

LIMITY A JINÉ POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Dostupnost: <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

7 OBČANSKÉ A STAVEBNÍ PRÁVO

7 OBČANSKÉ A STAVEBNÍ PRÁVO	2
Jiné informace o území.....	2
IÚ 7.101 Držba.....	2
IÚ 7.102 Omezení činností obtěžujících a ohrožujících výkon práv jiné osoby včetně povinnosti umožnit vstup na pozemek	4
IÚ 7.103 Omezení vlastnických práv v naléhavém veřejném zájmu (stav nouze)	6
IÚ 7.104 Omezení vlastnických práv věcným břemenem	8
IÚ 7.105 Vyvlastnění ve veřejném zájmu	12
IÚ 7.106 Nezbytná cesta	15
IÚ 7.107 Právo stavby	16

7 OBČANSKÉ A STAVEBNÍ PRÁVO

Jiné informace o území

IÚ 7.101 Držba

Objekt informace

Využití území ve vztahu k právu nakládat s pozemky a stavbami jako vlastními.

Důvody sledování informace

Ochrana řádné, poctivé a pravé držby.

Vyjádření informace

Ze zákona je držitelem ten, kdo vykonává právo pro sebe. **Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.**

Řádná držba – držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.

Poctivá držba – kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Poctivému držiteli náleží stejná práva jako držiteli řádnému.

Pravá držba – neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.

Ukazatele a číselné hodnoty

Držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí. Bezprostředně se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal.

Změna držby ve vlastnictví:

- řádné vydržení: věc nemovitá – 10 let (věc movitá – 3 roky),
- mimořádné vydržení (držitel neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá): věc nemovitá – 20 let (věc movitá – 6 let).

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 987 až § 1010, § 1089 až § 1098, § 3066.

Doplňující poznámky

Držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.

Osobní právo není předmětem držby ani vydržení. Kdo však vykonává osobní právo poctivě, je oprávněn své domnělé právo vykonávat a hájit.

Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.

Jiné právo drží ten, kdo je počal vykonávat jako osoba, již takové právo podle zákona náleží, a komu jiné osoby ve shodě s ním plní.

Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.

Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užítky, které za držby dospěly.

Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se proto důvodně obávat následků uvedených v § 1013 (omezení vlastnického práva), 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.

Stav k 1. 1. 2024

IÚ 7.102 Omezení činností obtěžujících a ohrožujících výkon práv jiné osoby včetně povinnosti umožnit vstup na pozemek

Objekt informace

Činnosti, kterými by vlastník věci nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv a respektování povinnosti umožnit na nezbytnou dobu vstup na pozemek.

Důvody sledování informace

Ochrana práv sousedů a omezení práva vlastníka v zájmu zajištění nerušeného výkonu práv jiných vlastníků – např. provoz technické a dopravní infrastruktury a využívání území v ochranném pásmu vodního zdroje.

Vyjádření informace

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.

Další omezení viz § 1014 až § 1023 zákona č. 89/2012 Sb.

Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce ("oprávněná úřední osoba"), pokud plní úkoly podle stavebního zákona, je oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

- a) zjišťování stavu stavby a pozemku,
- b) opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

V případě bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, které nastalo v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby ve veřejném zájmu, může oprávněná úřední osoba vstoupit na pozemek, stavbu a do stavby i bez vědomí jejich vlastníka. O tom musí vlastníka bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody, které k tomu vedly.

Zvláštní právní předpisy o vstupu na pozemky nebo do staveb v okruhu zájmů obrany, bezpečnosti nebo jiného zájmu státu nejsou dotčeny – viz „Právní předpisy“.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1013 až § 1023.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 172.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 334a.
- Zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), zejména § 7.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 61.
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, § 14.
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, § 7.
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, § 17.

- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 34.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, § 9 a § 58.
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, § 42.
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 88.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 62, § 68.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 23.
- Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 29a.
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 9.
- Zákon č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění pozdějších předpisů, § 28.
- Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 6.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 17, § 24, § 25, § 57, § 58, § 59, § 60, § 76, § 77.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 34.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 42, § 49, § 50, § 51, § 60, § 63, § 77.
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, § 7.
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, § 22.
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 32 a § 39.
- Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti a výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, § 15.
- Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 9.
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, § 2f.

Stav k 1. 1. 2024

IÚ 7.103 Omezení vlastnických práv v naléhavém veřejném zájmu (stav nouze)

Objekt informace

Omezení vlastnických práv k pozemku a stavbě.

Důvody sledování informace

Použití cizího pozemku a stavby.

Vyjádření informace

Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastnickou věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.

Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.

Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

Právní předpisy

- Listina základních práv a svobod – článek 11 odst. 4.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1037 až § 1039.
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 9a až § 16.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 63 odst. 3.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 18, § 19 a § 177.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 334a.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 54, § 73 a § 88.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 34 odst. 3.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, § 9.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 23, § 24, § 25.
- Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 29, § 29a a § 31.
- Zákon č. 241/2000 Sb., o hospodářských opatřeních pro krizové stavy a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 22 a § 23.
- Vyhláška č. 80/2010 Sb., o stavu nouze v elektroenergetice a o obsahových náležitostech havarijního plánu.
- Vyhláška č. 344/2012 Sb., o stavu nouze v plynárenství a o způsobu zajištění bezpečnostního standardu dodávky plynu, ve znění pozdějších předpisů.

Doplňující poznámky

Za stavu ohrožení státu vyhlášeného v souvislosti se zajišťováním obrany České republiky před vnějším napadením a za válečného stavu mohou orgány krizového řízení nařizovat také opatření podle zvláštního právního předpisu, nejsou-li v rozporu se zákonem o zajišťování obrany České republiky.

K zajištění ochrany před povodněmi je každý povinen umožnit vstup případně vjezd na své pozemky, popřípadě stavby těm, kteří řídí, koordinují a provádějí zabezpečovací a záchranné práce, přispět na příkaz povodňových orgánů osobní a věcnou pomocí k ochraně životů a majetku před povodněmi a řídit se příkazy povodňových orgánů.

Opatření při stavu nouze v elektroenergetice, plynárenství a teplárenství řeší zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v § 54, § 73 a § 88.

Nelze-li dosáhnout požadovaného účelu jinak, je vlastník, popřípadě správce dálnice, silnice nebo místní komunikace oprávněn ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na zachování sjízdnosti a schůdnosti této pozemní komunikace na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použít nemovitost vlastníka v silničním ochranném pásmu, a není-li silniční ochranné pásmo zřízeno, vlastníka sousední nemovitosti.

Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na provozování dráhy nebo na provozování drážní dopravy na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použít nemovitou věc vlastníka v ochranném pásmu dráhy, nelze-li dosáhnout účelu jinak.

Další povinnosti při mimořádných událostech, krizových situacích a stavech nouze ukládá právníkům osobám, podnikajícím fyzickým osobám a fyzickým osobám zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, a to v souvislosti se záchrannými a likvidačními pracemi (zejména § 23, § 24, § 25), dále zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), kdy jde zejména o poskytnutí věcných prostředků potřebných k řešení krizové situace a povinnost strpět omezení vyplývající z krizových opatření stanovených v době krizového stavu (zejména § 29 a § 31) a rovněž zákon č. 241/2000 Sb., o hospodářských opatřeních pro krizové stavy, kdy jde o opatření za nouzového stavu a za stavu ohrožení státu (zejména § 22 a § 23).

Opatření na stavbách a pozemcích spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího rozhodnutí nebo jiného opatření podle stavebního zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpisy jinak. Stavebnímu úřadu však musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna.

Některá další opatření v souvislosti s omezením vlastnických práv věcným břemenem jsou uvedena u položky IÚ 7.104 a některých jednotlivých limitů.

Stav k 1. 1. 2024

IÚ 7.104 Omezení vlastnických práv věcným břemenem

Objekt informace

Omezení vlastnických práv k nemovitostem.

Důvody sledování informace

Vznik věcného břemene u staveb nebo činností, které mají zčásti spočívat na stavbě nebo pozemku ve vlastnictví jiné osoby.

Vyjádření informace

Občanský zákoník rozděluje věcná břemena na dva typy:

- služebnosti – věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet,
- reálná břemena – reálným břemenem může být zatížena věc zapsaná do veřejného seznamu a to tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.

Občanský zákoník vymezuje některé pozemkové služebnosti:

- **Služebnost inženýrské sítě**
- **Opora cizí stavby**
- **Služebnost okapu**
- **Právo na svod dešťové vody**
- **Právo na vodu**
- **Služebnost rozlivu**
- **Služebnost stezky, průhonu a cesty**
- **Právo pastvy**

Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva.

Vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcného břemena k pozemku či stavbě se zapisují do katastru nemovitostí.

Ukazatele a číselné hodnoty

Zánik služebnosti řeší § 1299 až § 1302 občanského zákoníku.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 633, § 1257 až 1308.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 105, § 110.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 334a.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 11.

- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 32 a § 33.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 17, § 27, § 30, § 42, § 50, § 51, § 52, § 56, § 59, § 59a, § 60 a § 85.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 9, § 11, § 14, § 17.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 23, § 24, § 25, § 57, § 58, § 59, § 60, § 76, § 96 a § 97b.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 17, § 35, § 36.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, § 9 a § 10.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 23, § 24, § 25.
- Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 29, § 29a a § 31.
- Zákon č. 241/2000 Sb., o hospodářských opatřeních pro krizové stavy a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 22 a § 23.
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, § 104.
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, § 30a a § 42.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 58 a § 68.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, § 22.
- Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, § 15.
- Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 9.

Doplňující poznámky

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.

K ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti vodních zdrojů stanoví vodoprávní úřad ochranná pásma opatřením obecné povahy. Stanovení ochranných pásem je vždy veřejným zájmem.

Z hlediska ochrany vodních poměrů a vodních zdrojů jsou vlastníci pozemků povinni zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Povinnosti (včetně věcných břemen) vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, vlastníků pozemků sousedících s koryty vodních toků a vlastníků staveb a zařízení v korytech vodních toků nebo sousedících upravují § 50, § 51 a § 52 vodního zákona.

Povinnosti vlastníků pozemků, které se nacházejí v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně, uvádí § 85 vodního zákona.

Povinnosti vlastníků pozemků (včetně věcných břemen), na kterých je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím, povinnosti vlastníků vodních děl, povinnosti vlastníků pozemků, na nichž se nachází vodní díla, a povinnosti vlastníků pozemků sousedících s vodním dílem jsou uvedeny v § 56, § 59, § 59a a § 60 vodního zákona.

Ke stavbám, zařízením nebo činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona, které však mohou ovlivňovat vodní poměry, je třeba souhlas vodoprávního úřadu.

Dle zákona č. 164/2001 Sb. (lázeňský zákon) lze vlastnická práva k nemovitostem omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti. Pokud vlastník nemovitosti brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit, pokud tento vlastník brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.

Ze zákona o pozemních komunikacích vyplývají další případy užití tohoto limitu:

Dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.

Podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 184/2006 Sb.) lze odejmout nebo omezit

- a) vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících,
- b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.

Vlastníci nemovitostí v sousedství dálnice, silnice a místní komunikace jsou povinni strpět, aby na jejich pozemcích byla provedena nezbytná opatření k zabránění sesuvů půdy, padání kamenů, lavin a stromů nebo jejich částí, vznikne-li toto nebezpečí výstavbou nebo provozem dálnice, silnice a místní komunikace nebo přírodními vlivy; vznikne-li toto nebezpečí z jednání těchto vlastníků, jsou povinni učinit nezbytná opatření na svůj náklad. O rozsahu a způsobu provedení nezbytných opatření a o tom, kdo je provede, rozhodne silniční správní úřad.

Vlastník nemovitosti sousedící s průjezdním úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území je v nezbytně nutných případech povinen za jednorázovou úhradu strpět zřízení věcného břemene na své nemovitosti spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek, světelných signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace a tabulek s označením místních názvů. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene a o výši úhrady vydává příslušný silniční správní úřad u dopravních značek, světelných signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace na základě stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích nebo zařízení pro provozní informace.

Další povinnosti z hlediska věcných břemen ukládá právníkům osobám, podnikajícím fyzickým osobám a fyzickým osobám zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, a to v souvislosti se záchrannými a likvidačními pracemi (zejména § 23 a § 25), dále zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), kdy jde zejména o poskytnutí věcných prostředků potřebných k řešení krizové situace a povinnost strpět omezení vyplývající z krizových opatření stanovených v době krizového stavu (zejména § 29 a § 31) a rovněž zákon č. 241/2000 Sb., o hospodářských opatřeních pro krizové stavy, kdy jde o opatření za nouzového stavu a za stavu ohrožení státu (zejména § 22 a § 23).

Vlastník nemovité věci přilehlé k dráze tramvajové nebo dráze trolejbusové je v nezbytně nutných případech na nezbytnou dobu povinen za jednorázovou úhradu strpět omezení vlastnického práva ke své nemovité věci spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení. Rozhodnutí o omezení vlastnického práva a o výši úhrady vydává na návrh provozovatele dráhy tramvajové nebo trolejbusové drážní správní úřad.

Vlastníci nemovité věci v sousedství dráhy jsou povinni strpět, aby na jejich pozemcích byla provedena nezbytná opatření k zabránění sesuvů půdy, padání kamenů a lavin, vznikne-li toto nebezpečí výstavbou nebo provozem dráhy nebo přírodními vlivy; vznikne-li toto nebezpečí z jednání těchto

vlastníků, jsou povinni učinit nezbytná opatření na svůj náklad. O rozsahu a způsobu provedení nezbytných opatření a o tom, kdo je provede, rozhodne drážní správní úřad.

Drážní správní úřad zjišťuje zdroje ohrožování dráhy a zdroje rušení drážního provozu na nich. Zjistí-li zdroj ohrožení jiný, než je uveden v předchozím odstavci, nařídí drážní správní úřad jeho provozovateli nebo vlastníku odstranění zdroje tohoto ohrožení. Nevyhoví-li provozovatel nebo vlastník zdroje ohrožení, drážní správní úřad rozhodne o odstranění zdroje ohrožení na jeho náklady.

Oprávnění k využívání cizích nemovitostí pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí (ve smyslu služebností) řeší § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Podmínky vzniku věcných břemen v rámci zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) upravují § 23, § 24, § 25, § 57, § 58, § 59, § 60, § 76, § 96 a § 97b.

Stavebník podzemních staveb podléhajících zákonu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.

Další omezení vlastnických práv – viz „Právní předpisy“.

Stav k 1. 1. 2024

Objekt informace

Přechod vlastnického práva k pozemku, stavbě a právu k nim vyvlastněním ve veřejném zájmu.

Důvody sledování informace

Uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu.

Vyjádření informace

Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit. Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkově plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) asanaci (ozdravení) území.

Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1037 až § 1039.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, § 3 až § 5, § 10.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany ČR, ve znění pozdějších předpisů, § 45, § 46, § 47, § 49, § 50 a § 51.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 30, § 55b.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 170.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 334a.
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 15 odst. 3.

- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 33.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 17.
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 3.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 60.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 14.
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, § 3.
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 32b.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Doplňující poznámky

Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.

Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

- a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak.

Zanedbává-li vlastník nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve společenském zájmu, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit. V případě vyvlastnění nemovité národní kulturní památky zahajuje řízení o vyvlastnění vyvlastňovací úřad na návrh krajského úřadu. Jinak platí pro vyvlastnění obecné předpisy (zákon č. 184/2006 Sb.).

Stanovení ochranných pásem zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou je vždy veřejným zájmem.

Veřejným zájmem se pro účely vyvlastnění rozumí i zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.

Přenos elektřiny, přeprava plynu, distribuce elektřiny, výroba elektřiny ve výrobně elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více s možností poskytovat podpůrné služby k zajištění provozu elektrizační soustavy, výroba elektřiny ve výrobně elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více a výroba elektřiny v nízkouhlíkové výrobně elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více, výroba elektřiny, tepelné energie nebo vodíku ve stavbě pro energetickou bezpečnost podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba plynu, provozování těžebního plynovodu, výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu. Stavby sloužící pro činnosti podle předcházející věty a stavby s nimi související jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Pro zřízení a provozování stavby přenosové soustavy, přepravní soustavy, distribuční soustavy, výrobní elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více s možností poskytovat podpůrné služby k zajištění provozu elektrizační soustavy, stavby pro energetickou bezpečnost podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, zásobníku plynu, těžebního plynovodu, rozvodného tepelného zařízení nebo zdroje tepelné energie připojeného k rozvodnému tepelnému zařízení anebo pro zřízení a provozování stavby související lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě podle jiného právního předpisu (zákon č. 184/2006 Sb.).

Další důvody k vyvlastnění jsou uvedeny v jiných zvláštních předpisech – viz „Právní předpisy“.

Stav k 1. 1. 2024

Objekt informace

Nakládání s pozemky ve vlastnictví vzhledem k umožnění nezbytné cesty.

Důvody sledování informace

Zřízení nezbytné cesty přes pozemek, aby bylo umožněno hospodařit vlastníku nemovité věci, který by jinak k ní neměl přístup.

Vyjádření informace

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.

Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1029 až § 1036.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 11.

Doplňující poznámky

Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.

Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.

Stav k 1. 1. 2024

Objekt informace

Nakládání s pozemky, resp. využití pozemků.

Důvody sledování informace

Ochrana věcného práva jiné osoby (stavebníka).

Vyjádření informace

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 vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li to zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Ukazatele a číselné hodnoty

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let.

Nabyl-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1240 až § 1256.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 11.

Doplňující poznámky

Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.

Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.

Právo stavby lze převést i zatížit. Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

Stav k 1. 1. 2024