

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

**Metodická pomůcka
k definici pojmu budova v katastrálním zákoně
a k zápisu budov do katastru nemovitostí**

č.j. ČÚZK-052498/2024

Obsah:

- 1) [Úvod](#)
- 2) [Definice pojmu budova v katastrálním zákoně](#)
- 3) [Podmínka: nadzemní stavba](#)
- 4) [Podmínka: spojení stavby se zemí pevným základem](#)
- 5) [Podmínka: prostorová soustředěnost a uzavřenost obvodovými stěnami a střešní konstrukcí](#)
- 6) [Příloha č. 1: Příklad - Podzemní stavba](#)
- 7) [Příloha č. 2: Příklad - Spojení stavby se zemí pevným základem](#)
- 8) [Příloha č. 3: Příklad – Uzavřenost obvodovými stěnami](#)
- 9) [Příloha č. 4: Další příklady](#)

ÚVOD

Metodická pomůcka má za cíl upřesnit pojem budova definovaný v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Pomůcka si neklade za cíl stanovit pravidla aplikovatelná na všechny reálné situace, její snahou je stanovit určitá objektivní kritéria, která by měla napomoci k celkovému posouzení, zda určitá stavba naplňuje definiční znaky budovy ve smyslu katastrálního zákona. Při hodnocení naplnění podmínek v daných konkrétních případech se nelze vyhnout problematickým a hraničním situacím. Zcela jistě tak může dojít k rozdílným subjektivním hodnocením, kdy ke konečnému závěru nakonec může přispět i samotná skutečnost, jak se stavba jeví jako celek navenek. Ve sporných případech může rozhodnout pouze soud.

Bez ohledu na rozbor definice níže uvedené, je nutno pojem budova posuzovat primárně v obecném chápání smyslu tohoto slova. Za budovu proto nelze považovat stavbu, která už ze své povahy budovou není, byť by i naplňovala níže uvedené parametry budovy blíže definované v katastrálním zákoně. Budovou tak ze své povahy nemohou být např. nádrže, zásobníky, věže, studny atp., které neslouží k pohybu ani pobytu osob, pokud tyto stavby, příp. jejich část, současně neplní účel budovy (ukázky viz [příloha č. 4](#)).

DEFINICE POJMU BUDOVA V KATASTRÁLNÍM ZÁKONĚ

Definice budovy podle § 2 písm. l) katastrálního zákona:

„nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí...“

Do katastrální mapy se budovy zobrazují svým obvodem v souladu s § 2 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), kdy se obvodem budovy rozumí:

„průnik vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netytických budov svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén...“

Pro posouzení, zda určitá stavba naplňuje definiční znaky pojmu budova podle katastrálního zákona, je rozhodující charakter stavby a její stavebně-technické řešení. Ne každá stavba splňující náležitosti stavby podle stavebního zákona je stavbou splňující definici budovy podle katastrálního zákona, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí.

Pokud je v pomůcce zmíněna evidence budov v katastru nemovitostí, je tím pro zjednodušení míněna evidence samostatných budov, které jsou předmětem evidence katastru podle § 3 katastrálního zákona a zároveň evidence údajů o budovách, které jsou součástí pozemku nebo součástí práva stavby, a nejsou tak samostatným předmětem evidence v katastru.

Z pohledu evidence katastru nemovitostí je zápis údajů o budově v katastru ve smyslu § 2 písm. l) katastrálního zákona limitován dalšími legislativně vymezenými podmínkami, např. vyloučením drobných staveb podle § 2 písm. m) katastrálního zákona z evidence katastru. Tyto další podmínky pro naplnění nutnosti evidence budovy v katastru pomůcka záměrně neřeší.

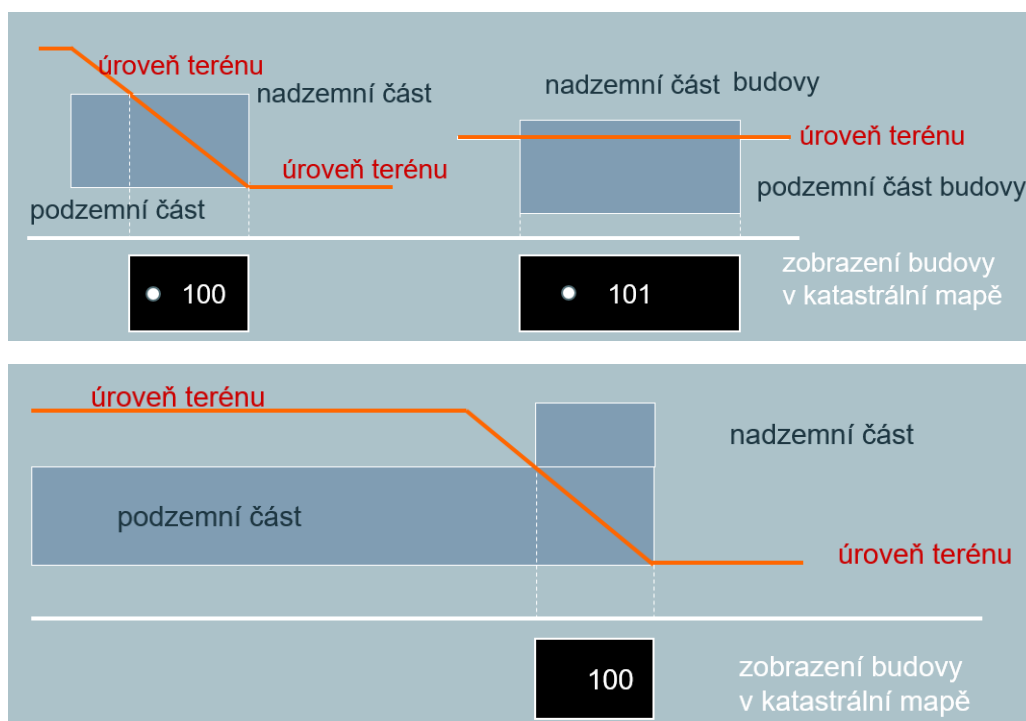
Kumulativní podmínky pro naplnění definice pojmu budova:

1. nadzemní stavba
2. spojení se zemí pevným základem
3. prostorová soustředěnost a uzavřenost obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

1. NADZEMNÍ STAVBA

V katastru nemovitostí mohou být z povahy věci evidovány pouze údaje o budově, která se alespoň z části nachází nad zemí (pozn.: *definice pojmu budova v § 13 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zdůrazňuje možnou existenci podzemní části budovy*). Podzemní stavby ve smyslu stavebního zákona jsou předmětem evidování v katastru pouze za předpokladu, že vyhovují definici budovy podle katastrálního zákona jako nadzemní stavby, tj. zčásti vystupující nad terén. To platí i v případech, kdy podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazené v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby. V případě podzemní stavby, pokud má být evidována v katastru, musí požadavky definice budovy podle katastrálního zákona splňovat část podzemní stavby vystupující nad terén.

Schematický příklad, kdy je předmětem evidování v katastru i stavba, z hlediska stavebních předpisů, podzemní, která alespoň částí svého obvodu vystupuje nad terén; v kat. mapě se vyznačuje průřezem obvodu s terénem:



V případě budov částečně vystupujících nad terén je tak v katastru vyznačována pouze nadzemní část budovy, což může být například jen shora viditelný portál vstupu do budovy, pokud tento portál tvoří obvod budovy. **Je-li budova zcela pod úrovní terénu, není předmětem evidence v katastru nemovitostí.** V každém konkrétním případě je nutné s ohledem na stavebně-technické uspořádání vyhodnotit, zda budova vystupuje nad terén, byť v rámci stavební činnosti přetvořený, nebo se jedná pouze o zeminu pokrývající střechu budovy za účelem jejího zatravnění jako součást nadzemní stavby (tzv. „pochozí“ střecha). (ukázky viz [příloha č. 1.](#))

2. SPOJENÍ STAVBY SE ZEMÍ PEVNÝM ZÁKLADEM

Evidence nemovitých věcí

Uvedenou podmínku spojení stavby se zemí pevným základem v definici pojmu budova podle katastrálního zákona je nutno chápat a vyhodnocovat zejména ve vztahu k úloze katastru nemovitostí jakožto veřejného seznamu evidující věci nemovitého charakteru. Budova, jejíž údaje jsou obsahem evidence katastru tak vždy musí naplňovat pojmové znaky stavby jakožto věci nemovité ve smyslu § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. věci, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.

Kompetentní orgán

Rozhodnutí o tom, zda se jedná o stavbu, která je spojena se zemí pevným základem, není v kompetenci orgánů zeměměřictví a katastru, které jako evidenční orgány nemají možnost takovou skutečnost prověřovat. Lze do jisté míry stanovit určitá objektivní kritéria pro splnění podmínky spojení stavby se zemí pevným základem, charakter „pevného spojení“ však není zákonem definován. Tento pojem tedy bude nutně zahrnovat celou škálu možností a je tak do určité míry dán prostor k individuálnímu posouzení.

Již v minulosti se Ústavní soud vyslovil např. v rozsudku sp. zn. I. ÚS 483/01 a rozsudku sp. zn. IV. ÚS 189/99, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, ve sporných případech je namístě zpracovat znalecký posudek či odborné vyjádření. Splnění uvedené podmínky bude vždy nutno posuzovat s ohledem na okolnosti daného konkrétního případu. Ústavní soud v citovaných rozsudcích dále uvedl, že z hlediska odbornosti bude přitom nejčastěji kompetentním úřadem k vyjádření, zda je či není daná stavební konstrukce spojena se zemí pevným základem, stavební úřad.

Co je spojení pevným základem?

- 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.
- Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 Afs 131/2014-31 je třeba u způsobu oddělení stavby od zemského povrchu mít na mysli konvenční způsoby jejího oddělení od zemského povrchu (tah, zdvih), při kterých dochází pouze k překonávání fyzického tření věci o zemský povrch či k překonání gravitační síly. Je nerozhodné, zda a po jaké době případné tření vede k poškození věci. Podstatné je, že při oddělení není překonávána konstrukce, jejímž účelem je zachovat věc pevně spojenou se zemským povrchem, věc není "vytržena" z původního umístění. Oddělení věci od zemského povrchu má být možné přirozeným způsobem, bez násilí překonávajícího dosavadní pevné spojení se zemským povrchem.
- Podpůrně lze při hodnocení kritéria spojení stavby se zemí pevným základem využít rovněž judikaturu, komentářovou literaturu¹ a metodiku² posuzující dané kritérium v souvislosti se stanovením předmětu daně podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, příp. četnou judikaturu či metodiku řešící obecně parametry věci nemovité ve vztahu k dalším skutečnostem.

¹ Např. Procházková Jana, Komentář k dani z nemovitých věcí s příklady 2021, Účetní portál, 01.01.2021

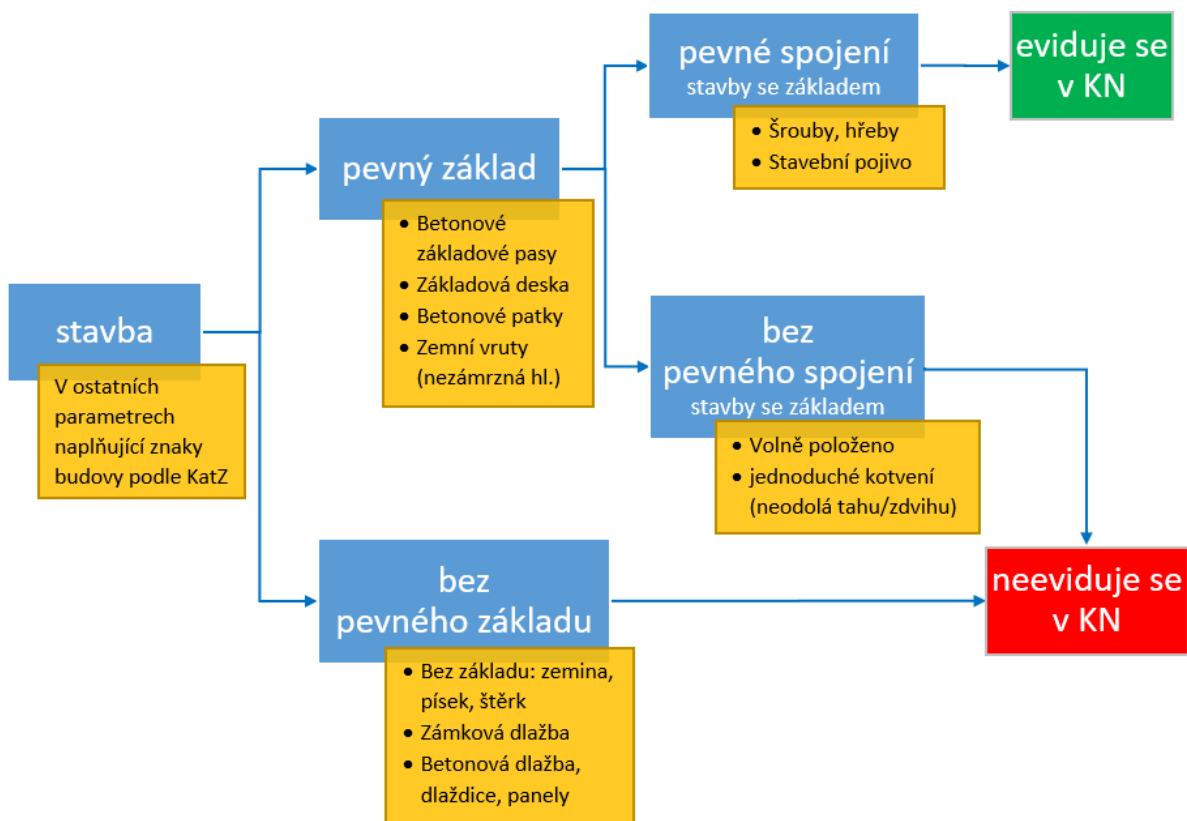
² https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ-3_DNeV_2014.pdf

Vyhodnocení podmínky pevného spojení – podpůrná kritéria

Pro sjednocení vyhodnocování kritéria „spojení stavby se zemí pevným základem“ uvádíme, se zřetelem na individuální posouzení, základní znaky, které by takové spojení mělo naplňovat:

- existuje pevný základ, tj. obvykle základová konstrukce: může se jednat např. o betonové základové pasy, základovou desku, patky apod., nikoli však o pouhý urovnaný terén, případně upravený vrstvou štěrku nebo písku, volně položenými panely apod.
 - stavba je s pevným základem pevně spojena, tzn., je použita technologie (např. stavební pojivo) neumožňující oddělení stavby bez jejího poškození.
 - o pevné spojení se nejedná, bude-li stavba na základové konstrukci položena volně nebo do materiálu, který slouží pouze k vyrovnání plochy a nevytváří pevné spojení.³ (Stavbu tak lze překonáním gravitace jednoduše přemístit)
 - pevným základem spojeným se zemí nejsou sloupky dřevěné konstrukce zaražené do terénu, naopak např. cihelné základy, i když hloubka není zjištělná, lze považovat za pevně spojené se zemí.⁴
- Často bude záležet spíše na existenci pevného základu, než na formě spojení stavby s tímto základem (toho lze dosáhnout poměrně snadno „jakýmkoliv“ pevným stavebním pojivem či šrouby)
- Často nemusí stačit pohledové posouzení, ale bude nutné znát stavebně-technické řešení stavby, řešení základu stavby

Jednoduché schéma:



³ Koreček Jan, Otázky a odpovědi - Posuzování mobilních domů z pohledu předmětu daně z nemovitých věcí, 1.1.2024

⁴ Ministerstvo financí, Cenový věštník – částka 3/1995, 14.2.1995

Hodnocení pevného základu se odvíjí od hloubky založení základů. Podle normy ČSN EN 1997, Euro kód 7 pro závěr o spojení stavby se zemí pevným základem, by měly základy zasáhnout do nezámrzné hloubky, což je v klimatických podmínkách České republiky standardně 80 cm (50 cm u skalní a poloskalní půdy a 120 cm v soudržných zeminách s hladinou spodní vody v hl. < 2m). Dle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 23 CO 139/2021, ani zjištěný základ v nižší hloubce však neumožňuje jednoduché oddělení staveb od země, aniž by došlo k porušení jejich konstrukce. V určitých případech lze tedy akceptovat i základ v hloubce nižší, typicky se může jednat např. o výrobky plnicí funkce stavby, které mají v tomto ohledu obvykle nižší nároky. Opět záleží na individuálním posouzení celkového charakteru stavby a jejího stavebně-technického řešení.

Jako problematické se nejčastěji jeví vyhodnocení pojmu budova a splnění kritéria pevného spojení se zemí pevným základem zejm. u výrobků plnicí funkce stavby jako jsou např. zahradní domky, modulové stavby, kontejnery, plechové garáže, mobilní domy, které spojením se zemí pevným základem ztrácí svou mobilitu. Příklad hodnocení takové stavby je uveden v [příloze č. 2.1](#)

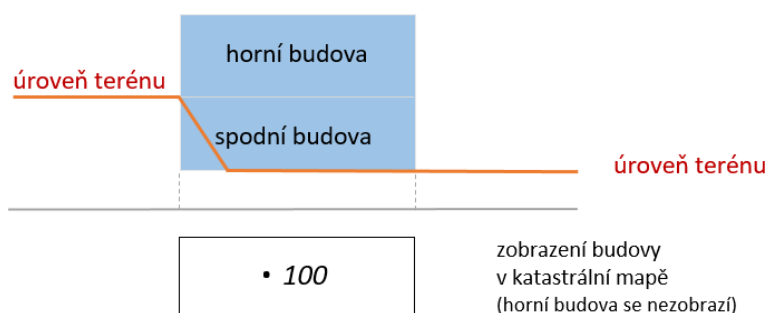
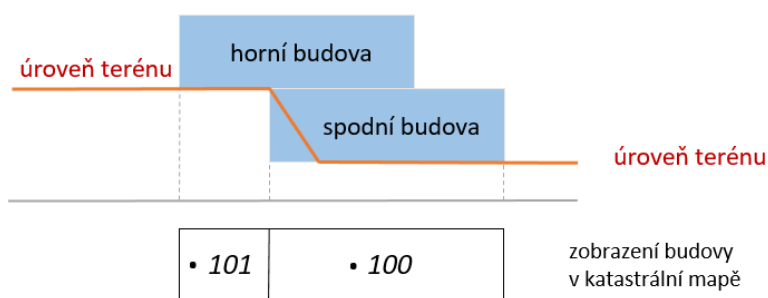
Stavba na stavbě

Zvláštním případem, kdy nedochází ke splnění podmínky spojení stavby se zemí pevným základem, je situace, kdy se budova zcela nachází na jiné budově, příp. vodním díle (viz [příloha č. 2.2](#)).

Příklad:

- Budova, která je postavena na vodním díle (např. na hrázi nebo na odkališti), je „stavbou na stavbě“ nebo je součástí tohoto vodního díla; v katastru se neneviduje, ani se v katastrální mapě jejím obvodem nezobrazuje.
- Je-li budova postavena na vodním díle pouze z části, eviduje se v katastru pouze na části, kde na vodním díle nespočívá.
- Spočívá-li budova na jiné budově z části, zobrazuje se budova pouze v té části, kde je založena do terénu.

Pozn.: Vodní elektrárna, ač je (její část) budovou, které bylo přiděleno číslo popisné, se v katastru eviduje s typem stavby vodní dílo a v katastrální mapě s mapovou značkou pro vodní dílo.



3. PROSTOROVÁ SOUSTŘEDĚNOST A PŘEVÁŽNÁ UZAVŘENOST OBVODOVÝMI STĚNAMI A STŘEŠNÍ KONSTRUKCÍ

Stanovení podmínky zajišťuje, že budovou se rozumí stavba, jež vytváří určitý jasně vymezený kompaktní prostor, resp. prostory, ohraničené právě obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, které jsou stavebně technicky uspořádané tak, aby mohly jako celek plnit samostatně základní funkce budovy.

- V případě více na sebe navazujících objektů je třeba vyhodnocovat, zda se z hlediska konstrukčního, stavebního i funkčního jedná o jednu budovu představující jediný kompaktní celek či se jedná o více sousedících budov (k tomu viz např. Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 3434/2023, sp. zn. 30 Cdo 1149/2000, sp. zn. 28 Cdo 789/2002).

Jako uzavřené obvodové stěny je přitom nutno chápat stěny z pevného materiálu splňující požadavky kladené na stavební konstrukce obvodového pláště:

- Musí odolávat působení nepříznivých faktorů vnějšího a vnitřního prostředí a rovněž vlivu použitých stavebních materiálů.
- Obvykle se bude jednat o těžké obvodové pláště tvořené standardními stavebními materiály
- Požadavky naplňují rovněž stěny lehkého obvodového pláště
 - Lehký obvodový plášť je část obálky budovy vyrobená z konstrukce obvykle sestávající ze svislých a vodorovných profilů, vzájemně spojených a ukotvených do nosné konstrukce budovy a obsahující pevné a/nebo otevíratelné výplně, která zajišťuje všechny požadované funkce vnitřní nebo vnější stěny nebo její části, ale nepodílí se na únosnosti nebo stabilitě stavební konstrukce. Lehký obvodový plášť je navržen jako samonosná konstrukce, která přenáší vlastní tíhu, užitná zatížení, zatížení vlivem povětrnostních podmínek (vítr, sníh, atd.) a seizmické zatížení do hlavního stavební konstrukce (ČSN EN 13119)
- Za obvodovou stěnu ve smyslu výše uvedeného ustanovení nelze považovat stěnu nepevné struktury, bez stability a bez vyšší odolnosti vůči různým druhům zatížení, tj. např. stěnu
 - neodolající standardnímu vnitřnímu či vnějšímu zatížení, povětrnostním vlivům atp.
 - neodolající své vlastní váze (nejsou samonosné)
 - bez standardní odolnosti vůči zatížení/únosnosti v tlaku, tahu, teplotě, času atd.
 - jednoduše znehodnotitelnou/deformovatelnou, vyrobenou z lehkých krycích materiálů bez tvarové stálosti jako je např. plachta, rákosová rohož atp.
 - pohyblivé, movitého charakteru, kdy by jejich lehkou mobilitou došlo k zániku stěny

Převážnost uzavření obvodovými stěnami (ukázky viz příloha č. 3)

- Za převážné uzavření obvodovými stěnami lze obvykle považovat uzavření většinou z celkového množství obvodových stěn (typicky postačí k naplnění definice např. 3 uzavřené stěny ze 4 celkových obvodových „stěn“).
- Z definice nevyplývá, že by obvodové stěny musely dosahovat až ke střešní konstrukci, a proto není pro určení převážné části rozhodující velikost povrchu stěn (stěny mohou být uzavřeny pouze z části).
- Pro vyhodnocení uzavřené stěn je opět nutné přihlídnout k okolnostem daného konkrétního případu: vyhodnotit, zda uzavření stěn je takového rozsahu, aby bylo dosaženo základních funkcí stěn pro funkčnost budovy, zejm. v podobě ochrany vnitřního prostoru před vnějšími a vnitřními vlivy.

Příloha č. 1

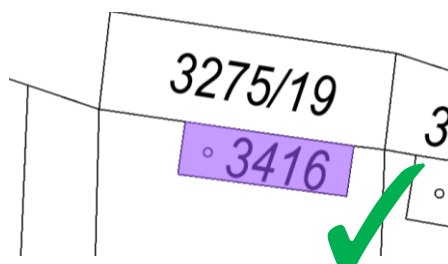
Podzemní stavba

Vinný sklep (hraniční případy)

Z části vystupující nad terén



V katastrální mapě může být zobrazena pouze v části vystupující nad terén

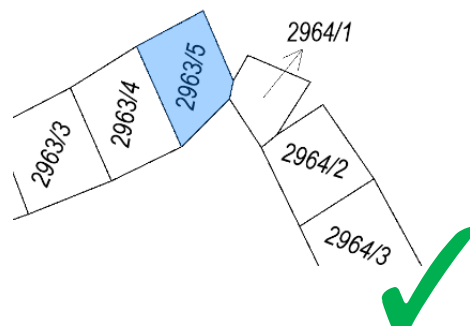


Nevystupující nad terén

Neeviduje se jako budova v KN

bez zobrazení budovy v katastrální mapě

(evidováno s druhem pozemku a způs. využití: ostatní plocha/jiná plocha)



Příloha č. 2.1

Hodnocení kritéria pevného spojení se zemí pevným základem

„plechová garáž“

- jedná se o výrobek plnicí funkci stavby
- může a nemusí být ukotven
- existuje pevný základ?
- je stavba se základem spojena?

Kdy se nejedná o pevný základ (nemůže dojít k pevnému spojení výrobku se zemí)

- zámková dlažba
- betonová dlažba, velkoformátové dlaždice nebo panely
- zcela bez pevného základu: zemina, písek, štěrk
- sloupky dřevěné konstrukce zaražené do terénu

1) zámk.dlažba bez pev.základu



Obr. převzaty z <https://stalconcept.cz/>

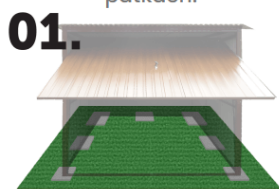
2) betonové dlaždice (nikoliv patky)



Kdy se jedná o pevný základ (hodnocení pevného základu se odvíjí od hloubky založení)

- betonové základové pasy
- základová deska
- betonové patky (záleží na hloubce patek)
- zemní vruty a patky (splňující parametry pro stavební základy – nezámrná hloubka)

Plechová garáž na betonových patkách:

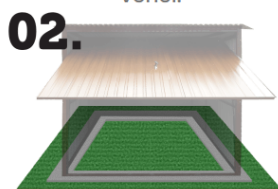


1) bet. patky (zámrná hloubka)



Obr. převzaty z <https://stalconcept.cz/>

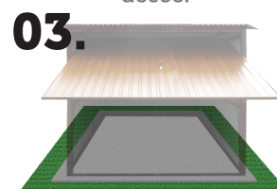
Plechová garáž na betonovém věnci:



2) betonový věnec



Plechová garáž na betonové desce:



3) základová deska



Kdy stavba není se základem spojena

- volně položeno na jakýkoliv, i pevný, podklad (překonáním gravitace lze stavbu přemístit)
- „mobilní“ kotvení (velmi snadná manuální demontáž bez nadstandardního vybavení) – jednoduše oddělitelné tahem/zdvihem

Kdy stavba je se základem spojena

- „jakékoliv“ pevné kotvení do pevného podkladu (základu) – hloubka šroubů/hřebů (samořezné šrouby), která zajistí pevné přichycení, které odolá vnějším vlivům a účinkům vlastního působení věci (postačí i připojení samořezným šroubem k zemnímu vrutu splňujícímu parametry pevného základu)
- Často bude záležet spíše na existenci pevného základu, než na formě spojení samotné stavby s tímto základem (toho lze dosáhnout poměrně snadno „jakýmkoliv“ pevným stavebním pojivem či šrouby)
- Často nemusí stačit pohledové posouzení, ale bude nutné znát stavebně-technické řešení stavby, řešení základu stavby

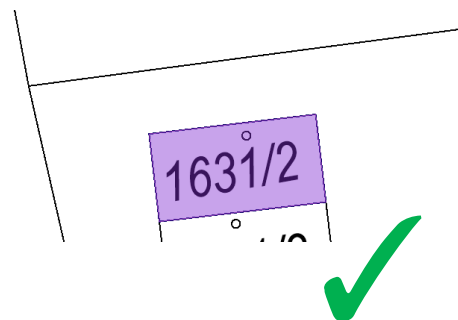
Příloha č. 2.2

Stavba na stavbě - patrové garáže

stavba se zcela nachází na jiné budově



Údaje o horní budově nejsou evidovány v katastru

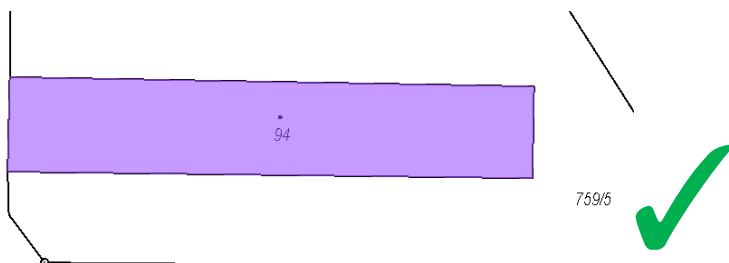


Příloha č. 3

Prostorová soustředěnost a převážná uzavřenost obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

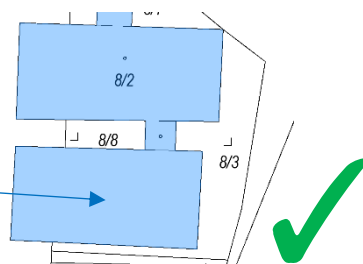
Je považováno za převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (hraniční případy)

Údaje o budově se evidují v KN
zobrazení v katastr. mapě se zn. budovy

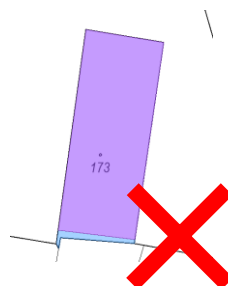


Není považováno za převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

Neeviduje se jako budova v KN
bez zobrazení zn. budovy v katastrální mapě
(evidováno jako nádvoří k přilehlé stavbě pro výrobu a skladování)



Nesprávné zobrazení v katastrální mapě – se zn. budovy



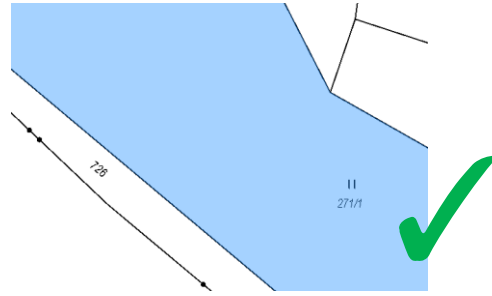
Příloha č. 4

Další příklady staveb ve vztahu k pojmu budova a jejich zobrazení v katastrální mapě

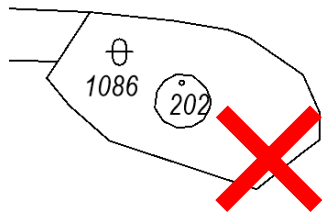
Věžový vodojem (nádrž umístěná na nosné konstrukci) – objekt plní pouze funkci věžového vodojemu:



Neviduje se jako budova v KN
bez zobrazení zn. budovy v katastrální mapě
(příp. může být zobrazeno jako jiný druh/způsob využití pozemku)



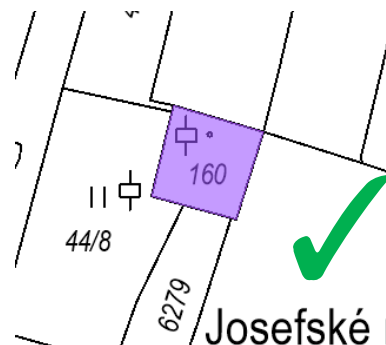
Nesprávné zobrazení v katastrální mapě – se zn. budovy



Vodárenská věž - naplňuje rovněž účel budovy

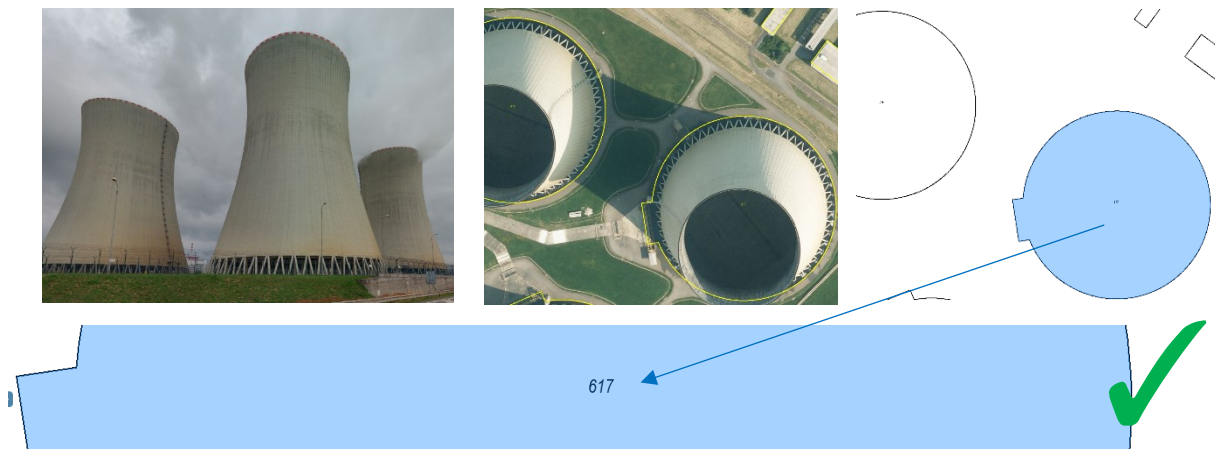


Údaje o budově se evidují v KN
zobrazení v katastr. mapě se zn. budovy

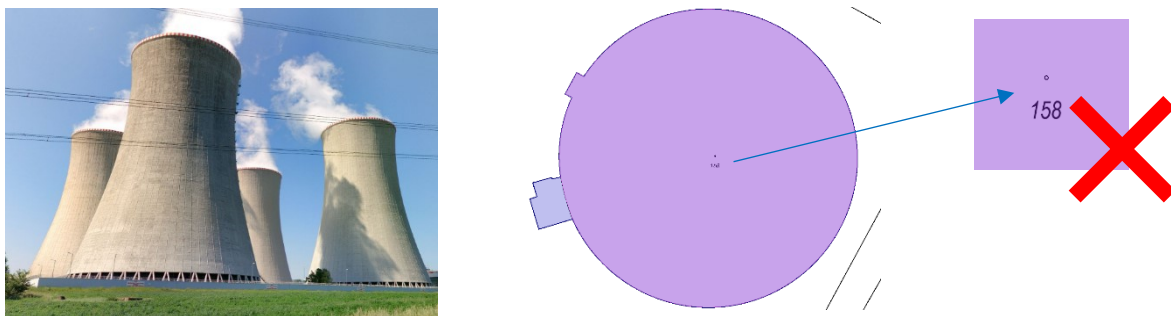


Chladicí věže elektrárny

Neeviduje se jako budova v KN
bez zobrazení zn. budovy v katastrální mapě
(evidováno s druhem pozemku a způs. využití: ostatní plocha/jiná plocha)



Nesprávné zobrazení v katastrální mapě – se zn. budovy



Chladicí věže – opláštěné a plnicí mj. rovněž funkci budovy

Údaje o budově se evidují v KN
zobrazení v katastr. mapě se zn. budovy

