

Společný pokyn

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK - 3095/2017-22 a

Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82

ze dne 2. března 2017

pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí

Český úřad zeměměřický a katastrální a Ministerstvo pro místní rozvoj, sekce stavebního práva, vydávají ve vzájemné dohodě tyto pokyny pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí:

1

Úvodní ustanovení

Katastr nemovitostí je podle § 1 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zdrojem informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče a v neposlední řadě i pro rozvoj bydlení, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Slouží i pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k výše uvedeným účelům. Z uvedených důvodů je nezbytné, aby údaje katastru nemovitostí co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu, a proto je vlastníkům a jiným oprávněným uložena povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru nemovitostí týkající se jejich nemovitostí. S ohledem na možné nedodržení této povinnosti ze strany vlastníka nebo jiného oprávněného katastrální úřad v souladu s ustanovením § 35 katastrálního zákona reviduje za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, orgánu státní správy lesů) a za účasti přizvaných vlastníků a jiných oprávněných, obsah katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu (dále jen „revize“). Činnosti katastrálního úřadu při revizi jsou upraveny v § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Povinnými předměty revize jsou podle uvedeného ustanovení hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby, pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem. Zapojení příslušného stavebního úřadu a úřadu územního plánování může zásadním způsobem pozitivně ovlivnit výsledek revize, který může i stavebnímu úřadu napomoci ke zjištění některých přestupků a správních deliktů, kterých se fyzické a právnické osoby dopustily na úseku stavebního řádu. Výsledkem revize je protokol o revizi a jeho přílohy, ve kterých jsou popsány jednotlivé nesoulady.

Spolupráce katastrálního úřadu, stavebního úřadu a úřadu územního plánování při revizi katastru nemovitostí

1. Katastrální úřad ve spolupráci s krajským úřadem informuje obce, stavební úřady a úřady územního plánování ve své územní působnosti o dlouhodobém záměru ČÚZK zlepšovat kvalitu údajů katastru nemovitostí novým mapováním a revizemi katastru nemovitostí, vysvětlí cíle a způsob provádění těchto činností, rozsah potřebné součinnosti a předběžný rámcový střednědobý plán prací.
2. Katastrální úřad předá předem dohodnutým způsobem a v dohodnutém předstihu příslušnému stavebnímu úřadu a úřadu územního plánování informaci o plánu revizí v územní působnosti těchto úřadů na každý rok.
3. Katastrální úřad oznámí vyhlášení revize příslušnému stavebnímu úřadu a úřadu územního plánování stejně jako obci nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením.
4. Před zahájením revize si vzájemně upřesní harmonogram prací a dohodnou detailní postupy včetně časového rozvrhu možné přítomnosti zástupce stavebního úřadu, popř. zástupce úřadu územního plánování při šetření v terénu, o čemž pořídí pracovník katastrálního úřadu zápis.
5. Stavební úřad se vyjádří k možným způsobům odstranění nesouladů zjištěných katastrálním úřadem při pochůzce v terénu, jejichž seznam katastrální úřad stavebnímu úřadu předá dohodnutým způsobem, zejména pak:
 - a) ke změnám druhu pozemku a způsobu využití pozemku, které podle zjištění katastrálního úřadu nevyžadují doložení příslušnou listinou, a souhlasí-li se zjištěnými změnami, které náležejí do jeho působnosti, potvrdí v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v příslušné příloze protokolu o výsledku revize katastru nemovitostí odpovídají skutečnosti,
 - b) v případě změny druhu pozemku týkající se pozemku u rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné stavby (např. změny zemědělského pozemku na pozemek s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha) sdělí katastrálnímu úřadu, zda se u změnou dotčeného pozemku (části pozemku) již nejedná o pozemek náležející do stavebního pozemku [nezastavěné části stavebního pozemku podle § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona)], ale o pozemek sousedící se stavebním pozemkem, který vlastník pouze zahrnul pod společné oplocení se stavebním pozemkem; pokud se v daném případě jedná o změnu druhu pozemku a změnu způsobu využití, které nevyžadují doložení příslušnou listinou, postupuje podle bodu a),
 - c) k nově zjištěným stavbám
 - sdělí katastrálnímu úřadu, která z nově zjištěných staveb není dosud dokončena (rozestavěná stavba, stavba předaná do zkušebního provozu) a nemá být tedy ještě obsahem RÚIAN ani katastru nemovitostí,
 - sdělí katastrálnímu úřadu, že se jedná o stavby, které nepodléhají posuzování podle stavebního zákona [jejich provedení nevyžaduje rozhodnutí nebo opatření nebo jiný úkon podle stavebního zákona – např. stavby uvedené v ustanovení § 79 odst. 2 písm. n) nebo o) stavebního zákona],
 - sdělí katastrálnímu úřadu, že se jedná o stavbu, která není spojena se zemí pevným základem nebo o výrobek plnící funkci stavby (např. stavební buňka, mobilní dům atd.) pouze usazený na terénu,

- d) u staveb, u kterých došlo ke změně původního účelu užívání stavby vymezeného v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu nebo ke změně stavby přístavbou, v důsledku čeho se změnil dosavadní obvod budovy nebo vodního díla, sdělí katastrálnímu úřadu, zda užívání stavby bylo v souladu se stavebním zákonem povoleno (nový způsob využití stavby bude u předmětného stavebního objektu zapsán bezodkladně i do RUIAN), nebo že změna stavby nebyla povolena.
6. Úřad územního plánování se vyjádří, zda navrhované sloučení parcel nevyhovujících definicím pozemku a parcely podle § 2 písm. a) a b) katastrálního zákona, které katastrální úřad předá úřadu územního plánování dohodnutým způsobem, není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem.
7. Katastrální úřad
- předá stavebnímu úřadu předem dohodnutým způsobem popis zjištěných nesouladů, zejména pak těch, ke kterým je nutné vyjádření podle bodu 5; vyjádření ke sloučení parcel nevyhovujících definici obsažené v § 2 písm. a) katastrálního zákona se od stavebního úřadu nevyžaduje, neboť posouzení, zda toto sloučení není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem, náleží do působnosti úřadu územního plánování,
 - předá úřadu územního plánování návrhy na sloučení parcel nevyhovujících definici obsažené v § 2 písm. a) katastrálního zákona k vyjádření; v případě vyjádření úřadu územního plánování, že navrhované sloučení není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem, nebo v případě, že se úřad územního plánování ve lhůtě 30 dnů nevyjádří, provede katastrální úřad sloučení parcel,
 - podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona vyzve vlastníka stavby, jejíž změna podle sdělení stavebního úřadu podle bodu 5 písm. d) nebyla povolena k dodatečnému předložení příslušných listin pro zápis do katastru nemovitostí; po marném uplynutí stanovené lhůty podá katastrální úřad příslušnému stavebnímu úřadu podnět k dalšímu postupu podle stavebního zákona.
8. Tento pokyn nabývá účinnosti dnem 1. dubna 2017.

Český úřad zeměměřický a katastrální
Ing. Karel Štencel
místopředseda

Ministerstvo pro místní rozvoj
Ing. Marcela Pavlová
p. z. náměstkyně pro řízení sekce stavebního práva