

## Zápisy stavebních objektů obcemi

### Obsah

|  |   |
|--|---|
| Jaké stavební objekty zapisuje obec.....                           | 1 |
| Stavební objekty nevyžadující stavební povolení ani ohlášení ..... | 1 |
| Jak se obec o takovém objektu dozví .....                          | 2 |
| Na základě čeho obec zapisuje .....                                | 3 |
| Postup obce při zápisu stavebního objektu .....                    | 3 |
| Jaké údaje obec o stavebním objektu zapisuje .....                 | 4 |
| Související právní předpisy .....                                  | 4 |

### Jaké stavební objekty zapisuje obec

Obec zapisuje stavební objekty (dále jen „SO“), které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 42 odst. 4 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o základních registrech)).

Podle § 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech se rozumí stavebním objektem dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo jiné ekonomické činnosti.

### Stavební objekty nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavební zákon definuje stavby, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení v § 103. Níže jsou rozlišeny dvě skupiny SO. Obě skupiny SO nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a následně ani ohlášení ke svému provedení, resp. oznámení záměru o užívání stavby stavebnímu úřadu (§ 119 odst. 1 stavebního zákona). Liší se tím, že první skupina SO vyžaduje územní rozhodnutí<sup>1</sup> nebo územní souhlas<sup>2</sup>. Druhá skupina rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje.

---

<sup>1</sup> Územním rozhodnutím je rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"). Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 79 odst.1 stavebního zákona). Stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí stavební úřad také místně příslušnému obecnímu úřadu (§ 92 odst. 4 stavebního zákona).

<sup>2</sup> Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem (§ 96 stavebního zákona). Územní souhlas doručuje stavební úřad žadateli spolu s ověřeným situačním výkresem; s vyznačením účinnosti se doručuje osobám mj. místně příslušnému obecnímu úřadu (§ 96 odst. 4).

**1) SO podléhající územnímu rozhodnutí nebo územnímu souhlasu**

Podle § 103 odst. 1 písm. e) stavebního zákona nevyžadují stavební povolení ani ohlášení následující stavby:

- i) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení (např. garáž);
- ii) stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
- iii) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;
- iv) výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně.

**2) SO nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas**

Vedle výše uvedených staveb jsou v § 79 odst. 2 stavebního zákona vyjmenovány stavby, které vedle stavebního povolení a ohlášení, nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Jedná se např. o:

- i) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
- ii) skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;
- iii) stavbu do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
- iv) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky.

**Jak se obec o takovém objektu dozví**

Na podnět vlastníka SO (např. přidělení č.ev.).

## Na základě čeho obec zapisuje

V případě stavebních objektů, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, si obec údaje potřebné pro zápis zjistí v součinnosti s vlastníkem stavby<sup>3</sup> (např. při přidělení čísla evidenčního). Podkladem tak bude obvykle zápis z místního šetření.

## Postup obce při zápisu stavebního objektu

Při zápisu SO je vhodné rozlišovat, zda se jedná o stavbu, která je nebo není předmětem zápisu do KN<sup>4</sup> a dále, zda se jedná o SO číslovaný nebo nečíslovaný.

Obec před zápisem údajů zjistí údaje určující polohu definičního bodu stavebního objektu a adresního místa (§ 42 odst. 4 zákona o základních registrech). Údaje o definičních bodech obec zjistí v součinnosti s vlastníkem SO (§ 13, 14 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

### 1) Stavba je předmětem zápisu do KN

Obec založí prvek SO, doplní definiční bod SO, případně, pokud se přiděluje č.ev., запиše prvek adresní místo vč. definičního bodu AM.

Je-li stavba zapsána v katastru nemovitostí, měla by být hranice SO promítnuta v ISÚI. V případě, že vlastník dosud stavbu do katastru nemovitostí nenechal zapsat, upozorní jej editor na povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jeho nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá (§ 10 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona). Hranice polygonu stavebního objektu se následně automatizovaně převezmou ze souboru geodetických informací katastru nemovitostí.

### 2) Stavba není předmětem zápisu do KN

U stavebních objektů, které se do katastru nemovitostí nezapisují, se v registru územní identifikace hranice neevidují (odst. 2 § 13 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

#### 2a) Číslovaný SO

Obec založí prvek SO a AM, vč. definičního bodu SO a AM.

#### 2b) Nečíslovaný SO

Stavební objekt, který není předmětem zápisu do KN a č.ev. se mu nepřiděluje, není předmětem zápisu do RÚIAN! Podle § 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech se rozumí stavebním objektem dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno

---

<sup>3</sup> Podle § 4 odst. 2 zákona o základních registrech je editor zodpovědný za to, že jím zapsané referenční údaje jsou v souladu s údaji uvedenými v dokumentech, na jejichž základě jsou údaje do příslušného základního registru zapsány; orgány veřejné moci, fyzické a právnické osoby jsou povinny poskytnout editorovi potřebnou součinnost k plnění jeho úkolů tím, že mu poskytnou údaje a podklady potřebné pro ověření správnosti zpracovávaných údajů.

<sup>4</sup> V katastru se evidují budovy spojené se zemí pevným základem, a to:

- budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
- budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele (§ 2 odst. 1 katastrálního zákona).

číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo jiné ekonomické činnosti.

### **Jaké údaje obec o stavebním objektu zapisuje**

Pokud stavební objekt nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, je obec editorem údajů o:

- definičním bodu stavebního objektu,
- typu stavebního objektu, způsobu jeho využití a jeho technickoekonomických atributech.

Dále obec zapisuje identifikační údaje stavebního objektu a údaje o jeho vazbách na ostatní územní prvky a na územně evidenční jednotku část (§ 42 zákona o základních registrech).

Hranice polygonu stavebního objektu se automatizovaně převezmou ze souboru geodetických informací katastru nemovitostí. U stavebních objektů, které se do katastru nemovitostí nezapisují, se v registru územní identifikace hranice neevidují (odst. 2 § 13 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

Vznikne-li současně se stavebním objektem adresní místo, zapíše editor adresní místo podle § 14 (odst. 3 § 13 vyhlášky č. 359/2011 Sb.). Identifikačními údaji pro zápis adresního místa jsou:

- kód adresního místa (přidělí informační systém územní identifikace),
- přidělené číslo popisné nebo evidenční,
- název ulice a číslo orientační, pokud existují.

Nově zapisovaný nebo změněný definiční bod adresního místa se umístí uvnitř polygonu stavebního objektu v místě vchodu z ulice. V případě, že přístup z ulice ke stavebnímu objektu vhodný pro vjezd vozidel používaných složkami integrovaného záchranného systému (dále jen „příjezdové místo“) je umístěn odlišně od vchodu z ulice do stavebního objektu, lze uvést k adresnímu místu také souřadnice příslušného příjezdového místa. Parametry příjezdového místa jsou uvedeny v příloze č. 2 vyhlášky č. 359/2011 Sb.

Údaje o definičním bodě adresního místa zjistí obec v součinnosti s vlastníkem stavebního objektu (§14 odst. 4).

### **Související právní předpisy**

- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů;

Vyhláška č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí.