

# PRÁVNÍ REŽIM STAVEBNÍCH POZEMKŮ

JUDr. Jana Tkáčiková, PhD.

# STAVEBNÍ POZEMEK

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- **Stavební pozemek** - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem
- **Zastavěný stavební pozemek** - pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami
- **Plocha** - část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam

# DALŠÍ SOUVISEJÍCÍ POJMY

## - STAVEBNÍ ZÁKON -

- ⊙ **Zastavěné území** - území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí , tzv. **intravilán**
- ⊙ **Nezastavěné území** - pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
- ⊙ **Zastavitelná plocha** - plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje

# DALŠÍ SOUVISEJÍCÍ POJMY

## - STAVEBNÍ ZÁKON -

- **Nezastavitelný pozemek**, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
  1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
  2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
  3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

# OBECNÉ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

- Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci
- Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno
  - a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,
  - b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,
  - c) vsakování dešťových vod nebo jejich zdržení na pozemku v kapacitě 20 mm denního úhrnu srážek před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace pro veřejnou potřebu jednotné či oddílné pro samostatný odvod dešťové vody veřejné dešťové nebo jednotné kanalizace.
- Při vymezování stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění výše uvedených požadavků regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.

# STAVEBNÍ POZEMEK - POJEM

- ◉ **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí**
- ◉ **Pozemek** - obecně - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí....
- ◉ **Parcela** - pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- ◉ **Stavební parcela** - pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří (pozemek, na němž je budova nebo rozestavěná budova, včetně nádvoří, vyjma skleníku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemky vodní plocha; pozemek, na němž je společný dvůr, zbořeniště, vodní dílo)
- ◉ **Pozemková parcela** - pozemek, který není stavební parcelou

# STAVEBNÍ POZEMEK - POJEM

- ◉ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- ◉ Stavební pozemek - 3 skupiny
  1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění;
  2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
  3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
- ◉ Stavebním pozemkem není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

# STAVEBNÍ POZEMEK - POJEM

- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- Stavební pozemek - nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb
- Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.



# STAVEBNÍ POZEMEK - POJEM

- ⊙ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty - ve vztahu k převodu pozemku
- ⊙ Stavební pozemek - nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem.
- ⊙ Nezastavěný pozemek - pozemek, na kterém není stavba jako věc

# STAVEBNÍ POZEMEK - VZNIK

- ◉ **Územní rozhodnutí** o umístění stavby - vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- ◉ **Stavební povolení** v případě sloučení územního a stavebního řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán (§ 78 odst. 1)
- ◉ Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí

# STAVEBNÍ POZEMEK - VZNIK

- ◉ **Územní souhlas** - místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- ◉ **Souhlas s ohlášením stavby** při sloučení s vydáním územního souhlasu (§ 79 odst. 2)
- ◉ **Regulační plán** - nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území
- ◉ **Veřejnoprávní smlouva** - se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, která nahradí územní rozhodnutí

# STAVEBNÍ POZEMEK - ZÁNIK

- ◉ **Územní rozhodnutí** - platnost 2 roky (po dobu trvání stavby), vazba na stavební řízení
- ◉ **Územní souhlas** - platnost 12 měsíců, vazba na stavební řízení
- ◉ **Regulační plán** vydaný na žádost - platnost 3 roky, vazba na zahájení stavební řízení
- ◉ **Změna územního nebo regulačního plánu, územní opatření o stavební uzávěře, rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření**  
→ peněžitá náhrada ( 102 odst. 2 SZ)

# NEZBYTNÉ ÚPRAVY PODLE § 137 SZ

- Stavební úřad může nařídít vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy
- Pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, v opačné případě jen při existenci prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly
- Stavební příspěvek

# OPATŘENÍ NA SOUSEDNÍM POZEMKU NEBO STAVBĚ

- Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.
- Povinnosti oprávněného - co nejméně rušit užívání sousedních pozemků nebo staveb, zabránění vzniku škod, uvedené sousedního pozemku nebo stavby do předchozího stavu po skončení prací, možnost uplatnění náhrady škody

# OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

- Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
- Ocenění: násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li, násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška
- Cenová mapa stavebních pozemků - grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.  
Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků

# ZÁKON Č. 334/1992 SB., O OCHRANĚ ZPF

- Zásady ochrany ZPF: Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.
- Povinnosti při územně plánovací činnosti
- Povinnosti při zpracování zadání staveb
- Povinnosti při stavební a dalších činnostech



# ZÁKON Č. 114/1992 SB., O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

- Ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem
- Zásahy do významných krajinných prvků, krajinného rázu
- Bez závazného stanoviska orgánu ochrany přírody nelze učinit ohlášení stavby, vydat územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, kolaudační souhlas, je-li spojen se změnou stavby, povolení k odstranění stavby či k provedení terénních úprav podle stavebního zákona, povolení k nakládání s vodami a k vodním dílům, povolení k některým činnostem či udělit souhlas podle vodního zákona na území národního parku nebo chráněné krajinné oblasti.
- Výjimka z práva volného přístupu do krajiny: zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat.
- Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy vydané k jeho provedení jsou zvláštními předpisy ve vztahu k předpisům o lesích, vodách, územním plánování a stavebním řádu, o ochraně nerostného bohatství, ochraně zemědělského půdního fondu, myslivosti a rybářství.

# ZÁKON Č. 565/1990 SB., O MÍSTNÍCH POPLATCÍCH

- Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace
- Obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné. (zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích)