

Principy a pravidla územního plánování v pojmech

Seznam pojmů obsahuje vybrané pojmy z občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) související se stavebním zákonem.

[Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník na Portálu veřejné správy.](#)



Abecední seznam pojmů je provázán s příslušným pojmem formou křížového odkazu.

Téma: občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.)

vybrané pojmy související se stavebním zákonem

Abecední seznam pojmů:

dílo
inženýrské sítě,
naplavenina a strž (přirozený přírůstek)
nemovité věci
nezbytná cesta
ochrana držby
omezení vlastnického práva
opora cizí stavby (pozemková služebnost – věcné břemeno)
pozemky a stavby, katastr nemovitostí dle přechodných a závěrečných ustanovení
právo na svod dešťové vody (pozemková služebnost – věcné břemeno)
právo na vodu (pozemková služebnost – věcné břemeno)
právo stavby
přestavek (umělý přírůstek)
přírůstek nemovité věci (přirozený přírůstek)
příslušenství věci
rozhrada
služebnost inženýrské sítě (pozemková služebnost – věcné břemeno)
služebnost okapu (pozemková služebnost – věcné břemeno)
služebnost rozlivu (pozemková služebnost – věcné břemeno)
služebnost stezky, průhonu a cesty (pozemková služebnost – věcné břemeno)
součást pozemku
správa domu a pozemku
stavba (umělý přírůstek)
stavba jako předmět díla
výstavba
zápis do veřejného seznamu (*tj. do katastru nemovitostí*)
zemědělský pozemek

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

nemovité věci

– jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 498



součást pozemku

– je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 506



inženýrské sítě,

zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 509



příslušenství věci

– je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 510



ochrana držby

– Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby. Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl.

Dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla. Hrozí-li však přímé nebezpečí, nebo dá-li žalovaný přiměřenou jistotu, že věc uvede v předešlý stav a nahradí škodu, ale žalobce jistotu za následky svého zákazu nedá, soud nezakáže, aby se zatím v provádění stavby pokračovalo, ledaže zákaz odůvodňují okolnosti případu.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

Pro případ odstraňování stavby platí § 1004 obdobně.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1004 a 1005



omezení vlastnického práva

– Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m. Toto ustanovení se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.

Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.

Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1011 až 1023 (Věcná práva – § 979 až 1474)



rozhrada

– společné ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1024 až 1028 (Věcná práva – § 979 až 1474)



nezbytná cesta

– Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1029 až 1036 (Věcná práva – § 979 až 1474)



přírůstek nemovité věci (přirozený přírůstek)

– Plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkovi pozemku. Totéž obdobně platí o přirozených plodech jiných nemovitých věcí.

Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1066 a 1067 (Věcná práva – § 979 až 1474)



naplavenina a strž (přirozený přírůstek)

– Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.

Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.

Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.

Vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1068 až 1071 (Věcná práva – § 979 až 1474)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

stavba (umělý přírůstek)

– Užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu.

Kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk; skutečnou škodu hradí však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady podle odstavce 1.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.

Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1083 až 1086 (Věcná práva – § 979 až 1474)



přestavek (umělý přírůstek)

– Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.

Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1087 (Věcná práva – § 979 až 1474)



zemědělský pozemek

– může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1142 (Věcná práva – § 979 až 1474)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

výstavba

– Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1163 (Věcná práva – § 979 až 1474)



zápis do veřejného seznamu (tj. do katastru nemovitostí)

– Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednájí spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednájí manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1164 (Věcná práva – § 979 až 1474)



správa domu a pozemku

– zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1189 (Věcná práva – § 979 až 1474)



právo stavby

– Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vážne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1240 až 1256 (Věcná práva – § 979 až 1474)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

služebnost inženýrské sítě (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1267 až 1268 (Věcná práva – § 979 až 1474)



opora cizí stavby (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1269 (Věcná práva – § 979 až 1474)



služebnost okapu (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.

Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1270 (Věcná práva – § 979 až 1474)



právo na svod dešťové vody (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.

Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1271 (Věcná práva – § 979 až 1474)



právo na vodu (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.

Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1272 (Věcná práva – § 979 až 1474)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

služebnost rozlivu (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.

Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1273 (Věcná práva – § 979 až 1474)



služebnost stezky, průhonu a cesty (pozemková služebnost – věcné břemeno)

– Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.

Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.

Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.

Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoli vozidly.

Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.

Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.

Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav.

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 1274 až 1277 (Věcná práva – § 979 až 1474)

Citován výtah; více k služebnostem viz zákon č. 89/2012 Sb., § 1257 až 1302 (Věcná práva – § 979 až 1474).



dílo

– Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.

Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

Citován výtah; více viz zdroj (např. způsob provádění díla, věci k provedení díla, vlastnické právo k předmětu díla, provedení díla, svépomocný prodej, cena za dílo, vady díla, určení ceny podle rozpočtu)

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 2586 až 2621



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

stavba jako předmět díla

– Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno, znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem, oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli a navrhne mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit.

Citován výtah; více viz zdroj

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 2623 až 2630



pozemky a stavby, katastr nemovitostí dle přechodných a závěrečných ustanovení

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zdroj: zákon č. 89/2012 Sb., § 3054 až 3068



Další vybrané pojmy občanského zákoníku související se stavebním zákonem, například:

držba (§ 987 a dále),

výstavba domu s jednotkami, smlouva o výstavbě (§ 1170 a dále),

stavební práce (§ 1289 a dále),

smlouva (§ 1724 a dále),

výhrada zpětné koupě (§ 2135 a dále),

předkupní právo (§ 1187, § 1254, § 2128, § 2140 a dále, § 3056),

koupě na zkoušku (§ 2150 a dále),

výhrada lepšího kupce (§ 2152),

směna (§ 2184 a dále),

výprosa (§ 2189 a dále),

výpůjčka (§ 2193 a dále),

nájem (§ 2201 a dále),

pacht (§ 2332 a dále),

výměnek (§ 2707 a dále),

škoda způsobená věcí – zřízení budovy nebo odloučení její části (§ 2938).

