

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

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

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2025-07-11
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-042971/2025-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-044141/2025
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2025-07-22

POČET LISTŮ/PŘÍLOH: -

Žádost o stanovisko k problematice vyznačování a evidence staveb v katastru nemovitostí

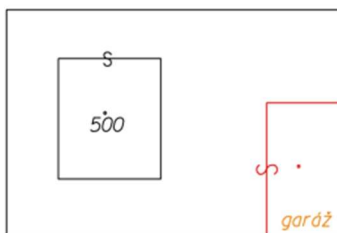
Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) obdržel dne 11. července 2025 Vaši žádost o stanovisko k zaměřování staveb a jejich vyznačování v katastrálních mapách. Uvádíte obecné příklady možného zobrazení vedlejší stavby, přičemž konstatujete, že v uvedených případech nebrání sloučení parcel skutečnosti podle § 35 odst. 7 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Pro zodpovězení Vašich dotazů odkazujeme na sdělení č. j. ČÚZK-017348/2024, umístěném na internetových stránkách ČÚZK. Ke zde uvedenému dále upřesňujeme:

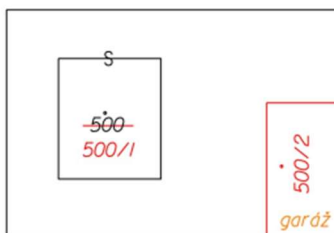
K dotazu č. 1: *Je správná varianta vyznačit garáž na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří vnitřní kresbou jako vedlejší budovu nebo jako samostatnou parcelu? Pokud jsou možné obě varianty, podle čeho rozhodnout?*

Vyznačení garáže

a) jako vedlejší budovy



b) samostatným parc. číslem



Pojmem vedlejší stavba se pro účely katastrální vyhlášky rozumí *budova, která je určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s hlavní stavbou v rámci jejich hospodářského účelu, a která není drobnou stavbou*. Pokud stavba garáže naplňuje znaky vedlejší stavby podle katastrální vyhlášky a celá se nachází na nádvoří přiléhající ke stavbě hlavní, vyznačuje se taková stavba v souladu s § 5 odst. 2 písm. d) katastrální vyhlášky jako tzv. další prvek polohopisu. Taková vedlejší budova není předmětem evidence v katastru nemovitostí a nejsou o ní zapisovány údaje do souboru popisných informací. Hranice mezi plochou, na níž se nachází vedlejší stavba a plochou nádvoří přiléhající ke stavbě hlavní netvoří hranici pozemku podle § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). **Plocha, na níž se nachází vedlejší stavba, se tak parcelním číslem samostatně neoznačuje.**

Označení plochy s vedlejší stavbou samostatným parcelním však nelze vyloučit, a to v případě záměru vlastníka oddělit tento pozemek s garáží od pozemku se stavbou hlavní a garáž užívat

samostatně. V takovém případě je budova stojící na samostatné parcele budovou hlavní na novém pozemku se všemi důsledky, údaje o ní se evidují v katastru.

Nelze však vyloučit ani takový případ, že geometrický plán je vyhotoven pro rozdělení pozemku a na novém samostatném pozemku je současně postavena stavba garáže, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. K takové změně je nutné doložit předně povolení záměru dělení nebo scelení pozemků podle § 216 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a dále listiny potřebné k zápisu budovy garáže. V takovém případě se v podstatě jedná o situaci popsanou v dotazu č. 2.

Jelikož katastrální úřad při převzetí výsledku zeměměřické činnosti do dokumentace katastru nemůže předjímat obsah listin, které budou předloženy k zápisu změny do katastru, jsou v této fázi akceptovatelné obě varianty návrhu zobrazení garáže. Volbu varianty zobrazení změny do katastrální mapy by tak měl vyhotovitel výsledku zeměměřické činnosti zvolit s ohledem na výše uvedené informace, v návaznosti na dostatečně podrobnou a odborně vedenou komunikaci se zadavatelem.

K dotazu č. 2: Dalším případem je stavba na pozemku zahrady, která sousedí přímo s pozemkem zastavěné plochy. Zde se nabízí dvě varianty. První je zvětšení původní zastavěné plochy o tuto novou stavu, která se stane vedlejší stavbou. Druhá varianta je stavbu označit samostatným parcelním číslem. Pokud jsou možné obě varianty, podle čeho rozhodnout?

Postup vyznačení vedlejší stavby se řídí shodnými pravidly jako v situaci z dotazu č. 1 s tím rozdílem, že v důsledku zákresu vedlejší stavby do katastrální mapy v tomto případě vždy dochází ke změně hranice, resp. rozdělení pozemku. Primární by vždy měla být snaha o sloučení pozemků ve smyslu definice druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, sloučení však může bránit existence různých práv k pozemkům.

K dotazu č. 3: Evidují se drobné stavby do 16 m², pokud jsou na pozemku s druhem pozemku např. zahrada u rodinného domu? Plní zde tato stavba doplňkovou funkci ke stavbě hlavní – rodinnému domu?

Drobnou stavbou se pro účely katastrálního zákona podle § 2 písm. m) rozumí stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla. Pro účely evidence katastru tak není rozhodné to, jaký je evidovaný druh pozemku, na kterém se předmětná stavba nachází, ale striktně (ne)naplnění podmínek definujících drobnou stavbu. Při hodnocení toho, zda daná stavba plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, lze podpůrně vycházet z § 510 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

S pozdravem

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