

OBSAH

Poděkování	VIII
O autorech	IX
Seznam použitých zkratek	X
Úvod – Když je investor za humny aneb co najdete v této knize	XI

ČÁST PRVNÍ

JAK REDUKOVAT ZASTAVITELNÉ PLOCHY V ÚZEMNÍM PLÁNU	13
I. Změny územního plánu a zásahy do vlastnického práva	14
II. Příklady z praxe	22
1. Metylovice	22
2. Byšice	23
3. Sokolnice	25
4. Klecany	26
5. Zábřeh	27

ČÁST DRUHÁ

NÁHRADY ZA ZMAŘENÉ INVESTICE	29
I. Legitimní očekávání investorů	29
II. Náhrady za změny v území podle stavebního zákona	31
1. Na jaké náhrady má vlastník nárok	32
2. Časové omezení poskytnutých náhrad	35
2.1 Kdy obec náhrady platit nemusí	38
3. Náhrady za stavební uzávěry	38
III. Občanský zákoník a náhrady	40
1. Prevenční povinnost a územní plánování	41
2. Náhrady za omezení vlastnického práva podle občanského práva	42
IV. Náhrada škody za nezákonný územní plán	43
V. Nový stavební zákon a náhrady za změny v území	44

ČÁST TŘETÍ

VYJEDNÁVÁNÍ S INVESTORY JAKO NÁSTROJ ŘEŠENÍ PROBLÉMU V ÚZEMÍ

	47
I. Platná pravidla pro smlouvy s investory	48
1. Co jsou ve zkratce smlouvy s investory	48
2. Plánovací smlouvy podle stavebního zákona	48
3. Smlouvy s vlastníky infrastruktury	50
4. Smlouvy s investory jako nepojmenované smlouvy	51
5. Judikatura ke smlouvám s investory	52
5.1 O čem se s investory může obec dohodnout	54
5.2 O čem s investory raději nesmlouvat (zatím)	55
6. Myslete na transparentní pravidla	57
II. Smlouvy s investory a nový stavební zákon	58
1. Povaha plánovacích smluv	60
2. Závazky obce	63
2.1 K jednotlivým závazkům	63
3. Závazky investora	66
4. Uzavírání veřejnoprávních smluv	67
5. Přezkum plánovací smlouvy	68
6. Zrušení veřejnoprávní smlouvy a spory z nich	69
7. Souhlas třetích osob s uzavřením plánovací smlouvy	70
8. Jak by mohla problém vyřešit praxe	71
8.1 Kombinované smlouvy	71
8.2 Nepojmenované smlouvy – nejschůdnější cesta	73

ČÁST ČTVRTÁ

OTÁZKY A ODPOVĚDI Z PRAXE

I. Jak je to s územním plánem a náhradami investorům, když se koná místní referendum?	75
1. Místní referendum a smlouva s investorem	76
II. Kdo může žalovat územní plán?	78
III. Jaký je vztah mezi obcí, pořizovatelem a projektantem?	80

IV. Co pro obec znamená nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu k územnímu plánu?	81
V. Je pro obec vhodné řešit problémy s infrastrukturou zavedením místního poplatku?	83
Doporučení místo závěru	87
Seznam použité literatury a zdrojů	89
Věcný rejstřík	90