



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Plánovací smlouvy

**JUDr. Aleš Mácha, Ph.D.**

Legislativně právní odbor MMR  
[ales.macha@mmr.cz](mailto:ales.macha@mmr.cz)

23. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu  
Hradec Králové, 30. 9. – 1. 10. 2021



# Plánovací smlouvy

- **§ 130 až 132**
- Odpověď na dlouhodobé volání po alespoň rámcové úpravě plánovacích smluv
- Podle **současného právního stavu smlouvy podle § 1746 odst. 2 OZ** = inominátní smlouva podle OZ
- **Dnes žádné veřejnoprávní důsledky pro povolovací proces**
- NStZ = změna povahy plánovacích smluv
- Nově mohou být smlouvou **smíšené povahy**
- **Plánovací smlouva = veřejnoprávní smlouva**, která může obsahovat i **soukromoprávní ujednání**



## Plánovací smlouva jako podmínka rozvoje území

### ▪ § 81 a 86 NStZ –

V územním plánu nebo regulačním 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. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti



## Obecná charakteristika (§130)

- **Veřejnoprávní smlouva => platí pro ně § 159 až 170 SŘ**
- **Zakládá, mění nebo ruší** práva a povinnosti v oblasti veřejného práva
- **Stavebník uzavírá s obcí, krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury**
- Ke smlouvě mohou přistoupit i další osoby – zejména v oblasti soukromoprávních závazků
- **Obecně je obsahem součinnost při uskutečnění záměru**
- **Základním principem je možnost jí uzavřít. Obsah je předmětem dohody!**



## Obsah plánovací smlouvy I (§ 131 odst. 1)

- **Veřejnoprávní závazky obce, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury - mohou se 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.**



## Obsah plánovací smlouvy II (§ 131 odst. 2)

- **Soukromoprávní závazky obce, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury - mohou se 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 nezcizí,**
  - **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 převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,**
  - **d) učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.**



## Obsah plánovací smlouvy III (§ 131 odst. 3)

- **Soukromoprávní závazky stavebníka** – může se 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



## Uzavírání, změna a zrušení plánovacích smluv

- Pro **uzavírání** plánovacích smluv **platí § 163 a 164 SŘ + § 132 NStZ**
- **Písemná forma**
- **Podléhá schválení zastupitelstvem**
- **Změna plánovací smlouvy dohodou** – pokud se nedohodnou, o zrušení rozhodne krajský úřad nebo NSÚ - § 167 SŘ + 132 NStZ.
- Důvodem **zrušení** může být i **podstatná změna poměrů a plnění nelze spravedlivě požadovat** (např. změna nadřazené ÚPD) nebo ochrana veřejného zájmu





## DŮSLEDKY UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

- Uzavření plánovací smlouvy může mít (v závislosti na jejím obsahu) důsledky pro řízení o povolení záměru
- **§ 184 odst. 2 písm. b)** – povinná součást žádosti
- **§ 190 odst. 2** – nemožnost uplatňovat námitky, které by byly v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou
- **§ 226 odst. 2** – nemožnost uplatňovat v odvolání námitky, které jsou v rozporu s obsahem plánovací smlouvy
- Plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. se posuzují podle dosavadních právních předpisů. (§ 327 odst. 1.



## Spory a přezkum plánovacích smluv

- **Soulad s právními předpisy** lze přezkoumat v přezkumném řízení - § 165 SŘ
- **Spory z plánovacích smluv řeší nejprve správní orgány**
- **Až rozhodnutí správního orgánu, kterým byl spor ze smlouvy rozhodnut podléhá soudnímu přezkumu**
- **Příslušný k přezkumu a rozhodování sporů z plánovacích smluv je krajský úřad (stranou je obec) nebo NSÚ (stranou je kraj nebo hl. m. Praha) - § 132 odst. 2 a 3 NStZ**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji Vám za pozornost**