

REVIZE KATASTRU VAŠE PRÁVA A POVINNOSTI

info@apgeo.cz

www.apgeo.cz



APG

ASOCIACE
PODNIKATELŮ
V GEOMATICE

Co je předmětem revize katastru nemovitostí?

Revize je činnost, kterou provádějí pracovníci místně příslušného katastrálního pracoviště, mj. pochůzkou v terénu. Jde o porovnání evidovaného stavu katastru nemovitostí se skutečným stavem užívání v terénu, například zjištěním:

- změny stavu budov (přístavbou, novou výstavbou, odstraněním stavby),
- změny průběhu hranice pozemku (tzv. „přeplocením“ či „nedoplocením“ s možností sloučení více pozemků do jednoho),
- rozdílného druhu pozemku a způsobu jeho využití (např. v katastru je pozemek veden jako orná půda, ale ve skutečnosti je to zahrada).

Revidují se také další prvky polohopisu (např. most, proputek, tunel, obvod hlavní nebo vedlejší budovy, která je součástí pozemku), místní a pomístní názvy (názvy měst, obcí a jejich částí, místní názvy lokalit, názvy veřejných prostranství).

Cílem revize je zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu.

Revize se provádějí, protože stát a veřejná správa potřebuje mít katastr aktuální a v souladu se skutečným stavem v terénu. Katastr nemovitostí je také evidenčním nástrojem pro výběr daní.

Máte-li na pozemku více staveb a některé z nich nejsou zobrazeny v katastrální mapě (opomenutím, úmyslně, nebo proto, že tam nepatří), pak byste měli platit daň ze zastavěné plochy podle skutečnosti! V opačném případě se vystavujete možným sankcím.

Nemáte-li skutečnost v souladu s evidovaným stavem v katastru nemovitostí pak se mj. prodlouží řízení o půjčce, hypotéce, dotaci apod., protože banky a příslušné úřady budou vyžadovat soulad obsahu katastru se skutečností. Jinak nedostanete úvěr, hypotéku nebo dotaci. Další problémy mohou nastat při dědickém řízení, při vypořádání spoluvlastnictví apod.

Důležité pojmy

Pozemek — 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 umísťuje 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.

Parcela — obraz pozemku v katastrální mapě, který je geometricky a polohově určen a označen parcelním číslem.

Katastrální pracoviště — organizační jednotka **Katastrálního úřadu (pro kraj...)** vykonávající působnost příslušného katastrálního úřadu ve stanoveném územním obvodu, zejména vedení popisných informací a map katastru nemovitostí.

Zeměměřič — odborník zabývající se měřením částí zemského povrchu a objektů na něm a jejich zobrazováním zejména ve formě map a plánů. K těmto účelům používá metody geodetické (geometrické a geofyzikální), fotogrammetrie a kartografie.

Zemědělský pozemek je pozemek, u kterého je v katastru nemovitostí veden jeden z následujících druhů pozemku: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost.

Rady vlastníkům nemovitostí

Druh nemovitosti: stavba

Situace: Mám na pozemku budovu nebo její přístavbu, ale v katastrální mapě zobrazena není?

V takovém případě doložte katastrálnímu pracovišti způsob užívání stavby a předložte geometrický plán, popřípadě jen záznam podrobného měření změn (viz dále).

A. Není stavba jako stavba

U každé stavby záleží:

- na její velikosti (rozměrech v půdorysu),
- stojí-li v odstupových vzdálenostech od hranice pozemku,
- stojí-li na stejném pozemku (parcele) jako hlavní stavba,
- na účelu stavby,
- je-li na pozemku stavbou hlavní nebo jen stavbou vedlejší, doplňkovou.

B. Nelegální vs. neoprávněná stavba

Stavba může být

- nelegální, neboli „černá stavba“, tj. stavba postavená bez povolení, nebo v rozporu se stavebním povolením nebo v rozporu se stavebním zákonem,
- neoprávněná, tj. stavba, která např. stojí na pozemku cizího vlastníka neoprávněně (bez jeho souhlasu).

V katastrální mapě se vyznačuje obvod budovy u stavby, která je

- hlavní stavbou a není součástí pozemku (ta se navíc v katastru také eviduje), nebo
- je hlavní stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby, nebo
- je vedlejší stavbou a je součástí pozemku nebo práva stavby.

C. Drobné stavby

V katastru se nezobrazují drobné stavby. Drobná stavba však musí splnit všechny následující podmínky:

- má jen jedno nadzemní podlaží,
- má plochu max. 16 m² a max. výšku 4,5 m,
- plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (na stejném pozemku, parcele jako hlavní stavba).

Za drobnou stavbu se nepovažuje garáž, sklad hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní obranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.

D. „Osvobozené“ stavby

Pro účely této příručky je zaveden termín osvobozené stavby. Jsou to stavby, u kterých nepotřebujete rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby [§ 79 odst. 2 písm. n) a o) stavebního zákona], nebo stavební povolení ani ohlášení stavby [§ 103 odst. 1 písm. e) bodu 1 nebo 2 nebo 3 nebo 18], nebo jde o jednoduché stavby [podle § 104 odst. 1 písm. b), c), d), g) stavebního zákona].

Nejčastěji je takovým objektem stavba, která musí splnit všechny následující podmínky: její plocha je do 25 m² zastavěné plochy, do výšky 5 m, s max. jedním nadzemním podlažím, podsklepená max. do hloubky 3 m, je na pozemku (souboru pozemků) rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, neslouží pro podnikání a není např. skladem apod. (viz odkazy na legislativní předpisy výše).

U osvobozených staveb nevydává stavební úřad doklad o způsobu využití stavby, a tedy tento doklad pro zákres do katastru nepotřebujete.

E. Vedlejší stavba

Jde-li o vedlejší stavbu, která stojí na stejném pozemku jako hlavní stavba, pak se pouze zakresluje její obvod do mapy a neuvádí se u ní způsob využití stavby ani další údaje (např. dílna, stodola).

Tato stavba se zakreslí do katastrální mapy na základě záznamu podrobného měření změn (ZPMZ), který vyhotoví zeměměřič (aniž vyhotovuje geometrický plán), nebo společně s jiným zákresem v geometrickém plánu, nebo např. při obnově katastrálního operátu. V těchto případech nepotřebujete žádné doklady ze stavebního úřadu a stavba se zobrazí v mapě péčí katastrálního pracoviště.

Bude-li však tato stavba stát na jiném pozemku, například na zahradě, pak ji tímto zjednodušujícím postupem nelze v katastrální mapě zobrazit.

F. Legální stavba

Je-li stavba postavena legálně, pak je třeba pro zákres a evidenci stavby v katastru nemovitostí doložit listinu o způsobu užívání stavby (pokud již není zavedena v Registru územní identifikace, adres a nemovitostí - RÚIAN), a to:

- kolaudační rozhodnutí (souhlas), nebo doklad o povolení užívání stavby, nebo prohlášení vlastníka, že stavba byla dokončena (podle typu stavby) a
- doklad o přidělení čísla popisného (pouze v případě, kdy v RÚIAN není toto číslo zavedeno), a to u staveb, které toto číslo dostávají. Z RÚIAN přebírá katastr údaje o typu stavby, způsobu využití stavby, číslo popisné nebo evidenční.

Prohlášení vlastníka, že nová stavba byla dokončena, postačí v případech osvobozených staveb (viz výše).

G. Nelegální („černá“) stavba

Takovou stavbu je nutno neprodleně legalizovat, tj. ohlásit stavebnímu úřadu její existenci a doložit všechny doklady jako byste stavbu chtěli začít stavět.

Stavební úřad postupuje takto: jde-li o stavbu postavenou do roku 1976 a prokážete její existenci, pak stavební úřad vydá bez dalšího doklad o existenci stavby. Jde-li o stavbu mladší, pak

- vydá rozhodnutí k odstranění stavby,

2. zároveň založí řízení k povolení stavby, a po doložení obvyklých dokladů vydá rozhodnutí o umístění stavby.

H. Nedochovaly se dokumenty o stavbě

Jde-li o stavbu, která není nelegální, a nedochovaly se k ní potřebné dokumenty, pak je třeba navštívit stavební úřad a požádat o vyhledání dokumentace v archivu úřadu, nebo požádat o vyhledání státní archiv, případně také archiv vaší obce. Jsou-li doklady nalezeny, pak postupujete jako v případě legální stavby. Doklad o existenci stavby (tedy že je opravdu na místě samém) může vydat také obecní úřad; nevydá však doklad o způsobu užívání stavby. Nelze-li dokumentaci dohledat, pak může stavební úřad povolit dodání zjednodušené dokumentace stavby (pasport). Stavební úřad pasport ověří (dokládá způsob užívání stavby) a ten je pak potřebnou listinou pro zápis do katastru. K osvobozeným stavbám stavební úřad neosvědčuje existenci stavby, ani jejich účel.

Objednejte geometrický plán pro vyznačení budovy nebo změnu obvodu budovy. Nevíte-li na koho se obrátit, poradí Vám Asociace podnikatelů v geomatice (www.apgeo.cz).

I. Změna druhu pozemku v souvislosti se stavbou

Druh pozemku pod stavbou zapíše vždy katastrální pracoviště jako zastavěnou plochu a nádvoří s využitím pozemku podle dokladu o využití stavby (viz výše). Nepotřebujete žádné rozhodnutí stavebního úřadu o změně druhu pozemku.

Stavebnímu úřadu (SÚ) předložte geometrický plán a stavebně-technickou dokumentaci ke stavbě (pasport, nebo celkovou dokumentaci skutečného provedení stavby). Stavební úřad vydá doklad o existenci stavby (dokladem o způsobu využití budovy), ne u osvobozených staveb. Dokladem je dokument SÚ vydaný formou sdělení. Stavební úřady jej nadepisují různě, např. Sdělení, Ověření, Potvrzení apod. K dokladu je přiložena stavebním úřadem ověřená kopie Vámi dodané stavebně-technické dokumentace ke stavbě.

J. Zásah do cizího pozemku

Pokud stavba zasahuje do pozemku jiného vlastníka, doporučuje se s ním uzavřít smlouvu o převodu nemovitosti (kupní, darovací). Pokud stojí stavba na společné hranici se sousedy nebo není v předepsané odstupové vzdálenosti, pak může být řízení před stavebním úřadem složitější.

K. Listiny

Všechny listiny v originále či jako ověřenou kopii předložte katastrálnímu pracovišti, kde bude proveden zápis či vklad. Tím jste splnili svou ohlašovací povinnost vůči katastru nemovitostí.

Druh nemovitosti: zemědělský a lesní pozemek

Jde-li o změnu ze zemědělského pozemku na pozemek jiný, pak budete potřebovat souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nebo rozhodnutí orgánu státní správy lesů (odboru životního prostředí v obci s rozšířenou působností – ORP), případně potvrzení tohoto orgánu, že souhlas není třeba.

V případě lesního pozemku podáte žádost o odejmutí pozemku z funkce lesa. Při výměře do jednoho hektaru se žádost o odejmutí podává na ORP, konkrétně na odboru životního prostředí. Při výměře nad jeden hektar musíte navštívit krajský úřad a jeho odbor životního prostředí.

Další praktické rady

1. Co mám udělat, když je v katastrální mapě zobrazena stavba, která ve skutečnosti neexistuje?

Po prošetření v terénu při revizi ji katastrální pracoviště vymaže; nepotřebujete tedy doklad o odstranění stavby. Chcete-li tento nesoulad v katastru vyřešit mimo akci revize, pak musíte mít od obce či stavebního úřadu doklad o tom, že stavba v terénu neexistuje.

Tyto doklady však nepotřebujete, pokud již budova neexistuje v Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). U osvobozené stavby stačí vaše ohlášení. Podáte jej pomocí formuláře „ohlášení změny o pozemku, jehož součástí je stavba“ na katastrální pracoviště, které budovu zruší.

2. Co mám dělat, když můj plot nesouhlasí se zákresem hranice pozemku v katastrální mapě?

Pozvěte geodeta (viz kontakty na konci příručky) a nechte si zaměřit stávající oplocení. V případě, že máte tzv. „nedoploceno“, tj. pozemek máte i za plotem, objednejte si vytyčení hranic pozemku.

Geodet pak pozve na místo všechny dotčené vlastníky a protokolárně hranice předá. Následně se můžete domluvit s okolními vlastníky na majetkoprávním vypořádání. Geodet zpracuje geometrický plán na rozdělení pozemku, stavební úřad – odbor územního plánování – vydá souhlas s dělením pozemku. Pak sepíšete s druhým vlastníkem smlouvu a vše opět předložíte ke vkladu na místně příslušné katastrální pracoviště.

V případě, že máte tzv. „přeploceno“ tj. Váš plot je na cizím pozemku, – postupujte stejným způsobem.

Tyto užívací vztahy lze řešit i nájemními smlouvami, ale pro budoucí jistotu vlastníků pozemků se doporučuje uvést stav užívání do souladu se stavem v katastru nemovitostí včetně zobrazení hranic v mapě.

3. Co mám dělat, když pozemek má jiný druh nebo způsob využití, než je veden v katastru?

Pokud došlo k trvalé změně druhu pozemku nebo způsobu využití, zapíše se při revizi tato změna do protokolu o revizi a změna v katastru se provede, pokud není ke změně vyžadováno rozhodnutí nebo souhlas orgánů státní správy – ty pak musí opatřit vlastník.

Je-li změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku provedena v terénu jen na části pozemku (který je v katastru evidován v podobě parcely), je třeba předložit geometrický plán pro rozdělení pozemku.

Jde-li o skutečný stav v terénu a nechystá se jeho změna, pak není třeba žádné rozhodnutí, ani souhlas či vyjádření stavebního úřadu. Katastrální úřad (pracoviště) zapíše změnu druhu pozemku na základě provedené revize nebo na základě vašeho oznámení o změně druhu pozemku.

Jde-li však o změnu ze zemědělského pozemku na pozemek jiný, pak je třeba získat souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nebo rozhodnutí orgánu státní správy lesů (odboru životního prostředí v obcích s rozšířenou působností – ORP) nebo potvrzení tohoto orgánu, že souhlas není třeba. V případě lesního pozemku se podává žádost o odejmutí pozemku z plnění funkce lesa. V případě odejmutí do jednoho hektaru se žádost podává na odbor životního prostředí ORP,

Je-li plocha větší než 1 hektar, je nutno navštívit odbor životního prostředí územně příslušného krajského úřadu.

Dojde-li ke změně druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku, pak tato změna může mít vliv na daňovou povinnost vlastníka (zákon č. 338/1992 Sb. a vyhláška č. 298/2014 Sb.).

4. Co mám dělat, když je pozemek v rámci užívacího celku, například pod jedním oplocením, rozdroben na více pozemků?

Pracovník katastru zjistí v rámci revize důvod rozdrobení a evidování více pozemků, zjistí druh pozemku, využití pozemku a navrhne sloučení pozemku. Katastrální pracoviště pak pozemky sloučí, nebrání-li tomu jiné právní důvody (zástava, jiná práva apod.). Pokud je na jednom ze slučovaných pozemků vyznačeno věcné břemeno, jsou v katastru pozemky sloučeny a katastrální pracoviště věcné břemeno vyznačí na příslušné části pozemku z úřední povinnosti.

Jak při revizi katastru komunikovat s úřady státní správy a místní samosprávy

S úřady (stavebním, katastrálním, obecním, městským) můžete komunikovat sami, a to písemně (e-mailem, prostřednictvím datové schránky) nebo osobně (což je dnes stále lepší variantou), nebo se můžete nechat zastupovat odborníkem.

Úřady by Vám měly poradit, poučit a měly by být nápomocné při řešení Vašeho problému. Neměly by vyžadovat dokumenty, které nejsou dány legislativními předpisy, měly by postupovat tak, aby Vám nevznikaly zbytečné náklady. Stav ve věci by měly zjistit v takové míře, že o něm nevzniknou důvodné pochybnosti.

Můžete se také nechat zastupovat. V takovém případě za Vás odborník

- a) vyhledá a obstará potřebné dokumenty, předá vám je k podpisu a zajistí vydání potřebných dokladů na úřadech,
- b) pokud mu dáte plnou moc, vše zajistí sám a Vám rovnou předá doklady potřebné pro další řízení, nebo tato řízení provede a vás obeznámí s výsledkem.

Zeměměřič by Vám měl objasnit všechny technické souvislosti s vyřešením nesouladu skutečnost vs. katastr (např. vyhotovením geometrického plánu) a zároveň souvislosti právní. Může přichystat nebo i přímo zajistit potřebné listiny a jejich podání na katastrální pracoviště.

Zeměměřické firmy Vám pomohou

Vše, co se týká Vašich povinností v rámci revize katastru, si můžete zajistit sami, pokud využijete výše uvedené rady vlastníků nemovitostí. Můžete však oslovit někoho, kdo díky svým zkušenostem a dlouholeté praxi ví rychle, jak na to. Zeměměřiči (geodeti, geomatici) řeší situace v katastru nemovitostí denně a mají v tom dlouholetou praxi.

Zeměměřič je odborník zabývající se často pozemky, jejich evidencí v katastru nemovitostí a sběrem dat v terénu pro tvorbu a aktualizaci katastrálních map. Jeho znalosti jsou garantovány náročným studiem a povinností se celoživotně vzdělávat.

Mnozí zeměměřiči jsou také úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry, kteří mají podle zákona č. 200/1994 Sb. zmocnění k ověřování výsledků zeměměřických činností, mj. v katastru nemovitostí.

Zeměměřiči poskytují, kromě prací v katastru nemovitostí, rovněž řadu dalších specializovaných služeb pro občany, firmy a spolky.

Potřebujete poradit? Kontaktujte zeměměřiče ve svém okolí. Asociace podnikatelů v geomaticce sdružuje profesionály s dlouholetými zeměměřickými zkušenostmi.

KONTAKT

APG je sdružení podnikatelů, působících v oboru geodézie, geoinformatiky a pozemkových úprav.

Slovo „geomatika“ v názvu asociace prezentuje otevřenost pro všechny podnikatele a zaměstnavatele, působící nejen v geodézii, ale také v dalších blízkých oborech jako jsou pozemkové úpravy a GIS.

Text:

Ing. Denisa Petříková (GKS - geodetická kancelář s. r. o.),

Ing. Jan Pěčonka (HD GEO s. r. o.)

Redakce textu:

Doc. Ing. Jiří Šíma, CSc., Doc. Ing. Václav Čada, CSc.

V roce 2020 vydala Asociace podnikatelů v geomatice, z.s.

Verze dokumentu: 2/2020

www.apgeo.cz