

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

ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. února 2018, č.j. ČÚZK-01768/2018-22
a č.j. MMR 9988/2018-82, účinného od 1. března 2018.

Český úřad zeměměřický a katastrální a Ministerstvo pro místní rozvoj, sekce výstavby a veřejného investování, 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 území, 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. Katastrální úřad
 - a) předá stavebnímu úřadu předem dohodnutým způsobem popis zjištěných nesouladů, u kterých:
 - i. není schopen určit, zda se jedná o stavby podléhající posouzení podle stavebního zákona, a ke kterým je proto nutné vyjádření podle bodu 6 a),
 - ii. je v katastru i v RÚIAN evidován jiný způsob využití stavby (účel užívání), než zjištěný v terénu, a které budou řešeny podle bodu 6 b),
 - iii. nedokáže určit, zda se jedná o zastavěný stavební pozemek pro posouzení katastrálním úřadem, zda je nutné od vlastníka doložení souhlasu o odnětí ze ZPF, a ke kterému je proto nutné vyjádření podle bodu 6 c).
 - b) podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona vyzve vlastníka neevidované stavby nebo stavby, u které byla zjištěna změna obvodu stavby (např. přístavba), k 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,
 - c) předá úřadu územního plánování v případech, kdy obec dosud nezajistila zveřejnění úplného znění územního plánu nebo regulačního plánu podle čl. II bodů 6. a 7. 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, 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 na základě vlastního takového zjištění katastrálním úřadem v případě zveřejněného úplného znění územního plánu nebo regulačního plánu podle čl. II bodů 6. a 7. zákona č. 225/2017 Sb., provede katastrální úřad sloučení parcel.
6. 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) k nově zjištěným stavbám spojeným se zemí pevným základem, u kterých není schopen katastrální úřad určit, zda podléhají posouzení podle stavebního zákona, sdělí katastrálnímu úřadu, zda se jedná o stavby na stavebním pozemku u rodinného domu nebo u stavby pro rodinnou rekreaci, které nevyžadují vydání rozhodnutí nebo jiného opatření 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) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona)],
 - b) u staveb, u kterých je v katastru evidován jiný způsob využití (účel užívání) než zjištěný v terénu, sdělí katastrálnímu úřadu, zda účel užívání stavby byl povolen (nový způsob využití stavby bude u předmětného stavebního objektu zapsán bezodkladně i do RÚIAN), nebo že změna v účelu užívání nebyla povolena,
 - c) pro vyjasnění, zda bude nutné 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) od vlastníka požadovat doložení souhlasu orgánu ochrany ZPF s odnětím, sdělí katastrálnímu úřadu, zda se u změnou dotčeného pozemku (části pozemku) jedná o zastavěný stavební pozemek (§ 2 stavebního zákona).
7. 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 v případě, že obec dosud nezajistila zveřejnění úplného znění územního plánu nebo regulačního plánu podle čl. II bodů 6. a 7. zákona č. 225/2017 Sb., předá úřadu územního plánování dohodnutým způsobem (zpravidla v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu), není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem.
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
náměstkyně pro řízení sekce výstavby a veřejného investování