

# Co si prověřit při koupi pozemku pro stavbu rodinného domu



Milionová  
nemovitost





# Témata

- přístup k pozemku,
- územní plán,
- sítě,
- dílčí omezení,
- další,
- dotazy a diskuze.



Milionová  
nemovitost

# Přístup k pozemku

**! Vždy zkontrolovat vlastnictví přístupové cesty k pozemku**

Šíře cesty by měla být ideálně 6,5-8m, minimálně 3,6m.

**Existují 4 možnosti**

1. cesta je obecní – ideální a nejjednodušší varianta, přístup je zajištěn,

Vlastníci, jiní oprávnění

**Vlastnické právo**

Obec Nespeky, Benešovská 12, 25722 Nespeky

2. cesta je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví prodávajícího pozemku a součástí koupě je i podíl na tomto pozemku,

Vlastnické právo	Podíl
, Zelenky-Hajského 1631/12, Žižkov, 13000 Praha 3	1/18
SJM Dobrovského 3519, 27601 Mělník	1/3
SJM	1/3
č. ev. 22, 27065 Srbeč	
, Revoluční 2563/41, 27601 Mělník	
Mezní 3131/3, 27601 Mělník	1/18
SJM , Mezní 3131/3, 27601 Mělník	2/9



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Přístup k pozemku

- cesta je ve vlastnictví jiného subjektu než je obec a na této cestě je zapsána služebnost (věcné břemeno) ve prospěch kupovaného pozemku (*najdete zapsáno na listu vlastnictví kupovaného pozemku v oddílu B1*),

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno cesty

dle čl.II. smlouvy v rozsahu gpl. 520-164/2019

*Oprávnění pro*

**Parcela: 696/6**

*Povinnost k*

**Parcela: 727**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 10:56:20. Zápis proveden dne 25.09.2020.

V-11497/2020-209

*Pořadí k* 01.09.2020 10:56

- cesta je ve vlastnictví jiného subjektu než obec, součástí koupě nebude podíl na pozemku nebo není nebo nebude zapsána služebnost, **v takovém případě nebude možné získat stavební povolení a tedy koupi lze doporučit jen jako spekulaci za výrazně nižší než běžnou tržní cenu.**

## Vlastnické právo

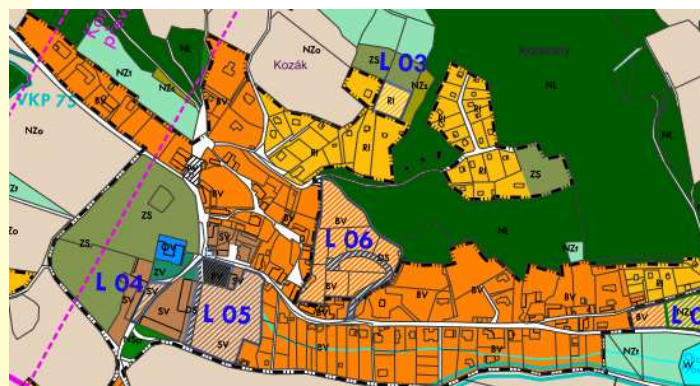
Jan Novák, Na Pankráci 932/32, Nusle, 14000 Praha 4

# Územní plán

- co na pozemku můžeme postavit určuje **územní plán** dané obce,
- nerozhoduje druh pozemku zaznamenaný na listu vlastnictví, stavební pozemky jsou běžně v katastru vyznačené jako orná půda, zahrada, trvalý travní porost atd. Při kolaudaci dochází za poplatek k vyjmutí zastavěné části pozemku ze zemědělského půdního fondu,

B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
2170/15	940	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

územní plán najdeme zpravidla na webových stránkách obce,  
územní plán má mapovou a textovou část,  
mapové části najdeme zařazení pozemku (např. bydlení v rodinných domech nebo veřejná zeleň nebo výroba a skladování atp.)



## plochy s rozdílným způsobem využití

	BI	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ
	BV	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
	BH	BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH - HRMADNÉ
	RI	REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	O5	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	O5x	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ NA VOLNÝCH POLCHÁCH
	OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY
	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

# Územní plán

- V textové části územního plánu najdeme regulace výstavby v dané zóně, jedná se zpravidla o:
  - minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu,
  - koeficient zastavění pozemku (maximální velikost zastavěné plochy pozemku),
  - výškové omezení domu,
  - maximální počet podlaží,
  - tvar střechy,
  - a další omezení.

BV		bydlení v rodinných domech - venkovské	
<b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>		<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>		viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím</li> <li>• Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšuje rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu</li> <li>• rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch,</li> <li>• bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd.</li> </ul>		výměra pozemků min. 1000 m <sup>2</sup> , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m <sup>2</sup> ;  zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m <sup>2</sup>	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• penziony</li> <li>• doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství dle kap. 6.1. A</li> <li>• nerušící výroba a služby občanská vybavenost</li> <li>• dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</li> <li>• Max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost</li> </ul>		<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		<b>PARKOVÁNÍ:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie.</li> </ul>		Parkování residentů: každý RD - 2 park. stání na vlastním pozemku  Parkování návštěvníků: povinné pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN.% ZELENĚ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>• specifické formy bydlení a specifické formy ubytování</li> </ul>		<b>2NP+P</b>	<b>65</b>
		<b>max. 10m</b>	

# Územní plán

- V textové části územního plánu najdeme regulace výstavby v dané zóně, jedná se zpravidla o:
  - minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu,
  - koeficient zastavění pozemku (maximální velikost zastavěné plochy pozemku),
  - výškové omezení domu,
  - maximální počet podlaží,
  - tvar střechy,
  - a další omezení.

BV		bydlení v rodinných domech - venkovské	
<b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>		<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b>		viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím</li> <li>• Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšuje rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu</li> <li>• rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch,</li> <li>• bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd.</li> </ul>		výměra pozemků min. 1000 m <sup>2</sup> , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m <sup>2</sup> ;  zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m <sup>2</sup>	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m <sup>2</sup>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• penziony</li> <li>• doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství dle kap. 6.1. A</li> <li>• nerušící výroba a služby občanská vybavenost</li> <li>• dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</li> <li>• Max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost</li> </ul>		U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí.  <b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		<b>PARKOVÁNÍ:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie.</li> </ul>		Parkování residentů: každý RD - 2 park. stání na vlastním pozemku  Parkování návštěvníků: povinné pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b>		<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN.% ZELENĚ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>• specifické formy bydlení a specifické formy ubytování</li> </ul>		<b>2NP+P</b>	<b>65</b>
		<b>max. 10m</b>	



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Územní plán

- informace o zastavitelnosti můžete také získat písemně od místně příslušného stavebního úřadu tak že požádáte o územně plánovací informaci,
- ve formuláři můžete zjednodušeně vizualizovat Váš dům (půdorys, pohledy a zákres na pozemku) a dostanete tak konkrétní písemnou odpověď na Váš záměr,

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSC, obec: |

V ..... dne .....

#### ▲ Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACI

podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) až c), odst. 2 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu.

- O podmínkách využívání území a změn jeho využití**  
(zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace)
- O podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí**  
(včetně seznamu dotčených orgánů)
- O podmínkách vydání územního souhlasu**  
(v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů)

18.03.2021





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Sítě

Jaké sítě je možné očekávat:

- sítě ve větších / rozvinutých obcích: vodovod, kanalizace, elektřina a plyn.
- sítě v ostatních obcích: elektřina, voda  
Odpady jsou řešeny lokální čističkou odpadních vod, pokud není vodovod, tak je voda řešena studní.

3 možné scénáře situace se sítěmi:

1. Ideální stav je, že existující sítě jsou kolaudovány (doklad o kolaudaci si vždy vyžádejte!), jsou předány správcům sítí a jsou vyvedeny do pilířů na kraj pozemku (tzv. kapličky). To, že na místě vidíte kapličky, ještě neznamená, že jsou sítě kolaudovány. Bez kolaudace sítí nedostanete stavební povolení.
2. Druhou možností je, že v ulici jsou kolaudované sítě, ale nejsou hotovy přípojky na pozemek. V takovém případě oslovte správce sítí s dotazem na připojení. Jednak nám dají informace, kde se na sítě můžeme připojit a můžeme tak odhadnout nákladovost (jsou případy, kdy je potřeba např. podkopat celou silnici pro napojení na kanalizaci nebo napojovací bod je velmi vzdálen, v takových případech je nákladovost vysoká a měli bychom si propočítat, zda daná koupě dává ekonomický smysl), také však nám sdělí, zda vůbec je možné se na sítě napojit (důvodem nemožnosti připojit bývá nejčastěji kapacita).
3. V případě existence nekolaudovaných sítí se jedná o rizikový nákup pozemku. Aktuální stav sítí a pravděpodobnost dokončení kolaudace pak doporučuji konzultovat na místním stavebním úřadu.

# Dílčí omezení

Existuje řada dalších omezení, které nám mohou zkomplikovat stavbu či užívání nemovitosti:

- povodňová zóna (blízkost řeky, potoka, rybníku),
- vedení drátů elektrického napětí v bezprostřední blízkosti pozemku nebo nad pozemkem (nemožnost stavět v ochranném pásmu kolem vedení),
- vedení cizích sítí přes pozemek (nemusí být zaznamenáno na LV),
- blízkost lesa (ochranné pásmo kolem lesa lze na výjimku snížit),
- nestabilní podloží (nutnost stavět na pilotech),
- skalnaté podloží (nákladnější založení stavby),
- přístupová cesta je příliš úzká nebo nezpevněná,
- stavební uzávěra v dané obci (automaticky neznamena, že se nemůže na daném pozemku stavět, je jen potřeba souhlas zastupitelstva se stavbou),
- obecní a stavební úřad nejednají ve shodě – stavební úřad vydá povolení, obecní úřad se proti povolení odvolá,
- územní plán se mění a po změně bude může mít pozemek odlišnou zastavitelnost.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Další

Při ověřování zastavitelnosti doporučuji zajít:

1. na místně příslušný **stavební úřad** a ústně záměr prodiskutovat. Mohou existovat okolnosti, které budou bránit stavbě, a které nebudou z veřejných zdrojů známé.
  2. na **obecní úřad** za stejným účelem.
- Oba tyto úřady nemusí jednat ve shodě.

Dále doporučuji probrat situaci pozemku se sousedy, rovněž můžete narazit na informaci, která není na první pohled zřejmá.

Do kupní smlouvy doporučuji vložit prohlášení vlastníka o existenci přístupové cesty, sítí a zastavitelnosti s možností, že pokud se prohlášení vlastníka ukáže jako nepravdivá, je kupující oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.



# Děkuji a těším se na diskusi ....

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)