

15. 10. 2019

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

Vodní díla v katastru nemovitostí

Cílem tohoto článku je pouze základní vymezení vodních děl, stanovení základního legislativního rámce, který je vymezuje a určuje povinnost evidovat vodního díla v katastru nemovitostí, a konečně pak i praktický pohled na samotný zápis vodního díla do katastru nemovitostí.

Co všechno je předmětem evidence katastru nemovitostí určuje zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**katastrální zákon**“), a to konkrétně v § 3. Dle citovaného ustanovení jsou předmětem evidence mimo jiné i nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis (§ 3 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona).



Takovým jiným právním předpisem je např. zákon č. [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vodní zákon**“), který v § 20 určuje povinnost zápisu některých vodních děl do katastru nemovitostí, resp. údajů zapisovaných do katastru nemovitostí s tím, že v katastru nemovitostí se evidují přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vyhláškou. Vodní zákon obsahuje toto ustanovení již od svého vydání, nicméně katastrální předpisy tuto problematiku neřešily. Změna přišla až v souvislosti s novelizací katastrálního zákona účinné k 1. 1. 2007, kdy vodní díla byla vyňata z režimu drobných staveb, a následně vydaná katastrální vyhláška č. [26/2007](#) Sb. (účinná od 1. 3. 2007) pak upravovala postup v rámci evidování vodních děl v katastru nemovitostí. Do té doby nejen že nebyla povinnost, ale ani možnost, vodní díla v katastru nemovitostí jako stavby evidovat.

Jak vyplývá ze shora uvedeného výčtu, ne všechna vodní díla se evidují v katastru nemovitostí. Společným jmenovatelem a nezbytným kritériem pro začlenění vodních děl do shora uvedeného výčtu, je spojení vodního díla se zemí pevným základem.

U vodních děl postavených po účinnosti shora uvedené vyhlášky by měla být jejich evidence v katastru nemovitostí samozřejmá. Co se ale děje s vodními díly, které vznikly již před tímto datem, tedy v době, kdy neexistovala povinnost je v katastru nemovitostí evidovat? Samozřejmě i u nich je dán zájem na souladu mezi skutečným a zapsaným stavem, nicméně dosud zcela jistě nejsou všechna tato vodní díla v katastru nemovitostí zapsána. Prvním krokem k nastolení souladu byla povinnost vlastníků vodních děl podle § 20 odst. 1 vodního zákona, ve znění tohoto zákona, nejpozději do 1. ledna 2011 předložit příslušnému katastrálnímu úřadu podklady potřebné pro zapsání těchto staveb a vyznačení ochranných pásem podle § 20 odst. 2 vodního zákona, ve znění tohoto zákona, do

katastru nemovitostí. Praxe však ukázala, že takto stanovená lhůta, i s ohledem na množství vodních děl, která měla evidenci podléhat, je příliš krátká. Proto došlo k rozfázování této povinnosti dle zařazení vodních děl do kategorií technickobezpečnostního dohledu, kdy u vodních děl spadajících do kategorie I až III lhůta uplynula k 1. 1. 2011, ale u vodních děl spadajících do kategorie IV nebo vodních děl, která tomuto dohledu nepodléhají, běží lhůta až do 1. 1. 2021 (čl. II odst. 1 zákona č. [181/2008](#) Sb., kterým se mění zákon č. [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Pro úplnost dodávám, že problematika určení kategorie vodního díla je v současném právním řádu upravena jak vodním zákonem, tak vyhláškou č. [471/2001](#) Sb., o technickobezpečnostním dohledu nad vodními díly, ve znění vyhlášky č. [255/2010](#) Sb.

Pokud tedy patříte mezi ty vlastníky vodních děl, kteří stále ještě nezapsali vlastněné vodní dílo do katastru nemovitostí, doporučuji to již nadále neodkládat, neboť shora uvedená lhůta se blíží ke svému uplynutí.

Jak tedy zapsat vodní dílo do katastru nemovitostí a co všechno budete potřebovat?

Základem je klasický návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do formuláře je u zapisované stavby-vodního díla třeba vyplnit i způsob využití (např. jez, hráz, přehrada, vodní elektrárna, odkaliště apod.) a určit, na kterých pozemcích vodní dílo leží. K doložení těchto skutečností se pak k návrhu přikládá i geometrický plán, který předmětné pozemky jasně specifikuje. Kromě geometrického plánu se pak k návrhu musí doložit i další přílohy, kdy stěžejním je samozřejmě nabývací titul (kupní nebo darovací smlouva, či jakýkoliv jiný titul prokazující nabytí vlastnického práva k vodnímu dílu). Pokud takový titul nemáte, můžete využít institutu Prohlášení vlastníka o vzniku práva, kde bude dostatečně jasně vymezeno, kdy a za jakých okolností, případně na základě čeho, došlo k nabytí vlastnického práva k vodnímu dílu. Dále je nutné doložit Potvrzení vodoprávního úřadu o existenci vodního díla a o tom, že vodní dílo může sloužit svému účelu. Zde pozor - katastrálnímu úřadu nebude stačit, když v potvrzení bude jen uvedeno, v jakém říčním kilometru se vodní dílo (např. jez) nachází, ale je třeba též specifikovat pozemky, na kterých leží. Proto mohu doporučit, aby již s žádostí o vydání tohoto Potvrzení žadatel dodal vodoprávnímu úřadu i geometrický plán, aby vodoprávní úřad mohl specifikovat vodní dílo nejen podle říčního kilometru, ale zejména podle předmětných pozemků, na kterých leží. A konečně, v případě, že návrhovatelem je právnická osoba, je k návrhu zapotřebí přiložit i výpis z obchodního rejstříku.

Na závěr dodávám, že dle ustanovení § 59a vodního zákona je vlastník pozemku povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání. Povinnost dohodnout se o náhradě za užívání pozemku byla stanovena do 31. 12. 2015. Po uplynutí této lhůty může o výši náhrady rozhodnout soud, a to na návrh vlastníka pozemku nebo vlastníka vodního díla. U vodních děl vybudovaných po 1. 1. 2002 již tato povinnost strpět vodní dílo bez právního titulu však není.

Mgr. Lenka Knapová

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)