

# ČÁST PÁTÁ

## POZEMKY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Pozemkem se podle § 2 písm. a) katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu, a to část taková, která je od sousedních částí zemského povrchu (sousedních pozemků) oddělena:

- hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území,
- hranicí vlastnickou,
- 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,<sup>11</sup>
- hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona,
- hranicí rozsahu zástavního práva,
- hranicí rozsahu práva stavby,
- hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pouze existence hranic v zákoně uvedených může odůvodnit vznik nového pozemku nebo změnu hranic mezi pozemky stávajícími. Stávající pozemek proto nelze bez dalšího rozdělit pouze na žádost vlastníka ani nelze hranici mezi pozemky vymežit např. rozsahem práv, která nejsou v § 2 písm. a) katastrálního zákona uvedena, byť by v terénu mohla mít reálný rozsah.

Pozemek tak nemůže být vymezen např. rozsahem věcného břemene k části pozemku i přesto, že jeho hranice se do katastrální mapy (na základě geometrického plánu) zvláštní značkou zobrazují. A pozemek nemůže být vymezen ani rozsahem nájmu nebo pachtu, jehož hranice se navíc v katastrální mapě vůbec nezobrazují, a k zápisu těchto práv, i pokud se týkají jen části pozemku evidovaného v katastru, se nepředkládá geometrický plán (k tomu uvádí Baudyš: „... postačí, je-li tento rozsah seznatelný z popisu nebo náčrtu, který je součástí nájemní nebo pachtovní smlouvy“<sup>12</sup>).

Pozemky se v katastru podle § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona evidují v podobě parcel. Parcela je podle § 2 písm. b) katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen

---

<sup>11</sup> Katastrální zákon i nadále obsahuje odkaz na výsledky postupů podle stavebního zákona 2006, přičemž tento zákon byl s účinností k 1. 1. 2024 zrušen novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb.

<sup>12</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 151.

parcelním číslem. Parcely se rozlišují na stavební – evidované s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří – a ostatní parcely pozemkové.

Pojem „stavební parcela“ ve smyslu katastrálního zákona je odlišný od pojmů „stavební pozemek“ nebo „zastavěný stavební pozemek“ ve smyslu § 12 písm. b) a c) stavebního zákona, kde se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění a zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

## I. ÚDAJE EVIDOVANÉ O POZEMCÍCH

V souboru popisných informací se o pozemcích evidují<sup>13</sup> tyto údaje:

- příslušnost do katastrálního území,
- číslo listu vlastnictví,
- rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy katastrální vyhlášky,
- parcelní číslo,
- výměra parcely,
- kód způsobu určení výměry,
- druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy katastrální vyhlášky,
- údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m) katastrální vyhlášky, která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku,
- údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,
- číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby,
- typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy katastrální vyhlášky,
- údaje o právech,
- upozornění týkající se pozemku,
- označení listu katastrální mapy,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

U parcel zemědělských pozemků<sup>14</sup> s vyznačenou příslušností k vlastníku se podle § 24 odst. 3 katastrální vyhlášky pro daňové účely evidují údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

---

<sup>13</sup> § 4 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a § 10 odst. 1 katastrální vyhlášky.

<sup>14</sup> Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

Geometrické a polohové určení pozemku je obsaženo v souboru geodetických informací (katastrální mapě) a pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny mapy, zpravidla přímými spojnicemi jejich lomových bodů, popřípadě bodů vložených do těchto hranic (případně lze použít kružnici nebo její část).<sup>15</sup> Zpravidla ve středu parcely je v katastrální mapě umístěno parcelní číslo, jehož vztažný bod (zpravidla střed dolní hrany čísla) představuje definiční bod parcely se souřadnicemi určenými v S-JTSK. Pokud je v parcele zobrazen obvod budovy, umísťuje se parcelní číslo uvnitř obvodu budovy hlavní.<sup>16</sup> Uvnitř parcely poblíž jejího středu se nad parcelní číslo umísťuje mapová značka některých druhů pozemků nebo způsobů využití, případně i značka ochrany nemovitosti. Ohledně zobrazení pozemků v katastrální mapě a jejich geometrického a polohového určení odkazujeme na část desátou.

## II. PARCELNÍ ČÍSLO A ZÁSADY ČÍSLOVÁNÍ PARCEL

Parcely se podle § 10 odst. 2 katastrální vyhlášky označují čísly vyjádřenými arabskými číslicemi v rámci katastrálního území, a to buď ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, nebo v jedné číselné řadě. Údaj o tom, zda „V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě“ nebo „V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)“, je vždy uveden v záhlaví výpisu z katastru nemovitostí.

Parcelní číslo má podobu samostatného kmenového čísla nebo zlomku. Parcelní číslo v podobě zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné.

Pozemek s nejvyšším přípustným parcelním číslem by tak mohl být označen „parc. č. 99999/999“. Prakticky však celkový počet parcel v jednotlivých katastrálních územích nedosahuje počtu, který by se buď jen zdaleka přiblížil číslu nejvyššího možného kmenového čísla. Počet podlomení 999 u jednotlivých kmenových čísel však již tak nepravděpodobný není, a pokud by se z pozemku označeného kmenovým číslem, které bylo již 999krát podděleno (např. 256/999), měl oddělit nový pozemek, nemůže již být označen vyšším podlomením téhož kmenového parcelního čísla. Katastrální úřad může podle § 36 odst. 2 katastrální vyhlášky v takovém případě provést na dotčené části katastrálního území přečíslování parcel nebo nově oddělovanou parcelu označit kmenovým číslem navazujícím na poslední použité číslo.

<sup>15</sup> V grafickém výstupu (snímku) z katastrální mapy v digitální formě je hranice parcely (značka poř. č. 2.19 dle bodu 10.3 přílohy katastrální vyhlášky) vyznačena černou tlustou čarou tloušťky 0,35 mm.

<sup>16</sup> § 6 odst. 1 písm. e) katastrální vyhlášky.

V katastrálním území s **jednou číselnou řadou parcel** jsou dohromady číslovány pozemkové i stavební parcely, a v souboru popisných informací se tedy druh číslování parcel nerozlišuje (viz obr. 14).<sup>17</sup> V daném katastrálním území může parcelní číslo existovat pouze jednou.<sup>18</sup> Rozlišení pozemkových parcel od parcel stavebních, tedy těch evidovaných s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, neslouží v území s jednou číselnou řadou k jednoznačné identifikaci pozemku, když podle § 8 písm. a) katastrálního zákona se pozemek v území s jednou číselnou řadou parcel označuje pouze parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

**Obrázek č. 14:** Ukázka části B listu vlastnictví se stavební parcelou v katastrálním území s jednou číselnou řadou

B Nemovitost				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
605/12	5071	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kobyličky, č.p. 1800, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/12				

V katastrálních územích s **dvou číselnou řadou parcel** se stavební parcely od parcel pozemkových odlišují zkratkou „st.“, uvedenou před parcelním číslem, a takto jsou i uvedeny ve výstupech z katastru nemovitostí (výpis z KN, informace o parcele apod.).

**Obrázek č. 15:** Ukázka části B listu vlastnictví se stavební parcelou v katastrálním území s dvoji číselnou řadou

B Nemovitost				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 566	387	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jiříkov, č.p. 550, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 566				

<sup>17</sup> Stavební a pozemkové parcely jsou rozlišeny v souboru geodetických informací, ovšem pouze v grafickém prostředí informačního systému katastru nemovitostí nebo dálkového přístupu do katastru nemovitostí, přičemž parcelní čísla stavebních parcel jsou červená a pozemkových parcel žlutá. Ve snímku z katastrální mapy jsou oba druhy čísel již shodně vyznačeny černou barvou.

<sup>18</sup> K duplicitě parcelních čísel nesmí dojít ani převodem parcel mezi jednotlivými katastrálními územími při změně hranic katastrálních území. Pokud by taková duplicita měla nastat, přecházejí se podle § 36 odst. 10 katastrální vyhlášky převáděné parcely čísla následujícími za posledním použitým kmenovým parcelním číslem příslušné číselné řady.

### Obrázek č. 16: Ukázka části B listu vlastnictví s pozemkovou parcelou v katastrálním území s dvojí číselnou řadou

B Nemovitost				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
566	2218	orná půda		zemědělský půdní fond

V katastrálním území s dvojí číselnou řadou musí být podle § 8 písm. a) katastrálního zákona skutečnost, že se jedná o stavební parcelu, uvedena též v listině předkládané k zápisu práv do katastru, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu. Parcelní číslo včetně zkratky „st.“ je v územích s dvojí číselnou řadou parcel samozřejmě nutné uvést i v návrhu na vklad, ohlášení nebo v jiných písemnostech vždy, když je třeba stavební pozemek označit.

Rozlišení stavební parcely (zejména použitím zkratky „st.“) je v územích s dvojí číselnou řadou parcel nezbytnou součástí její jednoznačné identifikace, neboť velmi pravděpodobně se v daném území nachází pozemková parcela téhož čísla (viz ukázky). Naproti tomu v územích s jednou číselnou řadou parcel, kde se více parcel téhož čísla nesmí nacházet, má rozlišení stavebních a pozemkových parcel pouze povahu údaje o druhu pozemku, což není údaj, jehož uvedení by zákon k identifikaci pozemků vyžadoval.

#### Judikatura

K otázce, zda v rozsudku má být parcela označena údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, se uvádí, že tento požadavek je stanoven jen v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. **(NS 22 Cdo 3683/2010)**

Není žádným tajemstvím, že účastníci, kteří bez participace osob znalých práv si sami koncipují převodní smlouvy, při opisu údajů z příslušného výpisu z katastru nemovitostí, respektive listu vlastnictví jsou zahlceni tam uvedenými údaji, přistupují k mechanickému opisu těchto informací do textu převodní smlouvy a velmi často zkratku „st.“ značí, že jde o stavební parcelu a že tedy v předmětném katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, prostě přehlédnou. **(Okresní soud Vyškov 6 C 33/2023-95)**

Při označování parcel při rozdělení, slučování nebo změně hranic pozemků se postupuje podle zásad uvedených v § 36 katastrální vyhlášky. Např. nová parcela vytvářená z částí dosavadních parcel se zpravidla označí kmenovým číslem té parcely, jejíž část v nové parcele má největší výměru. Přitom se podle potřeby kmenové číslo poddělí.

Při oddělování části parcely pro jiného vlastníka se zpravidla ponechá zbytku parcely dosavadního vlastníka původní parcelní číslo, je-li již poddělené, nebo se

poddělí číslem jedna, popřípadě jiným nejnižším dosud nepřiděleným číslem poddělení.

Při dělení parcely na více parcel bez změny vlastníka se zpravidla ponechá u největší nově vznikající parcely původní parcelní číslo, včetně jeho případného poddělení, nebo se poddělí číslem jedna, popřípadě jiným nejnižším dosud nepřiděleným číslem poddělení. Ostatní nově vzniklé parcely se označí kmenovým číslem původní parcely a navazujícím dosud nepoužitým poddělením.

### III. ROZDĚLENÍ POZEMKU, ZMĚNA HRANICE POZEMKU

Při rozdělení pozemku dochází ke vzniku jednoho nebo více nových pozemků z části dosavadního pozemku (případně i z více částí různých dosavadních pozemků) a nově vznikající pozemky jsou v geometrickém plánu označeny novými parcelními čísly. Nově vznikající pozemky pak mohou být předmětem takových právních jednání, pro která je nutné vymezit nový pozemek jako samostatný předmět evidence v katastru (např. zatížení části pozemku zástavním právem, převod vlastnictví k části pozemku na osobu odlišnou od vlastníka sousedního pozemku apod.).

Při změně hranice pozemku dochází k oddělení části pozemku a jejímu sloučení k pozemku jinému, případně k vzájemnému oddělení nebo sloučení více částí různých pozemků, přičemž nevznikají nové pozemky označené novým parcelním číslem. Může se jednat např. o prodej části pozemků mezi sousedy, kdy není nutné vytvářet nový pozemek jako samostatný předmět evidence, ale postačí pouze označení převáděné části (v geometrickém plánu i v listině) písmenem malé abecedy podle § 79 odst. 3 katastrální vyhlášky.

#### Příklad

#### **Příklad označení dílu pozemku v listině**

Díl „a“, oddělený z pozemku parc. č. 2163 v katastrálním území Lhota, v geometrickém plánu č. 123-45/2015.

Návrh nového uspořádání pozemků určuje jejich vlastník, nicméně k provedení navrhovaného rozdělení nebo změny hranice pozemku v katastru nemovitostí musí získat souhlas příslušného orgánu veřejné moci (stavebního úřadu) s navrhovaným dělením nebo scelováním pozemků. Za tím účelem vlastník požádá stavební úřad o vydání povolení dělení nebo scelení pozemků (§ 216 stavebního zákona), přičemž k žádosti pak musí být mimo jiné přiložena: „Celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků 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.<sup>19</sup> Pokud má žadatel již k dispozici geometrický plán, uvede namísto dokládání situace v žádosti jeho číslo.

Předchozí vyhotovení geometrického plánu však není podmínkou pro podání žádosti o povolení dělení nebo scelování pozemků a vlastník jej může nechat standardně vyhotovit až poté, co stavební úřad povolení vydá.

Rozdělení pozemku i změna hranice pozemku musí být odůvodněny změnou údajů katastru v souladu s § 2 písm. a) katastrálního zákona. Rozdělení pozemku nebo změna hranic mezi stávajícími pozemky se tak v katastru nemovitostí provede současně s vkladem vlastnického práva, zástavního práva nebo práva stavby k nově oddělovaným pozemkům nebo převáděným částem při změně hranice mezi pozemky. Součástí listiny, na jejímž základě má být právo k pozemkům zapsáno, musí být podle § 7 odst. 2 katastrálního zákona geometrický plán. Přílohou návrhu na vklad je podle § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona i souhlas s dělením nebo scelováním pozemků. Souhlas však není třeba dokládat, pokud je vklad do katastru prováděn na základě veřejné listiny, neboť katastrální úřad v takovém případě nezkontroluje, zda stavební úřad vyslovil s dělením souhlas, či nikoliv.<sup>20</sup>

### Příklad

Vlastník pozemku parc. č. 2170 v katastrálním území Jiříkov daruje svému synovi část pozemku, označenou v novém stavu geometrického plánu jako pozemek parc. č. 2170/2. Katastrálnímu úřadu předloží návrh na vklad vlastnického práva pro obdarovaného. Přílohou je darovací smlouva (její neoddělitelnou součástí tvoří geometrický plán) a souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků.

Obdobně se rozdělení pozemku nebo změna hranic mezi stávajícími pozemky zapíše současně se záznamem práv, odvozených od práva vlastnického (§ 19 katastrálního zákona), jejichž rozsah pozemek vymezuje.

Pokud rozdělení nebo změna hranic pozemků nejsou spojeny se změnou práv zapisovaných vkladem nebo záznamem, provede se změna v režimu zápisu jiných údajů podle § 28 a násl. katastrálního zákona zpravidla na základě ohlášení vlastníka. Pro zápis jiných údajů se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem, změna jiných údajů se podle § 30 odst. 1 katastrální vyhlášky provede v protokolu „Z“. Takto se zapíše rozdělení nebo změna hranice pozemku odůvodněná změnou

<sup>19</sup> § 216 odst. 2 stavebního zákona a příloha č. 6 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.

<sup>20</sup> BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 193.

hranice územní jednotky nebo hranice katastrálního území, změnou hranic druhů pozemků, popřípadě rozhraní způsobu využití pozemků.

Rozdělení nebo změnu hranice pozemků je také možné provést, je-li hranice stanovena 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, a to bez změny práv nebo jiné výše popsané změny. V katastru nemovitostí pak v důsledku toho může být vedle sebe evidováno více parcel téhož vlastníka se shodnými údaji o právech a shodným druhem i způsobem využití pozemku, což by jinak s ohledem na zákonnou definici pozemku nemělo přicházet v úvahu.

## IV. PŘEKÁŽKY PŘI SLUČOVÁNÍ POZEMKŮ NEBO JEJICH ČÁSTÍ

Při návrhu změn hranic pozemků v geometrickém plánu je třeba vždy zvažovat uplatnění pravidla stanoveného v § 35 odst. 7 katastrální vyhlášky, podle kterého není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních. Což platí nejen v případě různých údajů o právech, jejichž rozsah tvoří hranici pozemku (typicky zástavní právo a právo stavby), ale i v případě evidence různých údajů o takových právech, která by původně nebyla důvodem pro rozdělení pozemku, a to ať již jde o práva zapisovaná vkladem (např. zákaz zcizení a zatížení), záznamem nebo poznámkou.<sup>21</sup>

### Příklad

Pozemek, na kterém je postavena stavba, je zatížen zástavním právem, zatímco okolní zahrada zástavním právem zatížena není. Byla provedena přístavba stavby, při níž se obvod budovy rozšířil na část zahrady. V geometrickém plánu na změnu obvodu budovy musí být tato část označena samostatným parcelním číslem.

Slučovat parcely nebo jejich části lze, pokud je u nich evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu, nebo které bylo zřízeno pouze ke stavbě, jež se stala součástí pozemku. Sloučení nebrání ani evidence různých údajů o nájmu nebo pachtu; předkupním právu podle stavebního zákona na části pozemku; poznámce o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti; poznámce o stavbě, která není součástí pozemku, nebo upozornění, pokud to nevylučuje povaha skutečnosti, na kterou je upozorňováno.

---

<sup>21</sup> Evidované údaje o právech shrnuje hlava II katastrální vyhlášky.