

# Developer a obec: plánování povolení v plánovací smlouvě

Diskusní setkání stavebního fóra

09. 12. 2020

*Tomáš Běhounek*

*advokát, bnt attorneys in CEE*

# Spojení se světem, silní v domácím prostředí

- bnt attorneys in CEE působí v 10 zemích střední a východní Evropy
- v české pobočce pracuje více než 40 zkušených profesionálů
- poskytujeme služby v oblasti práva nemovitostí, korporátního práva, M&A, pracovního práva, řešení sporů atd.

# Role obcí v povolovacím řízení

# Účastníci územního a stavební řízení podle stavebního zákona

## Územní řízení

- stavebník
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- cizí vlastník pozemku/stavby
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno

## Stavební řízení

- stavebník
- cizí vlastník pozemku/stavby
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno
- ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno

# Účastníci řízení podle **návrhu nového stavebního zákona**

## **Řízení o povolení záměru**

- stavebník
- obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- cizí vlastník pozemku / stavby
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

# Role obce

- pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem (obecní zřízení)
- uplatňuje v řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce (StZ)
- uplatňuje námitky směřující k hájení svých procesních práv, pouze v rozsahu své samostatné působnosti (návrh nového StZ) = **které jsou v zájmu obce a občanů obce** (obecní zřízení)
- vedle námitek jako účastník řízení má právo podávat další procesní návrhy - odvolání, žaloby, atd.

# Plánovací smlouvy v návrhu nového stavebního zákona

# Plánovací smlouva

- veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí (nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury)
- schvaluje ji zastupitelstvo obce nebo zastupitelstvo kraje
- obsahem je **vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem**



# Plánovací smlouva - obsah

- nový zákon obsahuje příklady **závazků obce**:
  - poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
  - učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace (ÚPD)
  - po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění ÚPD nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru
  - 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
  - ...

# Plánovací smlouva - obsah

- a také **závazků stavebníka** k:
  - účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
  - převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb vyvolaných záměrem,
  - poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním ÚPD,
  - ...

»Může obec hrát  
všechny tyto role?«

# Rizika plánovacích smluv

- obec bude muset vždy testovat uzavření konkrétní plánovací smlouvy povinností pečovat o rozvoj svého území, potřeby svých občanů a ochranou veřejného zájmu
- plánovací smlouva nemůže nahrazovat povolení, ani obec zavazovat k zajištění vydání povolení
- bude vystavovat vztah obce k věci rizikům námitek „systémové podjatosti“ z důvodů jiného zvláštního vztahu k věci

# Děkuji za pozornost



Tomáš Běhounek  
advokát, partner  
[tomas.behounek@bnt.eu](mailto:tomas.behounek@bnt.eu)

bnt attorneys-at-law s.r.o.  
Slovanský dům (B/C)  
Na příkopě 859/22  
110 00 Praha 1, Česká republika

[www.bnt.eu](http://www.bnt.eu)