

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: č.j.17441/25/5100-00460-708633
ZE DNE: -
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-039720/2025-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-042588/2025
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2025-07-11
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Podnět k prošetření zápisu stavby

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) obdržel dne 24. června 2025 Váš podnět k prošetření zápisu konkrétní stavby jako budovy do katastru nemovitostí. Domníváte se, že zápis této stavby jako budovy neodpovídá definici budovy podle § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a žádáte o přezkum a případně odstranění zápisu. K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

Předně je třeba konstatovat, že ČÚZK, na který jste se v dané věci obrátili, není oprávněn přeshetřovat správnost údajů katastru, neboť jako ústřední správní orgán zeměměřictví a katastru nemovitostí nevykonává v rámci své působnosti státní správu katastru nemovitostí. Tyto činnosti podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, vykonávají katastrální úřady. ČÚZK sám proto nemůže Vaší žádosti jakkoliv vyhovět. Pokud by v takových případech konal, překročil by svou zákonem vymezenou pravomoc. Pokud tedy zpochybňujete konkrétní údaj vedený v katastru nemovitostí, je třeba se obrátit na příslušný katastrální úřad. V rámci principu dobré správy však ČÚZK považuje za vhodné Vám pouze stručně a v obecném smyslu sdělit následující.

Katastr nemovitostí je primárně založený na evidenčním principu, což znamená, že údaje jsou zapisovány na podkladě listin, předložených k zápisu samotnými vlastníky a jinými oprávněnými, případně též orgány veřejné moci, kterým to stanoví právní předpis. Katastrální úřady jsou dále právními předpisy limitovány v tom, jaké náležitosti jsou u listin předkládaných k zápisu předmětem přezkumu. Předmětem přezkumu katastrálního úřadu přitom obecně není fyzické ověření a hodnocení souladu vlastníkem ohlašovaného údaje se skutečným stavem v terénu; katastrální úřady zde plní roli čistě evidenční. V případě, kdy je katastrálnímu úřadu ohlašován zápis údajů o nové budově, je tak vlastník tím, kdo deklaruje, že ohlašované údaje se týkají budovy, která naplňuje definici budovy podle § 2 písm. l) katastrálního zákona.

Pokud aktuálně evidovaný stav v katastru nemovitostí odpovídá obsahu listin, které byly podkladem pro zápis, má katastrální úřad pouze omezené nástroje provést **z moci úřední** nápravu při podezření, že vlastníkem dříve ohlášené údaje o nové budově jsou nesprávné, resp. že ohlášené údaje se netýkají budovy podle § 2 písm. l) katastrálního zákona. V úvahu přicházejí následující možnosti:

Pokud se jedná o budovu, která je aktuálně evidována v registru územní identifikace, adres a nemovitostí (dále jen „RÚIAN“), přitom však tato stavba nenaplnuje znaky budovy, která se v RÚIAN eviduje, doporučujeme se obrátit na příslušný stavební úřad, který by měl takovou stavbu z RÚIAN odstranit. V návaznosti na výmaz budovy z RÚIAN dojde k automatizovanému odstranění zápisu této budovy rovněž z katastru nemovitostí.

Další možností je odstranění zápisu budovy na základě zjištění katastrálního úřadu při revizi údajů katastru nebo při obnově katastrálního operátu mapováním, kdy katastrální úřady do určité míry ze své evidenční role vystupují a prověřují soulad údajů evidovaných v katastru se skutečným stavem v terénu. Přehled plánovaných revizí a obnovy operátu novým mapováním je případně k dispozici na stránkách ČÚZK <https://services.cuzk.gov.cz/prehled-mapovani-a-revize>.

Výmaz budovy z katastru lze zajistit i na základě ohlášení vlastníka, které bude doloženo prohlášením vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ze kterého bude zřejmé, že stavba nenaplňuje definici budovy podle katastrálního zákona a údaje o ní tak nemají být evidovány v katastru. V takovém případě dojde k výmazu budovy z katastru nemovitostí za současného odeslání podnětu ve formě reklamace údaje do RÚIAN. Jak je uvedeno v předchozích větách, k takovému výmazu je ale nezbytná součinnost vlastníka.

Pro úplnost pak dodáváme, že pokud vlastník uvede nesprávný údaj správnímu orgánu za účelem získání neoprávněné výhody, jedná se o přešupek proti pořádku ve státní správě podle § 2 odst. 3 písm. b) zákona č. 251/2016 Sb., o některých přešupcích. K jeho řešení je věcně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

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