

Stavební pozemky (teze)

Pozemkové právo

Podzim 2011

Teze ke zkušebnímu okruhu č. 25

I. Průchová

Legální definice pojmu stavební pozemek

- pro účely využívání území
 - stavební zákon
- pro účely oceňování
 - zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška k němu
- pro účely daňové
 - zákon o dani nemovitostí

Pojem stavební pozemek podle stavebního zákona

- Stavební pozemek
 - 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
 - § 2 odst. 1 písm.c) zák.č. 183/2006 Sb. (StZ)
 - stavební pozemek určený k umístění stavby
 - Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem
 - § 2 odst. 1 písm. b) zák.č. 183/2006 Sb. (StZ)

Požadavky na vlastnosti stavebního pozemku určeného k zastavění

- Požadavky na:
 - Velikost
 - Polohu
 - Plošné a prostorové uspořádání
 - Dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci
 - (blíže viz § 20 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Stavební pozemky určené k zastavění

- soulad s územním plánováním
- regulační plán a stavební pozemek určený k zastavění
- plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav a pozemek určený k zastavění (§ 58 odst. 2 StZ ve spoj. se zák. o PÚ)
- územní rozhodnutí o umístění stavby a pozemek určený k zastavění
- územní souhlas o pozemek určený k zastavění
- veřejnoprávní smlouva namísto územního rozhodnutí
- územně plánovací informace dle § 21 odst. 1 písm. d) - o podmínkách provedení jednoduchých staveb (§ 104 odst. 1) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu
- procesy a akty navazující na územní rozhodování
 - ohlašování staveb
 - povolování staveb
 - stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, certifikát autorizovaného inspektora
 - užívání staveb
 - Oznámení záměru o užívání dokončené stavby, kolaudační souhlas
- ! řešení **majetkoprávního vztahu k pozemku**, který má být určen k zastavění v řízeních podle stavebního zákona (opatření pozemku pro výstavbu – pozemek vlastní, smluvní titul, vyvlastnění)

Nezastavitelný pozemek

- Pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá územní plán, a to
 - Pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání
 - V intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha
 - V intravilánu lesní pozemek nebo soubor souvisejících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha

Stavební pozemek a katastr nemovitostí

- **„stavební pozemek“ – není samostatným „druhem“ pozemku**
- KN pracuje s pojmy „parcela“ „stavební parcela“ a „pozemková parcela“
- **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“
 - § 27 písm. c) katastrálního zákona
- **Pozemková parcela**
 - **Pozemek**, který není stavební parcelou
 - § 27 písm. d) katastrálního zákona
- Parcely se v každém katastrálním území označují čísla vyjádřenými arabskými číslicemi
- a) ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, *nebo*
- b) v jedné číselné řadě
 - § 4 odst. 5 vyhl.č. 26/2007 Sb.

Pozemky se stavbami ve vztahu k druhům pozemkům

■ Zastavěná plocha a nádvoří

■ Pozemek, na němž je

■ Budova nebo rozestavěná budova, včetně nádvoří

■ Vyjma

- skleníku, který je v KN evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku
- Budovy postavené na lesním pozemku
- Budovy evidované na pozemku vodní plocha

■ Společný dvůr

■ Zbořeniště

■ Vodní dílo



Pozemky se stavbami ve vztahu k druhům a způsobu využití pozemků

- **Situace, kdy je na pozemku stavba a pozemek přitom není veden v druhu zastavěná plocha**
 - Lesní pozemek, na kterém je budova
 - Tj. není v druhu zastavěná plocha, ale v druhu lesní pozemek
 - Ostatní plochy
 - Pozemek, na kterém je např. stavba dálnice, silnice, letiště, parkoviště

- judikatura

Stavba a pozemek

- Zásada superficies solo non cedit
 - § 120 odst. 2 OZ
- Stavba
 - V občanskoprávním (soukromoprávním smyslu)
 - **Jako samostatná věc**
 - Zásada superficies solo non cedit
 - § 120 odst. 2 OZ
 - nemovitá x movitá
 - Nemovitá zapisovaná do KN x nemovitá nezapisovaná do KN
 - Jako součást pozemku
 - Jako příslušenství pozemku
 - Ve smyslu veřejnoprávním (stavební předpisy)
 - Veškerá stavební díla, která vznikají stavební činností bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání
 - § 2 odst. 3 StZ
 - judikatura

Pozemek a stavba

- **majetkoprávní režim**
 - Vztah pozemek a stavba
 - **Stavba na pozemku ve vlastnictví vlastníka stavby**
 - Vlastník stavby a pozemku totožný
 - **Stavba na cizím pozemku**
 - Vlastník stavby má k pozemku jiné než vlastnické právo
 - problémy při zániku práva k pozemku
 - Vlastník stavby nemá právo k pozemku
(neoprávněná stavba)
- soulad se stavebně právními předpisy
- soulad skutečného stavu se stavem v katastru nemovitostí
- odstraňování nesouladů
- „ztráta“ povahy zastavěného stavebního pozemku
 - odstranění stavby

Vztah stavby z hlediska občanskoprávního a veřejnoprávního

■ Varianty

■ stavba

- oprávněná a povolená
- oprávněná a nepovolená
- neoprávněná a povolená
- neoprávněná a nepovolená

■ význam při řešení osudu stavby

Neoprávněná stavba

- **Stavba na pozemku, k němuž nemá stavebník právní titul**
- **Stavba ve vlastnictví stavebníka**
- **Varianty řešení**
 - Dohoda mezi vlastníkem pozemku a stavby
 - Soudní cesta
 - Rozhodnutí o odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil (vlastníka stavby)
 - Není-li odstranění účelné, přikázání za úhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí
 - Ponechání stavby ve vlastnictví stavebníka a rozhodnutí o úpravě vztahů k pozemku mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby
 - Zejm.zřízení věcného břemene, které nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě
- **judikatura**
 -

Nepovolená stavba

- Stavba postavená v rozporu se stavebními předpisy
 - odstranění stavby
 - dodatečné povolení stavby

Vztah stavby a pozemku de lege ferenda

- Návrh nového o.z.:
 - Návrh k uplatnění zásady superficies solo cedit (s urč.výjimkami – např. pro dočasné stavby)
 - Význam přechodných ustanovení
- Institut práva stavby