Než koupíte stavební pozemek

Stavba domu ovlivní nejen život majitele, ale také prostředí, v němž vyroste. Když se investor rozhodne pořídit si vlastní bydlení, v našem případě masivní dřevostavbu, měl by se zajímat nejen o praktické skutečnosti týkající se stavby samotné, ale i jejího širšího okolí, přesahujícího hranice stavebního pozemku.



David Javorský:
Charakter pozemku je základním podkladem pro zpracování projektu

Pozemek či chcete-li stavební parcela patří mezi základní podklad pro zpracování projektu. Navrhovaný dům se vždy přizpůsobuje charakteru pozemku, jeho svažitosti, orientaci ke světovým stranám, místním možnostem a regulativům. Pokud si není stavebník výběrem pozemku jistý, doporučuji s projektantem koupi pozemku zkonzultovat, pozemek řádně prověřit, zvážit jeho výhody i nevýhody.

Co ovlivňuje hodnotu pozemku?

Na cenu pozemku má většinou největší vliv jeho poloha a tím daná atraktivita. Dalším faktorem je dostupnost inženýrských sítí, tedy zda jsou na pozemek přivedeny, případně jak daleko jsou nejbližší přípojné body a jaké budou náklady na přivedení přípojek, případně na zřízení studny a čistírny odpadních vod. Důležitá je také možnost přístupu a příjezdu k samotnému pozemku, jeho kvalita a případná délka. Před koupí pozemku je nutné prověřit všechny důležité skutečnosti a vždy si ověřit informace, které podává prodávající.



Co vše bychom měli mít na zřeteli při hledání vhodného pozemku?

Nejprve je zapotřebí zjistit, zda je pozemek vůbec určen pro stavbu, kterou má budoucí stavebník v plánu realizovat (chata, rodinný dům, restaurace a podobně). Tyto informace lze získat na stavebním úřadě nebo na internetových stránkách obce z územního plánu.

Stavební pozemek má celou řadu specifik, sestavili jsme proto pro vás soubor otázek, na které byste si měli v průběhu hledání pozemku a zvažování jeho koupě odpovědět.

Ing. David Javorský,
KANADSKÉ SRUBY TÁBOR s.r.o.,
www.sruby-tabor.cz

NEŽ KOUPÍTE VYHLÉDNUTÝ POZEMEK, ODPOVĚZTE SI NA NÁSLEDUJÍCÍ OTÁZKY:

STÁVAJÍCÍ CHARAKTER POZEMKU

— Jaká je kvalita půdního podloží a únosnost základové půdy?
— Je k dispozici hydrogeologický, geologický a radonový průzkum?
— Je pozemek rovinatý, nebo svažitý?
— Jedná se přímo o stavební pozemek, nebo pouze o pozemek určený územním plánem k zastavění?
— Je pozemek dostatečně velký pro dům, který chceme stavět?
— Jak je pozemek orientovaný vůči světovým stranám?
— Existuje na pozemku nějaká stávající stavba?
— Není pozemek zatížen hlukem (například z tovární výroby, dálnice, letového koridoru apod.)?
— Není pozemek znečištěn nebo kontaminován?
— Nenachází se pozemek v záplavovém nebo zátopovém území?

POZEMEK A ÚŘADY

— Kdo pozemek prodává — majitel, nebo jeho zástupce na základě plné moci?
— K jaké zástavbě je pozemek územním plánem určen (bydlení, drobná výroba, průmysl apod.)?
— Jaké jsou stavební regulativy (viz textová část územního plánu)? Jakou maximální výšku hřebene, jaký tvar střechy a kolik podlaží územní plán určuje?
— Jaká je maximální zastavěnost pozemku?
— Kolik garážových stání je předepsáno ke každému domu?
— Jaké jsou odstupové vzdálenosti od sousedních staveb?
— Nenachází se pozemek v ochranném pásmu lesa, železnice, vysokého napětí, plynovodu apod.?
— Je pozemek dotčen nějakou ochranou (památková, ekologická, záplavová oblast, archeologické naleziště)?
— Neváznе na pozemku zástavní právo ve prospěch finanční nebo jiné instituce?
— Neexistuje na pozemek předkupní právo ve prospěch obce nebo státu?
— Je pozemek zatížen věcnými nebo jinými břemeny (viz list vlastnictví)?
— Kdo je uveden v listu vlastnictví jako majitel?

INFRASTRUKTURA

— Vede k pozemku příjezdová cesta? Kdo je jejím vlastníkem?
— Jaký je přístup na pozemek pro techniku a dopravu materiálu?
— Je pozemek připojen na elektřinu, vodu, kanalizaci, plyn?
— Jaká infrastruktura je k dispozici v obci (lékař, škola, školka, sportovní zařízení, obchody aj.)?
— Jaké možnosti hromadné dopravy jsou v obci (vlak, autobus, MHD)?

BUDOUCNOST

— Kdy je možné začít se stavbou?
— Jaké stavby jsou v budoucnu plánovány v okolí pozemku (rychlostní silnice, koridory aj.)?
— Jak ovlivní případná další zástavba v okolí světelné poměry a oslunění budoucího domu?

CENA

— Odpovídá cena pozemku celkové zamýšlené investici do stavby?
— Jaké další náklady jsou spojeny s koupí pozemku?
— Platí se kromě daně z nemovitosti obci nebo státu další poplatky v souvislosti s vlastnictvím pozemku?
— Kdo platí provizi z prodeje pozemku realitnímu makléři?