

PLÁNOVACÍ SMLOUVY V NOVÉM STAVEBNÍM ZÁKONĚ: PROMARNĚNÁ PŘÍLEŽITOST

Jindřich Felcman, Eliška Vejchodská

Plánovací smlouvy jsou nástrojem, který je v aktuálně platném stavebním zákoně značně nedotažený. O tom symbolicky svědčí skutečnost, že velká část smluv mezi městy a investory definici plánovacích smluv dle platného stavebního zákona ani neodpovídá. Obce většinou pro účely smluvní dohody o závazcích stavebníků využívají inominátní smlouvy dle občanského zákoníku. V tomto ohledu zde existuje značný prostor pro vylepšení legislativy. Tuto příležitost však nový stavební zákon alespoň dosud nevyužil.

Stručně k současnému stavu legislativy

Platný stavební zákon č. 183/2006 Sb. definuje de facto dva typy plánovacích smluv. Prvním je plánovací smlouva navázaná na regulační plán (§ 66 odst. 2). Ta jediná si vysloužila přímo toto pojmenování. Druhým je smlouva s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury navázaná na územní řízení, pro kterou se název „plánovací smlouva“ využívá ze strany obcí spíše zvykově; terminologie platného stavebního zákona tomu neodpovídá. Pouze první typ smlouvy může zahrnovat závazky stavebníka ohledně financování veřejné infrastruktury v celém jejím rozsahu, tedy včetně občanského vybavení a veřejných prostranství. Druhý typ smlouvy je omezen na dopravní a technickou infrastrukturu.

Jelikož je regulačními plány v ČR pokryta jen marginální část území, skutečné plánovací smlouvy se v českých podmínkách prakticky nepoužívají. O to více obce se stavebníky sjednávají při přípravě stavebních záměrů kvazi-plánovací smlouvy uzavírané jako inominátní dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tyto smlouvy se vzhledem k tomu, že stavebním zákonem je pojem plánovací smlouva zabrán pro úzce specifický typ smluv, nazývají různě – většinou jako tzv. smlouvy o spolupráci. Jejich předmětem jsou vedle pravidel pro vybudování a převzetí veřejné infrastruktury často i převody nemovitostí, popř. platby různých příspěvků investora ve prospěch obce.

I při uzavírání těchto soukromoprávních smluv je žádoucí, aby obce respektovaly principy předvídatelnosti a nediskriminace, jak potvrdil např. Ústavní soud [2014]. Po tomtéž ostatně volají i samotní developéři [Vejchodská & Hendricks 2021]. Aby města těmto požadavkům dostála, především ta větší v posledních letech vydávají dokumenty typu „zásady spolupráce s investory“ definující základní východiska pro obsah těchto smluv. Jedná se především o výši příspěvků vzhledem ke kapacitě záměru, popř. pravidla pro nahrazení těchto příspěvků věcným plněním. Z měst zásady vydaly např. Jihlava, Kladno, Mnichovo Hradiště, Český Brod, Úvaly či nedávno Liberec. Své zásady mají i některé městské části Prahy (např. MČ Praha 5, 7, 8, 10, 22), přičemž aktuálně v lednu byly přijaty zastupitelstvem i jednotné zásady pro celé území města. Ze strany měst jde z velké míry o určitou improvizaci v situaci, kdy není právními předpisy jednoznačně stanoven režim získávání adekvátních prostředků pro rozvoj související veřejné infrastruktury od investorů. V kontrastu s tím lze odkázat na robustní systémy přesouvající břemeno financování veřejné infrastruktury na investory, které jsou uplatňovány v zahraničí. Některé z nich detailně popisuje Muñoz Gielen a van der Krabben [2019], jiné byly představeny také v tomto časopise [Doleželová & Vejchodská 2018; Vejchodská et al. 2019].

Vyjednávací pozice českých obcí při využívání kvazi-plánovacích smluv je však významně omezená, čemuž odpovídají i relativně nízké vyjednané závazky developerů. Pro vyjednávací pozici je totiž klíčové procesní postavení

samosprávy. Obce jsou dle platné legislativy v územních řízeních pouze účastníky řízení, jejich souhlas tak mnohdy stavebníci vůbec nepotřebují. Vynucování příspěvků investorů u záměrů, kde stavebník nepotřebuje využít pozemky obce, tedy ani není možné. Jak je patrné z výše popsaných snah některých měst alespoň improvizovanými nástroji svoje postavení posílit, je zde jasná poptávka po řešení tohoto neuspokojivého stavu. Zákonodárcem ale prozatím i přes proběhlou rekonstrukci stavebního zákona zůstala tato poptávka z významné míry nevyslyšena. Je to do určité míry paradox, když samotné Ministerstvo pro místní rozvoj k této problematice vydalo ještě v roce 2019 obsáhlý metodický materiál „Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory“ [Zahumenská 2019]. Ke kodifikaci zásadních principů popsaných v tomto materiálu už ovšem v novém stavebním zákoně nedošlo.

Trvající propast mezi územním plánem a stavebním záměrem

Ještě před charakteristikou plánovacích smluv dle nového stavebního zákona je třeba se zastavit u naprosto klíčové charakteristiky českého územního plánování, která do velké míry předurčuje postavení obcí. Ta spočívá v obrovské propasti mezi měřítkem územního plánu a měřítkem stavebního záměru. Územní plán může novou výstavbu definovat pouze v obecné rovině, zatímco stavební záměr je naopak zcela konkrétní. Pokud samospráva nevyužívá institutu regulačních plánů, její rozhodovací pravomocí vydá-

ním územního plánu končí. Při využívání regulačních plánů však obce narážejí na mnohá úskalí, která jejich většímu rozšíření jako dalšího podrobnějšího stupně v procesu územního plánování brání. Jedním z těch zásadních je nemožnost účinné prostorové úpravy vlastnictví (tzn. reparcelace) lépe reflektující potřeby rozvoje území. O takovém nástroji jsme na německém příkladu nazvaném reorganizace území psali v článku [Vejchodská et al. 2019], podrobný výklad k němu viz např. [Hong & Needham 2007].

Z výzkumu mezi českými aktéry územního plánování [Vejchodská & Hendricks 2021] vyplynula přitom jasná poptávka po využívání podrobnější vrstvy územního plánu právě z toho důvodu, aby bylo obcím umožněno ovlivňovat podobu rozvoje území do většího detailu, s možností souběžného přesnějšího řešení rozvoje související veřejné infrastruktury. Obr. 1 přináší vzhled do procesu územního rozvoje při využívání podrobné územně plánovací dokumentace oproti stávajícímu stavu. Hlavní rozdíl tkví v nahlížení na smysl územního plánu a jasném nastavení zodpovědnosti za rozvoj území. V aktuálně nejrozšířenějším přístupu k územnímu rozvoji je zcela klíčový územní plán. Rozhodovací role v dalších fázích leží kompletně na bedrech úředníků, přičemž ti o podobě výstavby rozhodovat nemohou, a politik se od té chvíle může konkrétní podobě bránit jen formalistickou a procesní argumentací. V případě pořizování podrobných plánů mají právě politici konečné rozhodovací pravomoci týkající

se urbanistické podoby výstavby, byť s podrobným návrhem může přijít investor, a nesou tak za konečnou podobu výstavby i celkovou zodpovědnost.

Bohužel nový stavební zákon v tomto ohledu nikterak nepřispěl tomu, aby se regulační plány začaly intenzivněji pořizovat. Vzhledem k minimálnímu pokrytí území regulačními plány a omezenou administrativní kapacitou veřejné správy by bylo nerealistické stanovit povinnost pořizovat regulační plány ve všech rozvojových územích. V zahraničí lze nicméně nalézt vícero institutů, které by mohly i v ČR atraktivitu tohoto nástroje pro obce i stavebníky zvýšit. Z pohledu obcí by mělo jít hlavně o posílení role samosprávy v procesu pořízení regulačního plánu, z pohledu stavebníků především razantní zjednodušení povolovacích řízení v území, kde je regulační plán vydán. Ve prospěch obou stran by bezesporu bylo nutné doplnit do stavebního zákona účinný nástroj reorganizace vlastnických vztahů v území.




Dílčí posun ke snazšímu využívání plánovacích smluv novým zákonem

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. zakotvil institut plánovací smlouvy již v plné šíři a z určitého úhlu pohledu možnost využívání plánovacích smluv obcím i stavebníkům ulehčil. Novou úpravou jsou vymezeny v zásadě dva základní typy plánovacích smluv. Ob-

vyklejší typ plánovací smlouvy se bude uzavírat ve vazbě k správnímu řízení o povolení záměru. Vedle toho je ovšem v ustanovení § 131, které definuje možný obsah plánovací smlouvy, doplněna v odst. 3 písm. e) další varianta plánovací smlouvy. A to smlouva, dle které je stavebníkem poskytnuto peněžní nebo věcné plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace. Z logiky věci se taková smlouva bude uzavírat ve vazbě k procesu pořízení územního plánu či jeho změny.

Samotná hmotná úprava obsahu plánovacích smluv zůstává v § 131 nicméně poměrně strohá. Přesnější vymezení toho, co může být považováno ještě za přiměřený požadavek obce na příspěvek stavebníka určený k rozvoji veřejné infrastruktury, není proveden. Závazky stavebníka jsou v zákoně pouze omezeny na veřejnou infrastrukturu, což poněkud neodpovídá trendům v zahraničí, kde jsou v rámci plánovacích smluv sjednávány i závazky k naplnění bytových potřeb specifických skupin obyvatel. To je přítomné např. v německém stavebním zákoně a umožňuje obcím po investorech požadovat určitý podíl dostupného a sociálního bydlení na nové bytové výstavbě [Doleželová & Vejchodská 2018]. Definice veřejné infrastruktury v novém stavebním zákoně totiž sociální bydlení nezahrnuje a v § 131 není možnost příspěvku na tento typ veřejných investic explicitně zmíněna.

Asi největší přínos nového stavebního zákona ve věci plánovacích smluv se

	Současnost	Situace při pořizování podrobných plánů
Územní plán 	Vlastník získává nejasně definované právo k výstavbě Vyplyvají z něj práva vlastníka před úřadem	Nositelem vize Vlastníkovi pozemku z něj nevyplývají žádná práva před úřadem
Podrobné rozkreslení výstavby 	Předkládá investor	Vlastník pozemku získává jasně definované právo stavět, a to druhem, přesným umístěním a objemem stavby
Technické detaily výstavby 	Posouzení technických detailů stavby	Posouzení technických detailů stavby

Obr. 1: Stupně rozhodování při využívání podrobné územně plánovací dokumentace

přihodil spíše mimoděk. A to v souvislosti s nejméně výrazným prvkem rekonstrukce, tedy s centralizací povolovacích řízení v podobě jejich vyjmutí z režimu smíšeného modelu výkonu veřejné správy. Tímto krokem by měl být v oblasti plánovacích smluv definitivně eliminován „Damoklův meč“ visící nad všemi stavebními záměry, ke kterým obce uzavíraly plánovací smlouvy, a to námitka systémové podjatosti. Tak jak tuto problematiku vyložil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu [2012], hrozba úspěšného uplatnění námítky systémové podjatosti se týkala prakticky všech takových záměrů. Viz citace předemtného rozsudku:

„Příkladem (systémového rizika podjatosti – pozn. aut.) může být zájem politických činitelů či jiných v rámci daného územního samosprávného celku vlivných osob (např. zákulisních aktérů místní politiky či podnikatelských subjektů) na určitém výsledku řízení (např. na tom, aby určitá stavba, činnost apod. byla povolena, anebo naopak nepovolena); takový zájem lze vysledovat například z různých mediálních vyjádření, předvolebních slibů, konkrétních investičních či jiných obchodních počínů, předchozích snah nasměrovat určité související rozhodovací procesy určitým způsobem apod.“

Toto riziko je novým stavebním zákonem tedy eliminováno a po odsunu státní správy z obecních úřadů už budou mít samosprávy volně ruce pro jednání se stavebníky. Je nicméně třeba dodat, že riziko systémové podjatosti mohlo být řešeno i jinak, např. právě souběžným sjednáváním plánovacích smluv a pořizováním regulačních plánů, jejichž vydávání je v rukou samosprávy. Jak je vyloženo výše, využívání tohoto postupu ale nebylo novým stavebním zákonem nikterak podpořeno.

Nezpochybnitelným přínosem nové právní úpravy jsou ustanovení, která zakotvují závazky součinnosti obce ve správních řízeních. V § 190 je stanoveno, že k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení, se nepřihlíží. V § 226 je obdobné pravidlo zakotveno pro odvolací řízení. Tato ustanovení zvyšují atrakti-

vitu plánovacích smluv pro stavebníky, kteří budou mít větší právní jistotu, že např. i po změně politického vedení obce nebude jednou dohodnutý záměr ze strany obce napadán.

Zásadní limit pro využívání podmiňujících plánovacích smluv

Nový stavební zákon se pokouší řešit problém, který popisujeme výše. Tedy že v mnoha případech obec nemá jakožto pouhý účastník řízení o povolení záměru možnost si uzavření plánovací smlouvy na stavebníkovi vynutit. A to i v situacích, kdy může být potřeba rozvoje související veřejné infrastruktury i mimo stavební pozemky takového záměru neoddiskutovatelná (např. v podobě nutnosti navýšení kapacity mateřské školy u bytového projektu). V ustanovení § 81 odst. 3 tak zakotvuje režim tzv. podmiňujících plánovacích smluv následovně: „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu. Marrým uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“

Funkčnost tohoto ustanovení ovšem zásadně podlamuje doplnění předemtné čtyřleté lhůty. U ní je sice možné vysledovat záměr zákonodárce znemožnit samosprávě svévolně se bránit na svém území výstavbě v plochách, které pro to byly jednou v územním plánu určeny. Lhůta má však zároveň vedlejší nežádoucí efekt – prakticky znemožňuje plánovací smlouvy tohoto typu využívat. Plánovací smlouvy jsou dvoustranným právním aktem, k jejichž uzavření musí být z podstaty dva. Vzhledem k tomu, že se ze strany obce nelze uzavření plánovací smlouvy domoci, investor může počkat na uplynutí stanovené lhůty a vymanit se tak z veškerých povinností, které jsou na něj v územním plánu institutem sjednání plánovací smlouvy kladeny. I po uplynutí této lhůty však bude přetrvávat potřeba pokrýt investice do veřejné infrastruktury vyvolané novou

výstavbou. Pokud si obce tuto skutečnost neuvědomí, hrozí, že budou muset investovat značné částky do veřejné infrastruktury, se kterými s ohledem k falešné důvěře v zakotvení podmiňujících plánovacích smluv v územním plánu nepočítaly. Lhůta uplatněná pro případ plánovacích smluv tak silně oslabuje vyjednávací pozici obcí a znemožňuje jim vyjednat si opodstatněnou výši závazků s ohledem na potřebu výstavby veřejné infrastruktury v území. Jejím jediným efektem může být zbrzdění výstavby o délku lhůty, tedy čtyři roky.

Tento legislativní nedostatek zmírňují Buryan a Korbel [2021], kteří připomínají možnost obcí tyto lhůty opakovaně změnami územního plánu prodlužovat. Jejich názor je třeba hodnotit jako příliš smířlivý, protože jimi navržený postup setrvalého vydávání zcela formálních změn územního plánu nás významně vzdaluje od efektivního fungování veřejné správy. Vzhledem k administrativní náročnosti územně plánovacích procesů a jejich délce by obce a pořizovatelé byli vydáváním těchto formálních změn zcela zahlceni.

Je třeba podotknout, že prvotní návrh nového stavebního zákona z roku 2019 byl v tomto ohledu o mnoho funkčnější. U podmiňujících plánovacích smluv požadovaných územně plánovací dokumentací nestanovil pro jejich uzavření žádnou lhůtu. Riziko obstrukcí ze strany obcí nicméně eliminoval možností domoci se uzavření smlouvy soudem, předložil-li stavebník plánovací smlouvu splňující stanovené náležitosti. V tomto ohledu byla původně navržená podoba nového stavebního zákona obdobná německé úpravě. Ta stanoví základní principy na obsah plánovacích smluv, a to princip přiměřenosti nákladů a princip kauzality. Podle principu přiměřenosti nákladů musí plánovací smlouva klást na investora maximálně takové požadavky, které jsou z hlediska jejich celkové zátěže přiměřené výhodám plynoucím investorovi z možnosti realizace výstavby (obce si tak jako podmínku nové výstavby mohou např. definovat pouze takový podíl dostupného či sociálního bydlení, který investorovi stále umožňuje dosažení určité ziskovosti celého stavebního záměru oproti situaci bez možnosti stavět). Princip

kauzality omezuje okruh možných závazků. Požadavek na krytí investičních nákladů na veřejnou infrastrukturu se podle tohoto principu musí vztahovat pouze k takové infrastruktuře, jejíž potřeba je spojena s konkrétní plánovanou výstavbou. Nemůže se tedy stát, aby město po investorovi požadovalo pokrýt náklady na infrastrukturu, která by sloužila výhradně jiným částem města [Vejhodská & Hendricks 2021].

Další rizika spojená s nově nastavenou úpravou plánovacích smluv

Plánovací smlouvy, které by byly dle nového stavebního zákona využívány jako předstupeň změny územního plánu, nahrazují stávající praxi několika měst (např. Prahy), které obdobné smlouvy s investory uzavíraly prozatím spíše pilotně na principech občanského zákoníku. Nová právní úprava těmto procesům dodává legitimitu. Samospráva se bude moci v plánovací smlouvě zavázat za protiplnění ze strany investora k činění kroků k vydání územně plánovací dokumentace v případě, že bez toho záměr nelze uskutečnit. Situace je relevantní v případech, kdy změnou územního plánu dochází k nárůstu hodnoty pozemku. Může se jednat o vymezení nových zastavitelných ploch územním plánem, změnu funkčního využití nebo zvýšení povolené míry intenzity výstavby. Za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace může obec plánovací smlouvou od vlastníka požadovat poskytnutí peněžního nebo věcného plnění, buď s definováním účelu využití těchto peněžních prostředků nebo bez něj.

Plánovací smlouvy jako předstupeň změny územního plánu však vnášejí do systému územního plánování značné riziko v podobě nekonceptnosti plánovacích procesů. Právní úprava plánovacích smluv umožňující obci vydělat změnami územního plánu může obce motivovat k systematickému poddimenzování budoucí výstavby v územním plánu s tím, že k navýšení množství výstavby v území dojde až po uzavření plánovací smlouvy. Územní plán by tak sloužil pouze jako předmět obchodu mezi obcí a stavebníky,

nikoliv jako nástroj k dlouhodobému a koncepčnímu rozvoji sídel.

Zde je nutné podotknout, že plánovací smlouvy předcházející změně územního plánu by byly zcela zbytečné, pokud by územně-plánovací systém obsahoval fázi vzniku podrobné plánovací vrstvy – viz výše výklad k absenci regulačních plánů. V takovém případě by územní plán skutečně mohl definovat jasnou a dlouhodobě neměnnou vizi, která by však vlastníkovu pozemku ještě nepřinášela žádná práva. Ta by nabyly až na základě schválení podrobnější vrstvy. V situaci, kdy tato podrobnější plánovací vrstva chybí, by jej mohl nahradit celostátní systém jasně daných odvodů, jaký funguje ve Švýcarsku [Vejhodská et al. 2019; Viallon 2018]. Ten zajišťuje platby za zhodnocení pozemku územním plánem kontinuálně, nikoliv ad hoc navázané na jednotlivé změny územního plánu a souběžně uzavírané plánovací smlouvy. Ve švýcarském modelu je zároveň zajištěno dělení těchto odvodů mezi obce a regiony. Tím se zabráňuje nežádoucímu efektu, kdy by typicky obce v suburbánních zónách nepřiměřeně bohatly na základě svého územního rozvoje, aniž by šel adekvátní podíl z odvodů i na rozvoj nadmístní veřejné infrastruktury, která je přitom k jejich udržitelnému rozvoji nezbytná.

Jako poslední významný nedostatek nové úpravy plánovacích smluv je třeba zmínit nezajištěnou provazbu tohoto nástroje na katastr nemovitostí. V současnosti jsou největší rizika z plánovacích smluv z pohledu obcí spojená se změnou v osobě stavebníka. Na základě plánovací smlouvy může být vydána potřebná územně plánovací dokumentace, popř. může být povolen stavební záměr. Pokud se poté změní stavebník a nezajistí přechod práv a povinností z plánovací smlouvy na svého nástupce, mohou se stát závazky z této smlouvy pro obec těžko vymahatelné. Současná praxe to řeší smluvními pokutami zajišťujícími povinnost převodu práv a povinností z plánovací smlouvy na právního nástupce, nicméně tyto instituty přestávají fungovat v situacích, kdy se stavebník dostane do insolvence, kdy zanikne apod. Tedy scénáře, které se při dlouhodobých developerských projektech dějí

poměrně často. Navíc je třeba mít na paměti, že společnost, která s obcí plánovací smlouvu uzavírá, bývá zpravidla tzv. projektovou společností, tedy právní entitou, která s výjimkou pozemků nic dalšího nevlastní, je financována svou mateřskou společností a je tedy zadlužená [Pečenka 2020]. Plánovací smlouvu by tedy bylo vhodné propojit přímo s parcelami, jichž se týká, ideálně zápisem vzniklých závazků do katastru nemovitostí. Tato souvislost ale není novým stavebním zákonem dořešena.

Závěr

Po vyjasnění vztahů mezi obcemi a stavebníky existuje v české územně plánovací praxi ze strany obcí i developerů dlouhodobě silná poptávka. Z tohoto pohledu se čekalo od nového stavebního zákona mnohem více, než skutečně přinesl. Ze srovnání se zahraniční praxí vyplývá, že funkčnost ekonomických nástrojů v územním plánování, mezi které plánovací smlouvy patří, musí být zajištěna komplexním a domyšleným řešením. Polovičatá řešení vnášejí do praxe naopak nejistotu a rizika.

Identifikovali jsme hned několik zásadních rizik spojených s novou právní úpravou. Mezi ta největší z hlediska možnosti využívání plánovacích smluv patří slabá pozice samospráv, kvůli které obce nemohou výstavbu v území uzavřením plánovací smlouvy účinně podmínit. Chybí zároveň provazba institutu plánovacích smluv do katastru nemovitostí, aby byly sjednané závazky vymahatelné i po právních nástupcích. U plánovacích smluv navázaných na zhodnocení pozemku územním plánem vzniká riziko nekonceptního obchodování se změnami územních plánů ze strany obcí. Pro všechna tato rizika lze přitom najít řešení v zahraniční praxi. Je tak škoda, že se při rekodifikaci stavebního zákona nenašlo dost času a energie na prostudování zahraničních právních úprav, ze kterých bychom si vzali poučení, a na důsledné prokonzultování nově navrhovaných přístupů se zástupci odborné veřejnosti. Jen tak mohl vzniknout promyšlenější zákon, který by měl šanci být dlouhodobým dokumentem skutečně naplňujícím očekávání obcí, developerů i dalších zájmových skupin.

Použité zdroje:

BURYAN, Jiří – KORBEL, František. Deset důvodů, proč není nový stavební zákon „jen prodeverský“, *Advokátní deník*. Online: <https://advokatnidenik.cz/2021/08/06/deset-duvodu-proc-neni-novy-stavebni-zakon-jen-prodeversky-2/> [naposledy navštíveno 30. 11. 2021].

DOLEŽELOVÁ, Lucie – VEJCHODSKÁ, Eliška. Mnichovský model. Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, vol. 3/2018, pp. 22–26.

HONG, Yu-Hung – NEEDHAM, Barrie (eds.). *Analyzing Land Readjustment. Economics, Law, and Collective Action*. Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

MUÑOZ GIELEN, Demetrio – KRABBEN, Erwin van der (eds.). *Public infrastructure, private finance: developer obligations and responsibilities*. Routledge, 2019.

NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. Usnesení č. j. 1 As 89/2010-119 ze dne 20. 11. 2012.

PEČENKA, Roman. Smluvní nastavení spolupráce s developery. *Obec a finance*, vol. 2–3/2020.

ÚSTAVNÍ SOUD. Usnesení sp. zn. II. ÚS 2588/2014 ze dne 25. 11. 2014.

VEJCHODSKÁ, Eliška – FELCMAN, Jindřich – ŠINDLEROVÁ, Veronika. Ekonomické nástroje v české územně plánovací praxi. Potenciál a bariéry jejich využití. *Urbanismus a územní rozvoj*, vol. 6/2019, pp. 11–17.

VEJCHODSKÁ, Eliška – HENDRICKS, Andreas. Munich's developer obligations as a legal transplant to the Czech institutional context. *Town Planning Review*. Přijato: <https://doi.org/10.3828/tpr.2021.28>.

VIALON, Francois-Xavier. Added value capturing in Switzerland. How much is enough? In: GERBER, Jean-David – HARTMANN, Thomas – HENGSTERMANN, Andreas (eds.). *Instruments of land policy: Dealing with scarcity of land*. Routledge, 2018.

ZAHUMENSKÁ, Vendula. *Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory*. Ministerstvo pro místní rozvoj. ISBN: 978-80-7538-231-3, 2019.

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba kvalifikovaná pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Fakulta humanitních studií, Univerzita Karlova v Praze

Fakulta sociálně ekonomická, Univerzita J. E. Purkyně v Ústí nad Labem

ENGLISH ABSTRACT

Planning contracts in the new Building Act: an opportunity missed, by Jindřich Felcman and Eliška Vejchodská

Planning contracts are a tool which is somewhat neglected by the current Building Act. In a symbolic way, this is proved by the fact that many agreements between municipalities and developers are not even in accordance with the definition of planning contracts as set down by the Building Act. In most cases, they use innominate forms in compliance with the Civil Code for the purpose of agreements on building owners' obligations. In this respect, there is great scope for improvement in legislation, but the new Building Act has not made use of this opportunity.