

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Pozemky nespojené s vlastnictvím jednotky

Účelem tohoto příspěvku je poukázat na nežádoucí jev v katastru nemovitostí spočívající v tom, že s vlastnictvím jednotky (byt či nebytový prostor) není vždy automaticky spojeno spoluvlastnictví ke všem pozemkům, které s vlastnictvím jednotky funkčně souvisí. Tento jev pak může působit problémy zejména při zcizení či zatížení jednotky.

## Zákonná definice společných částí nemovité věci

Dle ust. § 1158 odst. 2 obč. zák. co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Dle ust. § 1159 obč. zák. jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Dle ust. § 1160 odst. 1 obč. zák. společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Dle ust. § 1160 odst. 2 obč. zák. společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

V ust. § 4 nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, se uvádí, že společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

## Režim spoluvlastnictví společných částí nemovité věci

S vlastnictvím jednotky je vždy automaticky spojeno spoluvlastnictví k budově, v níž se jednotka nalézá. Zpravidla je s vlastnictvím jednotky též spojeno spoluvlastnictví k pozemku pod budovou, avšak v praxi se vyskytují případy, kdy pozemek pod budovou je z nějakého historického důvodu ve vlastnictví třetí osoby (např. obce či města). V takovém případě je užívání pozemku řešeno např. věcným břemenem či pronájmem.

Ve většině případů je s vlastnictvím jednotky spojeno spoluvlastnictví k dalším pozemkům kolem budovy, které lze označit jako „funkčně související pozemky“, např. vnitroblok mezi budovami, nádvoří, zeleň kolem domu, pozemky určené k parkování či k příjezdu k budově.

Existují ale též případy, kdy spoluvlastnictví ke shora uvedeným „funkčně souvisejícím pozemkům“ není v katastru nemovitostí s vlastnictvím jednotky automaticky spojeno, tzn. podíl na těchto pozemcích není uveden na příslušném listu vlastnictví jednotky, ale je na samostatném listu (či listech) vlastnictví. Právě tento nežádoucí jev může působit problémy zejména při zcizení a zatížení

jednotky, neboť podíly na těchto pozemcích mohou být při zcizení a zatížení neúmyslně opomenuty. Právě těmto případům je věnován tento příspěvek.

## **Funkčně související pozemky a jejich (ne)spojení s vlastnictvím jednotky**

Případy, kdy spoluvlastnictví ke shora uvedeným „funkčně souvisejícím pozemkům“ není v katastru nemovitostí s vlastnictvím jednotky automaticky spojeno, tzn. podíl na těchto pozemcích není uveden na příslušném listu vlastnictví (LV) jednotky, ale je na samostatném listu (či listech) vlastnictví, lze v některých případech zjistit na základě pozorného čtení listu vlastnictví, kdy v části B listu vlastnictví je uvedeno „podíl na společných částech domu“ a chybí zde zmínka o podílu na pozemku či pozemcích. U pozemku pod budovou je pak uvedeno číslo LV odlišné od LV budovy, na kterém je pozemek pod budovou zapsán. Tento případ nečiní problémy.

Dále se vyskytují případy, kdy v části B listu vlastnictvím je uveden „podíl na společných částech domu a pozemku“ (tzn. pozemku pod budovou) popř. „podíl na společných částech domu a pozemcích“ (tzn. též na pozemcích uvedených dále v části B příslušného LV jednotky).

Tato formulace sama o sobě nezaručuje, že na LV jednotky jsou uvedeny všechny „funkčně související pozemky“, jejichž je vlastník jednotky též spoluvlastníkem a jejichž podíly má v úmyslu společně s vlastnictvím k jednotce převést či zatížit.

Vlastník jednotky by v ideálním případě měl vědět, co vše (spolu)vlastní a tuto informaci pak sdělit advokátovi či bance v souvislosti s plánovaným zcizením či zatížením jednotky, ale nežijeme v ideálním světě a vlastník jednotky často sám neví, které pozemky funkčně související s vlastnictvím jednotky vlastní.

Informace o dalších „funkčně souvisejících pozemcích“ lze zjistit buď z nabývacího titulu k jednotce (za předpokladu, že již v tomto nabývacím titulu nebyly opomenuty), nebo na základě evidence vlastnictví pro osobu (za poplatek na Czechpoint či přes dálkový přístup do KN) popř. na základě náhodného klikání na pozemky kolem budovy v katastrální mapě na serveru nahlizenidokn.cuzk.cz, což jistě nelze označit za zcela spolehlivý způsob, jak zjistit všechny pozemky, na nichž má vlastník jednotky spoluvlastnický podíl.

Zkoumání důvodů, proč některé „funkčně související pozemky“ nejsou automaticky spjaté s vlastnictvím jednotky, ale jsou na samostatných LV, není cílem tohoto příspěvku. Může se jednat např. o případy, kdy pozemek či pozemky kolem budovy byly odkoupeny od obce či města dodatečně.

Dle mého názoru se jedná o nežádoucí jev, který v praxi často působí problémy. V případech, kdy je kupní cena financována úvěrem, funguje jako pojistka banka, která k jednotce zřizuje zástavní právo, nicméně ani tato pojistka není stoprocentní a někdy tyto pozemky nezjistí ani banky (či znalec pro banku).

Pokud se na některý „funkčně související pozemek“ zapomene a zjistí se to záhy, lze toto řešit např. dodatkem k nabývacímu titulu či samostatnou smlouvou. Pokud se na tyto pozemky zapomene a dojde k více převodům, vzniká již poměrně nepříjemná situace, kdy je třeba kontaktovat původního vlastníka (či vlastníky) a následně s ním řešit dodatečný převod těchto pozemků. Nejedná se tedy dle mého názoru o akademický problém, ale o poměrně praktický problém, se kterým se pravidelně setkávám.

Jediný případ, kdy je tento nežádoucí stav zápisu v KN pochopitelný, je dle mého názoru situace, kdy podíl na „funkčně souvisejících pozemcích“ je odlišný od podílu na budově či pozemku pod budovou, např. proto, že se jedná o vnitroblok mezi dvěma budovami, který spoluvlastní vlastníci jednotky ze dvou budov, tudíž spoluvlastníků je více a podíly jsou menší. Nicméně dle mého názoru by i takový

případ měl být technicky řešitelný a zaznamenatelný na LV k jednotce, kdy u těchto pozemků by byl vyznačen spoluvlastnický podíl v jiné výši.

## Závěr

Dle mého názoru by měl katastrální úřad „přiřadit“ všechny spoluvlastnické podíly na funkčně souvisejících pozemcích na LV příslušné jednotky tak, aby s vlastnictvím jednotky byly automaticky spjaty a následně vždy převáděny automaticky společně s jednotkou.

Skutečnost, že podíly na některých „funkčně souvisejících pozemcích“ jsou zapsány na samostatných LV, může vést k tomu, že jsou tyto pozemky při zcizení či zatížení jednotky opomenuty, což následně působí další problémy.



**JUDr. Petr Kazda**

# judr.

[JUDr. Petr Kazda, advokát](#)

Palackého třída 223/5  
288 02 Nymburk

Pobočka: Rumunská 12, 120 00 Praha 2

Tel.: 325 512 274, 776 573 120  
e-mail: [advokat@judrkazda.cz](mailto:advokat@judrkazda.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)

- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)