IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Obec nám v novém územním plánu udělala ze stavební parcely louku. Dostaneme náhradu?

> *Možná, ale užší, než čekáte. Stavební zákon hradí náklady vynaložené na přípravu stavby v obvyklé výši, ne pokles ceny pozemku, a jen pokud změna přišla do pěti let od plánu, který stavbu umožnil.*

TÝM IUSTORIA

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Koupili jste pozemek na stavbu domu, nechali si zpracovat projekt a obec ho v novém územním plánu převedla do nezastavitelné plochy. Ptáte se, kdo vám to zaplatí.

Zruší-li nebo významně omezí nový územní plán či jeho změna zastavitelnost pozemku, máte nárok na náhradu (§ 133 odst. 1 stavebního zákona). Hradí se ale náklady vynaložené na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku a na projekt, a snížení hodnoty pozemku, který zajišťuje dluh, typicky hypotéku. Pokles ceny pozemku jako takový zákon nenahrazuje.

Kdy nárok nevzniká

- Změnu, která zastavitelnost zrušila, jste navrhli sami.
- Změna přišla po uplynutí pěti let od účinnosti plánu, který stavbu na pozemku umožnil. Do pěti let se nepočítá doba, po kterou stavbě bránila stavební uzávěra nebo jiné dočasné omezení v plánu.
- Stavba už byla pravomocně povolena (§ 133 odst. 3 a 4 stavebního zákona).

Rozdíl tržních cen nedostanete. Nejvyšší soud v roce 2022 k předchozí, obdobně formulované úpravě uvedl, že náhradu celé kupní ceny pozemku, který vlastníkovi navíc zůstává, nelze žádat. Kdo pozemek přeplatil, dostane náhradu jen do obvyklé výše.

Co udělat teď

1. Zjistěte, kdy nabyl účinnosti plán, který stavbu umožnil, a kdy změna, která ji zrušila. Obojí najdete v záznamu o účinnosti na národním geoportálu územního plánování nebo u obce. Zda jste v pětileté lhůtě, ověříte na stránce Pozemek přestal být stavební.
2. Sepište všechny náklady na přípravu stavby a schovejte k nim kupní smlouvu, smlouvu s projektantem, faktury a doklady o poplatcích. Hradí se jen to, co doložíte.
3. Podejte písemnou žádost s výpočtem a doklady tomu, kdo plán vydal (§ 134 stavebního zákona). U územního plánu obce je to obec.

Lhůtu k podání žádosti zákon výslovně nestanoví. S žádostí přesto neotálejte, doklady se ztrácejí. Je-li změna teprve v návrhu, podejte připomínku do 15 dnů od veřejného projednání.

Obec nám v novém územním plánu udělala ze stavební parcely louku. Dostaneme náhradu?

Tým IUSTORIA · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/zmena-uzemniho-planu-stavebni-pozemek-nahrada/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.