
Dopady novely stavebního zákona do katastru nemovitostí

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO JIHOČESKÝ KRAJ

PAVLA MALECOVÁ

20.3.2018

Změny v katastrálních předpisech

Část čtyřicátá třetí zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

- Čl. LII – Změna katastrálního zákona
- § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
 - *Pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí*
 - *hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území,*
 - *hranicí vlastnickou,*
 - *hranicí stanovenou regulačním plánem,*
 - *územním rozhodnutím ~~nebo územním souhlasem,~~*
 - ***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,*

Změny v katastrálních předpisech

... pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí **územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem ...**

- § 82 odst. 3 stavebního zákona
- *Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, **stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením**, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem.*
- Sdělení musí mít formu písemného sdělení s náležitostmi podle části čtvrté správního řádu
- K souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemků vyjádřenému pouze formou razítka na geometrickém plánu s podpisem stavebního úřadu se při zápisu změny do katastru nemovitostí **nepřihlíží**

Změny ve stavebním zákoně

Zrušen § 120 stavebního zákona

- ~~(1) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu uvedenou v § 122. V oznámení stavebník uvede označení stavby, údaje o umístění a povolení stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a zahájení jejího užívání. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2, nebo pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.~~*

Zrušené ustanovení nemá vliv na ohlašování staveb do katastru nemovitostí

- § 30 katastrálního zákona
- *Odst. 1 - K zápisu údajů o nové budově musí být předložen doklad o způsobu užívání budovy a geometrický plán.*
- *Odst. 2 - Není-li nová budova součástí pozemku ani práva stavby, zapíše se jako její vlastník osoba, která prokáže právo zřídit na pozemku tuto budovu, neprokáže-li se jinou listinou, že vlastníkem je někdo jiný.*
 - Od 1.1.2017 je doklad o způsobu užívání budovy nahrazen zápisem v RÚIAN (§ 38 odst. 1 zákona o základních registrech)

Zápisys stavebních objektů

Ve spolupráci MMR a ČÚZK vytvořena pracovní pomůcka pro stavební úřady, které jsou editory stavebních objektů vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení

- Zápis stavebních objektů do RÚIAN po 1.1.2018
 - [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Zapis-stavebnich-objektu-do-RUIAN-po-1-1-2018-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Zapis-stavebnich-objektu-do-RUIAN-po-1-1-2018-(1))
 - <http://www.cuzk.cz/Uvod/Produkty-a-sluzby/RUIAN/5-Metodika/Dopady-novely-stavebniho-zakona.aspx>

Stanovisko MMR

- Kolaudace rodinných domů po novele stavebního zákona
 - <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Kolaudace-RD-po-novele-SZ>

Zápisy stavebních objektů

1. Stavební objekty, kterým se přiděluje č.p./č.e

- V souvislosti s novelou stavebního zákona nedošlo ke změně v ustanovení § 31a odst. 1 písm. a) zákona o obcích „*Číslo popisné a evidenční přiděluje obecní úřad v případě nově vzniklé budovy, která je stavbou vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, na základě písemné výzvy příslušného stavebního úřadu.*“
- Stavební úřad by měl při vydání stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru stavebníka poučit o tom, že má po dokončení stavby požádat stavební úřad, aby vyzval příslušný obecní úřad o přidělení č.p./č.ev. – [Žádost o přidělení č.p./č.e.](#)
- Na základě přiděleného č.p./č.e. je proveden zápis stavebního objektu do RÚIAN podle § 31a odst. 7 zákona o obcích

- V katastru nemovitostí se provede zápis budovy na základě:
 - Ohlášení vlastníka – formulář Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí (součástí pozemku se stala stavba) č. [6.91.2.-2017](#)
 - Geometrického plánu pro zaměření obvodu budovy
 - Údaj o způsobu využití a přiděleného č.p./č.e. se převezme v RÚIAN

Zápisy stavebních objektů

2. Stavební objekty, kterým se nepřiděluje č.p./č.e.

Způsob 1.

- Vlastník/vlastníci stavby ohlásí stavbu k zápisu do katastru, stavební úřad se o zapsaném objektu dozví prostřednictvím reklamace na „doplnění stavebního objektu“
- Při řešení reklamace si stavební úřad ověří údaje z Dálkového přístupu do KN s možností získání listin, na základě kterých byl proveden zápis do katastru – [Návod pro dohledání listin v DP](#)
- Stavební úřad na základě zjištěných údajů provede zápis stavebního objektu v RÚIAN

- V katastru nemovitostí se provede zápis budovy na základě:
 - Ohlášení vlastníka – formulář Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí (součástí pozemku se stala stavba) č. [6.91.2.-2017](#)
 - Prohlášení vlastníka/vlastníků s úředně ověřeným podpisem, že je stavba dokončena podle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky – formulář č. [6.142.1-2017](#)
 - Geometrického plánu pro zaměření obvodu budovy
 - Ověřená kopie listiny dokládající způsob využití budovy (stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru ..., územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas)
 - Vyjádření (souhlas) příslušného orgánu ochrany se zápisem stavby a z toho vyplývající změny druhu pozemku v případě, stavby na pozemku s evidovaným typem ochrany nemovitostí „ochrana přírody a krajiny“ nebo „památková ochrana“

Zápisy stavebních objektů

2. Stavební objekty, kterým se nepřiděluje č.p./č.e.

Způsob 2.

- Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu poslední fáze výstavby v souladu s § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona – [Ohlášení dokončení stavby](#)
- Stavební úřad provede na základě ohlášených údajů zápis do RÚIAN
- V katastru nemovitostí se provede zápis budovy na základě:
 - Ohlášení vlastníka – formulář Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí (součástí pozemku se stala stavba) č. [6.91.2.-2017](#)
 - Geometrického plánu pro zaměření obvodu budovy
 - Údaj o způsobu využití a přiděleného č.p./č.e. se převezme v RÚIAN

Zápisy stavebních objektů

3. Změny stavebních objektů (stavební úpravy, přístavby, nástavby)

- Předmětem zápisu do katastru jsou pouze změny stavebních objektů, v rámci kterých dochází ke změně obvodu budovy vedené v katastru

Způsob 1.

- Vlastník/vlastníci stavby ohlásí stavbu k zápisu do katastru, stavební úřad se o zapsaném objektu dozví na základě oznámení pracovníka katastrálního úřadu (negeruje se žádná reklamace)
- Stavební úřad na základě zjištěných údajů provede editaci TEA v RÚIAN

- V katastru nemovitostí se provede zápis budovy na základě:
 - Ohlášení vlastníka – formulář Ohlášení změny údajů o pozemku jehož součástí je stavba č. [6.91.3.-2017](#)
 - Prohlášení vlastníka/vlastníků s úředně ověřeným podpisem, že změna stavby byla dokončena podle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky – formulář č. [6.142-2017](#)
 - Geometrického plánu pro zaměření obvodu budovy
 - Ověřená kopie listiny dokládající způsob využití budovy (stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru ..., územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas)

Zápisy stavebních objektů

3. Změny stavebních objektů (stavební úpravy, přístavby, nástavby)

Způsob 2.

- Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu poslední fáze výstavby v souladu s § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona – [Ohlášení dokončení stavby](#)
- Stavební úřad provede na základě ohlášených údajů změnu TEA v RÚIAN
- V katastru nemovitostí se provede zápis budovy na základě:
 - Ohlášení vlastníka – formulář Ohlášení změny údajů o pozemku jehož součástí je stavba č. [6.91.3.-2017](#)
 - Geometrického plánu pro zaměření obvodu budovy
 - Ověřená kopie listiny dokládající změnu obvodu budovy (stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru ..., územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas) – nelze převzít z RÚIAN pouze ověřit podle změněných TEA

Ostatní

Uvádění odkazu na výsledek zeměměřické činnosti pro zaměření stavby v listinách vydaných stavebním úřadem

- Pro jednoznačnost schválené změny obvodu stavby je účelné v listinách vydaných stavebním úřadem uvádět číslo Geometrického plánu (Záznamu podrobného měření změn), které byly předloženy jako dokumentace skutečného provedení stavby
- § 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb – příloha č. 14, D Výkresová dokumentace
- Součástí výkresové dokumentace je geodetická část s číselným a grafickým vyjádřením výsledků zaměření stavby, polohopisem s výškopisnými údaji, měřickými náčrty s číselnými údaji, seznamem souřadnic a výšek, a technickou zprávou podle jiného právního předpisu.
 - Nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání, ve znění nařízení vlády č. 81/2011 Sb.
 - § 12 a 13 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů. – výsledky zeměměřické činnosti využívané pro správu a vedení katastru nemovitostí
 - § 13 vyhlášky č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

Děkuji za pozornost.