Ministerstvo pro místní rozvoj

OBCEPRO
PROGRAM ROZVOJE OBCE

PLÁNOVACÍ SMLOUVY - POMŮCKA K APLIKACI

Instituce / autor:	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Datum zveřejnění:	9.1.2025
Registrační číslo:	224
Klíčová slova:	obec, smlouvy s investory, plánování



Souhrn problematiky

Cílem této pomůcky je nabídnout informace o možném využívání plánovacích smluv v ČR. Pomůcka nemá ambici určit jediný možný způsob, jak nastavit pravidla pro spolupráci s investory, resp. jak přistoupit k jednotlivým plánovacím smlouvám. Rovněž nejde o přístup, který by Ministerstvo pro místní rozvoj k plánovacím smlouvám prosazovalo nebo vyžadovalo. **Pomůcka nabízí příklady možných, nikoliv jediných přístupů**, obce však mají plnou kompetenci stanovit si podmínky pro uzavírání plánovacích smluv, pokud nepřekročí zákonné mantinely.

Nový stavební zákon obsahuje úpravu plánovacích smluv, která jako jednu smluvní stranu určuje **stavebníka** a jako druhou smluvní stranu **obce, městské části hlavního města Prahy, kraje či vlastníky veřejné infrastruktury**. Pro zjednodušení textu i obsahu se tato pomůcka zabývá pouze plánovacími smlouvami uzavíranými jen mezi stavebníky a obcemi.

Pomůcka má především vyjasnit:

- **kdy je vhodné/žádoucí uzavřít plánovací smlouvu a kdy naopak nikoli** (s ohledem na to, aby se institut plánovacích smluv využíval racionálně, při uvážení transakčních nákladů na jejich sjednávání oproti předpokládané výši plnění z plánovací smlouvy, dopadu na ceny nemovitostí a při uvážení specifik obce);
- **za jakým účelem mají být plánovací smlouvy uzavírány** (určení adekvátních typů veřejné infrastruktury, popř. dalších veřejných investic, pro jejichž zajištění je legitimní požadovat ze strany obcí po stavebnících příspěvky);
- **příklady možných postupů pro stanovení výše příspěvku stavebníka** (postup stanovení musí být transparentní a předvídatelný; uvedeny jsou příklady možných postupů, ovšem existuje i řada dalších možných výpočtů).

Pomůcka řeší zejména následující oblasti:

- Legislativní úprava, charakter a obsah plánovacích smluv
- Vztah plánovacích smluv a povolovacích řízení
- Povinnost zveřejnění plánovacích smluv
- Typologie plánovacích smluv
- Obecná východiska pro uzavírání plánovacích smluv
- Závazky obce, závazky stavebníka a okruhy možných plnění stavebníka užívaných v praxi
- Příklady metod výpočtu výše plnění z plánovacích smluv

Přílohy

1. https://www.uur.cz/media/e3xhsykj/mmr-planovaci-smlouvy-2024-07-16-odborny-text.pdf