



Jak na správný územní rozvoj?

MGR. VENDULA ZAHUMENSKÁ, PH. D.

2024

Profesní vizitka

- právníčka
- územním rozvoj, územní plánování a stavební uzávěry, životní prostředí
- vzdělání: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, kde v roce 2014 úspěšně obhájila i disertační práci
- (zatím) čtyři odborné knihy ([Wolters Kluwer](#)) a řadu článků a manuálů
 - Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
 - Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
 - Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
 - Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
 - Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
 - Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory (pro MMR)
 - **Novinka 2024: Změna klimatu v územním plánování: Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva**
- spolupracuje se svým manželem v advokátní kanceláři AK David Zahumenský
- řadu let lektoruje odborné semináře pro obce
- projekt [Investor za humny](#)
 - pomáhá samosprávám s přípravou územních plánů, aby v nich bylo co nejméně chyb a aby dobře obstály u soudů



Jak obstát s
územním plánem
před soudem?

Územní plán

- stavební zákon č. 283/2021 Sb. + starý stavební zákon do 30. 6. 2024
- územní plán je základním nástrojem k regulaci územního rozvoje obce
 - je součástí hierarchie nástrojů územního plánování
 - problém s respektováním nadřazených a s podrobností (není to regulační plán, leda by tak zastupitelé rozhodli při rozhodnutí o pořízení nebo v zadání)
 - měl by působit dlouhodobě - koncepce
 - kontinuita územního plánování vs. změna poměrů
 - současně ale musí reagovat na změny v území
- připravován v poměrně komplikovaném procesu (pozor na procesní chyby!)
 - střet přenesené a samostatné působnosti
 - výkon veřejné správy i v samostatné působnosti
- je vydáván ve formě opatření obecné povahy
- závazný pro všechny na daném území (celé území obce)
- lze ho přezkoumat ve správním řízení (krajský úřad zkoumá zákonnost) nebo u správního soudu

Soudní přezkum

- abstraktní
 - do 1 roku od nabytí účinnosti
 - zrušení celého ÚP, části nebo změny
- incidenční
 - judikatura NSS
 - v podstatě kdykoliv
 - spojen se žalobou proti správnímu rozhodnutí (územní rozhodnutí, společné povolení)

Kdo „žaluje“

- vlastník nemovitosti
- sousední obec
- spolek
- zástupce veřejnosti
- (městská část hl. m. Prahy)

Proč „žaluje“

- zásahy do vlastnického práva
 - vlastník
 - sousední vlastník
 - někdy sousední obec (+ zásah do samosprávy)
 - Typické zásahy:
 - zrušení zastavitelnosti
 - podrobnější regulace
 - etapizace
 - požadavek na zpracování regulačního plánu
 - územní rezerva
- zásahy do životního prostředí v obci
 - spolky

Co rozhoduje u soudu

- algoritmus přezkumu (5 kroků)
 - pravomoc (zastupitelstvo)
 - jednání ultra vires (meze působnosti – jde o to, co může řešit územní plán)
 - zákonem stanovený postup
 - soulad věcného řešení se zákonem (včetně **odůvodnění** zvoleného řešení)
 - **přiměřenost regulace a nediskriminace**

Odůvodnění

- obce mají právo na samosprávu
- soudy nezkoumají, „co kde mělo být“ (funkční využití)
- řešení musí být odůvodněné
- musí být v samotném opatření obecné povahy
 - nelze doplňovat u soudu
- zvláštní odůvodnění pro rozhodnutí o námitce (podle NSZ námitky nebudou, ale vypořádání připomínky podané vlastníkem bude nutné řádně zdůvodnit)
 - když je vlastník pasivní, je odůvodnění méně obsáhlé a obecnější
 - Pozor! NStZ – návrh je nepřípustný
 - § 307 odst. 2: Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je také nepřípustný, obsahuje-li pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

Jaké důvody mají soudy rády

- ochrana životního prostředí
- zeleň
 - lesy
 - vodní toky
 - NATURA a ÚSES
- Klima (novinka)
 - Adaptace
 - Sucho
- Ochrana zemědělského půdního fondu
- Ochrana záplavových území
- Kvalitní základní a urbanistická koncepce
 - „Zelená nit“
- Nedostatečná veřejná infrastruktura

Přiměřenost regulace

Obce si musí odpovědět na tyto otázky:

1. Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?
2. Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
3. Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
4. Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
5. Je zásah činěn s vyloučením libovůle?

Přiměřenost

- „Ze samotné podstaty principu přiměřenosti plyne, že ve třetím kroku se poměřuje „něco k něčemu“. Toto posuzování přiměřenosti si lze představit jako poměřování na rovnoramenných vahách. V kontextu schvalování územních plánů se na jednu misku vah položí míra veřejného zájmu na zvoleném řešení a právo obce na samosprávu. Na druhou misku vah se položí tíha dopadů do práv navrhovatelů.
- Z právě uvedeného pro nyní posuzovaný případ mimo jiné vyplývá, že zcela zásadní je jasné vymezení cíle, který daná část územního plánu, proti které stěžovatelé brojí, sleduje. **Pokud cíl není bezpochybně identifikován, není možné přiměřenost posoudit. Sledovaný cíl hraje zásadní význam v každém kroku testu proporcionality... Do základních práv stěžovatelů je zásadním způsobem zasahováno právě s odkazem na legitimní cíl zvýšení bezpečnosti silničního provozu.**
- Proto otázka zvýšení této bezpečnosti **musí být postavena najisto a opřena o relevantní důkazy ve správním spise.** Nelze posoudit přiměřenost zvoleného řešení, a to v žádném kroku testu proporcionality, pokud není důkazně podloženo, v jaké míře řešení sledovaného cíle dosáhne. Bez toho nelze mít za splněný krok vhodnosti, nelze provést krok potřeby, ani vážení zájmů v posledním kroku.
- **Váha veřejného zájmu na přeložce závisí právě na tom, jak moc zlepší bezpečnost silniční dopravy.** To zahrnuje i posouzení, o jak významnou silnici se jedná a jaký je na ní provoz. **Čím větší význam silnice a provozu na ní, tím větší bude veřejný zájem na zvýšení její bezpečnosti.** Vypořádání této námitky krajským soudem je tedy nedostatečné, a rovněž v tomto ohledu je napadený rozsudek nepřezkoumatelný.“
- Rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, čj. 6 As 319/2021 – 111

Diskriminace

- *Určitá nahodilost, která vznikla tím, že odpůrkyně vyňala pozemky navrhovatele ze zastavitelné plochy, ale ponechala v ní sousední pozemek p. č. 1327/5 (lokalita Z41), dle krajského soudu není z hlediska ochrany životního prostředí vítaná ani není nejlepší myslitelnou variantou. Nelze ji však považovat za nezákonnou.*
- ***Vzhledem k tomu, že v době přijetí napadeného OOP již na uvedeném sousedním pozemku existoval pravomocný územní souhlas na stavbu rodinného domu, musela odpůrkyně tento stav respektovat a přesunutí tohoto pozemku do plochy BI (bydlení v rodinných domech – příměstské) bylo správné.***
- *Vůči pozemkům navrhovatele nebylo postupováno ani diskriminačním způsobem, **neboť i jiné části obce byly ve svém rozvoji podstatně omezeny, a důvody, pro které byly pozemky navrhovatele vyřazeny ze zastavitelných pozemků** (ochrana dřevin, potřeba limitovat celkový rozvoj obce, dlouhodobá stavební neaktivita navrhovatele) jsou z odůvodnění zcela zřejmé a nejeví zjevné znaky svévole či diskriminace.*
- Podle rozsudku NSS ze dne 11. 8. 2022, č.j. 8 As 255/2020-55

Co se děje po zrušení ÚP části a změny

- nejčastěji zrušení části zemního plánu nebo změny
 - celý ÚP – to se stává velmi zřídka
 - Zastavěné území vymezené územním plánem
 - (podle starého SZ intravilán 1966 jako zastavěné území)
- v případě zrušení části ÚP vzniká v „bílé místo“
 - je třeba vyřešit a bezodkladně rozhodnout o pořízení změny ÚP
- v případě zrušení změny se obnovuje původní regulace, která byla v ÚP před změnou
 - není třeba řešit
- NStZ: pravidla v § 114
 - dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o
 - pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen,
 - pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo
 - zastavení pořizování v případě regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace.
 - při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou.
 - je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.



Stavební uzávěry

Stavební uzávěra

- opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře
- Dnes: § 97 a násl. stavebního zákona
 - vydávaná radou/zastupitelstvem v přenesené působnosti
- **Podle NStZ v samostatné působnosti (§ 123 - 124)**
 - Pořizuje obecní úřad jako pořizovatel (s létajícím pořizovatelem – zástupcem pořizovatele)
 - Nebo pořizovatel – ORP
- během jejího pořizování mohou dotčení vlastníci uplatňovat námitky (nově jen všichni připomínky)
- Dotčené orgány uplatňují stanoviska
- stavební uzávěru lze vydat, jestliže bylo rozhodnuto o pořízení územního plánu nebo jeho změny
 - také když byla zrušena část územního plánu
- Stavební uzávěra musí obsahovat odůvodnění
 - menší nároky než u územního plánu
 - je to opatření pouze dočasné

Rozsah stavební uzávěry

- Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v **nezbytném rozsahu** stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle **připravované územně plánovací dokumentace**
- Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušena územně plánovací dokumentace nebo její část
- Co to je „nezbytný rozsah“?
 - některé obce dávají na celé území, když pořizují nový územní plán
 - některé obce jen na vybrané plochy
 - pokud jde o změnu ÚP, může být uzávěra jen pro plochy změnou řešené
- někdy je obecně zakázána veškerá stavební činnost (a jsou možné výjimky)
- někdy je přímo stanoveno, jaká činnost je ještě dovolena (když je už známa podoba regulace)
- NStZ: § 123 odst. 5
 - Územním opatřením o stavební uzávěře dále nelze omezit nebo zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Obsah stavební uzávěry

■ Obsah (§ 124)

- vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti,
 - rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,
 - popřípadě další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů,
 - dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti,
 - stanovení podmínek pro povolování výjimek
- Součástí územního opatření o stavební uzávěře je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra
- Týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvlášť rozsáhlého území stačí popis hranice dotčeného území

Řízení o stavební uzávěře

- Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování
 - zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou
- návrh písemně projedná s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska
- Každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území uplatnit připomínky. Stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu
- Pořizovatel zajistí vložení územního opatření do národních geoportálů územního plánování do 7 dnů po jeho vydání
- Územní opatření a adresu jeho uložení v národních geoportálech územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou
 - dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti

Doba trvání stavební uzávěry

- nesmí být příliš dlouhá
- stavební uzávěra by není dlouhodobým řešením problémů v obci
 - k regulaci rozvoje slouží územní plán
- stavební uzávěra má ochránit území před nežádoucí výstavbou po určitou dobu, než jsou nový územní plán nebo jeho změna vydány
- NStZ: § 123 odst. 3
 - Územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.

Výjimky ze stavební uzávěry

- výjimky uděluje rada
- v uzávěře by měly být podmínky, za kterých tak může učinit
 - např. veřejně prospěšné stavby
- NStZ: § 129
 - Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat

Výjimky ze stavební uzávěry

- „**Samo rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry tak není způsobilé zasáhnout do práv a povinností účastníků řízení, jelikož samo o sobě v dané konkrétní situaci nedává nikomu práva ani povinnosti** („ještě“ nemění nastavení práv a povinností osob, jichž se rozhodnutí o výjimce týká, neboť to se projeví až tehdy, když se obsah rozhodnutí o výjimce „včlení“ do rozhodnutí, kterým se již práva nebo povinnosti závazně stanoví). To, že rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry případně vydává jiný orgán než navazující rozhodnutí ve věci dodatečného povolení stavby, není rozhodné, je-li druhý z uvedených orgánů vázán rozhodnutím o výjimce, a má-li tedy povinnost je „zakomponovat“ do svého vlastního rozhodnutí...
- **Výjimkou z výše popsaného vztahu mezi rozhodnutím o výjimce ze stavební uzávěry a navazujícím rozhodnutím či jiným úkonem správního orgánu subsumujícím rozhodnutí o výjimce, již zaměřeným vůči konkrétním osobám, by představoval případ, kdy by již na rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry žádné takovéto rozhodnutí nebo jiný úkon nenavazovaly.“**

Přezkum stavebních uzávěr

- jde o opatření obecné povahy
- soudní přezkum
 - typickým navrhovatelem jsou dotčení vlastníci
 - Ostatní by stěží prokazovali dotčenost na právech
- je možný i přezkum krajským úřadem

Platné stavební uzávěry a NStZ

- pro stavební uzávěry vydané za účinnosti stávajícího stavebního zákona bude platit přechodné ustanovení § 326 odst. 2 a 3 NStZ
 - stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti a informaci o prověření vloží do národního geoportálu územního plánování, **jinak pozbývají platnosti.**
- obsahují-li územní opatření o stavební uzávěře omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se k těmto omezením při rozhodování nepřihlíží



Smlouvy s investory

Co jsou smlouvy s investory

- soukromoprávní ujednání mezi obcí a stavebníkem (nejčastěji)
 - Mohou být i další subjekty
- týkají se vyřešení dopadů budoucí výstavby na veřejnou infrastrukturu v obci
 - řeší její doplnění
- investor zpravidla na základě smlouvy buduje infrastrukturu či na její vybudování a provoz finančně přispívá
- obec při splnění závazků investora vyjadřuje podporu projektu, zavazuje se převzít infrastrukturu apod.

Smlouvy podle občanského zákoníku

- § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nepojmenované smlouvy
 - strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena
- pro smlouvy s investory se využívá nejčastěji
- poměrně velká volnost
- dobré je mít zásady pro spolupráci s investory

NSZ a smlouvy s investory I.

- Zákon č. 283/2021 Sb.
- § 130-132
- „Plánovací smlouvou je **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. **Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.**“
- Právní úprava mimořádně nekvalitní a pro obce nevýhodná

NSZ a smlouvy s investory II.

■ Obec se může zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- **obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,**
- **po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci 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**
- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží
- se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.

NSZ a smlouvy s investory III.

■ Stavebník se může zavázat k:

- účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

NSZ a smlouvy s investory IV.

- **Přezkum plánovacích smluv**

- K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad
- Soudně je možno řešit výsledek přezkumném řízení
- Bude to obtížné s čistě soukromoprávními závazky

NSZ a smlouvy s investory V.

Smlouvy a územně plánovací dokumentace

- § 81 odst. 3: 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 6 let** od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.
- § 86 odst. 3: V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Plánovací smlouvy v územních plánech dnes

- Novela z. č. 183/2006 Sb.
- § 43a-43c
- **pro účely podmínění rozhodování v území podle § 43 odst. 2 a § 66 odst. 2** (tedy pořizování územního plánu a regulačního plánu na žádost)
- možnost v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno mj. uzavřením plánovací smlouvy
- nastavit investorům poměrně tvrdé podmínky pro rozvoj území a budování potřebné veřejné infrastruktury
- Pokud má být v územním plánu vymezena plocha nebo koridor, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, je k tomu třeba souhlasu určeného zastupitele
- Pokud bylo zahájeno pořizování územního plánu nebo jeho změny před 1. 1. 2024, vymezení plochy nebo koridoru, v nichž je rozhodování podmíněno uzavřením plánovací smlouvy podle § 43a, se nepovažuje za rozpor se zadáním územního plánu nebo jeho změny



Náhrady za zmařené investice

Dvě situace

- Co když obec rozhodne územní plán změnit a namísto pozemků určených k zastavění chce mít na okrajích obce louku k rekreaci nebo pole?
 - § 133 NStZ
- Co se stane, když bude změna územního plánu zrušena soudem? Bude muset obec poskytnout vlastníkovu pozemků nějakou náhradu? Jakou?
 - zákon č. 82/1998 Sb.

Kdy se poskytuje náhrada

- **zrušení není nezákonné**
- zrušením určení pozemku k zastavění vznikla vlastníkov **prokazatelná majetková újma**
 - Prokazuje vlastník, je to obtížné
- ke zrušení nedošlo na žádost vlastníka
- **neuplynula lhůta 5 let** od nabytí účinnosti ÚP nebo změny, která zastavění pozemku umožnila
- intenzita omezení vlastnického práva **přesáhne spravedlivou míru**, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty vlastnického práva schopen snášet
 - Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 2291/2016
- vlastník musí **o náhradu požádat**
- **Vlastník nedosáhl vydání pravomocného rozhodnutí pro záměr**
 - A toto rozhodnutí není platné nebo nepozbylo platnosti

Ústavní soud ke spravedlivé míře

- „Při posuzování, zda lze za snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití přiznat určitou kompenzaci, resp. zda je jednotlivec nucen snášet nadměrné břemeno, je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat.
- **Intenzita dopadu omezení na vlastníka pozemku totiž může být různá v závislosti na tom, jak svůj pozemek zamýšlel využívat: zákaz provádět určité změny vlastníka nemusí nijak omezit (neboť takové změny provádět vůbec nezamýšlel) nebo se naopak může stát, že vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy (typicky zřizovat stavby) a již pro tyto změny podnikl některé přípravné kroky** (např. získal rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení apod.) [srov. nález [sp. zn. III. ÚS 950/17](#) ze dne 19. 12. 2017 (N 232/87 SbNU 781)]. Tomu odpovídá i znění přiměřeně použitelného § 102 odst. 3 stavebního zákona.“

Pětiletka § 134 NStZ

- Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.
- Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

Z judikatury

„Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila... Je-li tedy posuzováno, zda má vlastník pozemku právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, je nutné také zohlednit § 102 odst. 3 stavebního zákona.

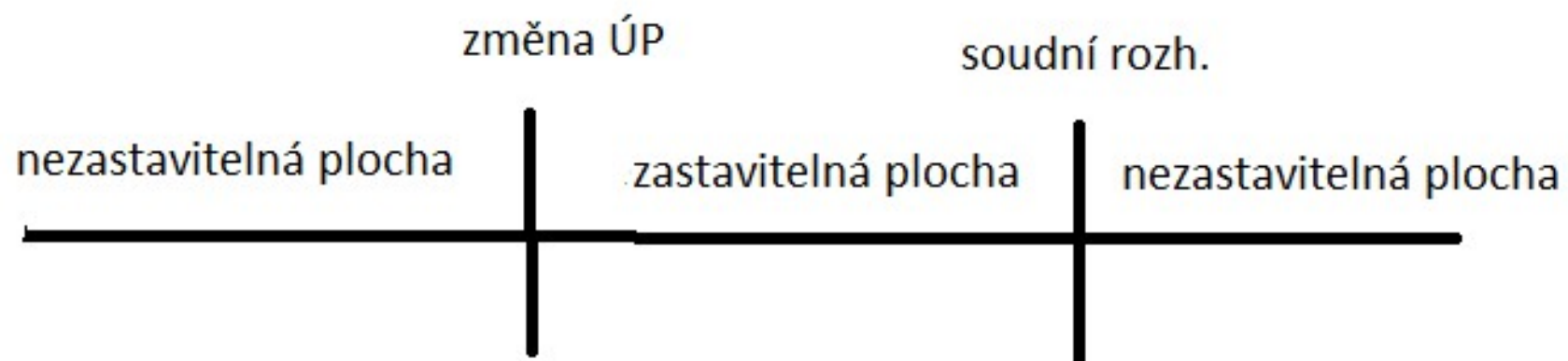
Z toho vyplývá, že pokud došlo ke zrušení pozemku k zastavění po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, náhrada vlastníkovu pozemku ani na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona nenáleží (nejsou-li splněny podmínky pro přiznání náhrady stanovené v § 102 odst. 3 větě druhé stavebního zákona.“

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019 č.j. 1 As 454/2017 – 102.

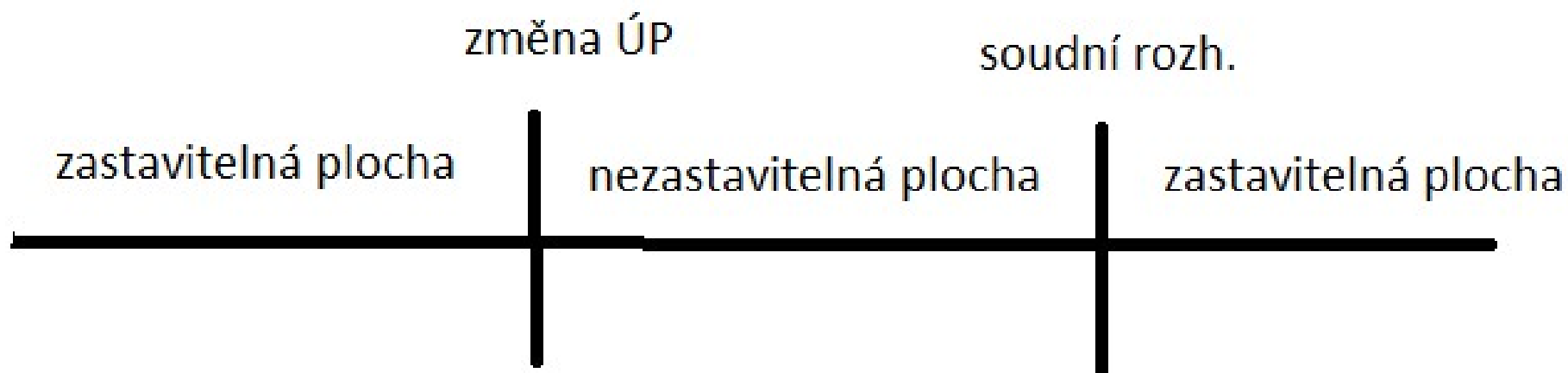
Zrušení nezákonného ÚP a náhrady

- předpoklad pro poskytnutí náhrady škody či jiné újmy podle zákona č. 82/98:
 - nezákonné rozhodnutí (také opatření obecné povahy – ÚP či jeho změna)
 - došlo ke vzniku škody (např. náklady na přípravu výstavby)
 - **nezákonné rozhodnutí je příčinou vzniku škody**
 - **obec neodpovídá za škodu, jež vznikla následkem rozhodnutí, jímž bylo vadné rozhodnutí zrušeno, a byl tak napraven nezákonný stav**
 - NS 30 Cdo 3079/2016
- **Dvě situace**
 - Druhá je riziko

První možnost



Druhá možnost





Proč nefungují
místní poplatky
(vodovod a
kanalizace)

Poplatky

- Zákon č. 565/1990 Sb.
- Obce musí dodržovat při vydávání OZV znění zákona
 - jde o daně a poplatky
 - stanovené jen zákonem
- v tomto okamžiku je téměř nemožné vydat OZV, která by stanovovala povinnost hradit poplatek pro pozemky, které nejsou v době kolaudace stavby vodovodu nebo kanalizace stavebními ve smyslu zákona o oceňování majetku
- OZV nelze použít pro pozemky zastavitelné, nejsou-li tyto současně již pozemky stavebními ve smyslu zákona o oceňování majetku
- pokud by obec přesto OZV vydala a zpoplatnila i zhodnocení pozemků, které se teprve v budoucnu po vydání příslušného rozhodnutí stavebními stanou, pak je nutno počítat s přezkumem u Ústavního soudu
- současně pak v obci vzniká situace, kdy majitelé stavebních pozemků poplatek hradit musí, ale získá-li někdo správní rozhodnutí, na základě kterého se z jeho dosud pouze zastavitelného pozemku stal pozemek stavební po kolaudaci stavby kanalizace nebo vodovodu, pak nic platit nemusí, i když by třeba sousedil s tím, kdo poplatek hradit musí
- problémy jsou okolo vymezení toho, co je „kanalizace“ a co je „stavba kanalizace“
 - Stavění po částech v etapách = potíž
- dnes obce mohou OZV vydat v roce, kdy došlo ke kolaudaci
 - k tomu se NSS staví kriticky – je to pravá retroaktivita (nepřípustné)
 - nejdříve OZV, pak kolaudace
 - žádný poplatek zaváděný zpětně

Vývoj?

- MV ČR se opakovaně staví k OZV velmi kriticky
- změna na „poplatek na veřejnou infrastrukturu“?
- Řešení skrze smlouvy s investory
 - zásady pro vyjednávání



Pozor na základní
chyby v při
jednání
zastupitelů

Obecně k zastupitelstvu

- Nejvyšším orgánem obce, kolektivní orgán
 - Je mu svěřeno rozhodování o zásadních otázkách
- Utváření vůle na veřejných zasedáních zastupitelstva
 - Hlasování
 - Přijímání usnesení
- Je nutno informovat o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce
 - 7 dní předem
 - Na úřední desce
 - Program připravuje rada/starosta
 - § 94 zákona o obcích: právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho **členové, rada obce a výbory**
 - Na začátku zasedání zastupitelstva musí být přednesen program a popř. doplněn o další body
 - O programu se pak hlasuje
- Svolává a řídí starosta
- Je třeba určit zapisovatele a ověřovatele zápisu
- Usnášeníschopnost: § 92 odst. 3 zákona o obcích
 - zastupitelstvo obce je schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů
 - Jestliže při zahájení jednání zastupitelstva obce nebo v jeho průběhu není přítomna nadpoloviční většina všech členů zastupitelstva obce, ukončí předsedající zasedání zastupitelstva obce
 - Do 15 dnů se koná jeho náhradní zasedání.

Jednací řád

- § 96: Zastupitelstvo obce vydá jednací řád, v němž stanoví podrobnosti o jednání zastupitelstva obce
- Jedná se o interní akt
 - Usnesení zastupitelstva
 - Obsah není určen
- Může definovat i přísnější pravidla než samotný zákon (jejich porušení ale není porušením právního předpisu)
 - Jde jen o porušení nadstandardních pravidel z jednacího řádu – jen vnitřní kontrola obce – kontrolní výbor
 - Jde současně i o porušení právních předpisů – pravidla pro kontrolu ze strany ministerstva vnitra
- Kontrola dodržování:
 - Sami zastupitelé
 - Předsedající
 - Kontrolní výbor

Distanční zasedání

- Distanční zasedání umožní účast všem zastupitelům, kteří by se jinak nemohli v určený den dostavit fyzicky o zasedací místnosti, ale online se připojit mohou
- Distanční účast je možná pouze tehdy, pokud ji připouští jednací řád (ten stanoví i bližší podmínky)
 - může nastavit možnost/pravidla jak pro distanční účast zastupitelů, tak veřejnosti
- Distanční účast nesmí být povinná (musí být zachována možnost účasti v místě, kde se zasedání koná)
 - Zasedání nesmí být konáno pouze distančně
- Musí být zajištěn přenos obrazu a zvuku (přenos jen zvuku – telekonference – nestačí)
- O možnosti distanční účasti se informuje prostřednictvím informace o konání zastupitelstva (zveřejňována na úřední desce úřadu)

Zápis

- Náležitosti podle zákona o obcích
 - počet přítomných zastupitelů
 - schválený pořad (program)
 - průběh hlasování
 - výsledek hlasování (pro – proti – zdržel se – nehlasoval)
 - přijatá usnesení
 - podpis starosty nebo místostarosty
 - podpisy (alespoň 2) ověřovatelů

Zápis

- Musí být pořízen do 15 dnů od konání zasedání (novela)
- Je uložen k nahlédnutí na obecním úřadu
 - Nahlížet lze (občané) do plné verze zápisu
 - Může být zveřejněn online – nyní již běžné (anonymizace)
- Proti zápisu lze uplatnit námitky
 - Člen zastupitelstva na nejbližším zasedání
- Jde o veřejnou listinu
 - Proto platí presumpce správnosti obsahu

Usnesení

- O jednotlivých bodech programu se hlasuje a výsledkem je usnesení
- Vznikne okamžikem, kdy je ukončeno hlasování
- Musí být součástí zápisu
 - Mělo by mít důvodovou zprávu
- Usnesení mohou být formulována různě
 - Negativně
 - Pozitivně
 - Bere na vědomí
 - Schvaluje, neschvaluje, určuje, volí, odvolává, vydává, deleguje, zřizuje, zrušuje, stanovuje ...
- Musí být jasná a konkrétní
- Revokace jiného usnesení
 - Pozor na následky třeba vůči smlouvám a odpovědnosti za škodu



Kde najít
informace

Školení Catania

Školení pro Catania Group

- Specializované semináře k územnímu rozvoji
- Podrobnější rozbor jednotlivých témat

<https://spmo.cz/vzdelavani/>

Publikace a články

- **Metodiky:**

- **MMR: Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv obcí s investory** (<http://www.obcepro.cz/data/MMR-obce-investori-web.pdf>)

- **Články – pravidelně z judikatury a praxe:**

- www.davidzahumensky.cz a www.investorzahumny.cz

- **Publikace:**

- Nakladatelství Wolters Kluwer pro obce o smlouvách s investory: „Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny“ (2019)
- Nová publikace Wolters Kluwer: Obec a investor nad územním plánem (2022)
- Wolters Kluwer (2023): [Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury](#)
- WK 2024: Změna klimatu v územním plánování - Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva



Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

**Investor za humny ve spolupráci s
Advokátní kancelář David Zahumenský, s.r.o.**

Web:

www.investorzahumny.cz

www.davidzahumensky.cz

Telefon:

608 719 535

721 725 474

E-mail:

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz