

**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: uuaatg

---

VAŠE ZNAČKA: 17-APHA-00  
ZE DNE: 2021-05-25  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-10071/2021-22  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-10071/2021  
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová  
TELEFON: 284 041 247  
E-MAIL: cuzk@cuzk.cz  
MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-06-10  
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

**Žádost o stanovisko – výklad pojmu budova ve smyslu katastrálního zákona**

Vážený pane doktore,

Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel dne 25. května 2021 prostřednictvím Vaší datové schránky žádost o stanovisko týkající se výkladu pojmu budova ve smyslu § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Žádáte o potvrzení/vyvrácení názoru, že se v případě montované modulové stavby, která je se zemí spojena pomocí šroubů, resp. zemních vrutů, nejedná o budovu ve smyslu katastrálního zákona. Konstatujete, že v důsledku toho by taková stavba nebyla v katastru nemovitostí evidována a oprávnění k jejímu umístění na pozemek by bylo možné řešit nájemní smlouvou, nikoliv nutně právem stavby.

K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

Souhlasíme s Vaším názorem, že nutnost evidence stavby v katastru nemovitostí může mít vliv na řešení oprávnění k umístění této stavby na pozemek. Pokud jde o posouzení, zda se ve Vámi popisovaném případě jedná o budovu ve smyslu § 2 písm. l) katastrálního zákona, kdy se budovou rozumí „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“, nemůžeme Vám však zcela vyhovět. Rozhodnutí o tom, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu, která je spojena se zemí pevným základem, není v kompetenci orgánů zeměměřictví a katastru.

K problematice spojení stavby se zemí pevným základem se již v minulosti vyslovil Ústavní soud, který ve svém rozsudku sp. zn./č. j.: IV. ÚS 189/99 konstatoval, že „...*Závěr o tom, že stavba je spojena se zemí pevnými základy, je třeba vždy posuzovat podle povahy a okolností konkrétního případu, zpravidla na základě odborného stavebně technického vyjádření. Ústavní soud nesdílí názor stěžovatelů, že takový závěr lze učinit jen na základě znaleckého posudku, umožňuje-li to charakter věci, v projednávaném případě stavby, lze použít i odborné vyjádření kompetentního orgánu, např. stavebního úřadu...*“, a dále pak v rozsudku sp. zn./č. j.: I. ÚS 483/01 „...*Jde - li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom "spojení se zemí pevným základem" je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách.*

*Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením...“.*

S ohledem na výše uvedené Vám proto doporučujeme pro posílení právní jistoty ve věci ne/existence spojení stavby se zemí pevným základem obrátit se s dotazem na příslušný stavební úřad.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová  
ředitelka odboru řízení územních orgánů