



Město Rosice

Přesahy staveb jiných vlastníků nad pozemky města Rosice (veřejná prostranství)

Metodický postup



Tento metodický postup umožňuje realizovat přesahy staveb nad pozemky či na pozemcích města Rosice (dále i jen Města), které nelze odprodat, zatížit věcným břemenem nebo pronajmout.

Dle ustanovení § 506 odst. 1 OZ platí, že součástí pozemku je mimo jiné i prostor nad povrchem a pod povrchem. Zasahuje-li přesah stavby do vzdušného prostoru nad povrchem sousedního pozemku, zasahuje tak přímo do tohoto pozemku a omezuje vlastnické právo vlastníka sousedního pozemku.

Bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku tak nesmí dle OZ stavba přesahovat na jeho pozemek, a to ani v případě, že je na stavbu vydáno stavební povolení.

Pokud tedy vlastník budovy (stavby) již na svém pozemku postavil stavbu s přesahem na sousední pozemek ve vlastnictví Města, nebo zamýšlí takovou stavbu s přesahem postavit, musí k tomu získat tzv. soukromoprávní titul, tj. uzavřít smlouvu s vlastníkem sousedního pozemku, tedy s Městem.

Veřejná prostranství (veřejné plochy), jako jsou pozemní komunikace, jejich součásti, nejčastěji chodníky v ulicích města, veřejné účelové komunikace, dále náměstí, parky, veřejná zeleň a jiná veřejná prostranství, jsou určena k obecnému užívání, a proto se obvykle z majetku města neprodávají ani nepronajímají.

Za přesah stavby je pro účely této metodiky pouze ta část (konstrukce) stavby ve vlastnictví žadatele, která přesahuje nad pozemek Města a která se nepromítne do zobrazení budov v katastrální mapě. (balkony, fasádní prvky a pod.).

Tento metodický pokyn řeší přesahy staveb (budov) spočívající v umístění přesahu **zateplením** a v umístění přesahu **balkonů** nad pozemky Města.

Umožněním umístění přesahu stavby se Město zavazuje strpět určité jednání zájemce, jímž dojde k omezení vlastnického práva Města k pozemku dotčenému přesahem, což je kompenzováno jednorázovou úplatou za dané omezení.

V případě přesahu stavby zateplením je úplata určována dle délky zateplené plochy přesahující nad/na pozemek Města, tj. za běžné metry zateplení, a to ve výši 500,-Kč za jeden běžný metr. K dané ceně se připočítává DPH dle platných právních předpisů.

V případě přesahu stavby umístěním balkonů je úplata určována dle celkové plochy přesahu balkonu a dle počtu svislých řad balkonů s úhradou za 1m² ve výši 500,- Kč (např. 5 svislých řad stejných balkonů o výměře jednoho balkonu 4 m² představuje úhradu ve výši 4 m² x 500,- Kč=2000,-Kč za balkon x 5 řad balkonů = 10.000,-Kč celkem za přesahující plochu). K dané ceně se připočítává DPH dle platných právních předpisů.



Vlastník pozemku s budovou, případně vlastník budovy na cizím pozemku (dále jen žadatel), který již umístil, nebo hodlá na své budově umístit konstrukci s přesahem stavby, podá žádost o souhlas s umístěním přesahu stavby nad pozemek Města na odbor OKSaOŽÚ, pracoviště investic. K žádosti doloží žadatel označení dotčených pozemků a zakres situace s vyznačením přesahu a jeho rozměrů, podchodné výšky, plošné výměry přesahu.

Odbor OKSaOŽÚ, pracoviště investic posoudí předložené podklady z hlediska významu dotčeného pozemku, záměru města v daném území, rozsahu omezení pozemku Města daným přesahem, dodržení dostatečné podchodné výšky, zachování funkce obecného užívání.

Pokud bude nutné další odborné posouzení, vyzve pracoviště investic žadatele, aby si doplnil žádost o vyjádření odboru dopravy MěÚ Rosice, případně správců dotčených inženýrských sítí. Umožnění přesahu stavby žadatelem nad/na pozemek města Rosice umístěním přesahu představuje omezení vlastnického práva města a bude vždy prováděno jednak na základě Smlouvy o umožnění přesahu stavby, jednak vždy za jednorázovou úplatu.

V případě, kdy postačí posouzení pouze odboru OKSaOŽÚ, pracoviště investic, vydá toto pracoviště doporučení k vyslovení souhlasu či nesouhlasu umožnit přesah stavby nad svůj pozemek a předloží jej následně Radě města Rosice, která v případě souhlasu nechá v souladu s právní úpravou vyvěsit záměr umožnění přesahu nad pozemek/pozemky ve vlastnictví města Rosice.

Souhlas s umožněním přesahu jeho umístěním nad pozemky ve vlastnictví města Rosice bude vydáván vždy na dobu určitou plynoucí po dobu životnosti přesahu umísťovaného na budově (stavbě).

Po vydání souhlasu s umožněním přesahu a po uplynutí lhůty pro vyvěšení daného záměru, bude s žadatelem uzavřena Smlouva o umožnění přesahu stavby (dále jen Smlouva). Uzavřená smlouva se stane účinnou uhrazením jednorázové úplaty za umožnění přesahu budovy (stavby) nad pozemek Města.

Tento metodický postup byl schválen na schůzi Rady města Rosice dne 22.10.2025, usnesením č. RM/2025/76/7.

Tímto metodickým postupem se ruší a nahrazuje metodický pokyn, který byl schválen na schůzi Rady města Rosice dne 03.06.2024, usnesením č. RM/2024/41/24.

Nedílnou součástí tohoto dokumentu jsou vzorové smlouvy: Smlouva o umožnění přesahu stavby zateplením nad/na pozemky Města. Smlouva o umožnění přesahu stavby umístěním balkonů nad pozemky Města a Smlouva o umožnění přesahu stavby zateplením a umístěním balkonů nad pozemky Města.

V Rosicích dne 23.10.2025

Mgr. Andrea Trojanová v. r.
starostka města Rosice