

# Je Váš byt černá stavba?



ombudsman  
veřejný ochránce práv



dětský ombudsman  
ochránce práv dětí

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 budovu 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** ([nahliznidokn.cuzk.cz](http://nahliznidokn.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

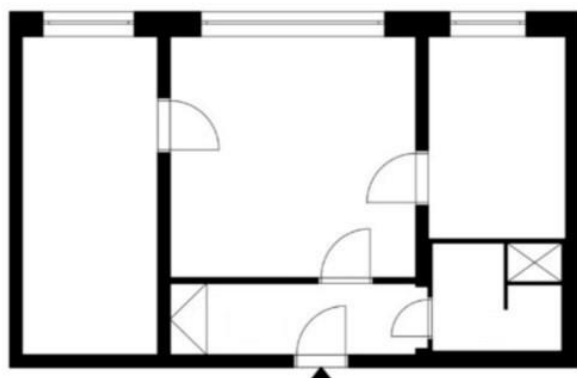
#### Informace o jednotce

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

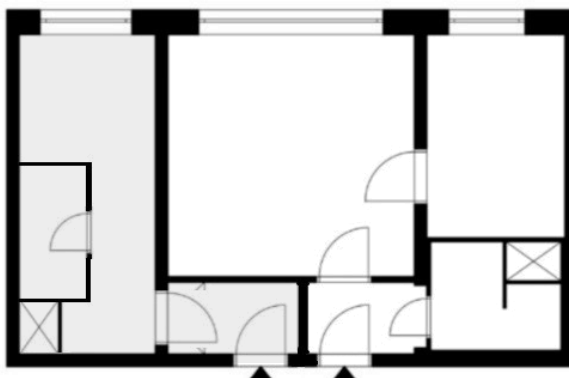
## Jak se může lišit, co stavební úřad povolil a co vlastník nechal zapsat do katastru?

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?

