

Změny v plánovacích smlouvách a smlouvách obcí s developery

Finanční konference SMO ČR
8. prosince 2022

JUDr. Mgr. Lukáš Váňa, Ph.D.

Úvod a zakotvení

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**StavZ**“)
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění k 1. 7. 2023 (dále jen „**NSZ**“)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)

- **A) Nástroje jednorázové a nahodilé (*ad hoc*)**
 - Plánovací smlouvy
 - Dohody s investory
 - Smlouvy o zřízení věcných břemen s vlastníky infrastruktury
 - Nepojmenované smlouvy a smlouvy smíšeného typu
 - ...

- **B) Nástroje koncepčního charakteru**

Nástroje jednorázové a nahodilé (*ad hoc*)

■ a) Plánovací smlouva a deriváty

- Nejde o nástroj územního plánování dle StavZ
 - *X zkratka „plánovací smlouva“ v § 66 odst. 2 StavZ – prakticky se s ní neseťkáte*
 - *Obsah plánovací smlouvy v příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.*
- Neplést s dohodou o parcelaci dle § 43 odst. 2 StavZ
- Když se řekne plánovací smlouva, většinou jde o nepojmenovanou smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 OZ
- Ryze soukromoprávní smlouva mezi obcí/městem jako samosprávou (typicky vlastníkem pozemku či infrastruktury) a investorem/stavebníkem.
- Obvyklé označení: plánovací smlouva, smlouva o rozvoji území, dohoda s investorem a vybudování infrastruktury, smlouva o příspěvku investora ...
 - Označení není podstatné – v praxi některé st. úřady trvají na označení „plánovací smlouva“

■ b) Další nepojmenované smlouvy a smlouvy smíšeného typu

Nástroje jednorázové a nahodilé (*ad hoc*)

▪ Obsah „plánovací smlouvy“ – práva a závazky stran

- obecná deklarace zájmů smluvních stran na vybudování stavebního záměru
- konkrétní závazky smluvních stran ke konání
 - vybudování infrastruktury dopravní, technické
 - vybudování infrastruktury se záměrem přímo nesouvisející (parkoviště, dětské hřiště)
- příspěvek na intenzifikaci ČOV (přímá investice či příspěvek do fondu na budoucí intenzifikaci)
- závazek samosprávy k součinnosti při povolovacích řízeních
 - možný problém v případě, že samospráva disponuje stavebním úřadem, který bude záměr povolovat – riziko podjatosti
 - Nejvyšší soud sp. zn. 33 Odo 1416/2005 (neplatná smlouva) X Nejvyšší soud sp. zn. 33 Cdo 3225/2011 (přípustnost příspěvku na infrastrukturu)
- Samospráva se nesmí zavázat ke konkrétním krokům při výkonu přenesené působnosti – ovlivňování stavebního úřadu – riziko podjatosti
- Může se zavázat v oblasti samostatné působnosti a vyjít investorovi vstříc.
 - Problém nastane, pokud pozdější vedení samosprávy odmítne plnit – náhrada škody, smluvní pokuty.

Nástroje jednorázové a nahodilé (ad hoc)

- **Obsah „plánovací smlouvy“ – práva a závazky stran**
 - Samospráva nemá neomezenou působnost – zákaz nerovného přístupu
- **Plánovací smlouva dle nového stavebního zákona**
 - §§ 130 – 132 NSZ (od 1. 7. 2023?)
 - veřejnoprávní smlouva mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem infrastruktury
 - obsahem jsou vzájemné povinnosti stran poskytnout si součinnost při uskutečnění záměru + postupovat ujednaným způsobem + může obsahovat i soukromoprávní ujednání
 - např. závazek k vydání ÚPD, závazek nevydat ÚPD, závazek neuplatňovat opravné prostředky
 - podíly na investicích do infrastruktury a výstavbě infrastruktury
 - důležitá změna proti nynějšímu stavu – plánovací smlouva dle NZS má přímý vliv na postup st. úřadu v povolovacím řízení (námitky, opravné prostředky)
 - X dnešní plánovací smlouvy nemají tento vliv na postup v povolovacím řízení – obec může uplatnit námitky (nejsou-li kryté dohodou o námitkách) a vždy může uplatnit opravný prostředek (v zásadě bez rizika smluvní sankce) = nejistota pro investory

Nástroje jednorázové a nahodilé (ad hoc)

■ § 131 NSZ - Obsah plánovací smlouvy

- (1) V plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat k tomu, že
 - a) poskytne stavebníkovi **součinnost k uskutečnění záměru**,
 - b) obec nebo kraj **učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace**, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
 - c) po sjednanou dobu **nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci** nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
 - d) po dobu trvání plánovací smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky**, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

Nástroje jednorázové a nahodilé (ad hoc)

■ § 131 NSZ - Obsah plánovací smlouvy

- (2) V plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může dále zavázat k tomu, že
 - a) **pozemky nebo stavby** potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu **nezatíží nebo nezczizí**,
 - b) se **bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury** nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
 - c) od stavebníka **převzme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví**,
 - d) učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.
- (3) Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k
 - a) **účasti na výstavbě veřejné infrastruktury** nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - b) **převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury** nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
 - d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
 - e) **poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku** vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Nástroje koncepčního charakteru

■ Zásady pro spolupráci s investory

- jde o pravidla, kterými dává samospráva všem zájemcům najevo, jaký přístup očekávat při uzavírání plánovací smlouvy či jiné nepojmenované smlouvy (o spolupráci při realizaci záměru)
- většinou se týkají významnějších staveb (výjimka pro individuální RD, stavby pro rekreaci a další stavby, které nekladou nároky na infrastrukturu)
- rozsah a obsah není definován zákonem, ale odvíjí se od rozsahu samostatné působnosti a reálných možností samosprávy (např. samospráva nemůže mluvit do připojení záměru na infrastrukturu, která není v jejím vlastnictví)
- zpravidla obsahují výši příspěvku stavebníka či způsob výpočtu výše příspěvku (podlahová plocha, EO, plocha stavebního pozemku...)
- investorům usnadňují orientaci při plánování investice a jejich cílem je též minimalizovat riziko pokoutného vyjednávání či dokonce korupce
- jsou vždy dobrovolné – investor se nemusí se samosprávou vůbec bavit, pokud po ní nic nechce a jeho záměr je nezávislý

Příklad z praxe

- Smlouva o spolupráci mezi městem a investorem záměru „spalovny“
 - Město se zavázalo napomáhat při přípravě a realizaci záměru
 - Závazné referendum dalo spalovně stopku > město začalo činit kroky proti záměru
 - Včetně procesního vystupování v povolovacím řízení (námitky) a žaloby na určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí k prodeji pozemků
 - Smluvní závazek „zdržet se jakéhokoliv jednání či opomenutí orgánů města, které by přípravu či realizaci investičního záměru nebo uvedení do provozu bránilo, prodlužovalo či oddalovalo“ pod smluvní pokutou 500 tis. Kč za každé jednotlivé porušení.
 - Investor žaloval 4 porušení (námitky, žalobu, odvolání proti rozsudku, dovolání k NS) a požadoval 2 mil. Kč z titulu smluvní pokuty.
 - Soud žalobu zamítl, neboť část smlouvy o spolupráci shledal za rozpornou s dobrými mravy a neplatnou, když konstatoval, že město se nemůže vzdát práva na uplatnění svých práv prostředky, které zákon připouští (námitky, žaloba, ...).
 - Řekl však, že to nebrání tomu, aby se investor domáhal případné náhrady škody porušením smluvní povinnosti, které spočívá v jednání v rozporu se závazkem spolupracovat.
- Smlouva o finančním příspěvku na vybudování inž. Sítí
 - Ujednána úplata 1,25 mil. Kč jako příspěvek na vybudování vodovodu a kanalizace do lokality pro 5 RD
 - Soud řekl, že nejde o porušení § 8 odst. 5 VodKan a dobrovolný příspěvek lze platně ujednat

Doporučení pro obce a města při uzavírání smluv s investory

- Malé obce – alespoň prosazovat smlouvy s investory
- Větší obce a obce s výraznějším stavebním rozvojem – přijmout zásady pro spolupráci s investory/stavebníky
 - promyšlené, v souladu se zákony a dostatečně určité (vymahatelnost závazků, smluvních pokut, náhrady škody)
 - i za stávajícího StavZ, s NSZ takřka nutnost díky posílení významu plánovacích smluv
- Málo staveb může vzniknout bez součinnosti se samosprávou, která vlastní pozemky a infrastrukturu.
- Výsledkem je transparentní, rovný a oboustranně výhodný „obchod“.

Závěr

Kontakt pro případné písemné dotazy:

lukas.vana@akkvb.cz

www.kvb.cz

Děkuji za pozornost!