



Číslo jednací
MMR-36503/2024-81

Vyřizuje
Mgr. Pavel Machata

Linka
2352

Datum
29. 5. 2024

Vážená paní
Ing. Eva Chaloupková
vedoucí organizačního odboru
Magistrát města Brna
IDS: a7kbrn

Vyjádření k žádosti o stanovisko k problematice plánovacích smluv

Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo Vaše podání MHMP č. j. MMB/0180302/2024 ze dne 16. 4. 2024 označené jako „Žádost o stanovisko“, které se týkalo plánovacích smluv uzavíraných podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

Předně se omlouváme za opožděnou odpověď na Vaše podání.

Podle § 130 odst. 1 nového stavebního zákona může být plánovací smlouva jako veřejnoprávní smlouva uzavřena mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury. Z výše uvedeného vyplývá, že kromě městské části hlavního města Prahy nemůže být plánovací smlouva uzavřena městskou částí jiného územně členěného statutárního města; tuto kompetenci jí nelze svěřit statutem. Úprava odráží specifickou úpravu rozdělení kompetencí na úseku územního plánování na území hlavního města Prahy, která plyne zejména ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Z uzavření plánovací smlouvy musí pro její strany vyplývat mimo jiné práva a povinnosti v oblasti veřejného práva, které typicky dopadají na následné povolovací procesy dle nového stavebního zákona. Závazky z plánovacích smluv promítající se do podoby záměru či způsobu jeho realizace tak mají přímý vliv na obsah rozhodnutí o povolení záměru.

Možnost uzavírání plánovacích smluv nevylučuje možnost uzavírání soukromoprávních smluv mezi obcemi a stavebníky, tedy ani uzavírání nepojmenovaných smluv dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případech, kdy smlouva nebude obsahovat žádné veřejnoprávní závazky zasahující do veřejných práv a povinností smluvních stran, nepůjde o veřejnoprávní plánovací smlouvu podle nového stavebního zákona a takovou dohodu bude možné uzavřít i nadále v obecném režimu občanského zákoníku. Pokud by však konkrétní smlouva obsahovala veřejnoprávní závazky, mohla by být v budoucnu správními nebo soudními orgány posouzena jako veřejnoprávní plánovací smlouva se všemi důsledky (plánovací smlouva podle nového stavebního zákona může obsahovat i soukromoprávní prvky, soukromoprávní smlouva uzavřená podle občanského zákoníku naopak veřejnoprávní závazky příslušející plánovací smlouvě obsahovat nemůže). Z toho důvodu považuje Ministerstvo pro místní rozvoj za vhodné uzavírat tyto smlouvy jako plánovací smlouvy podle nového stavebního zákona.



Pro úplnost dodáváme, že plánovací smlouvy byly upraveny již zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona (§ 327 odst. 1) se plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. posuzují podle dosavadních právních předpisů. Jedná se pouze o plánovací smlouvy typicky vázané na regulační plány, toto ustanovení nijak nedopadá na smlouvy o spolupráci s investory uzavírané mimo režim plánovacích smluv. Plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. se automaticky nestávají veřejnoprávními (viz § 327 odst. 1 nového stavebního zákona).

S pozdravem

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel odboru územního plánování