

Plánovací smlouvy v Novém stavebním zákoně

Přehled právní úpravy

Nový stavební zákon, který nabyl plné účinnosti 1. července 2024, přinesl řadu novinek a změn, mezi které patří i nová ucelená úprava tzv. plánovacích smluv.

Dosavadní úprava plánovacích smluv

Pojem plánovací smlouva není úplně nový.

Se stejným pojmem pracoval i předchozí stavební zákon, který jako plánovací smlouvy označoval některé smlouvy, na jejichž základě se investor podílel na výstavbě veřejné (např. dopravní či technické) infrastruktury.

V praxi se o plánovacích smlouvách někdy hovořilo také v kontextu jiných (nepojmenovaných) smluv uzavíraných mezi municipalitami a developery, jejichž účelem byla dohoda ohledně rozvoje určitého území nebo (ne)finanční kontribuce na výdaje municipalit spojených s realizací developerských záměrů na jejich území. Obsah těchto smluv se různil. Některé municipality, včetně hlavního města Prahy, vydaly metodiky, jimiž proces uzavírání takových smluv a záležitosti s tím spojené regulovaly.

Plánovací a obdobné smlouvy uzavřené v režimu dosavadní právní úpravy zůstávají v platnosti a posuzují se podle dosavadních předpisů (úprava nového stavebního zákona se na ně nepoužije).

Plánovací smlouvy dle NSZ

Nový stavební zákon pojem plánovací smlouvy rozšiřuje tak, že se vztahuje na všechny výše zmíněné smluvní typy, včetně dosud výslovně neregulovaných smluv o rozvoji území a kontribučních smluv.

Nově totiž za plánovací smlouvy považuje všechny smlouvy uzavírané mezi stavebníky (typicky developery) s municipalitami a/nebo vlastníky veřejné infrastruktury, v nichž se smluvní strany zavazují ke společnému postupu při realizaci ve smlouvě uvedeného záměru. Zároveň výslovně normuje, že plánovací smlouvy jsou smlouvami veřejnoprávními (důsledkům s tím spojeným se věnujeme níže). Mohou však obsahovat i soukromoprávní závazky.

Nový stavební zákon také uvádí výčet závazků, které mohou účastníci v plánovací smlouvě přijmout.

Stavebník se může zavázat zejména k tomu, že:

- poskytne (ne)peněžitě plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace;
- převezme náklady nebo účast na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb vyvolaných záměrem;
- účasti na asanaci území nebo na narovnání majetkových vztahů v území.

Druhá strana plánovací smlouvy (obec, kraj či vlastník veřejné infrastruktury) se může v plánovací smlouvě podle nového stavebního zákona zavázat především k poskytnutí součinnosti s realizací záměru, včetně některých závazků vyznačujících se veřejnoprávním přesahem:

- učinění kroků k vydání územně plánovací dokumentace (tj. nikoliv k přijetí územního plánu v konkrétní podobě) nebo naopak k tomu, že územně plánovací dokumentaci po sjednanou dobu nevydá, nezmění nebo neučiní jiné kroky, které by bránily záměru;
- k tomu, že nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru v rozporu s plánovací smlouvou brojit proti záměru (k takovým námitkám by ostatně dle nové úpravy stavebního práva vůbec nemělo být přihlíženo),

a dále k soukromoprávním závazkům:

- omezení majetkových dispozic s nemovitostmi potřebnými k realizaci záměru;
- podílení se na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury;
- převzetí stavby od stavebníka do svého vlastnictví.

Zatímco u závazků stavebníka nový stavební zákon jasně indikuje, že výčet závazků je pouze příkladný (a lze tedy přijmout i jiné závazky), v případě závazků municipalit a vlastníků veřejné infrastruktury situace tak přehledná není a lze se setkat i s názory, že výčet je taxativní.

Problémy patrně nenastanou v oblasti soukromoprávních závazků, pro které nový stavební zákon výslovně normuje možnost municipalit a vlastníků veřejné infrastruktury činit i jiná právní jednání v oblasti soukromého práva.

Pro oblast veřejnoprávních vztahů pak bude nutné zabývat se tím, zda to či které jednání zákon veřejnoprávními účastníky plánovacích smluv dovoluje.

Výslovného uvedení závazků, které lze v rámci plánovací smlouvy přijmout, lze přivítat. Tento krok posílí právní jistotu.

Praktické je zejména výslovné uzákonění možností municipalit přijmout v plánovací smlouvě některé veřejnoprávní závazky (např. ty směřující k přijetí či zachování územně plánovací dokumentace), což za předchozí právní úpravy nebylo přijímáno bezvýhradně.

Plánovací smlouva jako podmínka pro rozhodování v území

V územním plánu může být vymezena plocha či koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, a to nejdéle na 6 let. Obdobná podmínka může být stanovena v regulačním plánu (nejvýše na 4 roky). Marným uplynutím lhůt podmínky zanikají.

Vybrané specifika plánovacích smluv

Pokud jde o proces uzavírání plánovacích smluv, nový stavební zákon normuje, že jejich uzavření schvaluje zastupitelstvo obce či kraje. Obce a kraje uzavírají plánovací smlouvy v samostatné působnosti.

Uzavřené plánovací smlouvy pak budou zveřejňovány v Geoportálu územního plánování. Fakt, že nový stavební zákon plánovací smlouvy výslovně označuje za smlouvy veřejnoprávní, s sebou přináší řadu důsledků, které plánovací smlouvy odlišují od „běžných“ smluv.

Předně plánovací smlouvy jakožto veřejnoprávní smlouvy podléhají přezkumu nadřízeného správního orgánu, který může (i z moci úřední) smlouvu zrušit, pokud shledá, že je v rozporu s právními předpisy.

Na plánovací smlouvy jakožto smlouvy veřejnoprávní se rovněž nepoužijí některá obecná ustanovení občanského zákoníku, např. o neplatnosti právních jednání nebo odstoupení od smlouvy.

Plánovací smlouva však může být zrušena na návrh její strany z některých speciálních důvodů stanovených ve správním řádu (např. z důvodu ochrany veřejného zájmu, změní-li se podstatně poměry nebo vyjdou-li najevo nové podstatné skutečnosti). Plánovací smlouvu také bude možné vypovědět, avšak jen v případě, že si to strany ve smlouvě výslovně sjednají.

Soukromoprávní (kvazi)plánovací smlouva?

Je otázkou, zda se lze výše uvedeným specifikům spojeným s veřejnoprávní povahou plánovacích smluv dle nového stavebního zákona vyhnout uzavřením ryze „soukromoprávní“ plánovací smlouvy. Názory odborné veřejnosti na tuto problematiku nejsou jednotné. Pokud však smlouva nebude obsahovat veřejnoprávní závazky předvídané novým stavebním zákonem a účelem nebude obcházení zákona, nevidíme právní důvod, proč by to nemělo být možné.

Závěrem

Zakotvení ucelené úpravy plánovacích smluv v novém stavebním zákoně lze obecně hodnotit kladně, přestože stanovení jejich veřejnoprávní povahy přináší některé nepříliš praktické důsledky a vyvolává řadu otázek.

**Máte dotaz k plánovacím smlouvám nebo k Novému stavebnímu zákonu?
Neváhejte nás kontaktovat.**



Tomáš Politzer
Partner
TPolitzer@bbh.cz



František Halfar
Advokát
FHalfar@bbh.cz

BBH, advokátní kancelář, s.r.o.
Klimentská 1207/10, 110 00 Prague
Tel.: +420 234 091 355
Email: legal@bbh.cz

www.bbh.cz