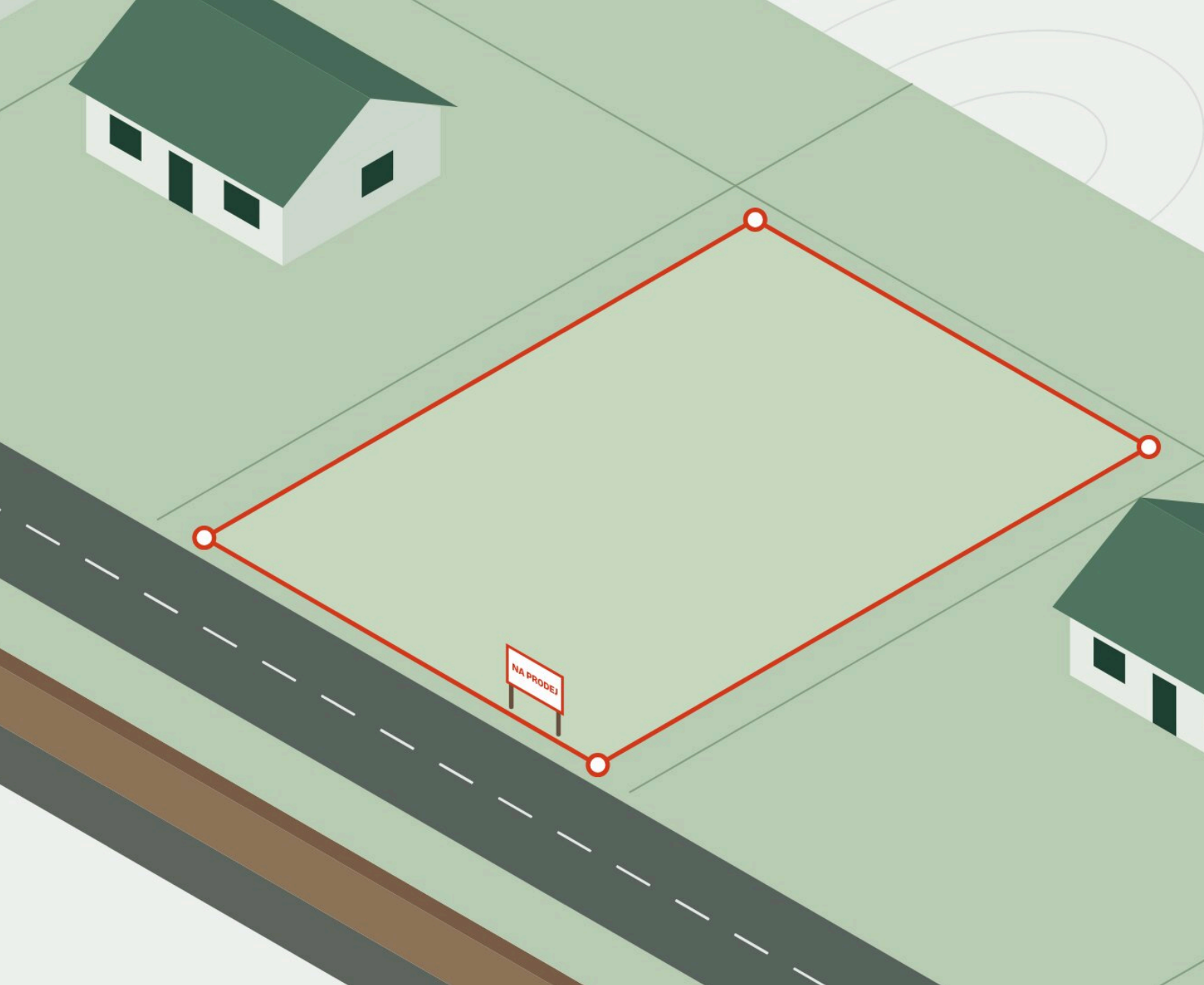




◆ Prověř pozemek

Prověřte si pozemek sami

Bezplatný průvodce pro každého, kdo kupuje pozemek pro rodinný dům.
Deset věcí, které stojí za to vědět dřív, než cokoli podepíšete.

Na úvod

Pozemek se kupuje jednou. Chyby se platí roky.

Koupit pozemek je velké rozhodnutí. Bývá to největší jednorázový výdaj v životě a zároveň první krok ke stavbě domu, ve kterém chcete strávit desítky let.

Když si vybíráte pozemek, potkáte spoustu lidí. Makléře, který chce prodat. Majitele, který chce prodat. Banku, která vám ráda půjčí. Každý z nich má svou práci a dělá ji dobře. Jenže nikdo z nich nemá za úkol sednout si s vámi a říct: **tady stavba vyjde o tři sta tisíc draž, než čekáte.**

Na to přijdete obvykle až u projektanta. Ten se podívá na vrstevnice, na typ kanalizace v ulici, na územní plán a začne opatrně vysvětlovat, proč bude potřeba opěrná zeď, domovní čistírna nebo jiný tvar střechy. Pozemek v tu chvíli už patří vám.

Nejdražší vady pozemku nejsou vidět. Nejsou v inzerátu a často o nich neví ani prodávající.

Tenhle průvodce vznikl, abyste na ně přišli dřív. Za proverpozemek.cz stojí lidé, kteří přes deset let připravují a staví rodinné domy. Vyřizujeme povolení, komunikujeme s úřady a správci sítí a vídáme, co se stane, když se pozemek koupí naslepo. Sepsali jsme to, co bychom chtěli, aby věděl každý, kdo stojí na louce s cedulí PRODEJ a představuje si tam svůj dům.

Jak s průvodcem pracovat

Deset kapitol odpovídá deseti oblastem, kde se nejčastěji skrývají problémy. Každá vysvětluje, proč na věci záleží, co přesně sledovat a **kde si to zjistíte**, většinou zdarma z domova. Na konci kapitoly najdete krátké shrnutí. Na konci průvodce je kontrolní seznam, který si můžete vytisknout a vzít s sebou na prohlídku.

Nemusíte číst od začátku do konce. Pokud máte konkrétní pozemek v hledáčku, projděte si ho bod po bodu. Většinu odpovědí budete mít za jeden večer a pár e-mailů.

Jedna prosba: rezervační smlouvu podepisujte až potom. Rezervační poplatek se při odstoupení často nevrací a „velký zájem dalších kupců“ bývá spíš obchodní technika než skutečnost.

Obsah

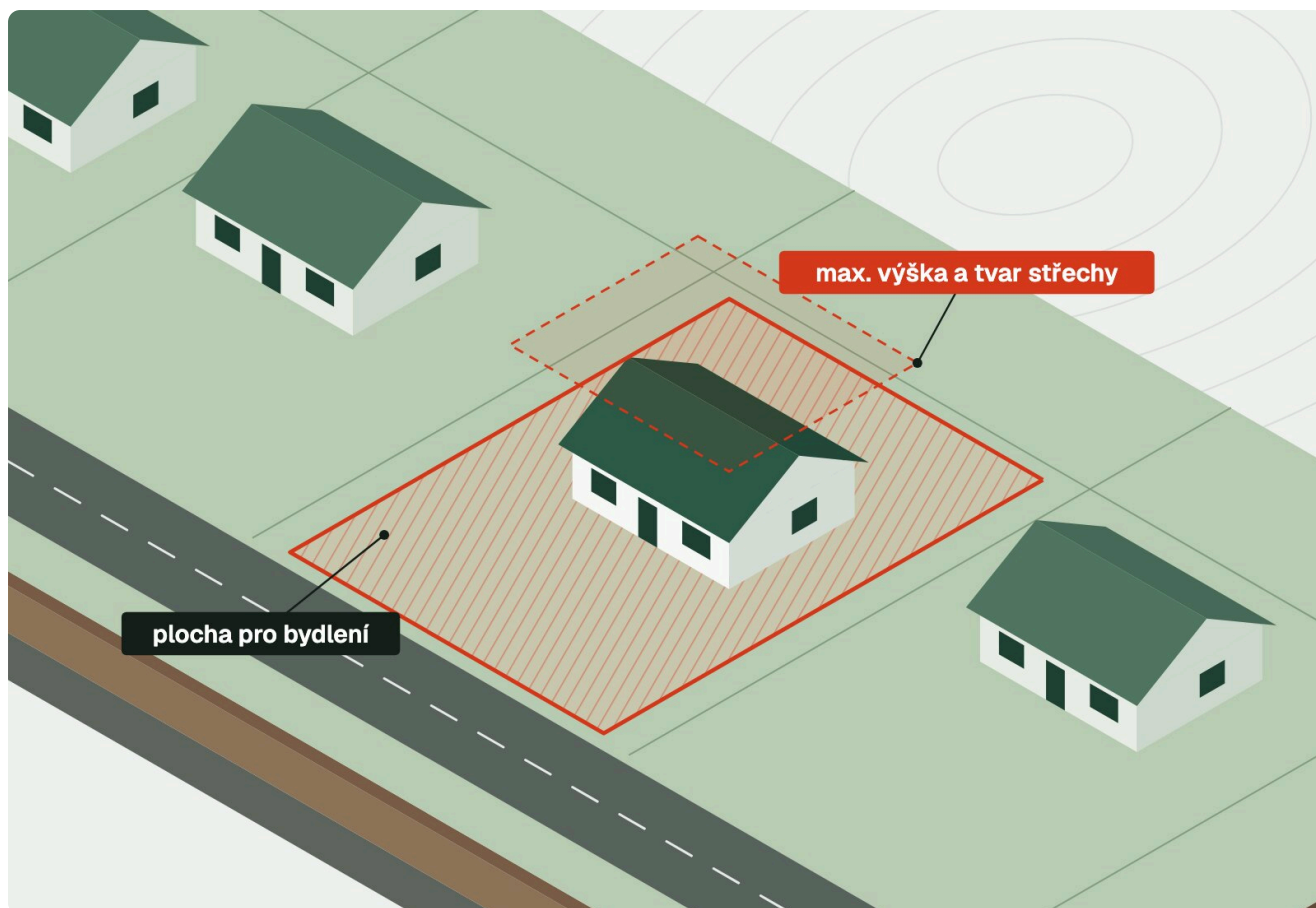
1	Co smíte postavit, určuje územní plán	územní plán a regulativy
2	Co prozradí katastr	vlastnictví, břemena, zemědělská půda
3	Svah, který na fotce nevypadá jako svah	sklon a terén
4	Co je pod trávníkem	podloží, sesuvy, poddolování, radon
5	Kam sahá voda, když se rozvodní řeka	záplavová území
6	Kam s vodou z domu a ze střechy	kanalizace, čistírna, vsakování
7	„Sítě na hranici pozemku“	elektřina, plyn, vodovod
8	Cesta, po které smíte jezdit	přístup a sjezd
9	Sousedé, les a další omezení	okolí pozemku
10	Hranice, smlouva a peníze	před podpisem

Na konci najdete

- přehled, kolik vás jednotlivé problémy mohou stát,
- kontrolní seznam k vytištění,
- vzor e-mailu, který můžete rovnou poslat na obec,
- a kontakt na nás, pokud budete chtít druhý názor.

Než začnete

Připravte si dvě věci: **název katastrálního území** a **číslo parcely**. Najdete je v inzerátu, v návrhu smlouvy, nebo se zeptejte makléře. S těmito dvěma údaji si dohledáte skoro všechno ostatní.



Kapitola 1 · územní plán

Co smíte postavit, určuje územní plán. Ne inzerát.

Slovo „stavební“ v inzerátu nic nezaručuje. Rozhoduje dokument, který si obec schválila a který přesně říká, co se kde smí.

Územní plán rozděluje celé území obce na plochy: pro bydlení, pro výrobu, pro zemědělství, pro zeleň. Pokud pozemek neleží v ploše, kde je bydlení přípustné, dům na něm nepostavíte. Na tom nic nezmění ani ochotný starosta, ani to, že soused před lety stavět mohl.

Méně známé je, že i v ploše pro bydlení platí pravidla, kterým se říká **regulativy**. Ty často rozhodnou o tom, jestli váš vysněný dům vůbec projde. Obce běžně předepisují sklon a tvar střechy, maximální výšku domu, počet podlaží nebo to, jak daleko od ulice musí dům stát. Moderní bungalov s plochou střechou tak může narazit v obci, která chce zachovat tradiční sedlové střechy.

Co v územním plánu hledat

- v jaké **ploše** pozemek leží a co je v ní přípustné,
- **koeficient zastavěnosti**: kolik procent pozemku smí zabrat stavba,
- minimální podíl **zeleně**,
- **tvar a sklon střechy**, někdy i orientace hřebene,
- **stavební nebo uliční čára**,
- minimální **velikost pozemku** pro rodinný dům,

- výška domu a **počet podlaží**,
- jestli je pro lokalitu potřeba **územní studie** nebo regulační plán.

Důležitý je i rozdíl mezi **zastavěným** a **zastavitelným** územím. Zastavěné území je ta část obce, kde už se staví a žije. Zastavitelné jsou plochy, kde se s výstavbou teprve počítá, typicky nové lokality na okraji vesnice. U zastavitelných ploch bývá častěji potřeba územní studie, sítě často teprve vzniknou a pozemek bývá vedený jako zemědělská půda (o tom víc v kapitole 2).

Modelová situace

Manželé si vyhlédnou krásný pozemek na kraji obce u Kolína, s výhledem do polí. V inzerátu „stavební parcela“. Projektant pak zjistí, že lokalita je v územním plánu zařazená jako zastavitelná, ale podmíněná územní studií, kterou obec ještě nemá. Než studie vznikne a projde, uplyne rok. Takové věci se dají zjistit jedním e-mailem.

Kde to zjistíte

Územní plán bývá ke stažení na webu obce, obvykle v sekci „Územní plán“ nebo „Úřední deska“. Hledejte hlavně **výkres** (barevná mapa) a **textovou část** s podmínkami pro jednotlivé plochy. Kontakt na úřad územního plánování najdete na webu **risy.cz**: vyhledáte obec a v sekci veřejná správa uvidíte, který úřad ji má na starosti.

Nejrychlejší cesta ale vede přes obyčejný e-mail. Starostové a úředníci na menších obcích bývají vstřícní a často odpoví do pár dnů. Napište konkrétně, co plánujete, a zeptejte se i na **rozpracované změny územního plánu**. Pozemek, který je dnes stavební, může změnou o část využití přijít, a naopak.

VZOR E-MAILU NA OBEC

Předmět: Dotaz k výstavbě rodinného domu, k. ú. [název], parc. č. [číslo]

Dobrý den,
zvažuji koupi pozemku parc. č. [číslo] v katastrálním území [název] a rád/a bych na něm postavil/a rodinný dům. Mohu vás poprosit o pár informací?

1. Jaké podmínky zde územní plán stanovuje pro rodinný dům (tvar a sklon střechy, výška, uliční čára, zastavěnost)?
2. Je pozemek v zastavěném, nebo zastavitelném území? Připravuje se změna územního plánu, která by se ho týkala?
3. Je v ulici obecní vodovod a kanalizace? Jde o kanalizaci splaškovou, nebo jednotnou, a končí na čistírně? Kdo sítě spravuje?
4. Leží pozemek v chráněné krajinné oblasti, památkové zóně nebo jiném území se zvláštním režimem?

V příloze posílám výřez z katastrální mapy. Předem děkuji za odpověď.

[jméno a telefon]

Jak číst výkres územního plánu

Hlavní výkres vypadá napoprvé jako barevná skládačka. Každá barva a zkratka odpovídá jednomu druhu plochy. Bydlení v rodinných domech bývá označené písmeny **BI** nebo **BV** (bydlení individuální, bydlení

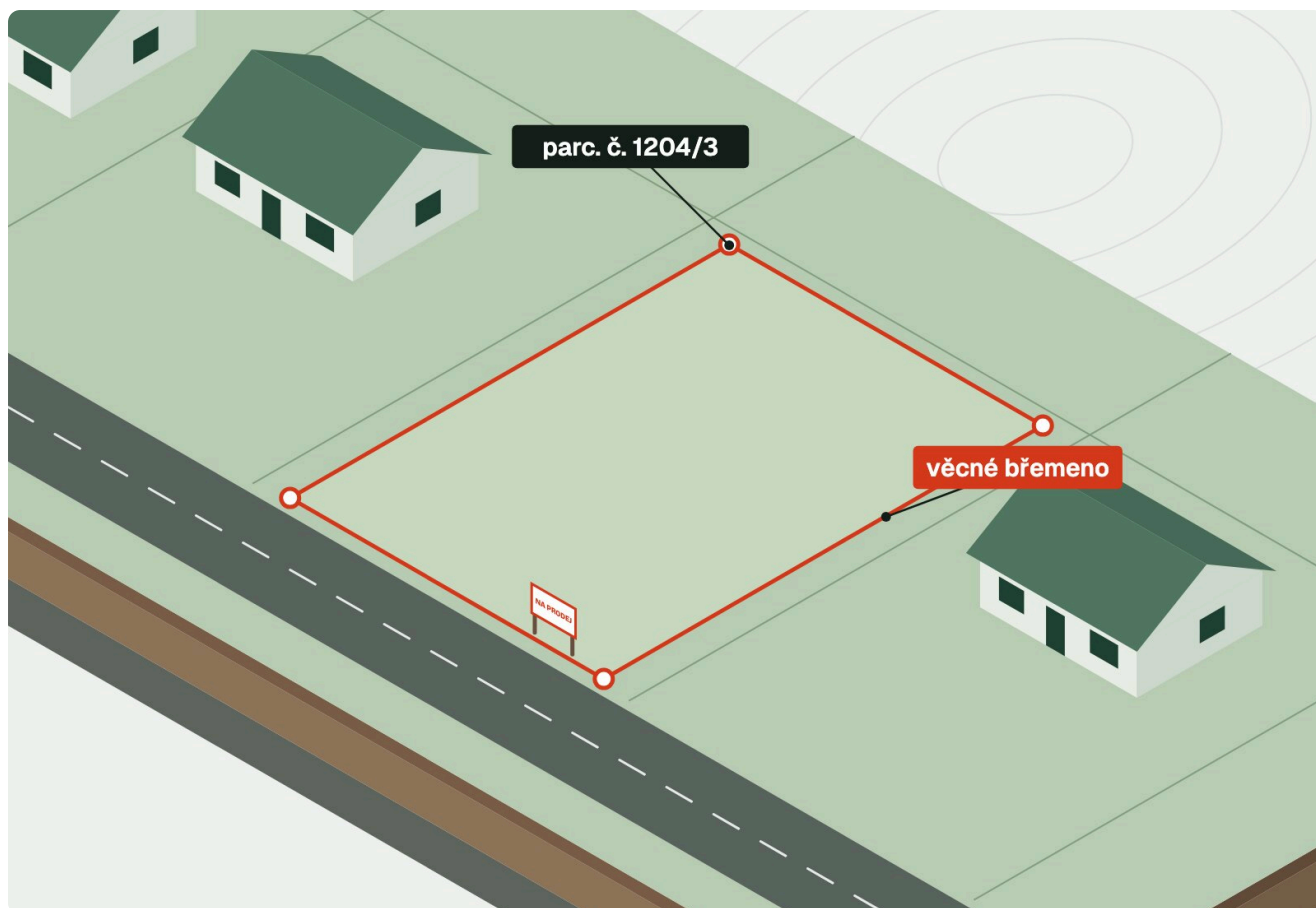
venkovské), smíšené obytné plochy **SV** nebo **SO**. Plochy přerušované šrafovou bývají zastavitelné, tedy teprve navržené k zástavbě. Legenda je vždy na okraji výkresu.

Jakmile víte, v jaké ploše pozemek leží, otevřete textovou část a najdete stejnou zkratku. U ní je napsané, co je hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, a pod tím prostorové regulativy. Právě tam bývá sklon střechy, výška nebo zastavěnost. Je to suchý text, ale vyplatí se ho přečíst celý. Za deset minut budete vědět víc než leckterý prodávající.

 **Tip:** Pokud se v textu objeví slova „podmíněně přípustné“, znamená to, že úřad bude posuzovat konkrétní záměr. Výsledek není jistý. U takového pozemku se zeptejte na obci, jak se k podobným stavbám stavěli v minulosti.

Co si odnést

- Rozhoduje územní plán, ne inzerát ani ujištění prodávajícího.
- Ověřte si i regulativy. Mohou vám přepsat představu o domě.
- Zeptejte se na plánované změny. Jeden e-mail na obec ušetří měsíce.



Kapitola 2 · katastr nemovitostí

Co prozradí katastr

Na listu vlastnictví je černé na bílém, komu pozemek patří, co na něm vázne a jestli je to ještě pole. Stačí vědět, kam se dívat.

Katastr nemovitostí je veřejný a nahlížet do něj může každý, zdarma a bez registrace. Je to první místo, kam byste se měli podívat, ještě než pojedete na prohlídku. Uvidíte tam věci, o kterých prodávající mluvit nemusí, a někdy o nich ani neví.

Vlastníci a spoluvlastníci

Zkontrolujte, kdo je na listu vlastnictví zapsaný. Pokud je vlastníků víc, například sourozenci po dědictví, musí kupní smlouvu podepsat všichni. Stačí jeden, který si to rozmyslí, a obchod se zasekne.

Břemena, zástavy a plomby

Věcné břemeno (dnes se říká služebnost) znamená, že někdo jiný má k pozemku určité právo. Typicky vedení elektřiny nebo vody, které přes pozemek vede a ke kterému musí mít správce přístup, nebo právo cesty pro souseda. Některá břemena vůbec nevadí, jiná zakážou stavbu na podstatné části pozemku.

Zástavní právo znamená, že pozemek slouží jako záruka za něčí dluh, většinou hypotéku prodávajícího. Při prodeji se to dá vyřešit, ale musí to být ošetřené ve smlouvě a v úschově. Pozor na **exekuce** a hlavně na **plombu**: ta znamená, že u pozemku právě probíhá nějaké řízení, třeba jiný prodej. Dokud plomba nezmizí, buďte opatrní.

Je to ještě pole?

V katastru uvidíte i **druh pozemku**. Pokud je to orná půda, zahrada, sad nebo trvalý travní porost, patří pozemek do **zemědělského půdního fondu (ZPF)**. Před stavbou se pak musí z tohoto fondu takzvaně vyjmout. Souhlas vydává odbor životního prostředí a za vyjmutou půdu se většinou platí odvod.

Dobrá zpráva je, že u rodinného domu se odvod platí jen za plochu, kterou opravdu zastavíte nebo zpevníte: dům, terasu, chodníky, příjezd, stání, bazén. Ne za zahradu, jímku, čistírnu ani plot. Výše se počítá z ceny půdy a z její kvality, kterou vyjadřuje pětimístný kód **BPEJ** uvedený v katastru u parcely.

Jak se odvod počítá: plocha v m² × základní cena půdy podle BPEJ × koeficient třídy ochrany (u nejkvalitnější půdy 9, u nejhorší 3). U rodinného domu, který si fyzická osoba staví pro vlastní bydlení, se nepřičítá žádná další přírážka.

Příklad: 180 m² zastavěných a zpevněných ploch, cena půdy 15 Kč/m², II. třída ochrany (koeficient 6): $180 \times 15 \times 6 = 16\,200$ Kč. Na nejlepších půdách to mohou být i desítky tisíc.

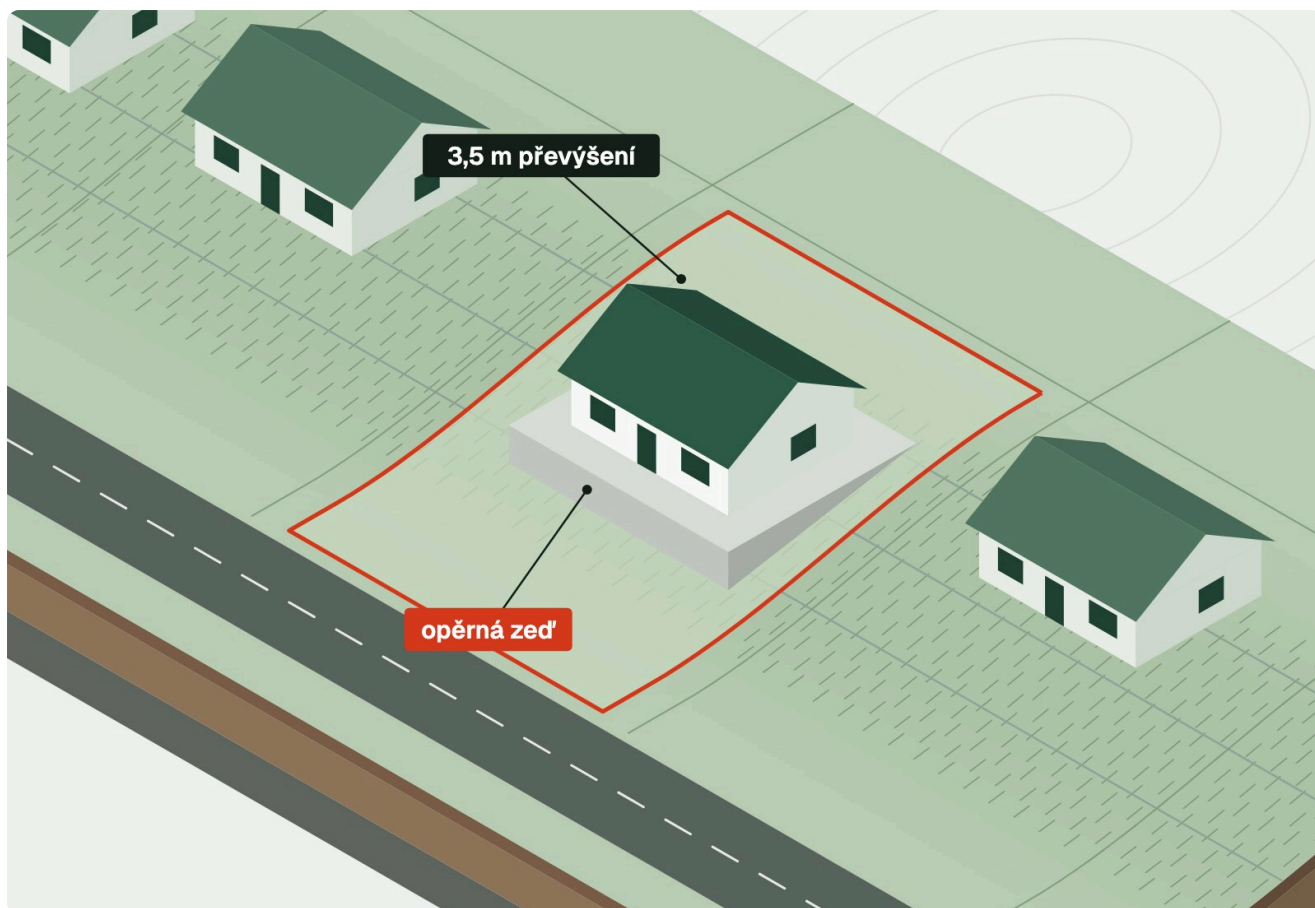
Orientačně si odvod spočítáte na webu **vypocetzpf.cz**. Přesnou částku stanoví úřad až po zahájení stavby: zahájení mu musíte oznámit nejpozději 15 dnů předem. Kromě peněz počítejte i s časem, protože souhlas s vyjmutím je jedním z podkladů pro povolení stavby.

Kde to zjistíte

Nahlížení do katastru: nahlizenidokn.cuzk.gov.cz. Vyberete katastrální území, zadáte číslo parcely a uvidíte vlastníky, výměru, druh pozemku, ochranu i břemena. Přes mapu si zobrazíte i sousední parcely a jejich vlastníky, což se vám bude hodit později. Úplný výpis listu vlastnictví s razítkem získáte na kterémkoli Czech POINTu.

Co si odnést

- Do katastru se podívejte ještě před prohlídkou. Je to zdarma.
- Všichni spoluvlastníci musí podepsat. Plomba je varovný signál.
- Orná půda nebo zahrada znamená vyjmutí ze ZPF a odvod, obvykle v řádu tisíců až desítek tisíc.



Kapitola 3 · terén

Svah, který na fotce nevypadá jako svah

Na fotkách z inzerátu vypadá každý pozemek rovně. Ve skutečnosti může být rozdíl mezi horním a dolním rohem dva i tři metry, a ty se platí.

Většina typových domů se navrhuje na rovinu. Jakmile je pozemek ve svahu, je potřeba víc kopat, do-rovnávat, stavět vyšší základy a často i opěrné zdi. K tomu drenáže, schody, svahovaný příjezd. Každá z těch položek sama o sobě nevypadá dramaticky. Dohromady ale u pozemku se sklonem kolem deseti procent snadno dají **statisíce korun navíc**, a to jen ve spodní stavbě, kterou po dokončení nikdo neuvidí.

Svah ale nemusí být jen problém. Dobře navržený dům do svahu umí být krásný, s výhledem a terasou nad zahradou. Jen je potřeba počítat s tím od začátku a nekupovat typový projekt na rovinu.

Na co se při prohlídce dívat

- **Převýšení.** Postavte se do nejvyššího a nejnižšího rohu. Pomůže i obyčejná vodováha s latí nebo aplikace v telefonu.
- **Voda z okolí.** Kam teče voda při dešti? Leží nad pozemkem cesta nebo pole, ze kterého může přitéct bláto?
- **Příjezd.** Vyjede sem v zimě auto? Popelářský vůz? Domíkávač s betonem při stavbě?
- **Sousední pozemky.** Nejsou výš a nebudete se jim po stavbě dívat do zahrady, nebo oni vám do oken?

Rovina za vyšší cenu bývá ve výsledku levnější než svah za výhodnou cenu.

Kde to zjistíte

Hrubou představu dají **vrstevnice**. Na **mapy.cz** přepněte na turistickou mapu, vrstevnice tam jsou po pěti metrech. Přesnější podklad najdete na **geoportal.cuzk.gov.cz**, kde je i výškový model terénu.

Pro projekt stejně budete potřebovat **polohopisné a výškopisné zaměření** od geodeta. Stojí orientačně 5 až 10 tisíc korun a bývá hotové do dvou až tří týdnů. U pozemku, kde máte o svahu pochybnosti, se vyplatí zaměření objednat ještě **před koupí**. Je to malá částka proti tomu, co může ušetřit.

Typový dům, nebo projekt na míru?

Katalogové domy jsou oblíbené, protože jsou levnější a rychlejší. Jejich ceník ale počítá s rovinou a standardními základy. Na svahu se k ceně připočítává „úprava pro konkrétní pozemek“, která často zahrnuje právě to nejdražší: změnu základů, opěrné zdi a terénní úpravy. Když porovnáváte nabídky stavebních firem, ptejte se vždy, co přesně je v ceně spodní stavby a za jakých podmínek.

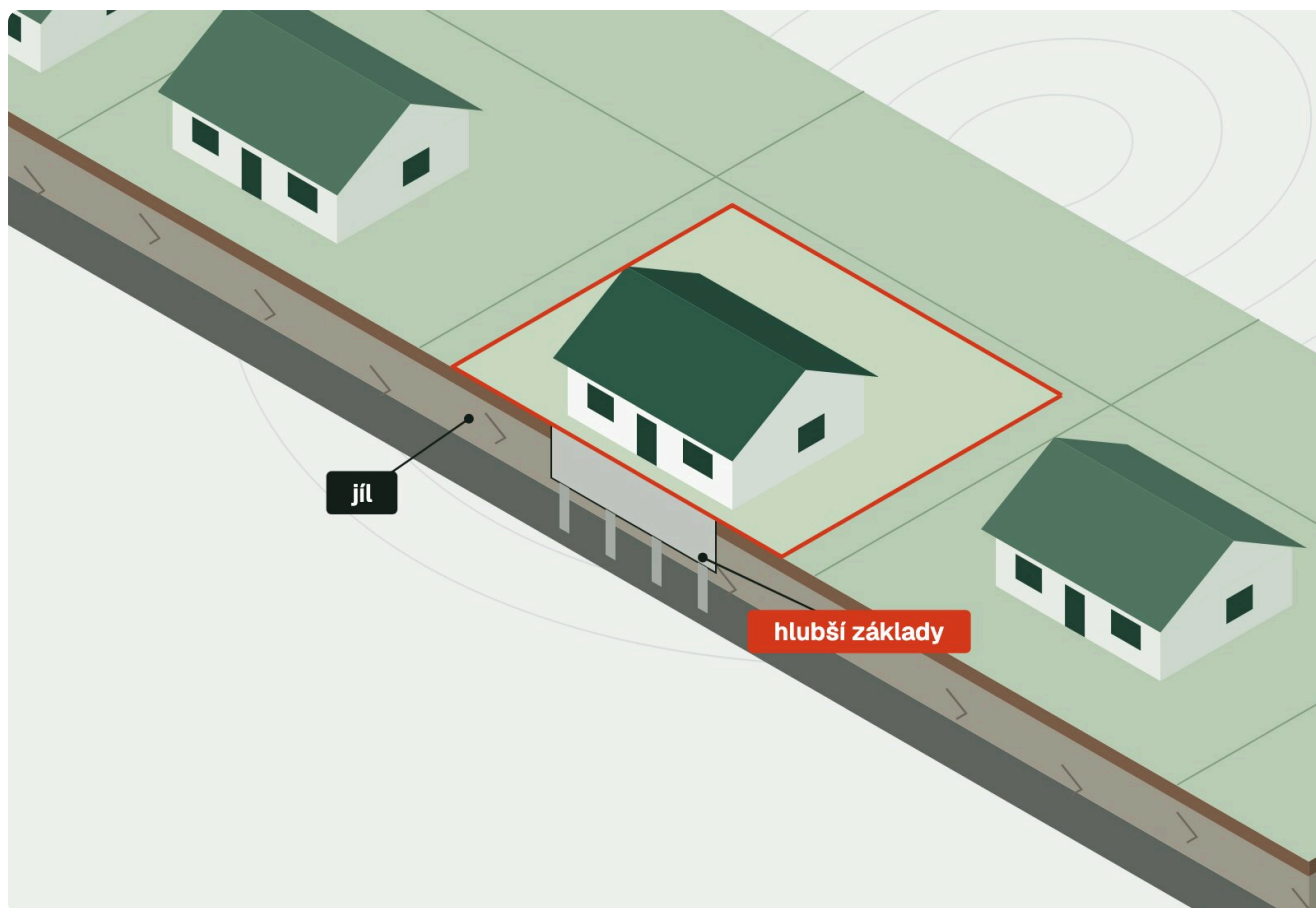
U výrazně svažitého pozemku stojí za úvahu projekt na míru, který svah využije, třeba s garáží nebo technickou místností v suterénu, který je z jedné strany zapuštěný do terénu. Zemina, kterou byste jinak drahé odváželi, se tak promění v užitečné metry.

Modelová situace

Pozemek na okraji Zlína, výhled do údolí, cena o třetinu nižší než v rovině o kus dál. Rozdíl výšek přes tři metry. Typový bungalov by potřeboval opěrné zdi, násep pod terasou a nový příjezd. Spočítáno dohromady: úspora na pozemku zmizela ještě před hrubou stavbou.

Co si odnést

- Svah se platí hlavně v základech a zemních pracích, které nejsou vidět.
- Na prohlídce měřte převýšení a sledujte, kudy teče voda.
- U svažitého pozemku se zaměření od geodeta vyplatí ještě před koupí.



Kapitola 4 · podloží

Co je pod trávníkem

I v jedné obci se pod sousedními parcelami mohou skrývat úplně jiné podmínky. Jíl, který se v létě smršťuje. Svah, který se pomalu sune. Staré důlní chodby. A radon.

Základová deska je pro rodinný dům tím, čím jsou boty pro horolezce. Na dobrém podloží stačí běžná, na špatném je potřeba zesílená, hlubší, někdy dokonce na pilotách. Rozdíl v ceně se počítá ve stovkách tisíc. Navíc se to projeví až při stavbě, kdy už se nedá couvnout.

Každý kraj má jiné podloží

Jílovité zeminy jsou časté v Polabí, v okolí Prahy, na Brněnsku i na Hané. Jíl při suchu sesychá a při dešti bobtná, takže základy musí sahát hlouběji do stabilní vrstvy. Jíl navíc špatně propouští vodu, což se vám vrátí u vsakování dešťové vody (kapitola 6).

Sesuvy jsou typické pro České středohoří, Beskydy, Valašsko a Bílé Karpaty. Krajina je tam krásná, ale svahy se mohou pomalu pohybovat, zvláště po dlouhých deštích. Stavět se tam dá, jen s důkladnějším průzkumem a návrhem.

Poddolování se týká Ostravska, Kladenska, Mostecka, Sokolovska, Plzeňska nebo Hodonínska, tedy míst, kde se dřív těžilo uhlí. Staré chodby pod pozemkem znamenají zvláštní požadavky na statiku domu.

Radon

Radon je přírodní radioaktivní plyn, který proniká z podloží do budov. Kdo staví dům s obytnými místnostmi, musí podle atomového zákona zajistit **stanovení radonového indexu pozemku** a výsledek předložit stavebnímu úřadu. Měření dělá firma s oprávněním, trvá několik týdnů a stojí řádově jednotky tisíc. Podle výsledku (nízký, střední, vysoký index) projektant navrhne izolaci. U středního a vysokého indexu je dražší.

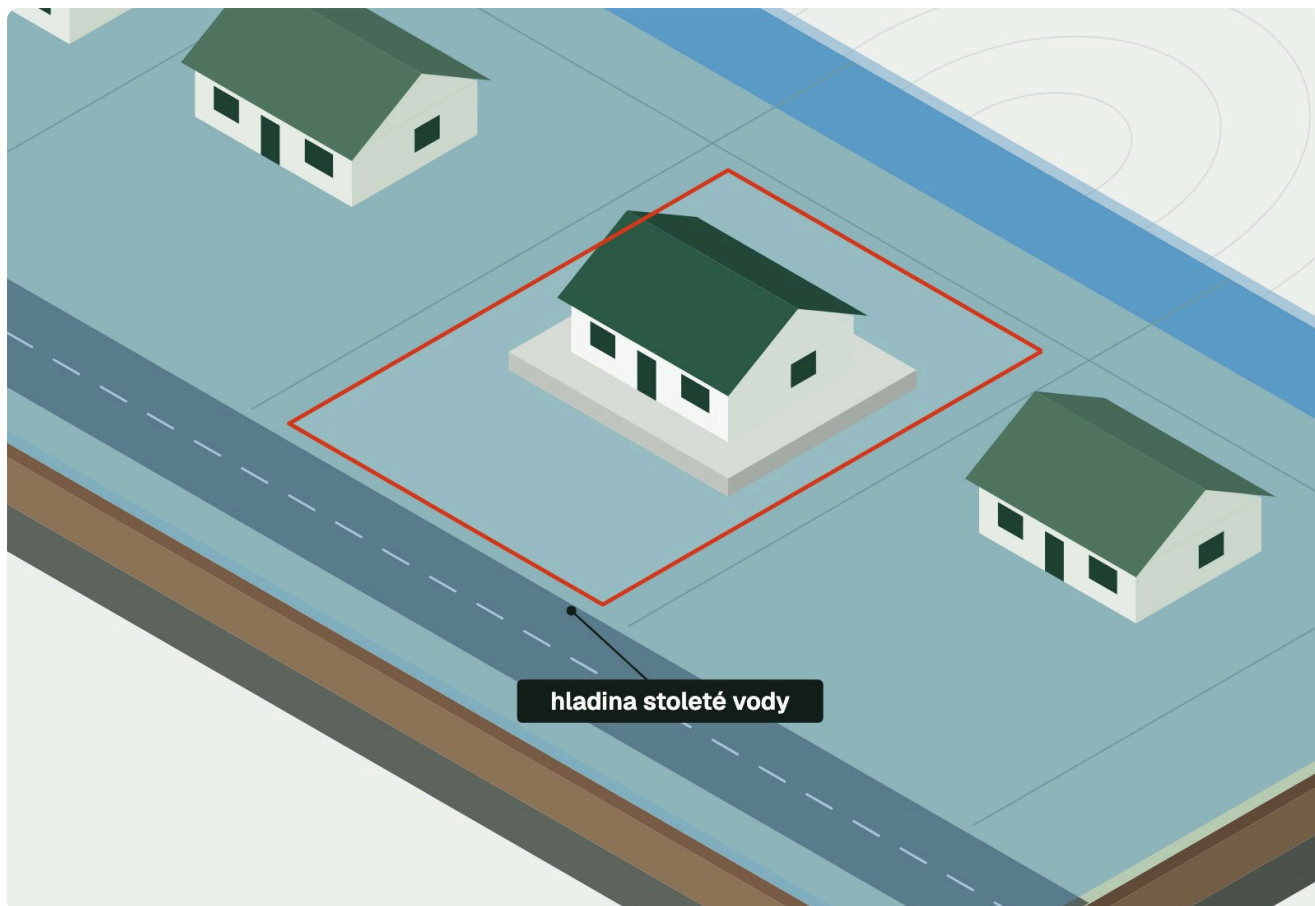
Podzemní voda

Vysoká hladina podzemní vody prodraží sklep, zkomplikuje vsakování a ovlivní i to, jestli si můžete vyvrtat studnu. Zeptejte se sousedů, jestli mají ve sklepě vlhko a jak hluboko mají studny. Často to řekne víc než mapa.

Kde to zjistíte: Česká geologická služba má na **geology.cz** volně dostupné mapové aplikace: svahové nestability (sesuvy), poddolovaná území a odhad radonového rizika. Mapa ale ukazuje jen pravděpodobnost. Jistotu dá **inženýrsko-geologický průzkum** přímo na pozemku, obvykle za 10 až 30 tisíc. U podezřelého pozemku je to nejlepší investice, jakou můžete udělat.

Co si odnést

- Podloží rozhoduje o ceně základů. A liší se místo od místa.
- Sesuvy, poddolování a radon si orientačně ověříte zdarma na geology.cz.
- Radonový průzkum budete k povolení potřebovat stejně, tak ho můžete udělat dřív.



Kapitola 5 · povodně

Kam sahá voda, když se rozvodní řeka

Labe, Vltava, Ohře, Morava, Odra. Řeky umí být klidné celé roky a pak se během pár dní vylít daleko do krajiny. Pozemek u vody je krásný. Jen to musíte vědět dopředu.

Záplavové území je oblast, kterou může zaplavit voda při povodni s určitou pravděpodobností. Nejčastěji se mluví o **stoleté vodě** (Q100), tedy povodni, která přijde v průměru jednou za sto let. To neznamená, že máte sto let klid. Po povodních v letech 1997, 2002 a 2024 to ví každý.

Stavět v záplavovém území není automaticky zakázané. Přináší to ale komplikace. K povolení stavby potřebujete vyjádření **správce povodí** (podle místa Povodí Labe, Vltavy, Ohře, Moravy nebo Odry), které je zpoplatněné a které často určí, **v jaké výšce musí být podlaha** domu. To znamená násep, vyšší základy, jinak navržené přípojky. A k tomu vyšší pojistné, pokud vás pojišťovna vůbec pojistí.

Nejen řeky

Problémy nedělají jen velké toky. Malý potok, který většinu roku skoro neteče, se při bouřce umí změnit v dravý proud. Stejně tak **bleskové povodně** ze svahů nad obcí, kdy voda s bahnem přiteče z polí. Ty v mapách záplavových území nenajdete. Při prohlídce se proto dívejte, kde je pozemek vůči okolí nejnižší a kudy by voda tekla.

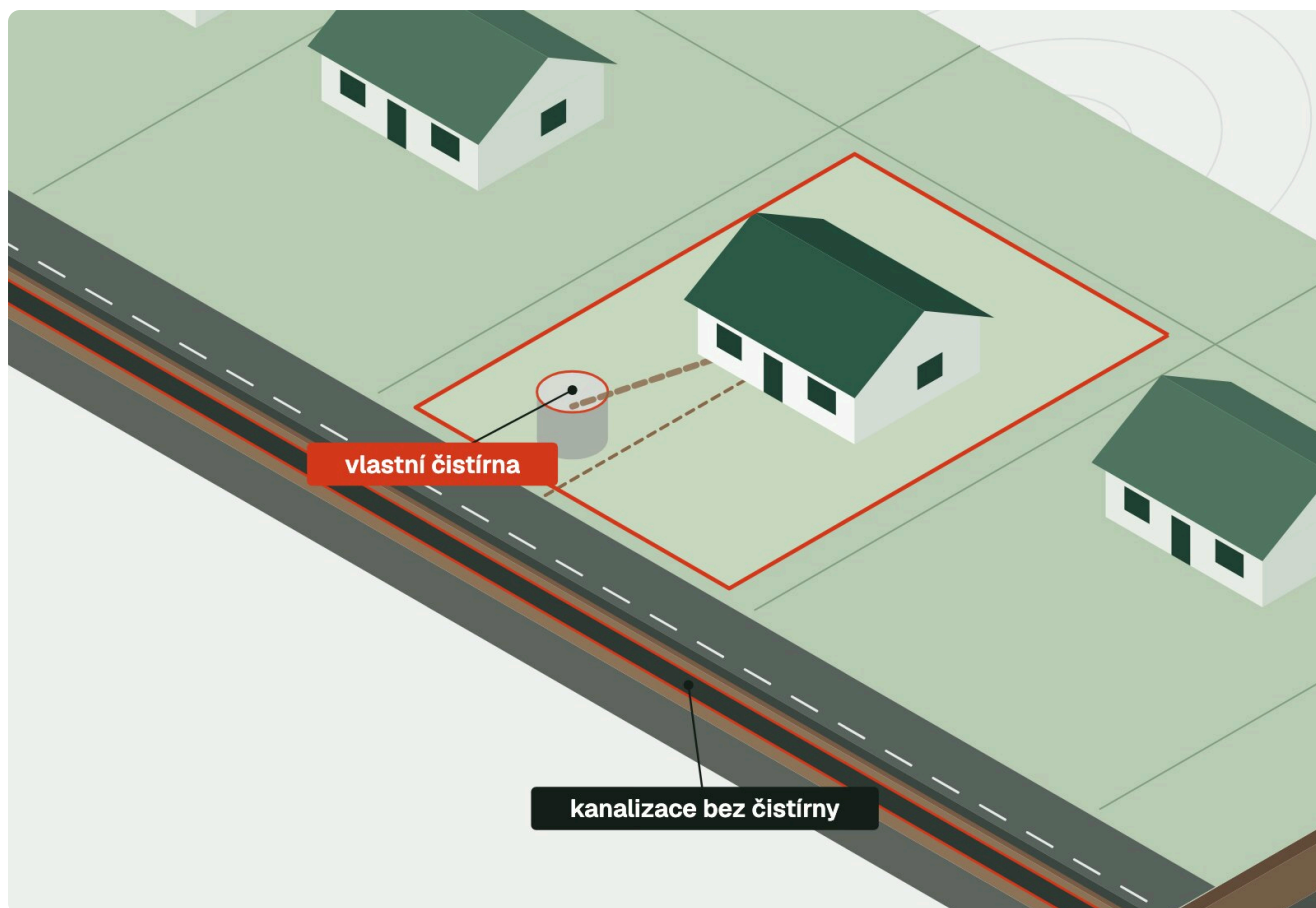
Kde to zjistíte: na webu **Povodňového plánu ČR** (dppcr.cz) v části Mapy → Tematické mapy → Záplavová území. Zapněte postupně všechny vrstvy včetně Q100 a aktivní zóny. Podobnou mapu nabízí i mapový portál ČHMÚ. A zeptejte se starosty nebo sousedů, kam voda došla naposledy. Lidé na vesnici si to pamatují.

Co dělat, když pozemek v záplavovém území leží

- **Zjistěte, v jaké části.** Aktivní zóna záplavového území je nejpřísnější a stavba rodinného domu v ní prakticky nepřichází v úvahu. Mimo aktivní zónu se stavět dá, ale s podmínkami.
- **Zeptejte se správce povodí ještě před koupí.** Vyjádření stojí jednotky tisíc a dozvíte se z něj, jak vysoko musí být podlaha a jestli nehrozí něco horšího.
- **Zavolejte pojišťovně.** Některé pojišťovny v nejrizikovějších zónách nepojistí vůbec, jiné výrazně zdraží. A bez pojištění vám banka nepůjčí.
- **Spočítejte si násep.** Zvednout dům o metr znamená stovky kubíků zeminy, delší schody, jinak řešený příjezd a často i problém se vsakováním.

Co si odnést

- Záplavové území stavbu nezakazuje, ale prodraží ji a zkomplikuje povolení.
- Mapy ukazují řeky. Bleskové povodně z polí si musíte ověřit na místě.
- Paměť místních je často přesnější než jakákoli mapa.



Kapitola 6 · odpadní a dešťová voda

Kam s vodou z domu a ze střechy

„Kanalizace je v ulici“ zní uklidňujícím dojmem. Jenže záleží na tom, jaká. A i když je, s dešťovou vodou si stejně budete muset poradit sami.

Odpadní vody jsou jednou z nejčastějších položek, které stavebníky zaskočí. Hlavně proto, že se o nich v inzerátech moc nepíše a prodávající sám často neví, jak to v obci funguje.

Splašková, nebo jednotná?

Splašková kanalizace odvádí jen odpadní vodu z domácností a končí na čistírně. To je ideální stav: dům napojíte a máte hotovo.

Jednotná kanalizace odvádí dohromady splašky i dešťovou vodu. Na mnoha vesnicích je to původně dešťová stoka, do které se postupně začaly napojovat domy. Pokud nekončí na centrální čistírně, budete obvykle muset mít **vlastní domovní čistírnu** a do kanalizace pouštět až přečištěnou vodu. To je položka v řádu desítek tisíc korun plus údržba.

Když kanalizace není vůbec

Řešení

Povolení
vodoprávního úřadu

Jak to chodí v praxi

Jímka (žumpa) na vyvážení	ne, řeší se spolu s domem	nejlevnější pořízení, ale za vyvážení platíte stále a hlídáte hladinu
Septik na vyvážení	ne, řeší se spolu s domem	podobné jako jímka
Septik s pískovým filtrem	ano , jde o vodní dílo	přečištěná voda odtéká do terénu; potřeba povolení k vypouštění
Domovní čistírna (ČOV)	ano , jde o vodní dílo	nejčastější řešení u novostaveb; potřeba hydrogeologický posudek, povolení a souhlas sousedů

U domovní čistírny se vždy předem zeptejte **vodoprávního úřadu** (odbor životního prostředí obce s rozšířenou působností), jestli je na pozemku vůbec možná. Vyčištěná voda musí někam odtékat, buď do vsaku, nebo do potoka, a ne všude to jde.

Dešťová voda patří na váš pozemek

Dnešní pravidla chtějí, aby dešťová voda zůstala v krajině. Vodu ze střechy a zpevněných ploch proto musíte zpravidla **vsakovat nebo zadržet na vlastním pozemku**. Do kanalizace ji smíte pustit jen tehdy, když to jinak nejde, a i pak často jen regulovaně.

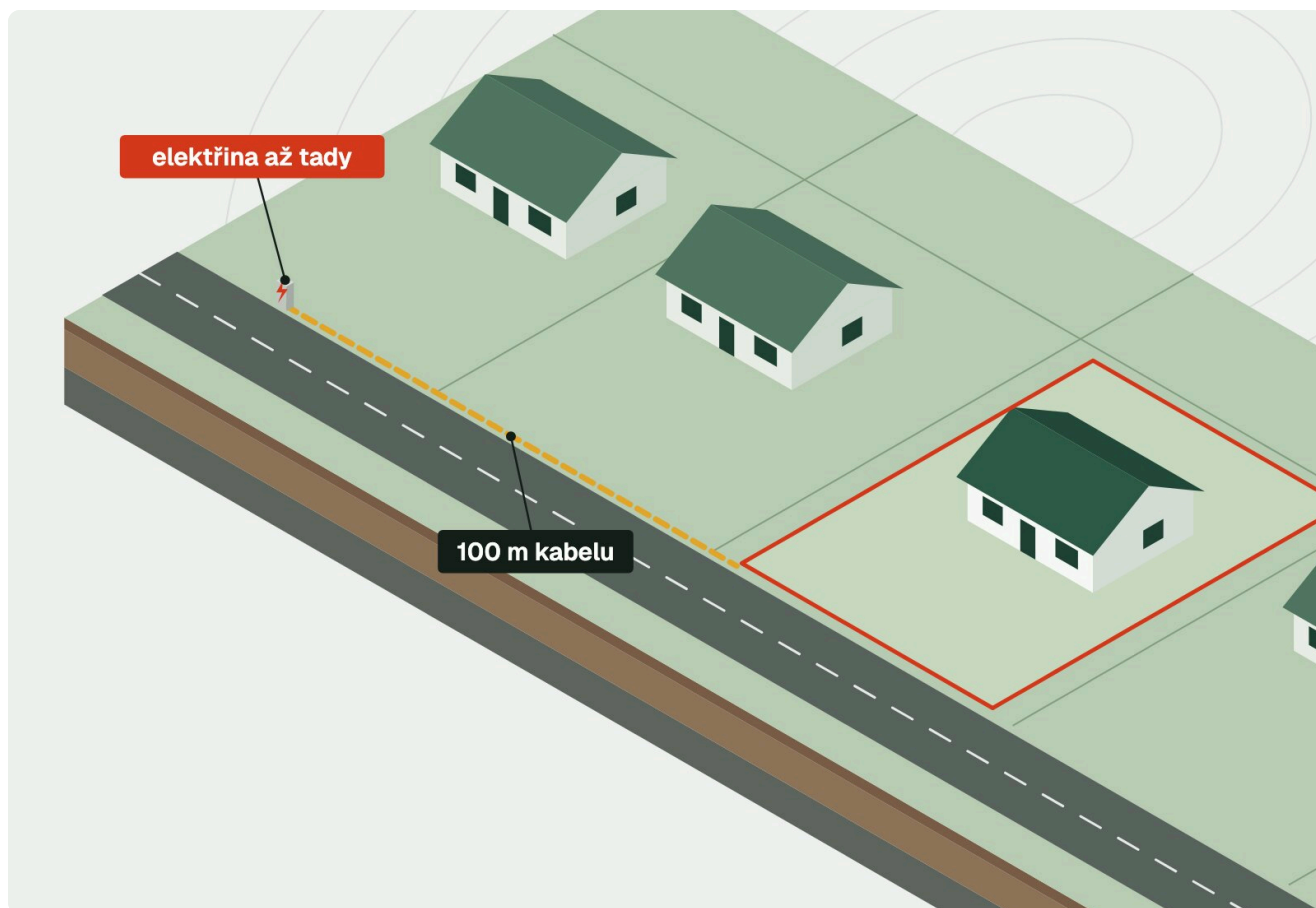
Jestli voda na pozemku vsákne, potvrdí **hydrogeologický (vsakovací) posudek**. Na písku nebo šterku je to hračka. Na jílu to často nejde a pak přichází na řadu retenční nádrž s řízeným odtokem, případně nádrž na zálivku. Obojí stojí peníze a místo na pozemku.

Modelová situace

Pozemek na Hané, krásná rovina, kanalizace v ulici. Vypadá to bez problémů. Až v projektu se ukáže, že obecní kanalizace je jednotná a nekončí na čistírně, takže je potřeba domovní ČOV. A na jílovitém podloží neprojde vsak, takže navíc retenční nádrž. Dohromady přes sto tisíc, se kterými nikdo nepočítal.

Co si odnést

- Ptejte se, jestli je kanalizace splašková, nebo jednotná, a kde končí.
- Bez kanalizace počítejte s domovní ČOV nebo jímkou a s povolením.
- Dešťovou vodu musíte zvládnout na svém pozemku. Na jílu to bývá drahé.



Kapitola 7 · inženýrské sítě

„Sítě na hranici pozemku“

Tahle věta patří k nejčastějším v realitních inzerátech. Znamená ale cokoli od „přípojková skříň stojí u plotu“ po „někde v obci vede vodovod“.

Inženýrské sítě jsou elektřina, plyn, vodovod, kanalizace a telekomunikace. U každé z nich vás zajímají tři věci: **kde přesně vede, jestli má dostatečnou kapacitu a kolik bude stát připojení**. Každý metr přípojky navíc, každý protlak pod silnicí a každé posílení sítě se platí. A taky se na ně čeká, někdy celé měsíce.

Elektřina

Elektřinu v Česku rozvádějí tři distributoři: **ČEZ Distribuce** ve většině Čech a na severní Moravě, **EG.D** v jižních Čechách, na Vysočině a na jižní Moravě a **PREdistribuce** v Praze. Přesnou hranici uvidíte v mapě přímo ve formuláři žádosti.

Za připojení platíte takzvaný podíl na nákladech, který se odvíjí od velikosti hlavního jističe. EG.D dnes účtuje **800 Kč za ampér** u třífázového připojení, takže běžný jistič 3×25 A vyjde na **20 000 Kč**. K tomu přípojka a elektroměrový rozvaděč. Pokud plánujete tepelné čerpadlo, wallbox pro elektromobil nebo fotovoltaiku, počítejte s větším jističem a ověřte si, že síť v ulici kapacitu vůbec má.

Plyn

Plyn ve většině republiky rozvádí **GasNet**, v jižních Čechách EG.D a v Praze Pražská plynárenská Distribuce. Dnes si hodně stavebníků položí otázku, jestli plyn vůbec chce. Novostavby většinou topí tepelným čerpadlem a plynová přípojka znamená další měsíční poplatky. Když ale plyn v ulici je, nic nezkazíte tím, že si to zjistíte.

Voda

Vodovod spravuje buď obec sama (u menších obcí), nebo vodárenská společnost, například Severočeské vodovody a kanalizace, Moravská vodárenská nebo místní VaK. Pokud vodovod v ulici není, zbývá **studna**. Ta potřebuje vlastní projekt, hydrogeologa, povolení a vrt. Počítejte se stovkou tisíc a víc a s tím, že voda nemusí mít dobrou kvalitu ani vydatnost.

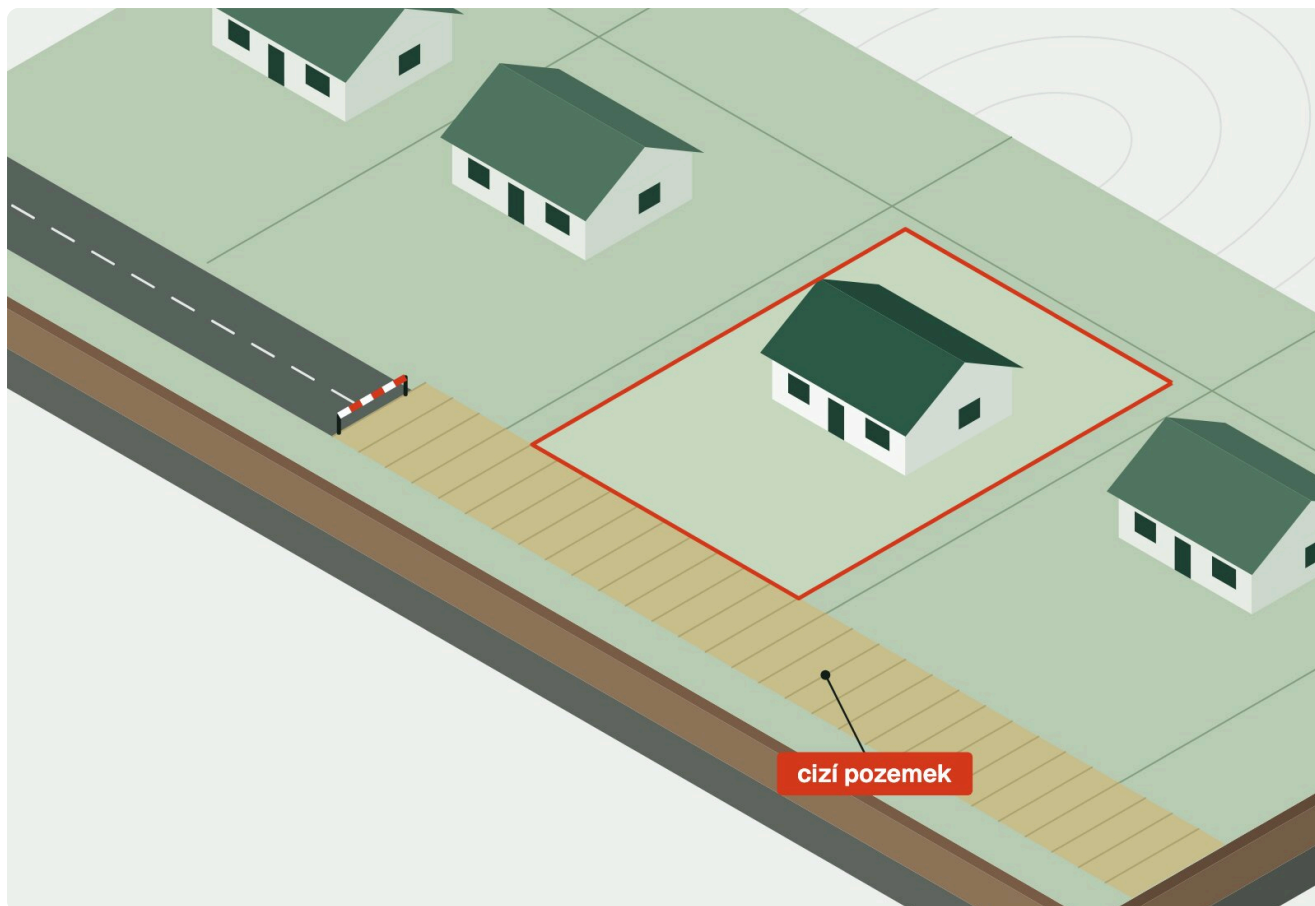
Ochranná pásma

Pozor na vedení, která přes pozemek vedou. Nadzemní vedení vysokého napětí, plynovod nebo hlavní vodovodní řad mají **ochranné pásmo**, ve kterém se nesmí stavět. Úzký pozemek, přes který vede vedení VN, tak může být skoro nezastavitelný.

Kde to zjistíte: každý správce sítě má na webu online žádost o **sdělení o existenci sítí**. Je zdarma a odpověď s mapkou přijde obvykle do týdne. Pošlete ji na EG.D nebo ČEZ, GasNet, CETIN a vodárnu, případně obec. Polohu sítí si orientačně prohlédnete i v **Digitální technické mapě** svého kraje.

Co si odnést

- „Na hranici pozemku“ si vždy ověřte u správce sítě, ne u prodávajícího.
- Elektřina pro běžný dům: podíl na připojení zhruba 20 tisíc plus přípojka.
- Ochranné pásmo vedení může z pozemku ukrojit podstatnou část.



Kapitola 8 · přístup a sjezd

Cesta, po které smíte jezdit

Na pozemek se dnes dostanete bez problémů. Otázka je, jestli na to máte právo. A jestli vám ho za pár let někdo nevezme.

Bez zajištěného přístupu z veřejné komunikace nedostanete povolení stavby. Zní to samozřejmě, a přesto je to častá past. Typicky u pozemků vzadu za jinými parcelami, u nových lokalit, kde cesta ještě není dokončená a převedená na obec, nebo tam, kde se léta jezdí „přes souseda“.

Čí je cesta?

Podívejte se do katastru na všechny parcely mezi silnicí a vaším pozemkem. Ideální je, když cesta patří obci a je to **místní komunikace**. Horší je, když je soukromá. Pak potřebujete **služebnost** (právo cesty) zapsanou v katastru, ne jen ústní slib nebo dohodu s dnešním majitelem. Majitel se může změnit a s ním i jeho ochota.

Specifická je **účelová komunikace**, například polní cesta. Může být veřejně přístupná, ale to ještě neznamená, že je vhodná jako jediný příjezd k domu. Obec do ní nemusí investovat ani ji v zimě protahovat.

Nový sjezd

Pokud budete z komunikace vjíždět na pozemek novým sjezdem, potřebujete souhlas jejího vlastníka (obvykle obce) a u řady komunikací také **Policie ČR**. V projektu musí být zakreslený takzvaný **rozhledo-**

vý trojúhelník: z výjezdu musíte vidět dostatečně daleko do obou stran. U frekventované silnice nebo v nepřehledné zatáčce nemusí sjezd projít vůbec.

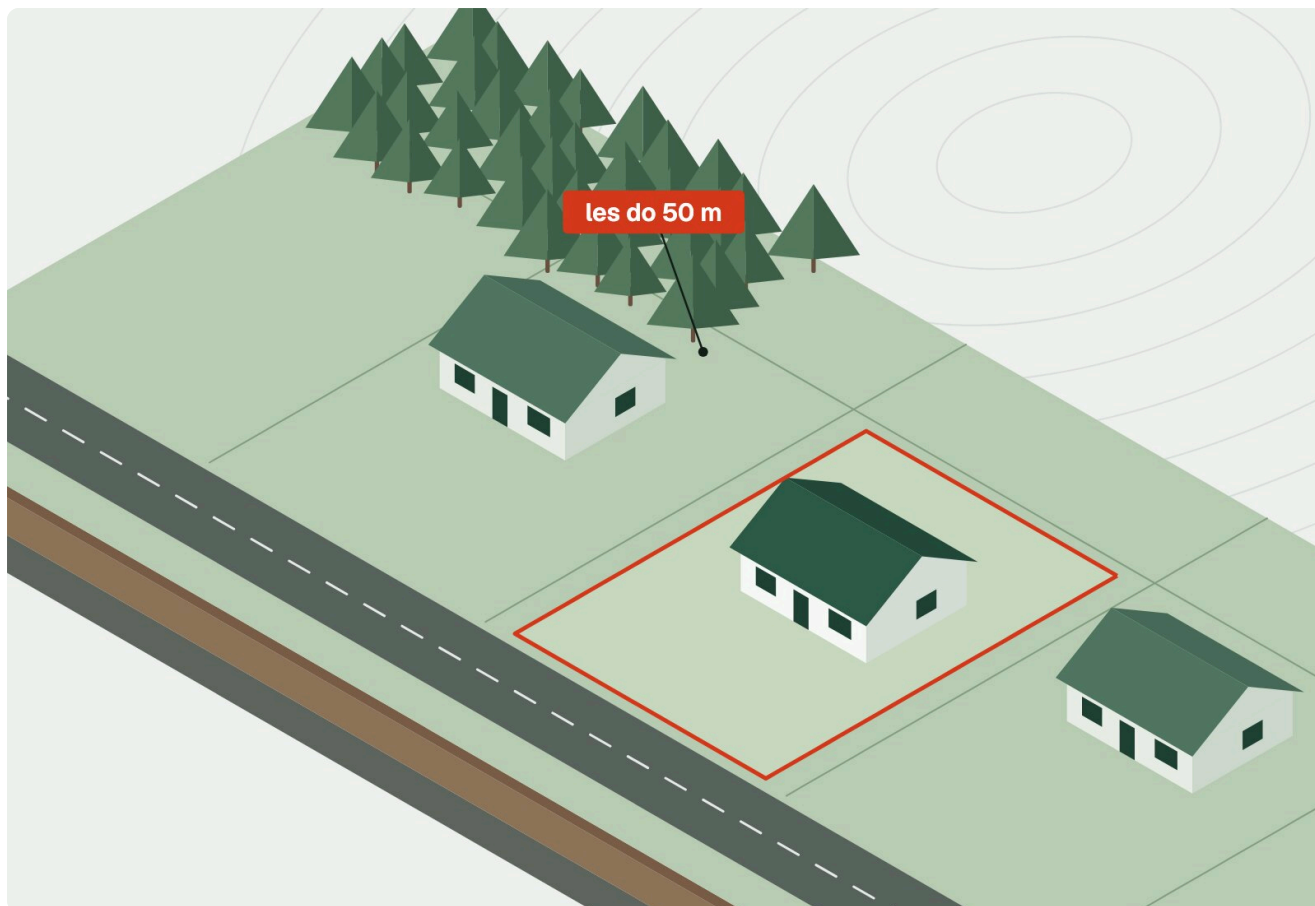
Nová lokalita, kde cesta ještě není

Developerské a obecní lokality na okrajích obcí se často prodávají ve chvíli, kdy jsou jen vytyčené parcely a příslib, že „cesta a sítě budou“. To nemusí být špatně, ale chtějte to mít černé na bílém. Kdo cestu postaví, do kdy, kdo ji zaplatí a kdy ji převezme obec? Dokud je komunikace soukromá, platí všechno, co jsme psali výš o služebnosti.

Ptejte se také na **plánovací smlouvu** mezi obcí a developerem, pokud existuje. Bývá v ní, kdo co vybuduje a předá. A ověřte si, jestli se povolení na vaši stavbu nedá podat dřív, než bude cesta dokončená. Někde to jde, jinde musíte čekat.

Co si odnést

- Projděte v katastru všechny parcely mezi silnicí a pozemkem.
- Soukromá cesta = služebnost zapsaná v katastru, ne ústní dohoda.
- Nový sjezd potřebuje souhlas obce a často i policie.



Kapitola 9 • okolí

Sousedé, les a další omezení

Pozemek nekupujete ve vzduchoprázdnu. To, co je kolem něj, ovlivní, kde smíte stavět, jak velký dům se vejde a jak se vám tam bude žít.

Les

Pokud je pozemek blíže než **50 metrů od okraje lesa**, potřebujete ke stavbě souhlas orgánu státní správy lesů. Často ho dostanete, ale s podmínkou, aby dům stál co nejdál od stromů. U menšího pozemku to může stavbu výrazně posunout nebo zmenšit.

Chráněná krajina a památky

V Česku je přes dvacet chráněných krajinných oblastí, například Křivoklátsko, Český ráj, Šumava, Beskydy, Bílé Karpaty nebo Pálava. Stavět se v nich dá, ale **správa CHKO** se vyjadřuje ke vzhledu domu: k tvaru střechy, barvám, materiálům, někdy i k velikosti oken. Podobně v památkových zónách. Pokud máte jasnou představu o moderním domě, ověřte si to předem.

Archeologie

Česko patří k archeologicky nejbohatším zemím střední Evropy, zvláště v úrodných nížinách podél řek. Stavebník, který bude kopat, musí záměr předem oznámit Archeologickému ústavu a umožnit záchranný výzkum. Soukromé osobě, která nestaví k podnikání, se náklady výzkumu zpravidla nepřepočítají, ale výzkum může stavbu na pár týdnů zdržet.

Odstupy a sousedé

Současná pravidla počítají s tím, že dům stojí obvykle **nejméně 2 metry od hranice** sousedního pozemku (neplatí u hranice s ulicí). U úzkého pozemku to rychle zúží prostor pro dům. Do hry vstupuje i požární bezpečnost: takzvaný **požárně nebezpečný prostor** domu nesmí bez souhlasu zasahovat na sousední pozemek. To může omezit třeba okna ve štítu blízko hranice.

Se sousedy se vyplatí seznámit ještě před koupí. Pro rychlejší povolení budete potřebovat jejich podpisy na situačním výkresu a za pár minut rozhovoru zjistíte, jestli to bude formalita, nebo problém. A mimochodem se dozvíte věci, které v žádné mapě nejsou.

Hluk a budoucí stavby

Silnice, železnice, zemědělský areál, kravín, sušička obilí. Některé věci uslyšíte nebo ucítíte jen v určité roční dobu. A podívejte se i do budoucnosti: plánované obchvaty, dálnice a koridory najdete v **Zásadách územního rozvoje** svého kraje.

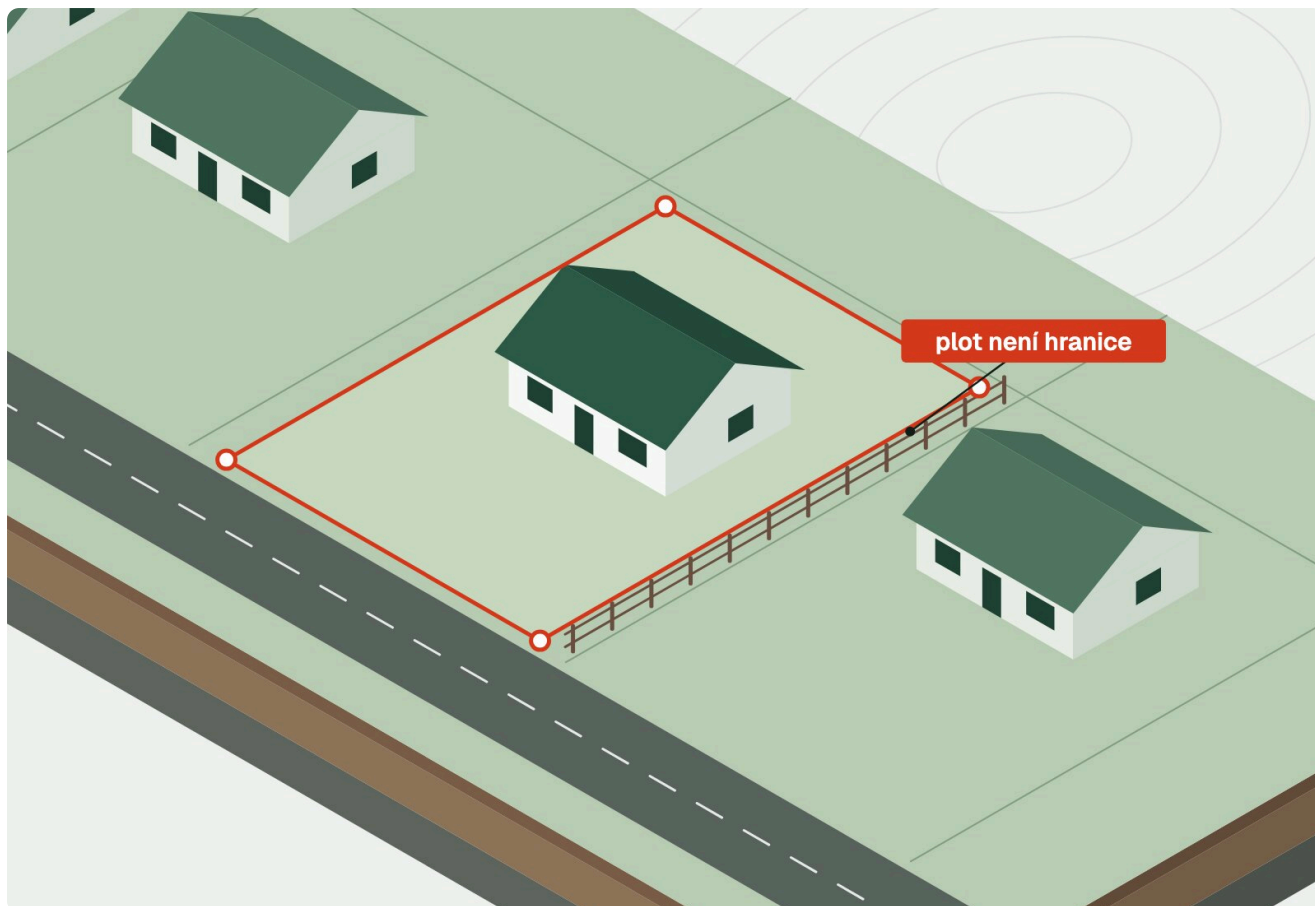
Slunce a výhled

Nakonec věc, která se do žádného předpisu nevejde, ale každý den vám bude dělat radost, nebo ji kazit. Kam svítí slunce? Ideální je, když se obývací pokoj a zahrada otevírají na jih nebo jihozápad a vjezd je ze severu. Pokud je ulice na jihu, bude dům „zády“ k zahradě a dispozice se bude složitě obracet.

Na pozemek se jděte podívat v různou denní dobu, ideálně i v zimě, kdy je slunce nízko. Vysoký les, kopec nebo sousedův dům mohou v prosinci zastínit zahradu na celé odpoledne. V létě to nepoznáte.

Co si odnést

- Les do 50 m a CHKO znamenají další souhlasy a podmínky.
- Počítejte s odstupem aspoň 2 m od hranice a s požárními omezeními.
- Seznamte se se sousedy. Jejich podpis budete potřebovat.



Kapitola 10 · před podpisem

Hranice, smlouva a peníze

Poslední krok bývá nejrychlejší, a proto nejnebezpečnější. Pod tlakem „velkého zájmu“ se podepisuje rychle. Právě tady se vyplatí zpomalit.

Hranice

Plot nebo kolíky v trávě nemusí odpovídat skutečné hranici zapsané v katastru. Na venkově se hranice desítky let „posouvaly“ podle toho, kdo kde sekal trávu. Pokud jsou pochybnosti, nechte si hranice **vytyčit geodetem**. Stojí to několik tisíc a ušetří to spory se sousedy, které by vás jinak provázely celý život.

Rezervační smlouva

Rezervační smlouva bývá formulovaná ve prospěch makléře. Často obsahuje rezervační poplatek, který při odstoupení propadá. Pokud ji podepisujete, chtějte do ní dostat, že poplatek se vrací, když se ukáže, že pozemek nelze využít pro stavbu rodinného domu, třeba kvůli územnímu plánu nebo sítím.

Kupní smlouva a úschova

- Kupní cenu skládejte do **úschovy** u advokáta, notáře nebo banky. Prodávající ji dostane až po zápisu do katastru.
- Pokud na pozemku vázne zástava prodávajícího, musí smlouva řešit její výmaz.

- Zvažte **odkládací podmínku**: smlouva nabude účinnosti, až když bude například vydané kladné stanovisko obce nebo smlouva o připojení elektřiny.

Hypotéka na pozemek

Banky půjčují na pozemek ochotněji, když je jasné, co a kdy na něm budete stavět. Některé chtějí do určité doby doložit povolení stavby. Ověřte si podmínky dřív, než podepíšete smlouvu s termínem doplatku.

Mění se zákony: od 1. ledna 2027 začíná platit velká novela stavebního zákona s heslem „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“. Povolování by se mělo zjednodušit. První měsíce ale budou přechodné a úřady se budou stěhovat do nové soustavy. Pokud plánujete začít v roce 2027, počítejte s rezervou.

Co si odnést

- Hranici v terénu si ověřte. Plot není katastr.
- Peníze jen přes úschovu. Rezervační poplatek ať je vratný, pokud stavět nepůjde.
- Nespěchejte. Dobrý pozemek počká týden, než si ho prověříte.

Kolik vás může stát, když to nezjistíte

Tabulka není strašák. Je to přehled toho, s čím se v praxi setkáváme nejčastěji, a orientačních částek, které tyto problémy přidají k rozpočtu stavby.

Problém	Orientačně navíc
Svah: vyšší základy, opěrné zdi, zemní práce	100 000 – 500 000 Kč
Špatné podloží: zesílená nebo hlubší deska, piloty	100 000 – 400 000 Kč
Chybějící kanalizace: domovní ČOV se vsakem	80 000 – 200 000 Kč
Chybějící vodovod: studna včetně projektu a povolení	100 000 – 250 000 Kč
Dešťová voda nevsakuje: retenční nádrž, regulovaný odtok	30 000 – 100 000 Kč
Dlouhé přípojky, protlak pod silnicí	desítky tisíc Kč
Vynětí ze zemědělského půdního fondu	jednotky až desítky tisíc Kč
Záplavové území: zvýšená podlaha, násep	desítky až stovky tisíc Kč
Chybějící legální přístup	stavba nemusí být vůbec

Částky vycházejí z naší praxe. Každý pozemek je jiný a skutečné náklady se mohou lišit oběma směry.

Na prověření pozemku nejde ušetřit. Jde na něm jen prodělat, když ho vynecháte.

Kontrolní seznam na prohlídku

Pozemek: _____ Katastrální území: _____ Parcela: _____

Územní plán

- ☐ plocha pro bydlení
- ☐ regulativy: střecha, výška, čára, zastavěnost
- ☐ žádná nevhodná změna ÚP
- ☐ není potřeba územní studie

Katastr

- ☐ vlastníci odpovídají, podepíší všichni
- ☐ bez zástav, exekucí, plomby
- ☐ břemena znám a nevadí
- ☐ druh pozemku / BPEJ: _____

Terén a podloží

- ☐ převýšení: _____ m
- ☐ voda z okolí nepřitéká
- ☐ bez sesuvů a poddolování (geology.cz)
- ☐ radonové riziko: _____

Povodně

- ☐ mimo záplavové území (dppcr.cz)
- ☐ místní: „voda sem nedošla“

Voda

- ☐ kanalizace: splašková / jednotná / žádná
- ☐ vodovod v ulici
- ☐ vsakování ověřeno

Sítě

- ☐ elektřina _____ m, kapacita ověřena
- ☐ plyn: ano / ne / nepotřebuji
- ☐ bez ochranného pásma přes pozemek
- ☐ sdělení o sítích vyžádána

Přístup a okolí

- ☐ cesta obecní nebo služebnost v katastru
- ☐ sjezd možný
- ☐ les dál než 50 m
- ☐ CHKO / památky: _____
- ☐ sousedé v pořádku

Smlouva

- ☐ hranice vytyčené
- ☐ vratný rezervační poplatek
- ☐ úschova kupní ceny
- ☐ podmínky hypotéky ověřené

Když budete chtít pomoci

Druhý názor od lidí, kteří stavějí

Většinu věcí z tohoto průvodce si zvládnete ověřit sami. Pokud ale narazíte na něco, čemu nerozumíte, nebo nemáte čas to dohledávat, rádi se na váš pozemek podíváme.

Konzultace po telefonu

990 Kč

Třicet minut nad vaším konkrétním pozemkem. Zavola-me v čase, který si vyberete, a projdeme, co jste zjistili a na co si dát pozor.

Důkladná prověrka

5 000 Kč

Kompletní report v PDF: územní plán, sítě, vyjádření distributorů, rizika a naše doporučení, co dál.

Povolení domu bez prostředníků

990 Kč

Podrobný návod, jak si stavbu povolit sami: koho požádat, o co, s jakými přílohami. Se vzory e-mailů.

Vše najdete na proverpozemek.cz

Průvodce má informativní charakter a nenahrazuje znalecký posudek, inženýrsko-geologický průzkum ani právní poradenství. Informace odpovídají stavu k říjnu 2026. Předpisy i ceny se mění, proto si vždy ověřte aktuální podmínky u příslušných úřadů a správců sítí. Provozovatel: ELMONTY energy s.r.o., IČO 19634463.

Ilustrace: tým proverpozemek.cz.