

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:

2022-02-21

NAŠE SP. ZN.:

ČÚZK-03592/2022-22

NAŠE Č. J.:

ČÚZK-03956/2022

VYŘIZUJE:

Mgr. Pavlína Trajerová

TELEFON:

737258994

E-MAIL:

cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM:

Praha, 2022-03-16

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Výstavba nových jednotek formou přístavby

Vážený pane magistře,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) obdržel Vaši žádost o stanovisko k zápisu rozestavěné jednotky nově vystavěné v budově evidované v katastru nemovitostí, kde dosud žádné jednotky vymezeny nejsou, a to formou přístavby (se změnou obvodu budovy). Uvádíte, že přístavba i jednotka už jsou konstrukčně zhotoveny, neboť jsou hotové obvodové stěny i střešní konstrukce. Přístavba se nachází částečně na stavební parcele, kde je hlavní stavba a částečně na sousední zahradě ve vlastnictví stejných osob. Ptáte se, zda Úřad souhlasí s názorem příslušného katastrálního úřadu, že je možné rozestavěnou jednotku, zhotovovanou přístavbou nacházející se na dvou různých parcelách téhož vlastníka, vložit do katastru nemovitostí až po kolaudaci přístavby. Domníváte se, že tento závěr nemá oporu v zákoně ani v Návodu pro správu katastru nemovitostí, neboť jednotka již vznikla výstavbou, a proto musí existovat způsob, jak ji vložit do katastru dříve, než bude stavba zkoulaudována. Doplňujete, že stavba je řádně povolena a účastník má k dispozici tyto podklady: prohlášení o vymezení jednotek, prohlášení o stavu rozestavěnosti, GP se zaměřením a ohlášení změny obvodu budovy.

Úřadu nepřísluší vydávat stanoviska k otázkám, jejichž řešení je předmětem rozhodování v konkrétních správních řízeních vedených katastrálními úřady, neboť jako ústřední správní orgán zeměměřictví a katastru nemovitostí nevykonává v rámci své působnosti státní správu katastru nemovitostí. K Vašemu dotazu se tedy můžeme vyjádřit pouze v obecné rovině, nikoli ve vztahu k Vašemu konkrétnímu případu.

Obecně se podle ustálené metodiky Úřadu změna údajů o stavbě vyvolaná změnou jejího obvodu přístavbou zapisuje do katastru na základě ohlášení vlastníka stavby doloženého geometrickým plánem pro zaměření změny obvodu stavby a listinami, kterými vlastník dokládá povolení užívání stavby. Uplatnění tohoto pravidla může být důvodem, proč katastrální úřad požaduje, aby před zápisem jednotky vzniklé v přístavbě stávajícího domu (tedy při současné změně obvodu budovy evidované v katastru nemovitostí) byly předloženy též doklady potřebné pro změnu údajů o stavbě související s přístavbou. V popsaném případě je však situace modifikována tím, že v přístavbě má být vymezena rozestavěná jednotka.

Nejprve je třeba uvést na pravou míru tvrzení, že jednotka již vznikla výstavbou. Podle ustanovení § 1163 občanského zákoníku vzniká jednotka výstavbou tehdy, zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami. Z toho vyplývá, že v případě, kdy je dům i jednotka v předepsaném stupni rozestavěnosti, vzniká „automaticky“ jako věc

v soukromoprávním smyslu, ovšem pouze za předpokladu, že se k tomu strany zavázaly, tedy pokud uzavřely smlouvu o výstavbě. Ve svém dotazu zmiňujete jako jeden z podkladů, které má účastník připraven k zápisu do katastru, prohlášení o vymezení jednotek. Pokud je jednotka vymezena prohlášením vlastníka, nikoliv ve smlouvě o výstavbě, potom v souladu s § 1164 odst. 1 občanského zákoníku nevzniká dosažením předepsaného stavu rozestavěnosti, nýbrž až zápisem do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí. Z výše uvedeného ovšem nelze dovozovat, že by rozestavěná jednotka nemohla být zapsána na základě prohlášení vlastníka, ačkoliv je výstavba formou přístavby obvykle realizována na základě smlouvy o výstavbě podle § 1172 odst. 1 občanského zákoníku.

Úřad již dlouhodobě považuje za přípustné, aby v témže domě byly vymezeny prohlášením vlastníka jak jednotky dokončené, tak jednotky rozestavěné. K takové situaci běžně dochází v případě, kdy jsou v domě vymezeny rozestavěné jednotky, a následně dochází k postupnému dokončování jednotek a jejich postupnému zápisu do katastru nemovitostí. Od chvíle, kdy je zapsána první dokončená jednotka v domě, do chvíle, kdy jsou dokončeny všechny jednotky, jsou v takových domech běžně evidovány současně jak jednotky rozestavěné, tak jednotky dokončené. Není tedy důvod bránit tomu, aby byly v nemovitosti prohlášením vymezeny od počátku jednotky dokončené (které skutečně dokončené jsou) a jednotky rozestavěné (které splňují podmínky pro zápis rozestavěné jednotky z hlediska fáze jejich rozestavěnosti, avšak nejsou dosud dokončené a není povoleno je užívat).

Výše popsaná pravidla pro zápis přístavby a rozestavěných jednotek si tedy do jisté míry konkurují. Z toho důvodu je třeba obezřetně vážit, v jakém vzájemném vztahu jsou a jakým způsobem musí být v daném případě aplikována. Zejména je nezbytné si uvědomit, že zápis jednotek, a to i rozestavěných, vychází z norem soukromého práva, zejména občanského zákoníku, zatímco zápis změny jiných údajů, kterým je změna obvodu budovy v důsledku přístavby, je upraven normami veřejného práva. Podle ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného. Rozestavěná jednotka, stejně jako jednotka dokončená, vznikne zápisem do veřejného seznamu, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (§ 1164 odst. 1 občanského zákoníku). Tento zápis se provádí formou vkladu. Změna jiných údajů katastru týkající se obvodu budovy a s tím související zápis skutečnosti, že budova se nachází na více pozemcích, se podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, provede až po uskutečnění této změny, a to na základě příslušných listin prokazujících povolení přístavbu užívat. Jedná se zde totiž o změnu údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti. Máme za to, že přístavbu, v níž se nachází jednotka, která dosud není dokončena (či více jednotek, z nichž některé dosud nejsou dokončeny), nelze považovat za uskutečňovanou.

Z toho vyplývá, že na základě prohlášení vlastníka o rozdělení nemovitosti na jednotky dojde pouze k zápisu nově vymezených jednotek, včetně rozestavěné, aniž by se tento zápis jakkoliv týkal údajů o budově. Katastrální úřad bude budovu nadále evidovat se stávajícím typem stavby a způsobem využití stavby, v souboru popisných informací nebude dočasně uvádět, že se stavba nachází na dvou pozemcích, a rovněž nebude přístavbu ke stavbě zobrazovat v katastrální mapě. Zápisem všech těchto údajů se bude zabývat až poté, co přístavba bude dokončena a tato změna bude katastrálnímu úřadu ohlášena. Bude tak postupovat přiměřeně jako v případě „běžné“ přístavby, která se rovněž promítá do údajů katastru nemovitostí až poté, co je dokončena.

S pozdravem

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