PS jím uzavřenou, se **nepřihlíží** (§ 190 odst. 1 NSZ).
- 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 (§ 226 odst. 2 NSZ)
- Vazba k § 131 odst. 1 písm. b) NSZ: **pouze v případě, pokud obec převezme závazek nenapadání záměru** ve správních a soudních řízeních

Závazky v plánovací smlouvě I.

Přípustné závazky obce, MČ, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury:

- Poskytnutí součinnosti k uskutečnění záměru – v případě obce či kraje 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 – problém z hlediska negativní EIA (smlouva na toto musí pamatovat)
- 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
- Jiné právní jednání v oblasti soukromého práva – jde tedy o demonstrativní výčet možných závazků, plánovací smlouva může obsahovat další, např. směnu pozemků, zřízení pozemkové služebnosti apod.

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
- 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; 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).

Závazky v plánovací smlouvě III.

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.

Veřejnoprávní povaha PS I.

Veřejnoprávní smlouva se soukromoprávními prvky (někdy ozn. „smlouva smíšené povahy“) – subsidiární aplikace příslušných ustanovení správního řádu, neboť ji § 311 nevylučuje.

Praktické důsledky:

- Nesmí obcházet právní předpisy, musí být **v souladu s veřejným zájmem**
- Povinná písemná forma, změny smlouvy a její výpověď rovněž jen písemně.
- Nutný písemný souhlas třetí osoby, pokud se přímo dotýká jejích práv nebo povinností.
- Přezkum veřejnoprávních smluv ex offio 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 od 170 SŘ však umožněno postoupení smlouvy.

Podmiňující plánovací smlouvy

- **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“
– **co tedy může město požadovat?**
- Pouze základní limity: **nediskriminačně, přiměřeně** (test proporcionality), musí být **řádně odůvodněno**, doloženo analýzami a propočty
 - Výstavba nebo příspěvek na výstavbu veřejné infrastruktury
 - Podíl na zhodnocení pozemku (plánovací výhody)
 - Urbanistické požadavky – podrobnosti náležející územnímu plánu
 - Jiné požadavky, pokud projdou testem proporcionality
- **Časové omezení** (ÚP 6 let), prodloužení změnu ÚP musí být řádně zdůvodněno

Podmiňující plánovací smlouvy

Co to znamená pro praxi?

- Města si mohou **v územním plánu přichystat větší množství rozvojových ploch s podmínkou plánovací smlouvy**
- Rychlé „**odemčení**“ schválením smlouvy zastupitelstvem a jejím uzavřením (bez nutnosti procesu změny ÚP)
- Předvídatelné **podmínky předem známé** investorům
- **Kdy možno využít?** Nejen u (změn) ÚP pořizovaného dle NSZ, ale i u nového územního plánu dokončovaného dle dosavadních předpisů (viz § 323 odst. 9 a § 323 odst. 10 NSZ – novela zákona o SFPI)

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.
- **Spory** budou řešeny ve sporném řízení dle § 141 SŘ. Sporem je i spor o uzavření VPS (NSS 4 As 65/2018-85), ale v případě PS otázná – není smluvní přímus. Otázkou je možnost odvolání – patrně nepřijatelné (obecné vyloučení u sporů z VPS dle § 169 odst. 2 SŘ se patrně uplatní).
- Proti rozhodnutí správního orgánu lze podat správní **žalobu** dle § 65 a n. SŘS. (s ohledem na zákonem deklarovaný charakter PS jako veřejnoprávní smlouvy patrně nelze uvažovat o přezkumu dle části V. OSŘ)
- Otázka: kdo řeší spory ze smluv uzavřených vlastníkem veřejné infrastruktury? MMR x kraj?

Dopady nové úpravy

Přínosy

- Jde to! (aneb eliminace pochybností)
- 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.)
- Podmiňující plánovací smlouvy – možnost podmínit výstavbu v ÚP nebo RP uzavřením plánovací smlouvy
- Záruka pro developera – nepříhlížení k námitkám či odvolání v rozporu s PS v povolovacích řízeních

Doporučení pro praxi samospráv

- U „dobrovolných“ PS v zásadě kontinuita se současnou praxí, ale nutné určité přizpůsobení
- **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
- **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** – 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– nelze např. spoléhat na úpravu odstoupení od smlouvy dle OZ, úpravu započtení aj.;

Doporučení pro praxi samospráv

- **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

Doporučení pro všechny

Neztratit ze zřetele, že jde o **vzájemnou spolupráci** a že by smlouva měla vyváženě respektovat legitimní zájmy obou stran, cílem je podpora udržitelné výstavby a rozvoje měst a dohoda v území.



Frank Bold

Advokáti



Petr Jelínek

senior konzultant

+420 778 111 866

petr.jelinek@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

