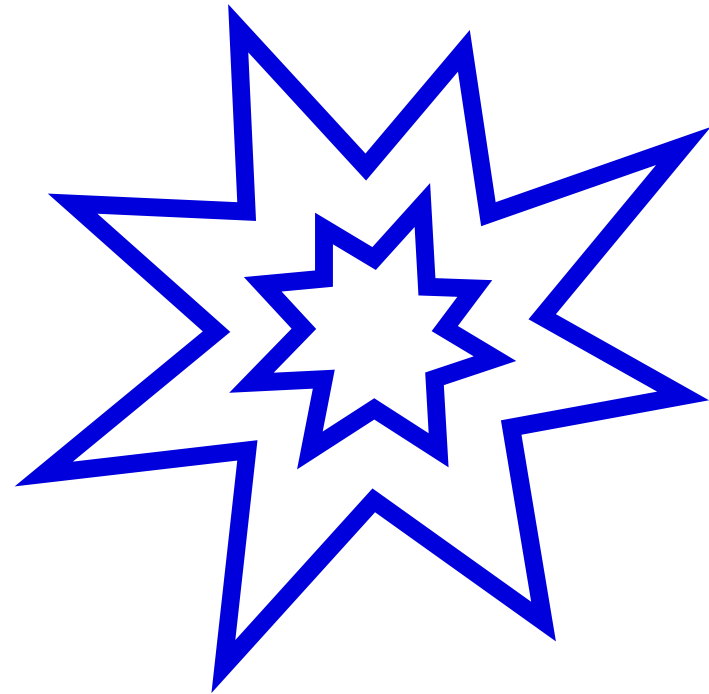


Probíhající rekodifikace stavebního práva a její vliv na katastr nemovitostí

Jakub Hanák, Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

Vliv?



Zamyšlení nad tématem (1)

Katastr nemovitostí

- zdroj informací sloužících mj. k:
 1. k ochraně práv k nemovitostem
 2. k ochraně životního prostředí
 3. pro rozvoj území
 4. pro tvorbu dalších informačních systémů

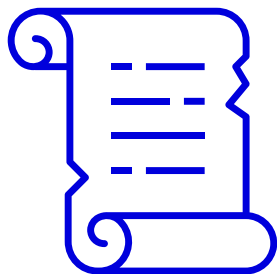
Rekodifikace stavebního práva

- věcný záměr z 2019
- stavební zákon č. 283/2021 Sb.
- změnový zákon č. 284/2021 Sb.
- žádná cílená změna katastrálních předpisů v souvislosti s jeho přijetím
- časově korelující změny zákona o zeměměřictví, reagovaly až na prováděcí předpisy ke StZ

Stavební právo ↔ katastr nemovitostí



Identifikace staveb,
staveniště a území



Doklad právního titulu
k výstavbě



Vymezení účastníků
řízení

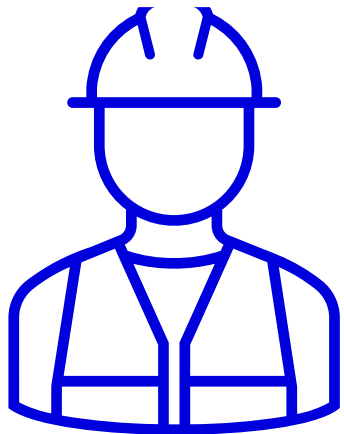


Identifikace
chráněných režimů



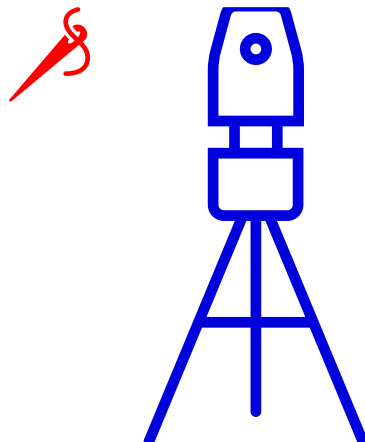
Zápis nových staveb a
pozemků do katastru

Zamyšlení nad tématem (2)



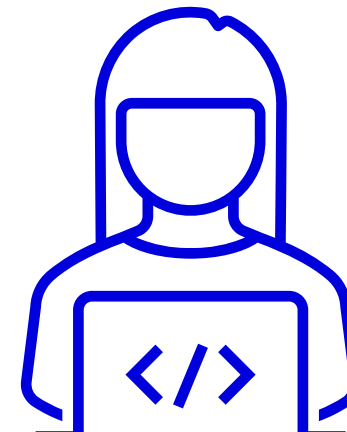
Stavebník

Využití katastru v procesech podle stavebního zákona



Zeměměřič

Zeměměřické činnosti ve výstavbě



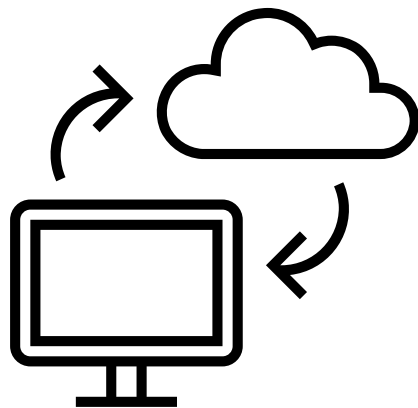
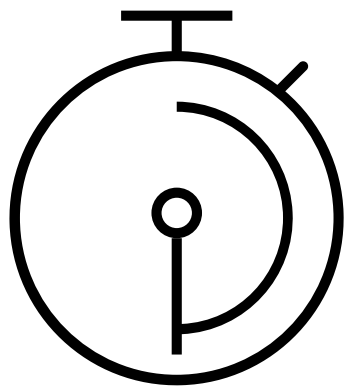
Pracovník katastrálního úřadu

Zápis nových pozemků a staveb

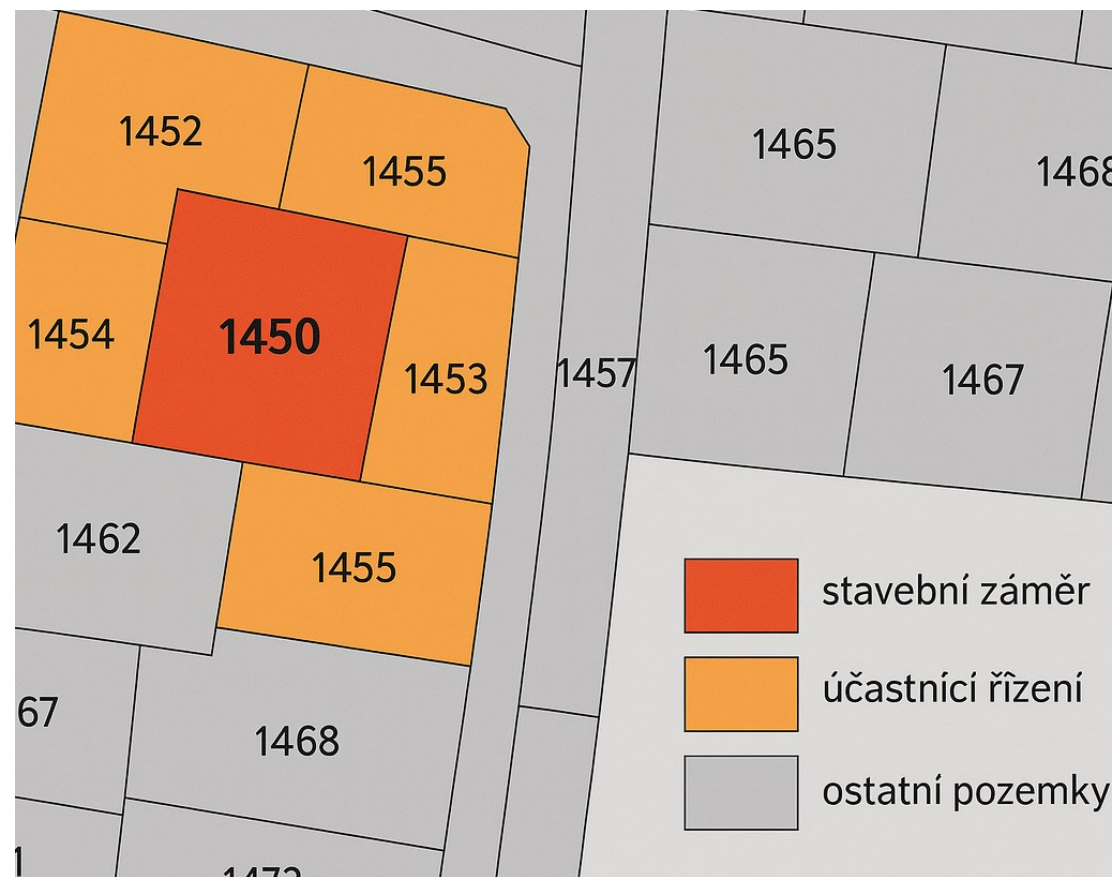
Využití katastru v procesech podle stavebního zákona



Cíl (!?)



§ 329 StZ



Digitalizace ↔ automatizace

- plocha stavebního záměru v katastrální mapě
- ověření vlastnictví u pozemků a staveb → upozornění a ověření jiného doložení (např. plná moc)
- vymezení účastníků načtením dat z KN podle dat o pozemcích (automaticky, klikáním)
- ztotožnění osob
- ověření ochranných pásem DI, TI a způsobu ochrany podle KN

deepview

ZPRÁVA O TECHNICKÉM STAVU

informačních systémů sloužících
k digitalizaci stavebního řízení k dni
uvedení do ostrého provozu 1. 7. 2024
a následně k datu 25. 9. 2024

Výstup z technické části forenzního auditu digitalizace stavebního řízení v ČR

19.8.2025



Právní titul při povolování stavby: dříve (§ 184a)

- Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá **souhlas vlastníka pozemku** nebo stavby.
- výjimečné situace výstavby na cizím pozemku = souhlas s podáním žádosti → nenahrazuje soukromoprávní titul (nicméně preventivní funkce)
- vlastnické právo, služebnost, případně právo stavby **ověřováno v praxi stavebním úřadem na základě údajů v KN** ([výklad MMR](#)): „protože se evidují v katastru nemovitostí a lze v něm jejich existenci ověřit“
 - [výklad MMR](#): za určitých okolností postačí i závazková práva (i smlouva o smlouvě budoucí) – ta již nicméně zpravidla dokladována (není ostatně uvedena ve výčtu); dtto 5 As 25/2019-29 či NS 25 Cdo 1412/2019

Právní titul při povolování stavby: dnes (§ 187)

- výslovně: „**ověří** stavební úřad tuto skutečnost v katastru nemovitostí“
- vyjasnění: Vlastnické právo ke stavbě, která *není předmětem evidence v katastru nemovitostí*, doloží stavebník čestným prohlášením.
- vyjasnění: Dojde-li po podání žádosti k podstatné *změně záměru*, lze záměr povolit, jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.
- **změny:** Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby **nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru**
- dtto: souhlas na situačním výkresu dokumentace
- dtto: není nutný úředně ověřený podpis

Aktuální soudní rozhodnutí

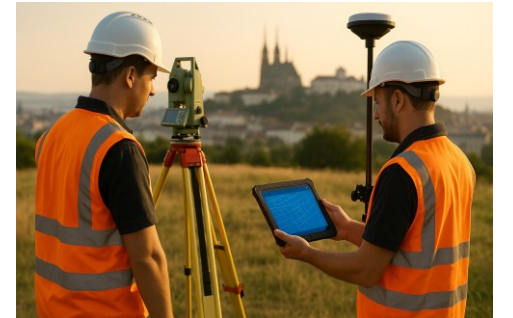
- souhlas obecně není vynutitelný = není povinností jej udělit (NS 22 Cdo 891/2024)
- **neudělení souhlasu** není šikanózní výkon vlastnického práva (NSS 2 As 57/2024 – 35)
- **výjimky** z doložení souhlasu nelze dotvořit výkladem (NSS 2 As 57/2024-35)
- ale (!) netřeba u odstranění stavby zasahující na malou část sousedního pozemku (KS PLZ 55 A 10/2024 – 86)
- neřeší jiné zásahy do vlastnického práva: např. obavu z ovlivnění elektrického vedení na sousedním pozemku (KS PHA 37 A 33/2024 – 76)
- **aktivní souhlas** = není fikce uplynutím času (MS PHA 6 A 107/2024-77)

Výjimka

- § 187 odst. 5: Souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem **účel vyvlastnění**.
- volnější než do 2018: „lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit“
- nicméně benevolentnější výklad NSS 10 As 294/2016-29
- judikatura řešící vztah povolení stavby a vyvlastňovacího řízení (zejména NSS 6 As 171/2020-66 a jeho výklad např. NSS 10 As 365/2021-94)

Příklad

- reakce ČÚZK stížnost na měření bez vědomí vlastníka: pro realizaci zápisu změny podle geometrického plánu je zásadní právní jednání vlastníka nebo jiného oprávněného, popřípadě jednání orgánu veřejné moci, bez něhož nelze takové změny v katastru nemovitostí docílit.
- bez souhlasu lze zapsat nové pozemky do KN (§ 187 odst. 5 StZ; NSS 2 As 145/2023-41 – zápis údajů týkající se více vlastníků)
- lze vykupovat pozemky před vydáním povolení: po pozitivní EIA (§ 3e odst. 1 ZUV), tj. teoreticky ještě před zahájením povolovacího procesu → § 5 odst. 3 VyvlZ přílohou návrhu je GP



Námitky k rozsahu práv

§ 191 StZ

- rozsah práv posoudí stavební úřad podle údajů v KN
- **1. pochybnost:** přeruší a vyzve, aby uplatnil námitku u soudu (ve lhůtě, kterou stanoví úřad)
- **2. nepřihlíží se k námitce:** pasivita účastníka, odmítnutí nebo zastavení soudního řízení

§ 89 StZ2006

- Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.
- judikatura o „**přelévání pravomocí**“

Námitky k rozsahu práv („sousedské“)

- § 1020 OZ: Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku **v těsné blízkosti společné hranice pozemků**.
- NS 22 Cdo 4348/2018: vlastník pozemku nemůže požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků (§ 1020), jestliže stavebník má **platný veřejnoprávní titul** (např. stavební povolení), a důvody, pro které by stavba zřizována být neměla, mohl uplatnit ve veřejnoprávním řízení, avšak neučinil tak.
 - shodně NSS 10 As 230/2023 – 64 (zateplení nad stavbu střechy)
 - řeší odstupy staveb podle stavebních předpisů
- věcný záměr stavebního zákona počítalo s tzv. „**hlídacím psem ISSŘ**“

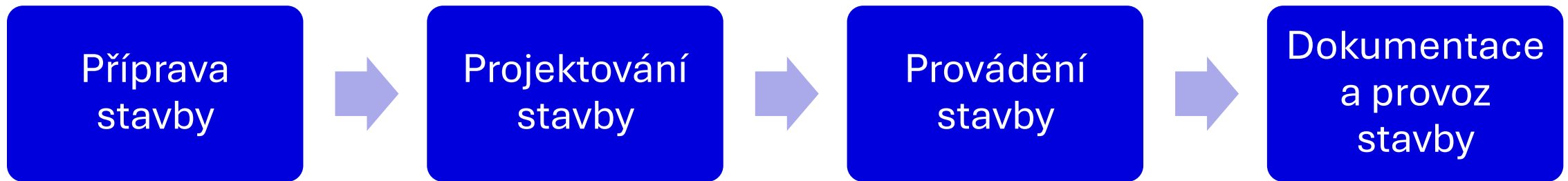
Příklad: úloha zeměměřičů

- nenaplněny podmínky pro přestavek: bez řádného vytýčení hranic, přestože soused upozorňoval (NS 22 Cdo 4925/2016)
- výměra 7 m² parkoviště s gabionovou zídkou; byl to žalovaný, kdo bagroval ten prostor, říkal, jak to mají dělat. Postupovali podle jeho pokynů. Žalovaný odbagroval předzahrádku, která byla ve výšce asi jeden a půl metru. Poté navozil kameny, takže musel vědět, kde jsou hranice. Žalovaný neměl žádné výhrady k tomu, jakým způsobem stavba parkoviště pokračuje. ... **v souvislosti s dodatečným povolením stavby vznikla pochybnost o správné hranici pozemku. Upřesněné zaměření ukázalo, že část parkoviště je na pozemku žalovaného.** (OS Český Krumlov: 9 C 261/2020-287)

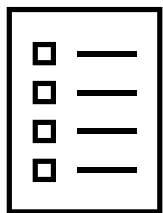
Vybraná činnost ve výstavbě (§ 155)

- Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu **veřejných zájmů** ve výstavbě, může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jejich výkonu podle jiného právního předpisu³⁵⁾. Vybranými činnostmi jsou
 - a) zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,
 - b) odborné vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby,
 - **c) ověřování výsledků zeměměřických činností ve výstavbě³⁶⁾,**
 - d) výkon dozoru projektanta.
- PN J. Kotta (fakticky APG) podpořený i ČÚZK: výsledky ovlivňují ochranu veřejných zájmů ve výstavbě; provázanost se StZ; zeměměřič je garantem údajů o prostorové poloze stavby → prokázání souladu s povolením, vliv na digitalizaci
- ČKAIT: snahy o změnu umístění poznámek pod čarou

Zeměměřické činnosti ve výstavbě



- změna č. 216/2025 Sb. účinná od 1. srpna zavedla jeden nerozfézovaný výčet



Projekt výsledků zeměměřických
činností ve výstavbě (přílohy vyhlášky
č. 131/2024 Sb.)

Zaměření viditelných staveb a zařízení

Dnes

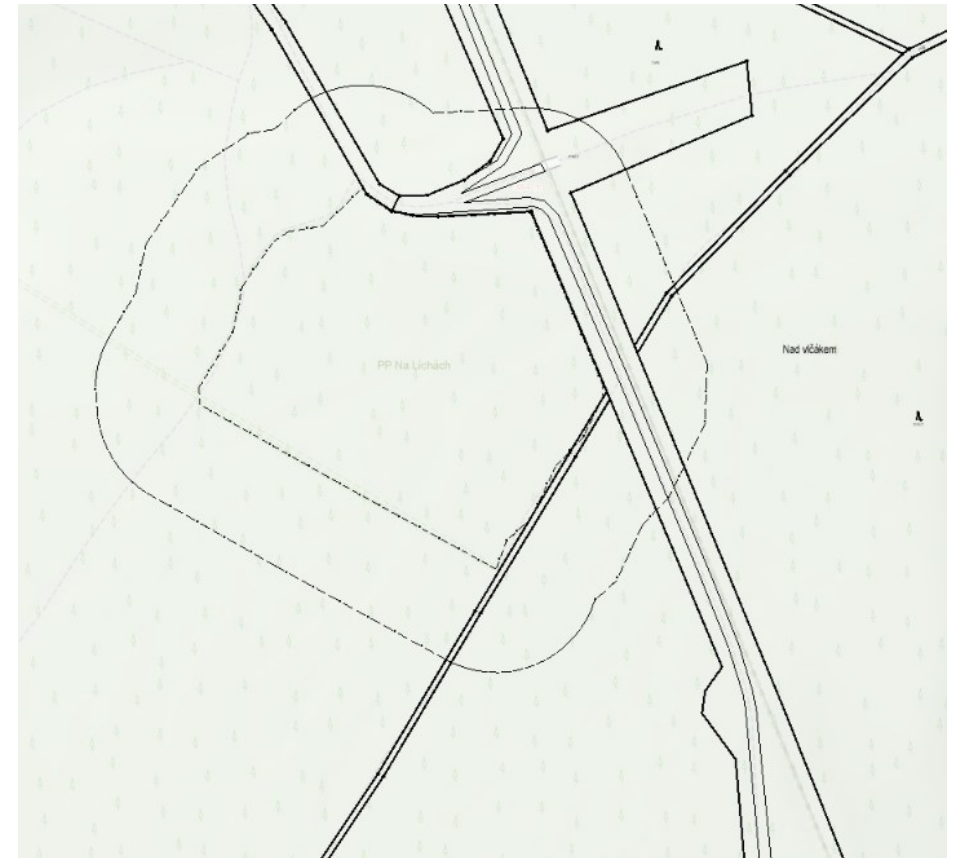
- *Nejsou-li využity bezvýkopové technologie*, provádí se polohové a výškové zaměření veškerých podzemních staveb a zařízení při zeměměřických činnostech podle odstavce 1 (*zeměměřických činností ve výstavbě*) vždy před jejich zakrytím nebo po jejich odkrytí.

Do července 2025

- Polohové a výškové zaměření veškerých podzemních staveb a zařízení při zeměměřických činnostech podle odstavce 4 (*provádění staveb*) se provádí vždy před zakrytím.

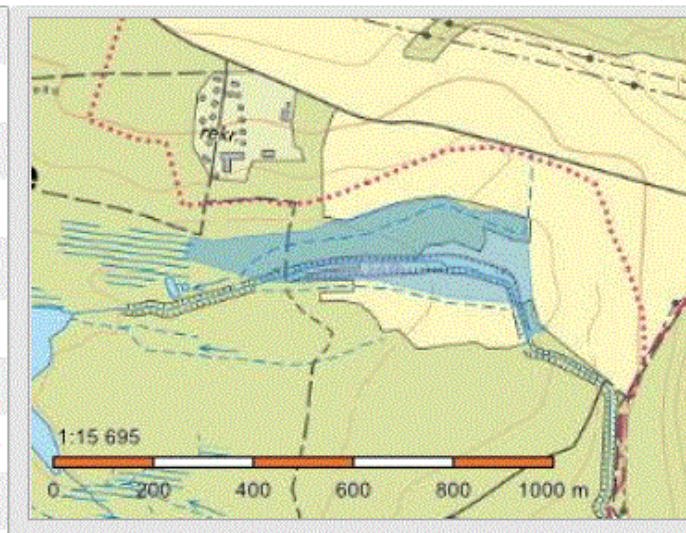
Předpokládané údaje v katastru: způsoby ochrany

- požadavek MMR: ověření ochranných pásem DI, TI a způsobu ochrany podle KN
- ochrana přírody a krajiny
- památková ochrana
- přírodní léčivé zdroje
- nerostné bohatství
- ochrana vodní děl a vodních zdrojů
- značky geodetických bodů
- ZPF a PUPFL



Realita

Parcelní číslo:	445
Obec:	Hamr na Jezeře [544337]
Katastrální území:	Hamr na Jezeře [637033]
Číslo LV:	321
Výměra [m ²]:	90351
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lázně Kundratice a.s., Lázeňská 134, Lázně Kundratice, 46352 Osečná	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

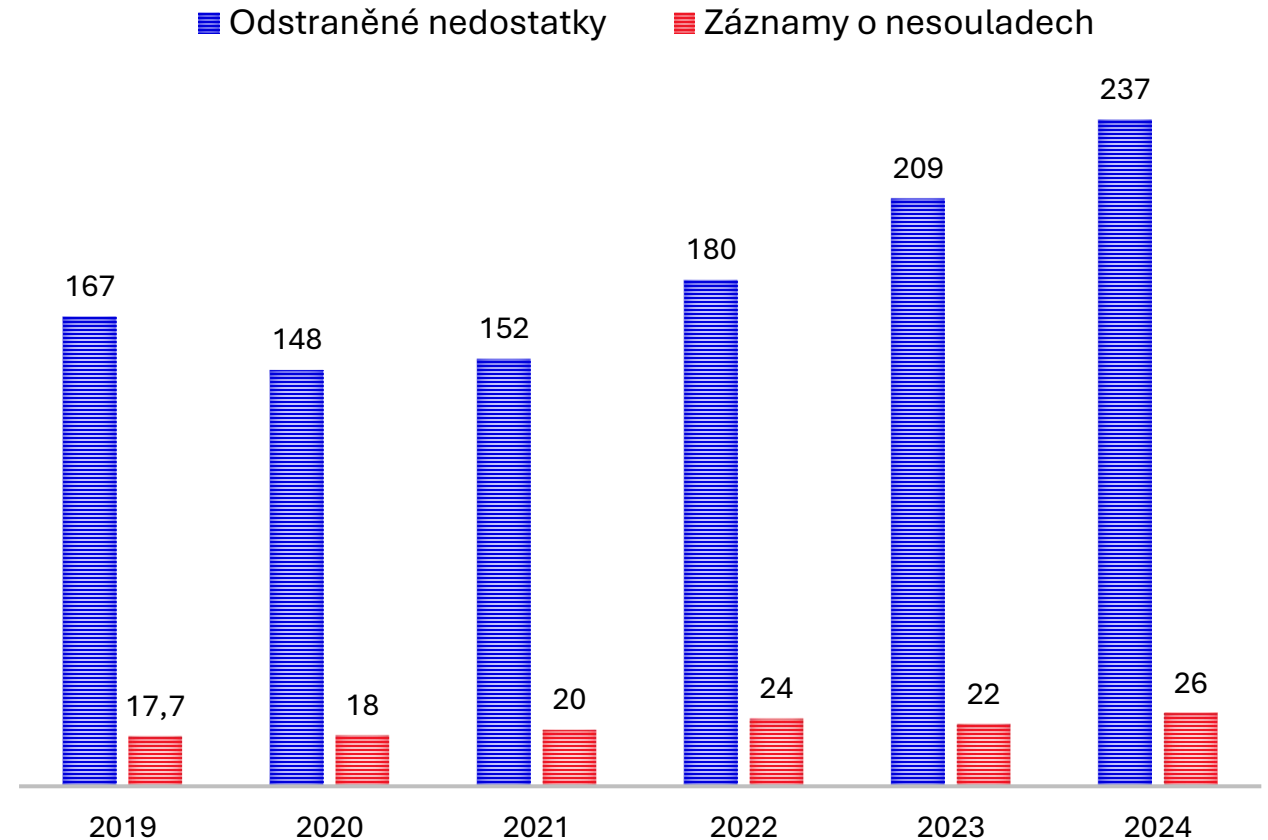
Údaje skutečně v katastru

- [Výroční zpráva ČÚZK 2019](#): příslušná ochrana přírody a krajiny **je v katastru evidována jen u 75 % parcel, pro které byla stanovena.**
- [Výroční zpráva ČÚZK 2021](#): výsledek porovnání údajů katastru nemovitostí a databáze AOPK, ze kterého vyplynulo, že příslušná ochrana přírody a krajiny je v katastru evidována **jen u části parcel, pro které byla stanovena.**
- [Výroční zpráva ČÚZK 2022](#): Zápisy těchto údajů probíhají na základě podkladů předaných orgány veřejné správy, v jejichž působnosti je tyto charakteristiky pozemků stanovit. Praxe však ukazuje, že **ohlašovací princip není příliš praktický a nezajišťuje dostatečný soulad evidovaných údajů a skutečného stavu.** K nápravě tohoto stavu je nutné zavést efektivnější postupy pro aktualizaci těchto údajů.
- [Výroční zpráva ČÚZK 2023](#): shodně jako 2022.

Revize údajů katastru: nedostatky

- hranice pozemků
- obvody budov a vodních děl
- druh a způsob využití pozemku
- typ a způsob využití stavby

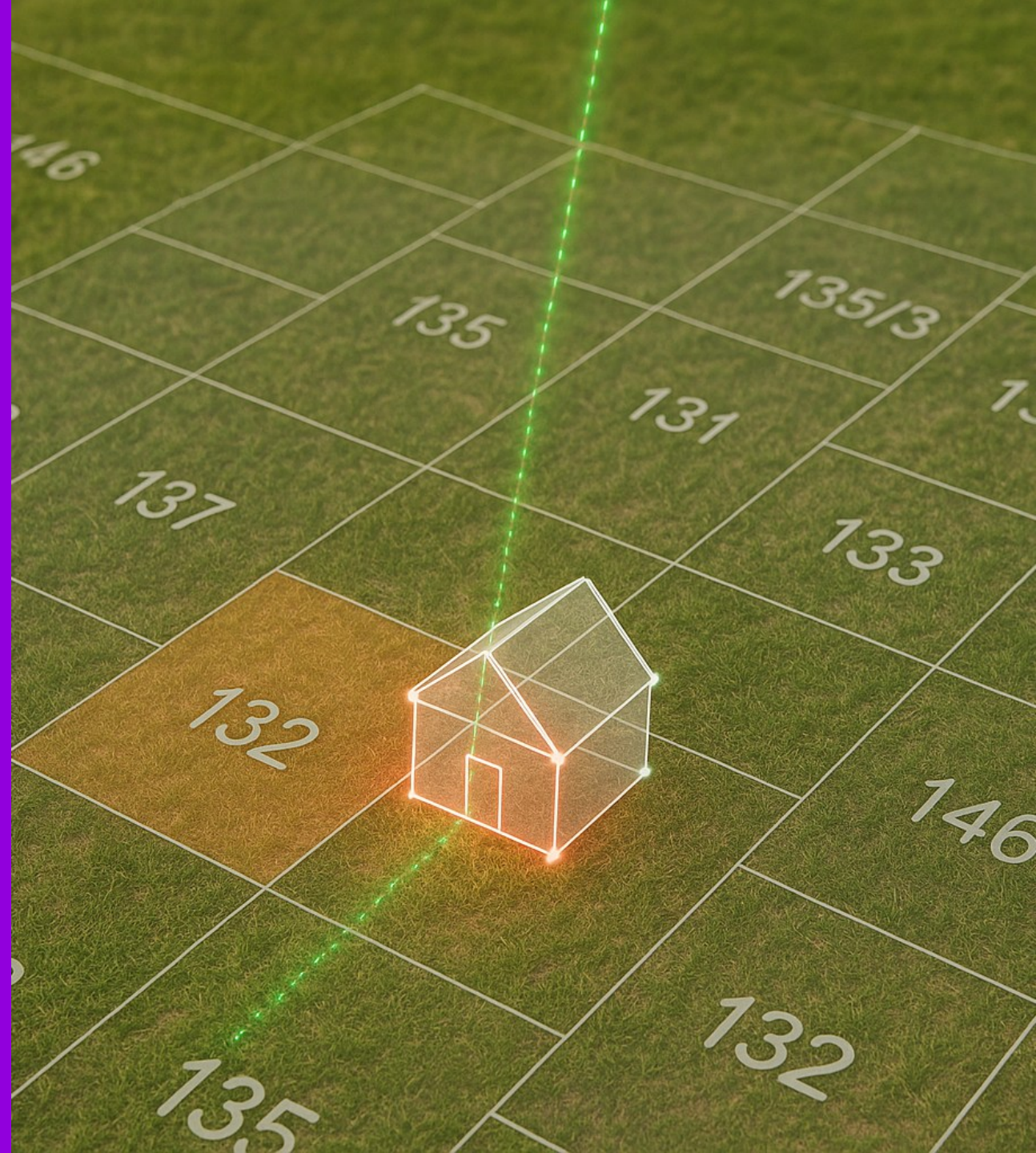
*údaje v tisících



Změny po volbách (!?)

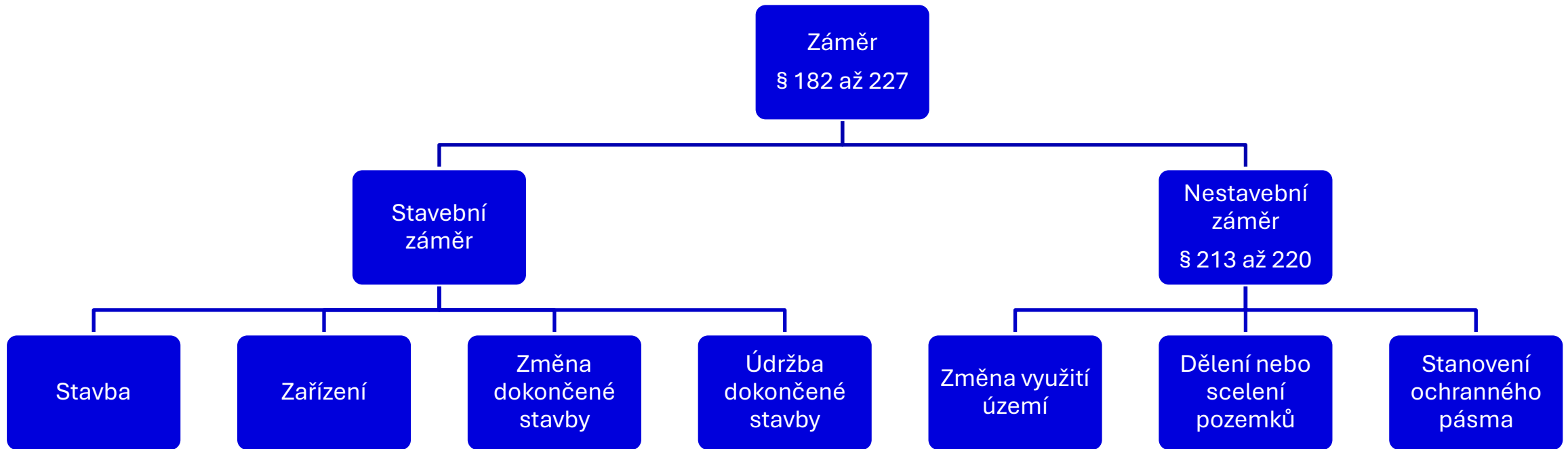
- **zrychlíme a zjednodušíme stavění (stavební řízení):** všichni (až zrušení a vytvoření nového stavebního zákona dle ANO)
- **zlepšíme digitalizaci stavebního řízení:** Ano, Motoristé, Spolu
- **organizační změny:** zrušení MMR (Ano, Spolu), resp. slučování stavebních úřadů (Piráti) nebo speciální stavební úřad pro bytovou výstavbu (Motoristé)
- **katastr nemovitostí:** levnější výpisy (Piráti), propojení s finanční správou pro prověření obydlenosti bytů (Stan), on-line statistiky o délce řízení (Motoristé)

Zápis pozemků a staveb do katastru



Změna na z	orná	vinice	chmelnice	ovocné sady	zahrady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
orná										
vinice										
chmelnice				A nebo B nebo G spolu s L nebo H písm. a) případně spolu s M nebo s N nebo I nebo P případně spolu s H písm. b) a případně spolu s M nebo s N						
ovocné sady				A nebo B nebo G spolu s L nebo H písm. a) případně spolu s M nebo s N nebo I nebo P případně spolu s H písm. b) a případně spolu s M nebo s N						
zahrady										
trvalé travní porosty	A nebo B nebo K písm. b) nebo G spolu s L nebo I			A nebo B nebo G spolu s L nebo H písm. a) případně spolu s M nebo s N nebo I nebo P případně spolu s H písm. b) a případně spolu s M nebo s N			E nebo H spolu s O a případně spolu s M nebo s N nebo I	A nebo B spolu s L nebo C nebo H případně spolu s M nebo s N nebo F nebo I	C nebo A nebo B spolu s L nebo H spolu s J nebo s K a případně spolu s M nebo s N nebo I nebo P případně spolu s H písm. b) a případně spolu s M nebo s N nebo případně spolu s K	

Povolování záměru podle stavebního zákona



Změna geometrického určení hranic pozemku

- **scelování a rozdělování pozemků bez změny vlastníka**
 - důvody
 - nebrání tomu různé údaje o nájmu či pachtu (KS v Brně 62 A 51/2023-60)
 - zápis jiného údaje
 - nahrazení územního rozhodnutí povolením nestavebního záměru

Revoluce od 1. 1. 2018

- „Jestliže stavební úřad vydá jen sdělení o schválení navrhovaného záměru, nový pozemek do 31. 12. 2017 nevzniká, neboť nebylo vydáno územní rozhodnutí [§ 2 písm. a) KatZ]. ... nelze jen na základě sdělení stavebního úřadu vydaného podle § 82 odst. 3 StZ nově zamýšlenou hranici do katastrální mapy na základě geometrického plánu až do konce roku 2017 zakreslit“.

CO PŘINESE ZMĚNĚNÁ DEFINICE POZEMKU V KATASTRÁLNÍM ZÁKONĚ

autor: JUDr. Eva Barešová
publikováno: 21.12.2017

Dne 1. ledna 2018 nastane účinnost složitě projednávané novely stavebního zákona (zveřejněna 31. 7. 2017 pod č. 225/2017 Sb.). Spolu se stavebním zákonem bylo novelizováno dalších 44 zákonů, mezi nimi i katastrální zákon. Novela katastrálního zákona není sice rozsáhlá, dotýká se „jen“ definice pozemku v katastrálním zákoně, ale přesto přinese pro praxi důležitou a významnou změnu, týkající se snadnějšího zapisování nově vzniklých pozemků rozdělením. A právě na novelu katastrálního zákona chci v tomto článku upozornit.



V této souvislosti však považuji za vhodné se zmínit i o dalších druzích hranic pozemku a jejich významu, protože veřejnost často význam druhů hranic pozemku nedomnívá. Za podstatnou často považuje jen hranici vlastnickou.

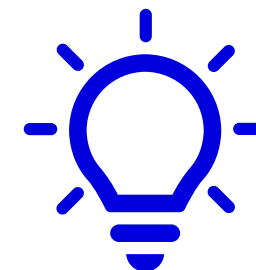
Definice pozemku v minulosti

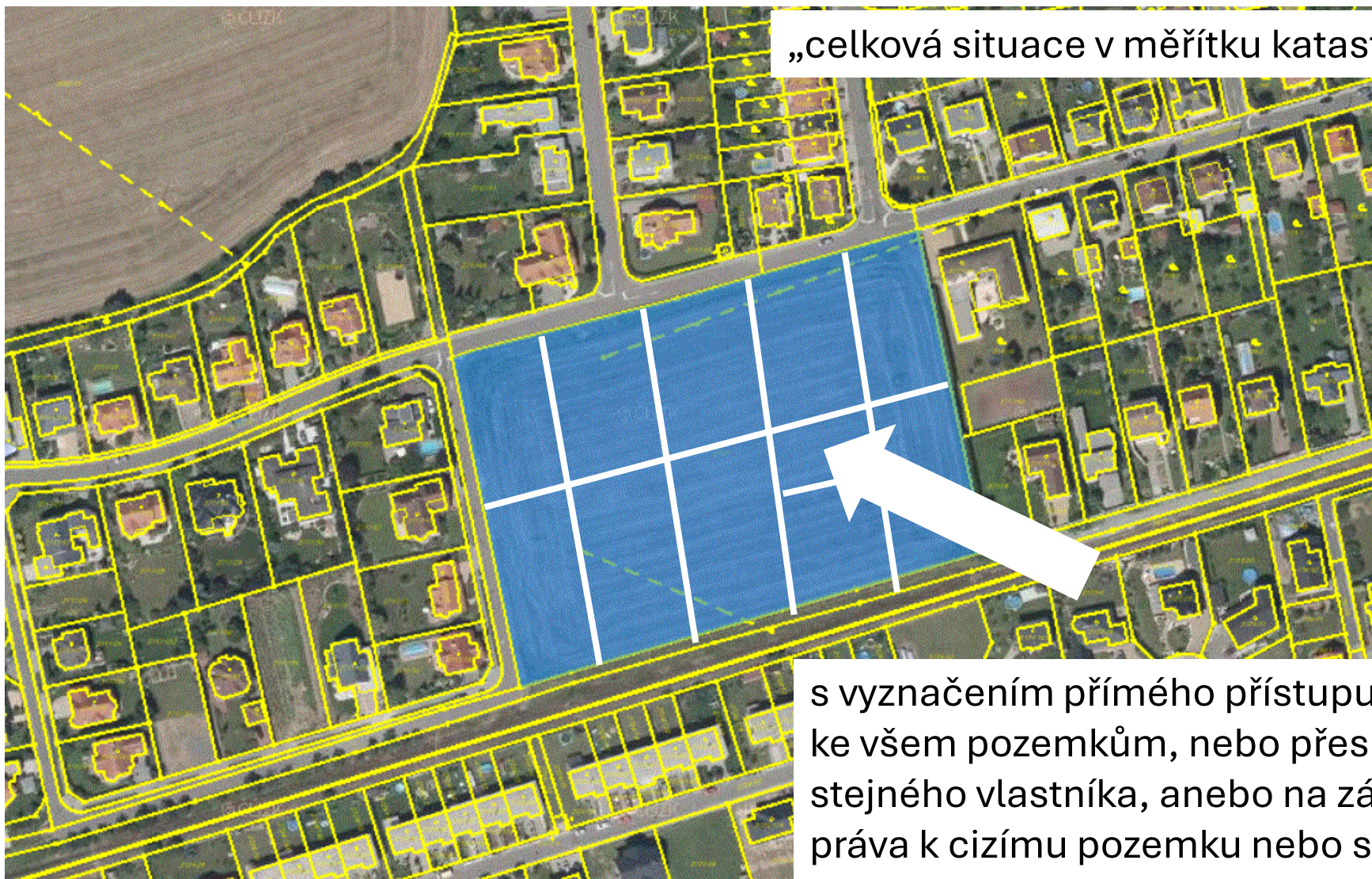
Definice pozemku nikdy nebyla uvedena v občanských zákonících, které platily na území dnešní České republiky. Ty se v minulosti zabývaly definicí nemovité věci, ale ne definicí pozemku, byť definice nemovité věci se

pozemkem část
zemského povrchu ...
hranicí stanovenou
regulačním plánem,
**územním rozhodnutím
nebo územním
souhlasem, ...**

Pozemek ve smyslu katastrálního zákona

- pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí ..., hranicí stanovenou regulačním plánem, ~~územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo~~ **hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem**, ..., hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (stav po změně č. 225/2017 Sb.)

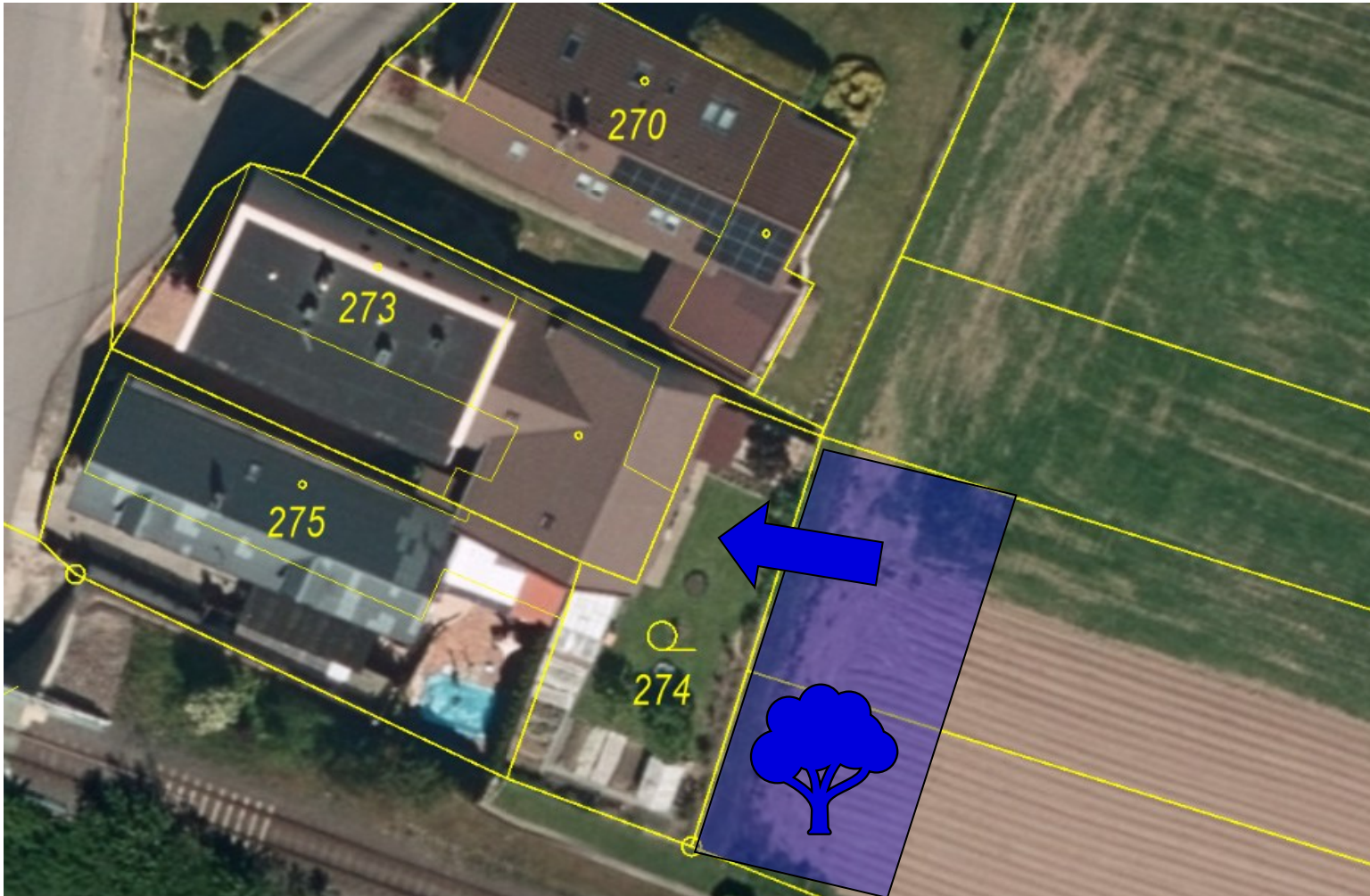




„celková situace v měřítku katastrální mapy“ → poté GP

s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, anebo na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.

Příklad: text zákona zůstává stejný



- orná půda na zahradu, resp. ovocný sad
- sloučení s pozemkem p. č. 274, resp. samostatný pozemek
- změna druhu pozemku na části pozemku
- celkem 150 m² (tj. netřeba povolovat změnu)
- zůstává součást ZPF

Návod pro správu katastru

- verze 2 (5.2.2.1.4). Byla-li změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku provedena v terénu pouze na části pozemku, který je v katastru evidován v podobě parcely, je povinnou přílohou ohlášení vlastníka i geometrický plán pro rozdělení pozemků (§ 48 KatZ). ~~Jelikož uvedené změny údajů o pozemcích se do katastru zapisují až po jejich realizaci v terénu, a tudíž nejde již pouze o navrhovaný záměr dělení popřípadě scelování pozemků, souhlas stavebního úřadu k dělení nebo scelování pozemků se při zápisu změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku nevyžaduje.~~
- verze 3 (od února 2024) zrušila 2. větu: nutný souhlas s dělením pozemku ([zdroj](#))
- verze 4 od 15. 9. 2025 zrušila článek zcela: důsledek (?)

Příklad: KS v Brně 31 A 65/2023-80

připuštěna zásahová žaloba sousedního vlastníka (obce) – zejména zkomplikování přístupu

povolení podle StZ sice netřeba, postup KÚ formálně zákonný, nicméně ohlášení vykazuje znaky zneužití práva (navazuje na KS PHA 43 A 115/2018-43)

změna využití pozemku v terénu neproběhla: cílem bylo tedy zapsat stav papírově nový s cílem vyhnout se řízení o povolení dělení pozemku

KÚ musí zkoumat soulad čestného prohlášení s faktickým stavem (atypická situace)





Další souvislosti

Drobné změny

- povinné vymezení zastavěného území do 30. 6. 2026 → konec intravilánu (zákres v pozemkových mapách na pracovištích KatÚ)
- výmaz předkupních práv ve smyslu § 101 StZ2006 v důsledku jejich zániku nejpozději do 30. 6. 2028: potvrzení o zániku práva podle KatV
 - spolu s kopií vymezení předkupního práva před účinností StZ

Status quo

- okruh zapisovaných staveb: žádná změna
- druhy a způsoby využití pozemků: žádná změna
- priorita přebírání s RÚIAN: časově korelující změny

Děkuji za pozornost!



doc. JUDr. Jakub Hanák, Ph.D. & Ph.D.



jakub.hanak@mail.muni.cz



549 49 5101





LL.M. Stavební činnosti v právních a ekonomických souvislostech