

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:

ZE DNE: 2026-01-09
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-005219/2026-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-008742/2026
VYŘÍZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2026-01-22

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Žádost o stanovisko ve věci vyrozumívání vlastníka podle § 81 odst. 3 katastrální vyhlášky

Vážená paní inženýrko,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) obdržel dne 9. ledna 2026 Vaši žádost o stanovisko k aplikaci ustanovení § 81 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Ptáte se nás, zda je nutné podle bodu 16.1 písm. g) přílohy katastrální vyhlášky vyrozumívát vlastníky, pokud jsou současně vlastníky dělených i sousedních pozemků, přičemž dotčený vlastník je uveden jako seznámený s průběhem a označením nových navrhovaných nebo změněných hranic v terénu podle bodu 16.8 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky. K tomu Vám sdělujeme následující:

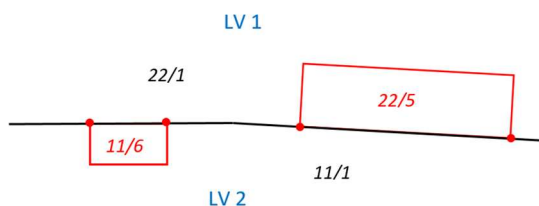
Při postupu podle § 81 odst. 3 věty třetí a násl. katastrální vyhlášky je vyhotoviteli geometrického plánu stanovena povinnost prokazatelně vyrozumět vlastníka sousedního pozemku o vyhodnocení hranice jako identické a o záměru trvalého označení bodu napojení.

Zavedené ustanovení přispívá ke stanovení jistoty v poloze bodu napojení pro vlastníka děleného pozemku, a to za současné ochrany práv vlastníka sousedního pozemku, na jehož hranici dochází ke změně. Tento vlastník zpravidla není účastníkem jednání, pro které je geometrický plán podkladem, a uvedený postup je tak jeho jedinou možností, jak se k poloze bodu na hranici jeho pozemku vyjádřit. Vlastník děleného pozemku se nevyrozumívá, jelikož má možnost vyjádřit se k situaci spojené s vyhotovením geometrického plánu jiným způsobem.

V souladu se smyslem daného ustanovení tak ČÚZK v minulosti připustil existenci výjimek z nutnosti prokazatelného vyrozumění vlastníka sousedního pozemku (k tomu viz např. sdělení č.j. ČÚZK-12764/2017-22 umístěné na internetových stránkách ČÚZK), a sice v případech, kdy je narušení ochrany práv sousedního vlastníka s ohledem na povahu navrhované změny vyloučeno.

Vámi uváděný případ se však týká situace, kdy je vyhotovován geometrický plán za účelem rozdělení pozemku, přičemž v geometrickém plánu je vyjádřeno více změn, které spolu mohou, ale nutně nemusí vzájemně souviset. Předmětné změny jsou tak vzájemně oddělitelné a do katastru nemovitostí mohou být na základě listiny spojené s geometrickým plánem zapsány nezávisle. S přihlédnutím k této skutečnosti je třeba přistupovat rovněž k povinnosti prokazatelného vyrozumění vlastníka sousedního pozemku při postupu podle § 81 odst. 3 věty třetí a násl. katastrální vyhlášky. Vlastník sousedního pozemku tak musí být prokazatelně vyrozuměn i za situace, kdy u jiné vzájemně nesouvisející změny vyjádřené v geometrickém plánu vystupuje v roli vlastníka děleného pozemku. V daném případě totiž nelze jinak zaručit ochranu jeho práv popsanou výše.

Schématické znázornění situace



Na věci nic nemění ani skutečnost, že dotyčný vlastník je uveden jako seznámený s průběhem a označením nových navrhovaných nebo změněných hranic v terénu podle bodu 16.8 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky. Tyto údaje jakožto náležitosti záznamu podrobného měření změn mají obecný charakter, nezajišťují obvykle přímou návaznost na konkrétní místo změny navrhované v geometrickém plánu a současně s nimi není spojena povinnost prokazatelného vyrozumění. Údaje o seznámení vlastníků uvedené podle bodu 16.8 písm. a) přílohy katastrální vyhlášky tak mohou nahradit údaje o prokazatelném vyrozumění pouze v případě, že obsahují všechny údaje podle bodu 16.1 písm. g) věty druhé přílohy katastrální vyhlášky, a současně byly naplněny všechny požadavky podle § 81 odst. 3 katastrální vyhlášky s vyrozuměním vlastníka sousedního pozemků spojené.

S pozdravem

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

Na vědomí: Katastrální úřad pro xxx