

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak poznat stavební pozemek?

Mnoho lidí sní svůj sen o výstavbě nového domu. Úrokové sazby hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření se stále drží na takové výši, která je pro potencionálního dlužníka – budoucího stavitele atraktivní. Proto není divu, že i poptávka po stavebních parcelách je v souhrnu poměrně velká.

Z této situace v poslední době těží různí spekulanti, kteří využívají naší neznalosti. Jedním z jejich triků je např. snaha atraktivní pozemky vydávat za stavební a tak je prodávat za nepřiměřeně vysokou cenu, i když se na parcelách stavět nemůže!

K čemu slouží regulační plán?

Obecně platí, že ne každý pozemek je určen k zastavění. Předpokladem k tomu, aby jste o stavbě mohli uvažovat, je mít ve vlastnictví stavební pozemek. V poslední době se stále více množí případy, kdy si lidé koupili pozemek v domnění, že na něm budou moci realizovat svůj záměr, aniž by si předem ověřili, zda na daném místě bude jejich plán uskutečnitelný. Následně při vyřizování stavebního povolení zjistili, že jim místně příslušný stavební úřad nedovolí na tomto místě stavbu realizovat, neboť pozemek spadá do tzv. nezastavitelného území obce.

Tato situace není záviděníhodná zejména tehdy, pokud vás parcela stála několik desítek či stovek tisíc korun. Spokojeností naopak září prodávající, protože jste mu jednoduše naletěli a zaplatili za pozemek nepoměrně vyšší cenu, než kterou ve skutečnosti má.

Aby se takovéto případy neopakovaly, měl by se každý občan uvažující o koupi stavebního pozemku seznámit s územním nebo regulačním plánem vámi vybrané lokality.

Obecně platí, že územní a regulační plány určují zásady organizace území. Mimo jiné stanovují, kde je možné stavět, jaké jsou podmínky pro výstavbu a dále také koordinují výstavbu v lokalitách. Územní a regulační plány jsou k nahlédnutí buď na příslušném obecním úřadě (resp. městském úřadě nebo magistrátu), na stavebním úřadě nebo krajském úřadě. Potřebné informace také zjistíte na odborech zabývajících se územním plánováním, stavebním řádem nebo regionálním rozvojem.

Jak postupovat?

Nejdříve si zjistěte, jestli vůbec v obci existuje územní nebo regulační plán obce (není to vždy pravidlem) a zda je obec zahrnuta do území řešeného územním plánem velkého celku. Dále se ptejte, jestli na lokalitu v níž se pozemek nachází, není vydán některý druh územního rozhodnutí. Ten sděluje, k čemu bude lokalita využita. Další důležitou informací je oěření, zda se pozemek nenachází v oblasti, na kterou je vyhlášena stavební uzávěra nebo ochranné pásmo. Úředně ověřené informace dokáží jednoznačně vyvrátit či naopak potvrdit vaše domněnky.

Na úřad si vezměte snímek z pozemkové mapy, kde se nemovitost nachází. Pokud jej nemáte k dispozici, zjistěte si alespoň parcelní číslo pozemku a katastrální území na místně příslušném katastrálním pracovišti. Budete tak moci svůj dotaz přesně specifikovat a můžete očekávat přesnou odpověď. V opačném případě se vám může stát, že vám úředník nebude moci na vaše dotazy detailně odpovídat z důvodu, že nejste schopni přesně definovat oblast vašeho zájmu.

Ptejte se, je to zdarma!

Pro každého budoucího kupujícího je povzbuzující skutečnost, že za poskytnutí informace se neplatí žádný správní poplatek. Využijte toho a nahlédněte do výše uvedených dokumentací, popř. si z nich udělejte pro své potřeby poznámky. Návštěvu úřadu uskutečňujte v úřední dny, pokud se před tím nedohodnete jinak.

O poskytnutí informace můžete požádat i písemně. V tomto případě by měla být přesná specifikace pozemku samozřejmostí, protože jinak se nedočkáte adekvátní odpovědi. Lhůta pro písemné vyřízení vaší žádosti je 30 dní v souladu se správním řádem.

Z výše uvedeného vyplývá, že není až takový problém potřebné informace získat. Proto lze každému, kdo chce pozemek koupit, doporučit výše uvedený postup. Obětujte této záležitosti svůj čas, protože za poznání skutečnosti, že na koupeném pozemku budete opravdu moci něco postavit, to určitě stojí.

Zdroj: Osobní finance

Autor: Lubomír Hladiš