REVIZE KATASTRU VAŠE PRÁVA A POVINNOSTI

info@apgeo.cz

www.apgeo.cz

APG
ASOCIACE PODNIKATELŮ
V GEOMATICE

Katastr nemovitostí
katastr

Co je revize

Revize je činnost, kterou provádí pracovníci místního katastrálního úřadu pochůzkou v terénu. Jedná se o porovnání stavu katastru nemovitostí (katastrální mapy a souvisejících popisných údajů) se skutečností v terénu – například porovnání změny obvodu budov (přístavba, nová stavba, odstraněná stavba), hranice pozemků (tzv. „přeploceno“ či „nedoploceno“, možnosti sloučení pozemků do jednoho), rozdílný druh pozemku a způsob jeho využití (např. v katastru máte pozemek vedený jako ornou půdu, ale ve skutečnosti je to zahrada).

Revidují se také další prvky polohopisu (např. most, propustek, tunel, budovy), místní a pomístní názvy (názvy měst a obcí, 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 potřebuje mít katastr v co největším souladu se skutečným stavem v terénu. Katastr nemovitostí je také evidenční nástroj pro výběr daní a máte-li na pozemku více staveb a některé z nich nejsou zobrazeny v katastrální mapě (opomenutím, naschvál, nebo proto, že tam nepatří), pak daň ze zastavěné plochy byste měli platit podle skutečnosti.

V opačném případě se vystavujete možným sankcím. Nemáte-li skutečnost v souladu s katastrální mapou, pak se také protáhne řízení o půjčce, hypotéce, dotaci apod., protože banky, úřady budou vyžadovat soulad skutečnosti a katastru, jinak nedostanete úvěr, hypotéku, dotaci. Další problém může nastat při dědickém řízení, při vypořádání spoluvlastnictví apod.

Co mám udělat, když mám na pozemku budovu nebo její přístavbu, ale v mapě vyobrazena není

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

Není stavba jako stavba. Záleží jak
a) je stavba velká,
b) stojí-li v odstupových vzdálenostech od hranice pozemku,
c) stojí-li na stejném pozemku (parcele) jako hlavní stavba,
d) k čemu stavba slouží a
e) je-li na pozemku stavbou hlavní, nebo jen stavbou vedlejší, doplňkovou.

Nelegální vs. černá stavba

Známe dva pojmy kolem staveb:
1. nelegální, neboli „černá stavba“ – stavba postavená bez povolení, nebo v rozporu s povolením, v rozporu se stavebním zákonem a
2. neoprávněná stavba, stavba, která např. stojí na pozemku cizího vlastníka neoprávněně (bez jeho souhlasu)

V katastru (v katastrální mapě) se vyznačuje obvod budovy u stavby, která je
a) hlavní stavbou a není součástí pozemku (tato se navíc v katastru také eviduje), nebo
b) je hlavní stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby, nebo
c) je vedlejší stavbou a je součástí pozemku nebo práva stavby.

Drobné stavby

V katastru se nezobrazují drobné stavby. Drobná stavba je stavba, která musí splnit všechny následující podmínky:
a) má jen jedno nadzemní podlaží,
b) má plochu max. 16 m^2 a výšku 4,5 m,
c) plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (na stejném pozemku, parcele jako hlavní stavba).

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

Osvobozené stavby

Pro naše účely si zaveďme termín osvobozené stavby. Jsou to stavby, u kterých nepotřebujete ze stavebního úřadu rozhodnutí o umístění stavby [§ 79 odst. 2 písm. n) a o) stavebního zákona], nebo nepotřebujete 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].

U těchto staveb nepotřebujete doklad o způsobu využití stavby ze stavebního úřadu.

Nejčastěji je takovou stavbou stavba (musí splnit všechny podmínky) do 25 m^2 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 předpisy výše).

Vedlejší stavba

Jde-li o vedlejší stavbu, která stojí na stejném pozemku (parcele) 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 dostane do mapy jen jejím prostým zákresem a to na základě záznamu podrobného měření změn (ZPMZ), který vyhotoví zeměměřič (nevyhotovuje se geometrický plán), nebo společně s jiným zákresem v geometrickém plánu, nebo např. při obnově katastrálního operátu. Pak nepotřebujete žádné doklady ze stavebního úřadu a stavba se zobrazí v mapě.

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

Legální stavba

Máte-li stavbu postavenou legálně, pak potřebujete pro zákres a evidenci stavby do katastru doložit listinu o způsobu užívání stavby (není-li již zavedena v RÚIAN, Registru územní identifikace, adres a nemovitostí), a to

1. kolaudačním rozhodnutím (souhlasem), nebo dokladem o povolení užívání stavby, nebo prohlášením vlastníka, že stavba byla dokončena (podle typu stavby) a
2. dokladem o přidělení čísla popisného (tento jen v případě, kdy v RÚIAN není toto číslo zavedeno) u staveb, které toto číslo dostávají. Z RÚIAN se přebírají 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).

Černá stavba

Je-li vaše stavba tzv. černou (nelegální) stavbou, pak ji musíte napřed legalizovat. To znamená ohlásit stavebnímu úřadu její existenci a doložit všechny doklady jako byste právě stavbu chtěli stavět.

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

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

Nedochovaly se dokumenty

Jde-li o stavbu, která není tzv. černá a nedochovaly se potřebné dokumenty, pak je potřeba jít na stavební úřad a zažádat 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, nevydává však doklad o způsobu užívání stavby. Nelze-li dokumentaci dohledat, pak může stavební úřad povolit dodat zjednodušenou dokumentaci stavby (pasport). Stavební úřad pasport ověří (dokládá způsob užívání stavby) a tento je 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, tak Vám poradí Asociace podnikatelů v geomatice (www.apgeo.cz).

Změna druhu pozemku v souvislosti se stavbou

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

Zemědělský pozemek

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

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

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.

Zásah do cizího pozemku

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

Listiny

Všechny listiny v originále či jako ověřenou kopii předložte na katastrální úřad, ten provede zápis či vklad. Tímto jste splnili svoji ohlašovací povinnost na katastrální úřad.

Co mám udělat, když mám novou stavbu, ale v mapě není

Postupujte jako v případě, když máte na pozemku budovu nebo její přístavbu, která v katastrální mapě ovšem není (viz předchozí strany).

Co mám udělat, když v katastru (mapě) je zobrazena stavba, ale ve skutečnosti neexistuje

Po prošetření v terénu při revizi ji katastr škrtne (vymaže), nepotřebujete doklad o odstranění stavby. Chcete-li si tento nesoulad v katastru vyřešit sami (bez revize), pak musíte mít od obce či stavebního úřadu doklad o tom, že stavba v terénu neexistuje.

Tyto doklady nepotřebujete, neexistuje-li již budova v RÚIAN. U osvobozené stavby stačí jen vaše ohlášení. Podáte jej pomocí formuláře „ohlášení změny o pozemku, jehož součástí je stavba" do katastru a katastr budovu zruší.

Co mám udělat, když mám plot, který nesouhlasí se zákresem hranice pozemku v katastrální mapě

Objednejte si geodeta (viz kontakty) a nechte si zaměřit stávající oplocení. V případě, že máte tzv. „nedoploceno", tj. pozemek máte i za plotem, — objednejte si vytyčení hranic pozemku.

Geodet pozve do terénu 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 – územní plánování – vydá souhlas s dělením pozemku, sepíšete s vlastníkem smlouvu a vše opět předložíte ke vkladu na katastrální úřad.

V případě, že máte tzv. „přeploceno" tj. jste plotem na cizím pozemku, — postupujte stejným způsobem.

Tyto užívací vztahy se dají řešit i nájemními smlouvami, ale pro budoucí jistoty vlastníků pozemků doporučujeme uvést stav užívání do souladu s katastrem a tedy i zobrazení hranic v mapě.

Co mám udělat, když pozemek má jiný druh pozemku nebo jeho využití, než je vedeno v katastru

Došlo-li k trvalé změně druhu pozemku nebo způsobu využití, zapíše se tato změna do protokolu o revizi a změna se provede (není-li ke změně vyžadováno rozhodnutí nebo souhlas orgánů státní správy, toto pak musí zajistit 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 potřeba doložit geometrický plán pro rozdělení pozemku.

Jde-li o faktický stav v terénu, tedy nechystá se tato změna, pak nepotřebujete od stavebního úřadu žádné rozhodnutí, ani souhlas, vyjádření. Katastr 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 budete potřebovat souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nebo rozhodnutí orgánu státní správy lesů (odbor životního prostředí na obcích s rozšířenou působností – ORP) nebo potvrzení tohoto orgánu, že souhlas není potřeba. V případě lesního pozemku podáváte žádost pro odejmutí pozemku z plnění funkce lesa. V případě odejmutí do jednoho hektaru se žádost podává na ORP, odbor životní prostředí.

Při ploše nad jeden hektar musíte navštívit odbor životního prostředí na příslušném krajském 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.)

Co mám udělat, když je pozemek v rámci užívacího celku, například pod jedním oplocením, rozdroben na více pozemků

Pracovník revize zjistí důvod rozdrobení, evidování více pozemků, zjistí druh pozemku, využití pozemku a navrhne sloučení pozemku – katastr pozemky sloučí, nebrání-li tomu jiné právní důvody (zástava, jiná práva apod.)
Je-li na jednom ze slučovaných pozemků vyznačeno věcné břemeno, pak katastr pozemky sloučí a věcné břemeno vyznačí na části pozemku.

Jak při revizi katastru komunikovat s úřady

Vše si můžete zajistit sami a rozšířit si tak obzory a znalosti. Anebo můžete oslovit někoho, kdo svou zkušeností a praxí ví rychle, jak na to. Oslovte odborníka zeměměřiče, který zajistí celý proces a vše budete mít vyřešeno bez starostí, bez prostojů a správně.

S úřady (stavební, katastrální, obecní) můžete komunikovat sami písemně (e-mailem, prostřednictvím datové schránky nebo osobně, což je dnes stále lepší varianta, nebo se můžete nechat zastupovat odborníkem. Úřad by vám měl poradit, měl by vás poučit, měly by být nápomocen vyřešit vaši situaci, neměl by požadovat dokumenty, které nejsou dány předpisem, měl by postupovat tak, aby Vám nevznikaly zbytečné náklady, stav ve věci by měl zjistit v takové míře, že o něm nejsou důvodné pochybnosti.

Můžete se také nechat zastupovat. Necháte-li se zastupovat, pak odborník za Vás

1. zjistí a obstará potřebné dokumenty, předá vám je k podpisu a zajistí vydání potřebných dokladů od úřadu, nebo
2. mu dáte plnou moc a vše zajistí sám a Vám předá rovnou doklady potřebné pro další řízení, nebo tyto řízení provede a vás obeznámí o výsledku.

Zeměměřič by Vám měl pomoci vyřešit všechny technické souvislosti s vyřešením nesouladu skutečnost vs. katastr (geometrický plán) a zároveň souvislosti právní, to je pomoci vysvětlit, nachystat nebo přímo zařídit a zajistit příslušné listiny a jejich podání na katastrální úřad.

Zeměměřické firmy a pomoc pro Vás

Vše uvedené v rámci revize katastru si můžete zajistit sami a rozšířit si tak obzory a znalosti. Anebo můžete oslovit někoho, kdo svou zkušeností a praxí ví rychle, jak na to. Zeměměřiči (geodeti) řeší situace v katastru denně a mají v tom tedy dlouholetou praxi.

Při řešení vašich potřeb s pozemky a stavbami zapisovanými do katastru Vám pomohou (nejen) zeměměřiči (často se setkáte také s označením geodet či geomatik).

Zeměměřič je odborník zabývající se pozemky, pozemkovým právem, evidencí v katastru nemovitostí, zaměřováním a sběrem dat v terénu pro tvorbu map. Zeměměřič je odborník podpořený náročným studiem a povinností se vzdělávat.

Někteří zeměměřiči jsou také úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry, kteří mají od státu zmocnění („kulaté razítko“) k určitým činnostem, např. v katastru nemovitostí.

Potřebujete poradit, vyberte si zeměměřiče ve svém okolí. Asociace podnikatelů v geomatice sdružuje ověřené profesionály s dlouholetými zeměměřickými znalostmi.

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.)

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

www.apgeo.cz