

# 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: 3. 1. 2023

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-00149/2023-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-02489/2023

VYŘIZUJE: Mgr. Jiří Fojtášek

TELEFON: 284 041 280

E-MAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 1. 2. 2023

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

### Zápis jednotek do katastru nemovitostí

Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel Vaše podání, ve kterém se dotazujete na možnost zápisů jednotek v katastru nemovitostí ve stavbě určené pro rekreaci, konkrétně pak, zda je nutné jednotky vymezené jako nebytové prostory, případně zda je možné jednotky v takové stavbě vymezené jako bytové jednotky.

K Vašemu podání uvádíme následující:

Katastrální úřady zapisují způsob využití jednotky vymezené podle občanského zákoníku podle účelu využití jednotky uvedeného v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě (případně v dohodě o oddělení ze spoluvlastnictví, v dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, v dohodě o změně rozsahu společného jmění, v dohodě o vypořádání společného jmění či v rozhodnutí soudu). Na rozdíl od dřívější právní úpravy v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník v části upravující bytové spoluvlastnictví definici pojmy byt a nebytový prostor neupravuje. Právní věda dovozuje, že je možné přiměřeně použít vymezení bytu v ustanovení § 2236 odst. 1 občanského zákoníku, které upravuje definici bytu pro účely nájmu. Bytem se dle tohoto ustanovení rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Z definice je zřejmé, že byla opuštěna koncepce, podle níž se odvozuje způsob využití jednotky od rozhodnutí stavebního úřadu. Dle nové právní úpravy se ponechává určení způsobu využití jednotky na vlastníkově vůli, nezávisle na veřejném právu. Nová konstrukce vychází z jedné ze základních zásad občanského práva, zakotvené v ustanovení § 1 odst. 1 občanského zákoníku, a sice že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Z toho důvodu také není možné v soukromém právu použít definici bytu a ubytovací jednotky obsažené v ustanovení § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, neboť se jedná o předpis veřejného práva.

Pokud občanský zákoník ani katastrální předpisy nestanoví vázanost způsobu využití jednotky na rozhodnutí stavebního úřadu, potom katastrální úřady nejsou oprávněny zkoumat soulad vymezení způsobu využití jednotek v prohlášení s kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem. Je tak zcela na vlastníkově, jak jednotky v budově vymezení.

Povolené způsoby využití jednotky, které je možné evidovat v katastru nemovitostí, jsou potom určeny přílohou Technické podrobnosti pro správu katastru k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a sice v bodě 6 Způsob využití jednotky. Jednotka může mít v katastru nemovitostí tyto způsoby využití: byt,

ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor, rozestavěná jednotka, skupina bytů, skupina nebytových prostorů, skupina bytů a nebytových prostorů. Způsob využití jednotky ubytování se tedy nepřipouští.

S účinností od 1. 1. 2023 se do katastru nemovitostí zapisuje upozornění na skutečnost, že jednotka je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona [§ 21 odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů]. Toto upozornění deklaruje soulad mezi rozhodnutím stavebního úřadu a prohlášením vlastníka o rozdělení domu na jednotky (nebo obdobné listiny) zapisovaným do katastru, což má vést ke zvýšení právní jistoty při nabývání jednotky. Upozornění se zapisuje na základě osvědčení stavebního úřadu, o které žádá vlastník domu nebo jednotky. Zápis uvedeného upozornění není koncipován jako povinnost vlastníka, ale na bázi dobrovolnosti mu dává možnost, aby z veřejného seznamu bylo jednoznačně seznatelné, že jednotka v jeho vlastnictví odpovídá povolení či kolaudací podle stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému se však toto upozornění týká pouze jednotek vymezených podle občanského zákoníku.

S pozdravem

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