



Metodické sdělení ministerstva pro místní rozvoj ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) obdrželo dotaz ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ za účelem vymezení zastavěného území postupem dle § 58 až 60 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dotaz zněl:

„Do zastavěného území se dle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky. Tento pojem je popsán v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Jak postupovat v případě, kdy jsou mimo intravilán v katastru nemovitostí evidované stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacího zařízení, či objekty občanského vybavení? Jak vymezit pozemky tvořící souvislý celek s těmito budovami, které nejsou budovami obytnými ani hospodářskými? V konkrétním případě se jedná o pozemky v I. třídě ochrany ZPF.“

K uvedenému dotazu připravil odbor územního plánování MMR ve spolupráci s odborem stavebního řádu MMR níže uvedenou odpověď:

Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se rozumí „zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“

Uvedená definice využívá pojmu „stavební parcela“, který je definován v § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“. Dále dle § 2 písm. d) katastrálního zákona se rozumí „pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“

Stejným způsobem definoval s účinností od 1. 9. 2000 stavební parcelu a pozemkovou parcelu i předchozí katastrální zákon, jímž byl zákon č. 344/1992 Sb. Dovožujeme tedy, že zákonodárce použil pojmů „stavební parcela“ a „pozemková parcela“ ve stavebním zákoně vědomě právě v tom smyslu, jak byly již v legislativě zavedeny.

Jádrem zastavěného stavebního pozemku je tedy vždy parcela, evidovaná v katastru nemovitostí jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“. Uvedená parcela je zastavěným stavebním pozemkem i v případě, kdy na ní fyzicky nestojí žádný objekt (tedy zpravidla pokud na ní stála stavba, která byla následně odstraněna).

Součástí zastavěného stavebního pozemku mohou být i další pozemkové parcely, **vždy** tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami a to **zpravidla** pod společným oplocením.

Pojmy „obytná budova“ a „hospodářská budova“ nejsou platnou legislativou definovány, jsou však užity v řadě právních předpisů – např. dle § 1 odst. 4 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů, se uvedeného zákona nepoužije „na zmírnění křivd, které vznikly převzetím zemědělské půdy, využívané k zemědělské výrobě, včetně souvisejících obytných a hospodářských budov, lesní půdy a vodních ploch.“



Uvedené pojmy jsou rovněž opakovaně použity v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 1 odst. 1 písm. b) a c) citovaného zákona se tento zákon vztahuje na „obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků“ a na „obytné a hospodářské budovy a stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků.“

Dle § 2 písm. b) bodu 3. a 4. zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění zákona č. 177/2013 Sb., se pro účely citovaného zákona zemědělskými nemovitostmi rozumí „obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků“ a „obytné a hospodářské budovy a stavby sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků“.

V bodě 1. přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), je druh pozemku „zahradá“ definován jako „Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který **zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.**“ V tomto kontextu byl pojem „obytné a hospodářské budovy“ používán i v předchozích (zrušených) prováděcích předpisech ke katastrálnímu zákonu, které časově předcházely vyhlášce č. 357/2013 Sb., tj. v příloze k vyhlášce č. 26/2007 Sb. a v příloze k vyhlášce č. 190/1996 Sb.

Z uvedeného exkursu do použití pojmů „obytná budova“ a „hospodářská budova“ v právních předpisech dovozujeme následující:

1. Zákon rozlišuje pojmy „budova“ a „stavba“.

K tomu dále odkazujeme na § 2 odst. 3 stavebního zákona, který definuje stavbu takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“

Pojem budova je definován v § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb., jako „*nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“

Z výše uvedených ustanovení zákona vyplývá, že pojem „stavba“ je pojmem nadřazeným slovu „budova“; každá budova je stavbou, ne každá stavba je však budovou.

2. Nalézají-li se na zastavěném stavebním pozemku pouze stavby, které nejsou budovami, nikoliv budovy, nemohou být jeho součástí pozemkové parcely, neboť tyto parcely netvoří „souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“



Jako příklady staveb, které nesplňují uvedenou definici pojmu „budova“, uvádíme stavby pro reklamu (ve formě různých reklamních pylonů apod.), většinu staveb dopravní a technické infrastruktury (např. silnice a nadzemní i podzemní vedení inženýrských sítí), ale i různé přístřešky pro zemědělské, lesnické, rekreační, kulturní či jiné účely, pokud nejsou převážně uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovou rovněž není zřícenina, pokud není převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

3. Prováděcí právní předpisy ke katastrálnímu zákonu používají historicky (doložili jsme, že minimálně od r. 1996, ale bylo by možné dohledat i starší užití) slovní spojení „*zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“ pro popis druhu pozemku zahrada.

Dovozujeme tedy, že záměrem zákonodárce při tvorbě definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ bylo zejména vystihnout, že součástí zastavěného stavebního pozemku je zahrada.

V tomto kontextu nelze formulaci „*tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“ vykládat tak, že zákonodárce předpokládal na každém zastavěném stavebním pozemku přítomnost **jedné nebo více** obytných budov **a zároveň také jedné nebo více** hospodářských budov.

Přitom však je z citované formulace zřejmé, že zákonodárce existenci více budov na zastavěném stavebním pozemku nevylučoval. Musel tedy připouštět i situaci, že součástí jednoho zastavěného stavebního pozemku bude více stavebních parcel, tedy více parcel evidovaných v katastru nemovitostí jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří.“ Takový případ lze demonstrovat na příkladu rodinného domu stojícího na stavební parcele, obklopeného zahradou na pozemkové parcele, z níž je vyčleněna jiná stavební parcela, na níž stojí garáž, provozně spjatá s rodinným domem.

Pro zahrnutí pozemkových parcel do zastavěného stavebního pozemku je tedy postačující, tvoří-li souvislý celek s alespoň jednou obytnou nebo hospodářskou budovou. Pomocným kritériem pak je existence společného oplocení.

4. Ze známých užití pojmů „obytná budova“ a „hospodářská budova“ v legislativě nelze doložit, že by tvůrci právních předpisů uvažovali o existenci jiného druhu budov, než jsou budovy obytné a hospodářské.

Z těchto důvodů je třeba se v tomto bodě držet zažitého výkladu, že každá budova je buď budovou obytnou, nebo hospodářskou, popř. v sobě spojuje obě tyto funkce.

Při rozlišení mezi obytnými a hospodářskými budovami lze přihlídnout k definici obytné budovy dle ČSN 73 4301 – Obytné budovy; je však nutno upozornit, že technická norma není právním předpisem a pojmy v ní uvedené tedy nejsou obecně právně závazné. Stavební zákon na definici obytné budovy dle ČSN 73 4301 neodkazuje. Jestliže tedy ČSN 73 4301 uvádí jako součást definice obytné budovy, že je určena k trvalému bydlení, a že alespoň dvě třetiny její podlahové plochy připadají na byty, nelze tyto charakteristiky obytné budovy dle ČSN 73 4301 brát jako závazné pro potřeby výkladu ustanovení stavebního zákona.

V dotazu zmiňované „*stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacího zařízení, či objekty občanského vybavení*“ lze tedy pro potřebu výkladu stavebního zákona chápat – za



předpokladu, že splní definici pojmu „budova“ dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. – jako speciální případy budov obytných nebo hospodářských.

Poloha těchto staveb mimo intravilán, ani zařazení okolních pozemků do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu nejsou přitom pro vymezení zastavěného stavebního pozemku podstatné.

Závěrem znovu upozorňujeme, že z definice zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona vyplývá, že pozemkové parcely musí tvořit „souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“, jinak nemohou být součástí zastavěného stavebního pozemku. Pomocným kritériem pro určení, zda pozemkové parcely tvoří či netvoří **souvislý celek** s uvedenými budovami, je existence společného oplocení. Zároveň je však zejména ve sporných případech nutno přihlížet také k hledisku funkčnímu, resp. provoznímu a k informacím uvedeným v katastru nemovitostí. Níže uvádíme pro ilustraci dva příklady:

1. V případě chaty na stavební parcele, obklopené pozemkovou parcelou, která je využívána jako zahrada, a která není oplocená, nicméně hranice této zahrady je v katastrální mapě vyznačena, je nutno přihlídnout k tomu, že zahrada tvoří s chatou jeden souvislý (funkční) celek, a tato pozemková parcela je proto součástí zastavěného stavebního pozemku.
2. V případě chaty na stavební parcele, obklopené pozemkovou parcelou, která je souvisle porostlá druhy stromů, které se obvykle nacházejí v lese, a není oplocená, takže při pobytu na místě se celé území jeví jako les, v němž se nalézá chata, a případné majetkoprávní či provozní vazby nelze na místě rozeznat, přihlédně se rovněž k údajům v katastru nemovitostí. Patří-li chata i ji obklopující pozemková parcela stejnému majiteli, a je-li chatu obklopující pozemková parcela vedena v katastru nemovitostí jako druh pozemku „zahrada“, je to dostatečným důvodem pro zahrnutí této pozemkové parcely do zastavěného stavebního pozemku, neboť přinejmenším formálně se rovněž jedná o zahrada, tvořící s chatou jeden souvislý celek.

Vydáno: 20. 9. 2016