

2. 5. 2014

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

## Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě

Nový občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb. upravuje pronájem parcely, a to i její části, s možností zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí, což následně upravuje nový katastrální zákon č. [256/2013](#) Sb., oba předpisy účinné od 1. ledna 2014.

Nájemní vztah lze zapsat do veřejného seznamu, což je v daném případě katastr nemovitostí[1], jehož katastrální operát je tvořen mj. souborem popisných informací a souborem geodetických informací[2]. Což, velmi stručně řečeno, z pohledu výstupů pro běžného uživatele představuje list vlastnictví a katastrální mapu, coby výstupy v praxi používané nejčastěji.

Nicméně jistou nejasnost právní úpravy v dané věci, co do vypovídací schopnosti o předmětu nájemního vztahu a jeho rozsahu, shledávám ve věci vyznačení právního vztahu v katastrální mapě.

Pohlédněme na tuto problematiku podrobněji.

Ustanovení § 498 odst. 1 věty první[3] občanského zákoníku č. [89/2012](#) Sb. (dále jen „občanský zákoník“) definuje věci nemovité, a k těmto podřazuje mj. pozemky. Následně v § 2202 odst. 1[4] stanovuje coby předmět nájmu též věc nemovitou, tudíž i pozemky, a ve větě druhé výslovně hovoří o možnosti pronájmu i k části nemovité věci[5], tj. i části pozemku. Podle navazujícího § 2203 je-li pozemek jako pronajímaná věc a předmět vlastnictví zapsána ve veřejném seznamu, což v českém právním prostředí je u pozemků standardem[6], zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a)[7] zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) se coby předmět evidence v katastru evidují pozemky v podobě parcel a dle odst. 3[8] se k evidovaným nemovitostem (tj. k parcelám) zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis, kterým je občanský zákoník, kterážto ustanovení, koresponduje s cit. § 2203 občanského zákoníku, a je podrobněji specifikováno v § 11 odst. 1 písm. q) nového katastrálního zákona, podle něhož se vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mj. nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka.

Čistě formalisticky vzato, v katastru nemovitostí se po datu 1. ledna 2014 evidují (i nadále) pozemky v podobě parcel jako celek, jako každá celá parcela tak, jak je vymezena v katastrálním zákoně svým geometrickým a polohopisným určením (§ 2 písm. b, e)[9], zatímco práva k takto evidovaným parcelám se budou evidovat i jen k části parcely tak, jak k ní budou vázána a podle § 2202 odst. 1 věty druhé nového občanského zákoníku k těmto právům přibude i pronájem části nemovitosti, tj. též i části parcely.

Prakticky proč ne? Pokud se domluvíme se sousedem, že mu pronajmu kus své zahrady (parcely), pro určitost a srozumitelnost našeho dvoustranného projevu vůle a právního úkonu vymezené linií „na pravé straně od třetího sloupku plotu a na levé straně ke čtvrtému sloupku plotu, sloupky počítaje ve směru od souseda – nájemce“, na linii uživatelského rozhraní pak vyznačené rozhradou[10] v podobě „kurníku, žumpy, živého plotu a kůlny“, pak nám to oběma bude jasné.

Takové vymezení ovšem pochopitelně nebude postačující z pohledu vyznačení v katastru nemovitostí, pokud se oba také domluvíme na tom, že vznik nájmu k pozemku, coby části parcely, bude mít písemnou formu se všemi náležitostmi a z toho plynoucí právní vztah bude zapsán do katastru nemovitostí... Jak bude toto právo v katastru vyznačeno?

Mezi práva vztahující se jen k části pozemku patří i pronájem části parcely[11] zapsané v katastru nemovitostí, ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona stanovuje, týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, nutnost připojit k listině geometrický plán, který část pozemku vymezuje, přičemž geometrický plán se považuje za součást listiny, v našem případě smlouvy o nájmu nemovitosti.

V § 48 odst. 1 zákona je do jisté míry opakováno, že geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru nemovitostí (veřejného seznamu), je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy a v odst. 2 stanovena nutnost jeho ověření, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným právním předpisům, a povinnost opatření si souhlasu katastrálního úřadu s očíslováním parcel.

Jde o obdobný postup jako při prodeji části parcely, kdy se geometrickým plánem přesně vymezuje a specifikuje část oddělovaného pozemku, jenže v takovém případě jde o situaci, v níž se převádí vlastnické právo k části v katastru nemovitosti evidované parcely a její část, oddělovaná geometrickým plánem, se stane buď zcela novou parcelou s novým parcelním číslem, nebo bude připojena (sloučena) s jinou parcelou sousední a v katastrální mapě bude její existence zcela zřejmá.

Ale v případě pronájmu části pozemku ke změně vlastnictví nedochází, tudíž ani ke vzniku např. nové parcely s navazujícím, v tomto případě numerickým označením dotčené části, a vypracováním geometrického plánu pro účely evidence nájemního vztahu k části parcely vznikne co? Dochází sice ke změně, jež bude geometricky a polohově založena v katastru nemovitostí a vyžadující tak exaktní geometrický podklad, ale jak bude zaznamenána a co z pohledu katastrální evidence vznikne?

Prováděcí vyhláška č. [357/2013](#) Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“), kterou se provádí katastrální zákon, na základě zmocnění dle § 66 odst. 1 katastrálního zákona, v § 18 odst. 4 mj. u nájmu eviduje údaje o zatížené nemovitosti, aniž by ale tyto údaje jakkoliv specifikovala. Předmětné ustanovení tak nejenže nevymezuje okruh a povahu údajů o nemovitosti zatížené nájemním vztahem, ale především neřeší způsob označení, popisu, či názvu té části pozemku, plošně vymezené nájemním vztahem dotčeného pozemku (což nevyklučuje, že tak činí nebo učiní interní prováděcí předpis, který ovšem je či bude závazný jen pro zaměstnance resortu).

K čemu by byla v katastru nemovitostí nějaká skupina v tuto chvíli nespécifikovaných údajů k nájmem zatížené nemovitosti, když z pohledu subjektu nahlízejícího do katastru nemovitostí nebude možno zjistit lokalizaci předmětu nájemního vztahu[12]?

Osobám znalým problematiky katastru nemovitostí „to je jasné“, je to přece to, co je vymezeno geometrickým plánem, ale bude to jasné občanovi nahlízejícímu jako uživatel do katastru nemovitostí např. dálkovým přístupem do katastrální mapy...?

Jak běžný uživatel katastru nemovitostí při nahlédnutí do katastrální mapy např. dálkovým přístupem, nebo pronajímatel či nájemce ze snímku katastrální mapy zjistí existenci nájemního vztahu[13] k dotčené parcele či jen k její části?

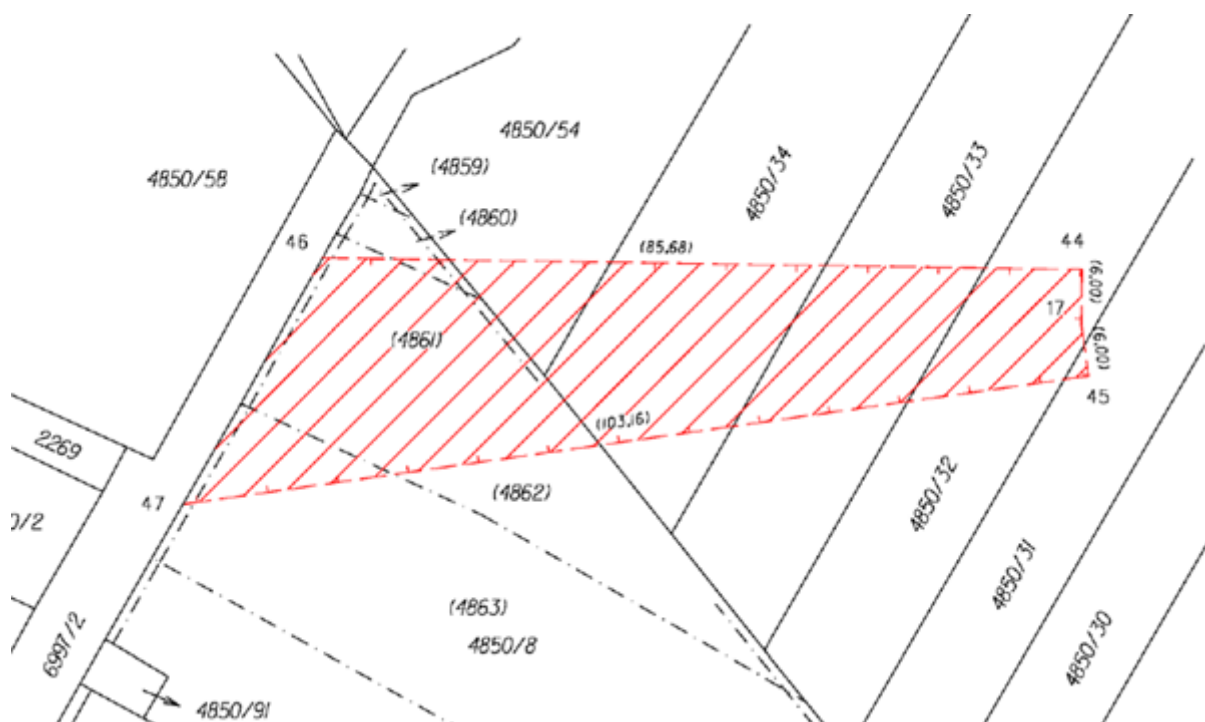
Bude zvoleno specifické provedení dělicí čáry uživatelského vztahu? Pokud ano, lze z toho poznat jen dotčení parcely nájemním vztahem. Nelze ale poznat které části z rozdělené parcely. Bude pronajatá

část barevně vyznačena, plošně ohraničena, nebo označena nějakou značkou nájemního vztahu v dotčené ploše či směrovou šipkou vycházející z dělicí linie směrem do pronajaté plochy?

Příloha *Technické podrobnosti pro správu katastru* ke katastrální vyhlášce v části 10.3 *Hranice* je pod pořadovým číslem 2.28 uvedena značka *Hranice rozsahu věcného břemene*,

2.28	Hranice rozsahu věcného břemene	----- 0,7	čára 0.051, orientuje se směrem do části pozemku zatížené věcným břemenem
------	---------------------------------	-----------	---

jejíž provedení vyznačuje i část pozemku zatíženou věcným břemenem, a následně v části 19.3 návrhu přílohy je zobrazen vzor *Geometrického plánu pro vymezení rozsahu skupiny věcných břemen*:



V § 2 odst. 5 katastrální vyhlášky je sice výslovně uvedeno, že ustanovení této vyhlášky týkající se **věcných práv k věci cizí se obdobně užití i ve vztahu k právům ujednaným** jako věcná práva a **k nájmu a k pachtu**, přičemž podle § 1240 - 1399 (Díl 5 věcná práva k cizím věcem) občanského zákoníku mezi věcná práva k věci cizí patří právo stavby, **věcná břemena**, zástavní právo a zadržovací právo, tudíž právě vyznačení věcného břemene (které je řešeno přílohou katastrální vyhlášky) by bylo možno způsobem obdobným použít pro pacht a nájem, **avšak a contrario výše uvedenému v následném ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky ve vztahu ke katastrální mapě je výčtovým způsobem dáno, že v souboru geodetických informací jsou geometricky a polohově určeny mj. jen rozsahy věcných břemen k části pozemku**, avšak nájem či pacht není věcným břemenem.

Nacházím zde určitý protiklad dílčích norem v ustanoveních § 2 a § 7 nové katastrální vyhlášky.

Z výše uvedeného by bylo možno vyvozovat, že vyznačení informací ohledně nájmu části pozemku jako u práv k věci cizí se provede též u nájmu a pachtu v souboru popisných informací, ale v souboru geodetických informací nikoliv, protože ustanovení § 7 odst. 1 (následující po ustanovení § 2 odst. 5 a navozující tak z pohledu konstrukce právního předpisu princip *posteriori derogat priori*, neboli § 2

něco obecně *sensu lato* normuje a následný § 7 toto v podstatě upřesňuje a u souboru geodetických informací *sensu stricto* omezuje) tuto možnost právě u souboru geodetických informací výslovně neuvádí a jak již bylo uvedeno, pacht a nájem nejsou věcnými břemeny, jež jako jediná by měla být geometricky a polohově určena.

Informace o nájemním vztahu k části parcely by se tak objevila v části C listu vlastnictví v určité alfanumerické podobě (což potvrzuje ustanovení § 18 odst. 4 katastrální vyhlášky v koexistenci s § 23 odst. 2 písm. d), např. jméno či název nájemce, výměru pronajaté části či časový rozsah nájemního vztahu[14], avšak graficky (plošným rozsahem) by zřejmě nebyla vyznačena v katastrální mapě.

Předpisy katastru nemovitostí, podobně jako samotný katastr nemovitostí, by měly být typické svou exaktností a jednoznačností svých norem, vylučujících možnost jiného výkladu, zvláště jednotlivých pracovišť v rámci resortu, což je samo o sobě zvýrazněno souvisejícím správním procesem zápisu práv, který je typicky kogentní povahy.

Ode dne 1. ledna 2014, kdy stávající katastrální zákon nabyl účinnosti, uplynula zatím krátká doba na to, aby bylo možno posoudit praktické zkušenosti při zápisech nájemních vztahů k částem nemovitostí, nicméně na druhé straně právě proto jeví se mi vhodné se touto otázkou zabývat na poli dosud nezoraném.

V současnosti je stav, resp. postup při zápisu pronájmu části parcely zřejmě následný. Bez problému by měla být skutečnost zápisu nájemního vztahu k parcele do katastru nemovitostí provedená vkladem podle § 11 až 18 katastrálního zákona, avšak vklad nemá konstitutivní účinky, protože vkladem žádné právo nevzniká, nýbrž má jen účinky deklaratorní, tj. konstatuje již existující stav, založený vůlí účastníků smlouvy (právo vzniklo ještě před vkladem na základě příslušné smlouvy) a takový vklad má pro katastr nemovitostí jen evidenční účinky.

Stejně tak bude zřejmou, jak již bylo uvedeno výše, možnost nemovitou věc dle § 2202 občanského zákoníku pronajmout celou nebo i jen její část, přičemž je-li sjednán nájem k části pozemku, pak hranice rozsahu pronajaté části pozemku není hranicí pozemku ve smyslu § 2 písm. a) katastrálního zákona, což znamená, že hranice rozsahu nájmu neodděluje pozemek tak, aby takto uživatelsky, nikoliv reálně - vlastnicky, oddělená část byla evidována v katastru nemovitostí v podobě samostatné parcely.

Pokud jde o samotný zápis do katastru nemovitostí, problematika vkladu nájmu (a též pachtu) je dle mých informací (*salvo errore et omissione*) řešena stanoviskem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-03027/2014-15 ze dne 14. února 2014.

Nájemní vztah se i v případě jeho sjednání pouze k části pozemku, evidovaném v katastru nemovitostí v podobě parcely, vyznačí do katastru nemovitostí vždy k celé parcele s tím, že v bližším popisu práva na příslušném listu vlastnictví vlastníka - pronajímatele bude uvedeno, že se jedná o právo pouze k části dotčeného pozemku.

Součástí smlouvy o pronájmu části nemovitosti, coby podkladu pro zápis do katastru nemovitostí, však dle některých názorů postačuje jen náčrt, popř. kopie z katastrální mapy, na nichž bude rozsah nájmu vyznačen (z důvodu určitosti smlouvy), avšak rozsah nájmu k části pozemku lze popsat i slovně, přičemž v katastrální mapě se rozsah nájmu k části pozemku nezobrazí.

Podle tohoto stanoviska by tak měly být postupy jednotlivých pracovišť identické[15].

S ohledem na dlouhodobou tradiční a historickou exaktnost českého katastru a jeho vyspělou technickou zeměměřickou podstatu se mi jeví být krokem zpátky evidence uživatelského vztahu k části parcely, podložená jen jakýmsi náčrtem či zákresem „od ruky“ smluvního účastníka, natož

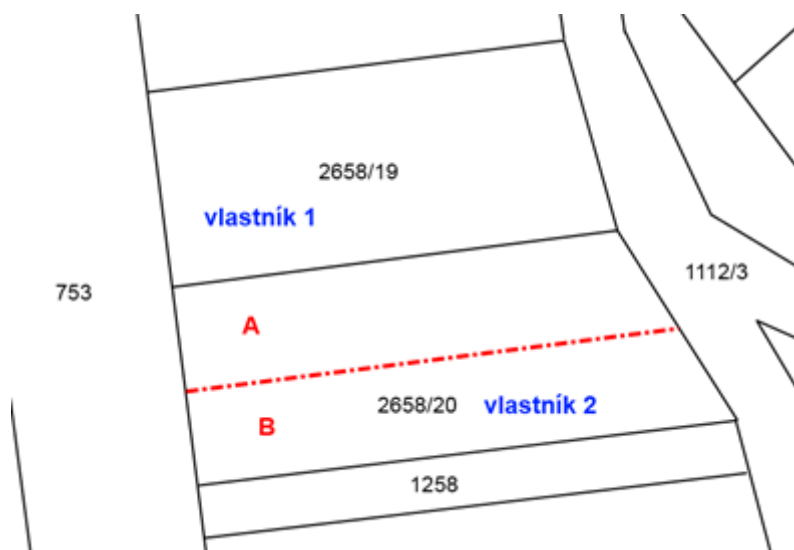
slovním popisem, pro praktické použití jak v právním slova smyslu (tj. závazně vypovídající o předmětu nájmu, zvláště jeho rozsahu), tak i technickém smyslu v podstatě nepoužitelné.

Zvláště **popis rozsahu** pronájmu části parcely ve vkladové smlouvě **ve slovní podobě** se mi jeví pro účely katastrálního operátu jako nedůstojný[16], neboť již samo připuštění slovního popisu účastníkem vylučuje jakoukoliv, byť jen nejzákladnější normativní šablonu, jak by měl takový popis vypadat. Rozsah slovního popisu nelze předpisem jakkoliv efektivně zformalizovat, zatímco geometrický plán již sám o sobě je svou podstatou jednotným nástrojem.

Evidence nájemního vztahu k části parcely jen v souboru popisných informací, s „nějakým“ ručním náčrtem či slovním popisem nemá bez návaznosti na soubor geodetických informací smysl a popírá základní účel katastru nemovitostí.

Podle mého názoru, připouští-li zákon vklad nájemního vztahu i k části parcely, pak by to tak mělo být vyznačeno i v katastrální mapě.

Pohlédněme na fiktivní příklad nájemního vztahu k části parcely v možné praktické realizaci:



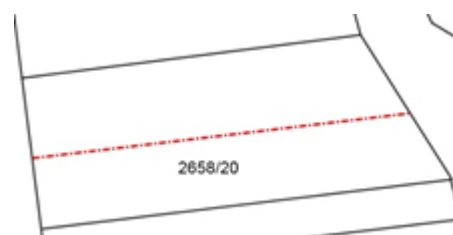
Na nákresu v katastrální mapě[17] je znázorněna situace, kdy **vlastník 1** parcely 2658/19 má zájem o pronájem části parcely č. 2658/20 od **vlastníka 2**, a to dílu **A**, aby si tak rozšířil plochu pro sečení trávy pro králíky, a díl **B** zůstane v užívání stávajícího vlastníka předmětné parcely.

Smluvní strany se dohodly na pronájmu části parcely a písemné formě smluvního vztahu s vyznačením vzniklého práva nájemce v katastru nemovitostí.

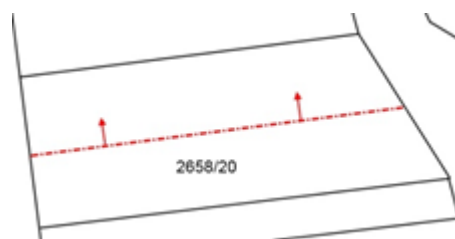
Díl **A** z parcely 2658/20 by byl zaměřen a vytyčen geometrickým plánem, který by byl přiložen jako nedílná součást ke smlouvě o pronájmu části parcely.

Existují následné možnosti promítnutí tohoto právního vztahu – pronájmu pozemku, coby části parcely do katastru nemovitosti z pohledu možného grafického vyznačení v katastrální mapě:

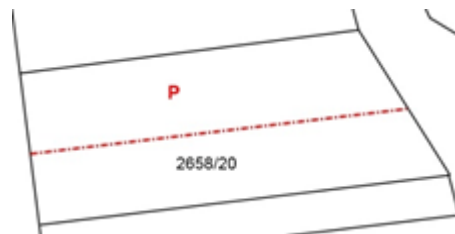
1. Nájemní vztah je vyznačen jen zákresem dělicí linie parcely dotčené nájemním vztahem, z něhož však nelze poznat, která část předmětné parcely je v pronájmu



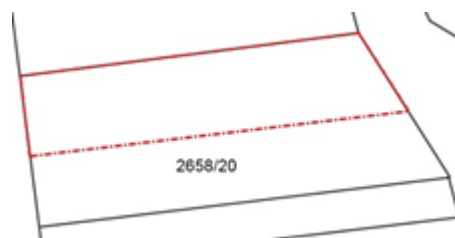
2. Nájemní vztah je vyznačen zákřesem dělicí linie parcely dotčené nájemním vztahem, přičemž z linie vychází např. směrové šipky, ukazující na tu část parcely, jež je dotčena nájemním vztahem



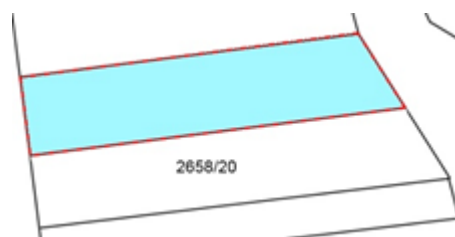
3. Dělicí linie zobrazuje hranici užívacího vztahu mimo hranice dotčené parcely a značka **P** (pronájem) definuje plochu, jež je dotčena nájemním vztahem



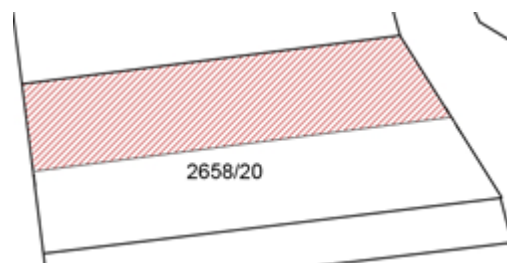
4. Plocha dotčené parcely, která je předmětem nájemního vztahu, je ohraničena (zvolené grafické provedení čáry ohraničení by odpovídalo funkci nájemního vztahu) a v katastrální mapě vymezuje pronajatou část parcely plošně



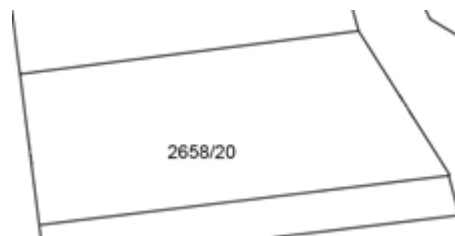
5. Plocha dotčené parcely, která je předmětem nájemního vztahu, je ohraničena a navíc svým zvýrazněním v katastrální mapě nezaměnitelně vymezuje pronajatou část parcely plošně



6. Plocha nájemním vztahem dotčené části parcely, je ohraničena v katastrální mapě šrafováním, způsobem obdobným jako věcné břemeno, přičemž ale vzhledem k odlišení nájmu (a pachtu), která nejsou věcnými břemeny, by možná bylo vhodnější použít jinou barvu šraf



7. Existuje samozřejmě ještě jedna možnost (odpovídající ponechání stávajícího stavu), a to pouze vyznačení na listu vlastnictví, nikoliv v katastrální mapě (*tabula rasa...*), což by pak ovšem vypadalo úplně stejně jako stav před vznikem nájemního vztahu a o existenci nájemního vztahu vůbec nic nevypovídající



Již jen nahlédnutí do katastrální mapy v aplikaci „Nahlížení...“ [18], natož výtisk snímku katastrální mapy, by poskytlo v první až šesté variantě nejpřehlednější a nejrychlejší informaci a pronájmu části parcely, byť různé informační úrovně (v podstatě ve vteřině jedním pohledem na zobrazenou část katastrální mapy by byla získána informace – co, kde, v jakém rozsahu), zatímco v tom posledním sedmém případě (tj. při současném stavu) by to nic neřešilo a bylo by nutno pracně a zdlouhavě lustrvat výpis dotčené parcely, který by i tak maximálně sdělil alfanumerický údaj ze souboru popisných informací, např. výměru pronajaté části, osobu nájemce, trvání nájemního vztahu, avšak

pro získání prostorové lokalizace a rozsahu nájmem dotčené části parcely by bylo nutno jít až do sbírky listin v lepším případě na příslušný geometrický plán, v tom horším na jakýsi ruční náčrtek, což je zdouhavé, „papírové“ a zatěžující příslušné pracovníky katastrálního pracoviště výrazně více než grafické vyznačení i s možností dálkového přístupu v dnešní virtuální době třetího tisíciletí.

**Jelikož není z katastrální vyhlášky zřejmé, zda se obdobným způsobem, tj. i zobrazením v katastrální mapě, bude či by se mohl vyznačovat i nájem a pacht, které ale nejsou věcnými břemeny, zvláště k části parcely, a shora popsané „řešení“ dle zmíněného interního stanoviska neshledávám efektivním, domnívám se, že obdobný způsob značení jako u věcných břemen by bylo žádoucí zvolit i pro tyto právní vztahy nájmu i pachtu, zvláště co do jejich vyznačení v souboru geodetických informací a příslušné katastrální předpisy a postupy v tomto směru jednoznačně upřesnit a upravit.**

**Bc. Lumír Fojtík**

e-mail: [lumir.fojtik@seznam.cz](mailto:lumir.fojtik@seznam.cz)

-----  
[1] § 1 odst. 1 katastrálního zákona

[2] § 5 odst. 2 písm. a) a b) katastrálního zákona

[3] (1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.

[4] (1) Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou.

[5] Pronajmout lze i část nemovité věci;...

[6] § 1105 občanského zákoníku ve spojení s § 1 odst. 1 a násl. katastrálního zákona

[7] (1) V katastru se evidují

a) pozemky v podobě parcel,

[8] (3) K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

[9] Pro účely tohoto zákona se rozumí

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určením tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině

[10] Pozn.: problematika rozhrad v novém občanském zákoníku s dopadem na katastr nemovitostí je dalším tématem v tuto chvíli rozpracovaném a v podstatě dokončeném, jemuž bych se chtěl věnovat v dalším příspěvku

[11] § 11 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona v návaznosti na § 2202 odst. 1 věta druhá nového občanského zákoníku

[12] Pozn.: lidově řečeno „odtud - potud“

[13] Pozn.: pronajímatel a nájemce to samozřejmě vědí, vždyť si to ujednali, ale třetí osoba, pro kterou je snímek katastrální mapy určen, to neví a bude potřebovat vyznačení nájemního vztahu ve snímku, zvláště má-li učinit pro ni zavazující úkony, k předmětu nájemního vztahu se vztahující (např. coby kvalifikovaná osoba provést vykácení stromů nebo jako oprávněná osoba umístění věci na pronajaté části)

[14] Pozn.: tj. údaj o zatížené nemovitosti, leč v současnosti obsahově blíže nespecifikovaný

[15] Pozn.: inspirován dotazem a žádostí o objasnění této skutečnosti v rámci konkrétní situace, oslovil jsem prostřednictvím tazatele a též přímo náhodně vybraná katastrální pracoviště s dotazem na vyznačení nájmu v katastrální mapě

[16] Pozn.: např. jako na str. 2 uvedené lidové formulaci „linie uživatelského rozhraní vyznačená

rozhradou v podobě kurníku, žumpy, živého plotu a kůlny“

[17] Pozn.: fiktivní mapa a parcelní čísla, nakreslená pro daný účel

[18] Český úřad zeměměřický a katastrální, aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, k dispozici

>>> [zde](#).

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)