

# ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

## ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8  
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2022-02-14  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-03176/2022-22  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-03176/2022  
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová  
TELEFON: 739 360 775  
E-MAIL: [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
MÍSTO A DATUM: Praha, 2022-02-21

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

### Žádost o vydání stanoviska k vyznačení budovy stojící na více pozemcích

Vážený pane inženýre,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu byla dne 14. února 2022 doručena Vaše žádost o stanovisko týkající se vyznačení budovy stojící na více pozemcích, přičemž nová budova se z části nachází na stávající stavební parcele se stavbou hlavní a z části na parcele pozemkové. K dotazu přikládáte příklady vyhotovení geometrického plánu, přičemž u příkladu č.1 je částí nové budovy, která se nachází na pozemkové parcele, přiřazeno nové parcelní číslo stavební parcely a část nové budovy, která se nachází na stavební parcele je zakreslena jako další prvek polohopisu sloučený k stavbě hlavní nacházející se na této stavební parcele (dále též jen „část nové budovy je zakreslena na stavební parcele se stavbou hlavní“), a u příkladu č.2 je oběma částem nové budovy přiřazeno nové parcelní číslo stavební parcely.

K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

K uvedené problematice je nejprve vhodné zmínit obecně evidování budov v katastru nemovitostí. **Předmětem evidence katastru** jsou v souladu s § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **budovy, který se přiděluje číslo popisné nebo evidenční**, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby a dále podle § 3 odst. 1 písm. c) téhož zákona **budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje**, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, **jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Budovy, které jsou součástí pozemku a které jsou hlavní stavbou na pozemku**, nejsou samostatným předmětem evidence katastru, nicméně jsou do katastru zapisovány jako **údaje o pozemku** podle § 10 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) a údaje o těchto budovách jsou tedy také obsahem souboru popisných informací (dále též jen „SPI“). Ve vztahu k jedné parcele přitom mohou být podle § 36 odst. 13 katastrální vyhlášky evidovány údaje podle § 10 odst. 1 písm. h) nebo podle § 11 katastrální vyhlášky nejvýše o jedné budově.

Jako obsah polohopisu katastrální mapy jsou podle § 5 odst. 1 katastrální vyhlášky zobrazovány obvody budov evidovaných v katastru, a dále podle odst. 2 tamtéž obvody budov, které jsou hlavní stavbou a jsou součástí pozemku nebo součástí práva stavby, a obvody budov, které jsou vedlejší stavbou a jsou součástí pozemku nebo součástí práva stavby. Definice vedlejší stavby je přitom stanovena v § 2 odst. 1 písm. i) katastrální vyhlášky.

Z výše uvedeného plyne, že **vedlejší stavby, které nejsou hlavní stavbou na pozemku**, nejsou předmětem evidence katastru a v katastru nejsou vedeny ani jako údaj o pozemku podle § 10 odst. 1 písm. h) katastrální vyhlášky, ovšem **obvod těchto staveb je obsahem polohopisu katastrální mapy**, a to jako další prvek polohopisu podle § 5 odst. 2 písm. d)

katastrální vyhlášky. Taková stavba se nezapisuje do katastru nemovitostí. Zákres takové stavby, která se **celým svým obvodem** nachází na pozemku stavby hlavní, se do katastrální mapy provede na podkladě záznamu podrobného měření změn.

Pokud se vedlejší stavba nachází **na jiném pozemku, než stavba hlavní**, je tato stavba i nadále obsahem polohopisu katastrální mapy, jak je výše uvedeno, současně se však **stává budovou hlavní na tomto pozemku** a dopadají tak na ni příslušná ustanovení katastrálních předpisů o budově hlavní na pozemku, tj. stává se předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Současně je zapotřebí, aby informace o budově, která je vedena v SPI, byly úplné, tj. aby byla budova v katastrální mapě zobrazena v celém svém obvodu a současně aby bylo na jisto postaveno, na jakých pozemcích se předmětná budova nachází.

Pokud se tedy jedná o vyhotovení geometrického plánu pro vyznačení obvodu **jedné budovy**, která se nachází na dvou pozemcích - z části na stávající stavební parcele se stavbou hlavní a z části na parcele pozemkové, je třeba, aby výsledný geometrický plán korespondoval s listinou potřebnou pro zápis budovy do katastru, a současně, aby výsledné evidování budovy v SPI po zápisu geometrického plánu odpovídalo skutečnosti. **Geometrický plán vyhotovený tak**, že části nové budovy, která se nachází na pozemkové parcele, je přiřazeno nové parcelní číslo stavební parcely a část nové budovy je zakreslena na stavební parcele se stavbou hlavní (příklad č. 1), **tomuto požadavku neodpovídá**.

Po provedení zápisu nové budovy na podkladě takového geometrického plánu by byla nová budova v SPI vedena pouze na nově označeném stavebním pozemku. Skutečnost, že se nová budova reálně nachází rovněž na jiném sousedním stavebním pozemku (se stávající budovou hlavní), nebude v SPI uvedena, a to s ohledem na výše uvedené ustanovení § 36 odst. 13 katastrální vyhlášky. Pokud je v geometrickém plánu zobrazena část obvodu jedné budovy jako obvod stavby hlavní na pozemku a část jako obvod stavby vedlejší nacházející se na pozemku stavby hlavní, podléhá každá část zobrazované budovy jinému režimu vedení v katastru, což je z pohledu vedení katastru nežádoucí. Z výše uvedených důvodů považujeme zobrazení obvodu budovy v příkladu č. 1 v dané situaci za nesprávné.

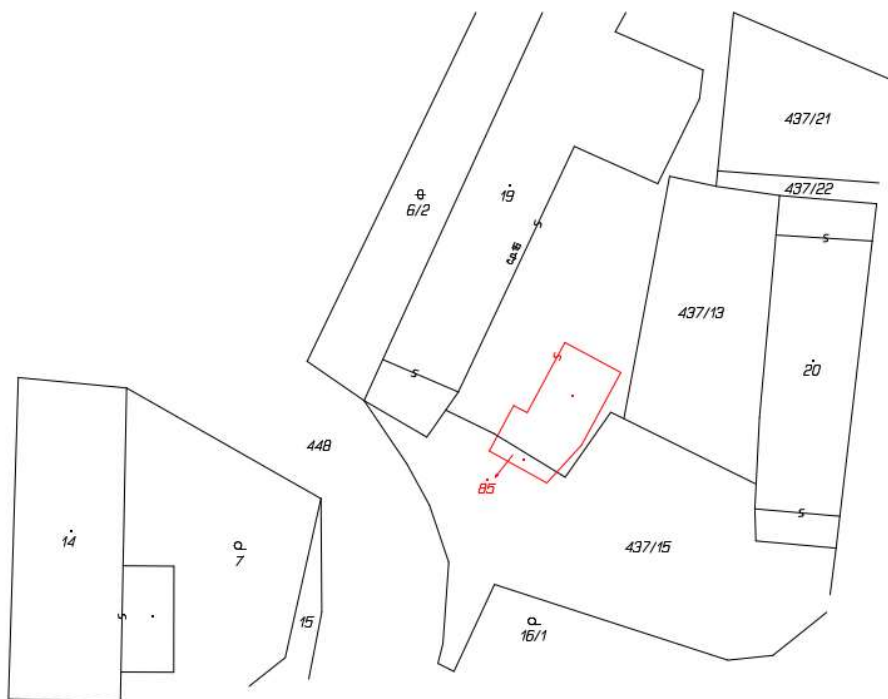
Naopak po provedení zápisu nové budovy na podkladě geometrického plánu kdy je oběma pozemkům pod každou částí nové budovy přiřazeno nové parcelní číslo stavební parcely (příklad č. 2) bude nová budova v SPI správně vedena jako budova na více pozemcích.

Závěrem upozorňujeme, že vyhotovení geometrického plánu dle příkladu č. 1 obecně nelze zcela vyloučit. Takové zobrazení obvodu budovy je totiž přípustné, pokud by se jednalo o zobrazení obvodu **dvou budov**: budovy hlavní, která by se celá nacházela pouze na nově označeném stavebním pozemku a další budovy vedlejší nacházející se na původním pozemku stavby hlavní. Jelikož katastrální pracoviště při potvrzení geometrického plánu nedisponují informací, zda se jedná o jednu budovu nacházející se na více pozemcích nebo se ve skutečnosti jedná o více budov nacházející se na jednotlivých pozemcích, a současně nelze při potvrzení geometrického plánu předjímat obsah listin, které budou předloženy k zápisu do katastru, nelze obecně zobrazení obvodu budov(y) v geometrickém plánu dle příkladu č. 1 považovat za vadu bránící potvrzení geometrického plánu. Takový geometrický plán proto bude obvykle potvrzen. Nepotvrzení geometrického plánu lze připustit za situace, kdy je již ze samotného zobrazení obvodu budovy zcela zřejmé, že se nejedná o zobrazení více budov nacházející se na jednotlivých pozemcích a že takový geometrický plán by byl technicky nezpůsobilý k zápisu do katastru podle § 25 odst. 2 katastrální vyhlášky.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová  
ředitelka odboru řízení územních orgánů  
(elektronicky podepsáno)

Obrázek č. 1



Obrázek č. 2

