Český úřad
zeměměřický a katastrální

Sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí
Odbor řízení územních orgánů

Vaše zn.	-
Ze dne	-
Sp. zn.	ČÚZK-078663/2026-22
Č. j.	ČÚZK-078663/2026
Vyřizuje	Ing. Věra Jindřichová
E-mail	cuzk@cuzk.gov.cz
Telefon	284 041 247
Místo, datum	Praha, 19. 11. 2026
Přílohy	-

ZÁPISY DĚLENÍ A SCELOVÁNÍ POZEMKŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ PO ÚČINNOSTI NOVELY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dne 1. ledna 2027 nabývají účinnosti příslušná ustanovení zákona č. 215/2026 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen novela stavebního zákona), která ruší vydávání povolení dělení a scelení pozemků stavebním úřadem (změna § 4, § 197, § 216 a 217 StavZ).

DOPAD NA PROVÁDĚNÍ ZÁPISŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Při zápisu do katastru nemovitostí **NEBUDE** vyžadován souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelením pozemku.
- Katastrální úřady nebudou provádět zápisy dělení pozemků, pokud současně nebude vznikat hranice pozemku stanovená ustanovením § 2 katastrálního zákona, a to s ohledem na definici pozemku obsaženou v tomto ustanovení.
- K rozdělení pozemku bude nově docházet již pouze v návaznosti na jinou změnu zapisovanou do katastru nemovitostí, např. v návaznosti na změnu vlastnického práva, změnu druhu nebo způsobu využití pozemku.

Vysvětlení:

Nové hranice pozemku v katastru nemovitostí musí naplňovat ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona, které definuje pojem „pozemek“:

> *§ 2*
> *Pro účely tohoto zákona se rozumí*
>
> *a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*

PŘÍKLADY:
Postup při zápisu do katastru nemovitostí po 1. 1. 2027

Zápis vkladem

Je podán návrh na vklad, jehož přílohou je vkladová listina = kupní smlouva a geometrický plán pro rozdělení pozemků, který vymezuje část pozemku určenou k odkupu.

- ✓ nově vzniklé hranice splňují definici pozemku podle § 2 písm. a) katastrálního zákona, jelikož nově vzniklá hranice, je hranicí vlastnickou
- ➢ pokud jsou splněny ostatní podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad vklad povolí a hranice budou v katastru rozděleny podle přiloženého geometrického plánu v souladu s podaným návrhem.

Zápis změny jiných údajů katastru

1) Je podáno ohlášení změny údajů o pozemku, která spočívá ve změně druhu pozemku. Přílohou ohlášení je geometrický plán pro rozdělení pozemku, který vymezuje část pozemku, na které ke změně druhu pozemku dochází, příp. listina dokládající změnu druhu pozemku.
   - ✓ nově vzniklé hranice splňují definici pozemku podle § 2 písm. a) katastrálního zákona, jelikož nově vzniklá hranice je hranicí druhu pozemku
   - ➢ pokud jsou splněny ostatní podmínky pro změnu druhu pozemku, katastrální úřad změnu v souladu s podaným návrhem provede a hranice budou v katastru rozděleny podle přiloženého geometrického plánu.

2) Je podáno ohlášení k zápisu údajů o stavbě, která je zapsána v Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), geometrický plán pro vyznačení obvodu budovy a příp. s tím spojenou změnou využití pozemku a jeho rozdělení.
   - ➢ pokud jsou splněny ostatní podmínky pro zápis stavby, změna se provede v souladu s podaným návrhem = hranice budou v katastru rozděleny podle přiloženého geometrického plánu pro vyznačení obvodu budovy a s ní související změnou druhu a způsobu využití pozemků.

3) Je podáno ohlášení změny údajů o pozemku spočívající v rozdělení pozemku na více parcel, jehož přílohou je geometrický plán pro rozdělení pozemků.
   - ✗ nově vzniklá hranice nesplňuje definici pozemku podle § 2 písm. a) katastrálního zákona => změna se NEPROVEDE.
   - ✓ změnu lze provést jedině v případě, kdy je k ohlášení přiložen souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků podle stavebního zákona před účinností jeho novely.

Upozornění: Výše uvedeným nejsou dotčeny příp. požadavky týkající se dělení či scelení pozemků, vyplývá-li jejich potřeba z jiných právních předpisů [např. ze zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)]

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů

Mgr. Martina Hercegová

Podepsal Mgr. Martina Hercegová
DN: cn=Mgr. Martina Hercegová, o=ČR - Český úřad zeměměřický a katastrální, ou=100516, email=martina.hercegova@cuzk.gov.cz
Důvod: Schvaluji tento dokument.
Datum: 2026.11.19 12:30:36 +01'00'