

Je Váš byt černá stavba?



Chcete koupit nebo prodat byt? Jak jednoduše zjistíte, jestli ho povolil stavební úřad? Co dělat, když máte černou stavbu? Vysvětlíme.

Když je byt zapsaný v katastru nemovitostí, znamená to, že je povolený?

I když je byt v katastru, stavební úřad ho nemusel povolit – není to jisté.

Byty vymezuje vlastník budovy. V katastru jsou ale dva druhy bytů – byty vymezené:

- (1) podle již zrušeného [zákona o vlastnictví bytů](#)
- (2) a podle [občanského zákoníku](#).

Ty první jsou většinou povolené, protože při vymezení bytů musel vlastník budovy dodržet rozhodnutí stavebního úřadu (jako byt mohl vymezit jen to, co mu úřad schválil).

U těch druhých to není jisté, protože podle občanského zákoníku mohl vlastník budovy rozdělit na byty, jak chtěl, a katastrální úřad nemohl kontrolovat, jestli takto byty povolil stavební úřad.

Jak zjistím, podle kterého zákona vlastník budovy vymezil byt?

To zjistíte snadno na internetu (nemusíte na katastrální úřad). Stačí **zdarma nahlédnout do katastru nemovitostí** ([nahlichenidokn.cuzk.cz](#)).

U bytu uvidíte, podle kterého zákona ho vlastník budovy vymezil (červené podtržení):

byt podle zákona o vlastnictví bytů

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt

byt podle občanského zákoníku

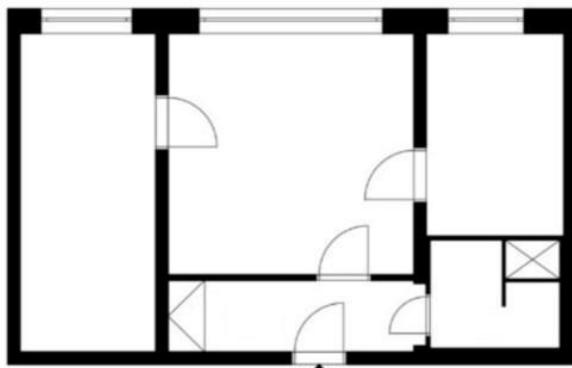
Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt

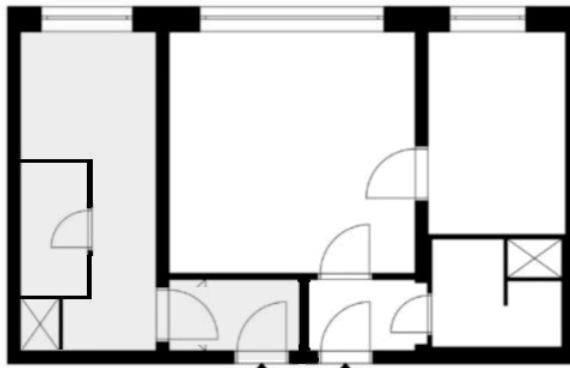
Jak se může lišit, co stavební úřad povolil a co vlastník nechal zapsat do katastru?

U bytů vymezených podle občanského zákoníku mohl vlastník budovy například jeden velký byt povolený stavebním úřadem rozdělit na dva, zapsat je tak do katastru nemovitostí a pak je třeba i prodat různým lidem:

Co povolil stavební úřad



Co nechal vlastník zapsat do katastru



Jak zjistím, jestli stavební úřad povolil byt vymezený podle občanského zákoníku?

Zatím to zjistíte u stavebního úřadu: například z kolaudačního rozhodnutí a projektové dokumentace.

Co se chystá? Bude to v katastru nemovitostí!

Ombudsman, Ministerstvo pro místní rozvoj a Český úřad zeměměřický a katastrální se domluvili na lepším řešení:

Vlastník bytu může stavební úřad požádat o osvědčení, že byt souhlasí s povolením stavebního úřadu, tedy že nejde o černou stavbu.

Pokud takové osvědčení předloží katastrálnímu úřadu, uvede to na listu vlastnictví.

Tak se například zájemce o koupi bytu bude moci snadno ujistit, že nekupuje černou stavbu.

Co když v katastru není informace, že je byt povolený?

Pokud v katastru není zapsáno, že je byt povolený, nemusí jít o černou stavbu. Kupující by si ale měl dát pozor a na stavebním úřadu si ověřit, že kupuje povolenou stavbu.

Co když byt není povolený?

Pokud byt nepovolil stavební úřad, jde o nepovolenou („černou“) stavbu. **V takovém bytě byste neměli bydlet** (neměli byste ho užívat) a pokud ho vlastníte, měli byste stavební úřad požádat o dodatečné povolení.

Takové povolení stojí peníze a stavební úřad je nevydává automaticky – není to jen formalita. Pokud stavební úřad zjistí, že byt nesplňuje požadavky zákona, nepovolí ho. To by znamenalo, že Vám nařídí, abyste odstranili nepovolené části stavby (*například stavební úpravy, kterými se dříve z jednoho bytu udělaly dva – v příkladu z konce první strany letáku*).

Více v letáku [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#).

Shrnutí. Je byt povolený?

Podle kterého zákona vlastník budovy vymezil byt?

