



Zápis stavby do katastru nemovitostí po novele stavebního zákona s účinností od 1.1.2018

Ing. Květa Olivová

20.9.2018

Právní úprava katastru nemovitostí

- ❑ **Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon),** *ve znění zákona č. 86/2015 Sb., č. 139/2015 Sb., č. 318/2015 Sb., č. 106/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 460/2016 Sb. a s účinností od 1.1.2018 i ve znění zákona č. 183/2017 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.)*
- **Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),** *ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb.*
- **Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí,** *ve znění vyhlášky č. 354/2015 Sb.*
- **Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu**
- **Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky**
- ❑ **Zákon 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech,** *ve znění pozdějších předpisů*

Nemovitá věc podle § 498 OZ

- **pozemky**
- **podzemní stavby** se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim
- **práva**, která za nemovité věci prohlásí zákon
- **věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku**, a nelze-li jí přenést z místa na místo bez narušení její podstaty
- **jednotky** (§ 1159 OZ) = byt nebo nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů nebo soubor bytů a nebytových prostorů spolu s podílem na společných částech nemovité věci
- **stavba spojená se zemí pevným základem** (která je podle dosavadních předpisů samostatnou věcí)

Pozemky a stavby - § 3054 OZ

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a **stává se součástí pozemku**, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona **vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba**.

V případě, že se jedná podle zákona o stavbu na pozemku téhož vlastníka, která není součástí pozemku (např. stavba dráhy, technická zařízení provozně souvisejícími s liniovými stavbami), zapíše se do katastru nemovitostí současně se zápisem stavby i upozornění, že stavba není součástí pozemku, aby nedošlo omylem k jejich sloučení.

Předmět evidování v katastru nemovitostí podle § 3 KatZ

V katastru se evidují

- **pozemky** v podobě parcel,
- **budovy**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- **budovy**, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, **jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby**,
- **jednotky**, vymezené podle občanského zákoníku,
- **jednotky** vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- **právo stavby**,
- **nemovitosti**, o nichž to stanoví jiný právní předpis

Budova je samostatnou věcí, je-li

- **na pozemku jiného vlastníka** (budova ve spoluvlastnictví na pozemku jednoho ze spoluvlastníků, budova v SJM na pozemku jednoho z manželů nebo na pozemku ve spoluvlastnictví manželů, apod.),
- **na pozemku zatíženém věcným právem**, nebo naopak je-li pouze budova zatížená věcným právem, pokud to povaha věcného práva vylučuje,
- **stavbou dočasnou** podle § 506 o.z., - **v katastru u staveb dočasných se výslovně eviduje údaj, že se jedná o dočasnou stavbu (§ 506 odst. 1 OZ)**

Budova je též samostatnou věcí, je-li

- **stavbou nebo technickým zařízením, které provozně souvisejí s liniovými stavbami** (zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení) a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků a které **nejsou součástí pozemku** podle § 509 o.z. – např. trafostanice, armaturní stanice na podzemním potrubním produktovodu, protipovodňová hráz apod.
- **stavbou dráhy** podle § 5 odst. 1 zákona o drahách, tj. stavba která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu (není součástí pozemku) – *s účinností od 1.4.2017*
- **podzemní stavbou se samostatným účelovým určením** podle § 498, která je nemovitou věcí - § 506 odst. 2 o. z.

Drobná stavba

Drobnou stavbou se podle § 2 písm. m) NKatZ rozumí

■ stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která **plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní**, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m;

■ za drobnou stavbu **se nepovažuje stavba garáže, skladu hořavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.**

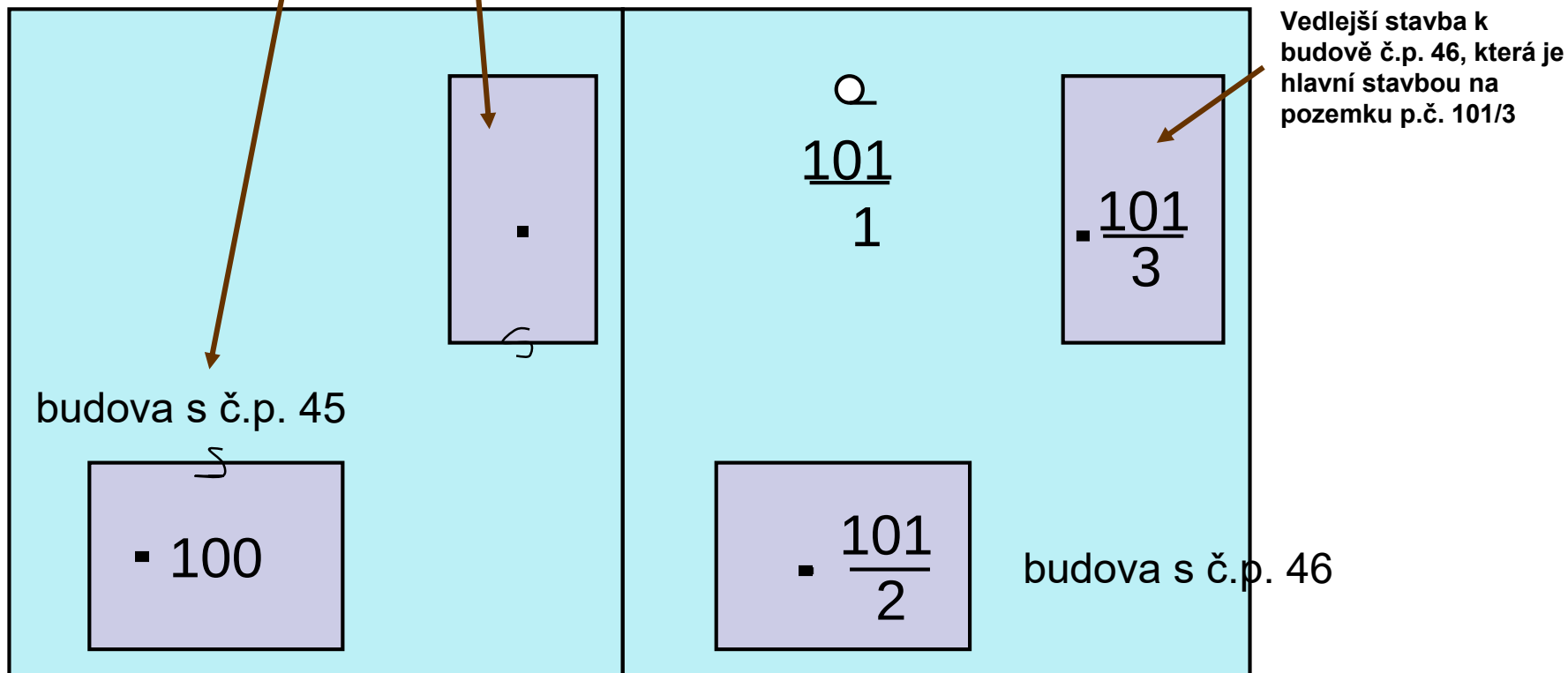
Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis

Podle § 20 odst. 1 vodního zákona, se v katastru nemovitostí evidují

vodní díla,

tj. přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem.

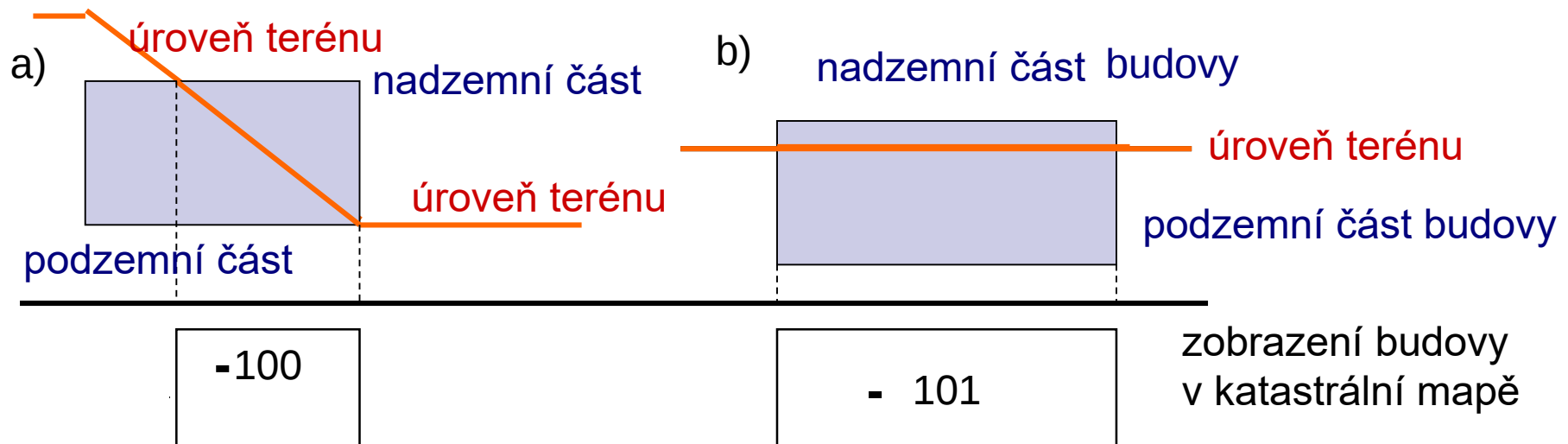
Obě budovy, **hlavní i vedlejší**, jsou součástí téhož pozemku (stavební parcely). U pozemku se v tomto případě evidují údaje pouze **o hlavní budově na pozemku**. Parcelní číslo je vždy uvnitř obvodu hlavní stavby.



Vedlejší stavba, jako další stavba na témže pozemku jako stavba hlavní je v mapě zobrazena pouze jako další prvek polohopisu.

Budova v katastru nemovitostí

- **Budova** – nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek **převážně** uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; v kat. mapě se zobrazuje jejím obvodem (§ 5 KatV).



Zobrazení budovy a vodního díla v souboru geodetických informací

Budovy a vybraná vodní díla se v souboru geodetických informací zobrazují

- průmětem vnějšího obvodu budovy nebo vodního díla, který odpovídá průniku vnějšího obvodu budovy nebo vodního díla s terénem,
- u netypických budov odpovídá svislému průmětu vnějšího obvodu budovy na terén; **zobrazení budov v katastrální mapě podléhalo ČSN 01 3411 Mapy velkých měřítek - kreslení a značky (účinnost od 1. 1. 1991) a nadále se podpůrně podle této normy postupuje.**

Obvod budovy a obvod vodního díla

- **Obvod budovy**- průnik vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netypických budov svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén (§ 2 písm. c) KatV).
- **Obvod vodního díla** odpovídá průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem nebo svislému průmětu vnějšího obvodu vodního díla na terén, pokud svislý průmět přesahuje plochu průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem (§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 23/2007 Sb.)

Podzemní budova, která není předmětem evidování v katastru nemovitostí- nelze zaměřit průnik obvodu nebo jeho části s terénem, aby vznikl uzavřený polygon obvodu budovy







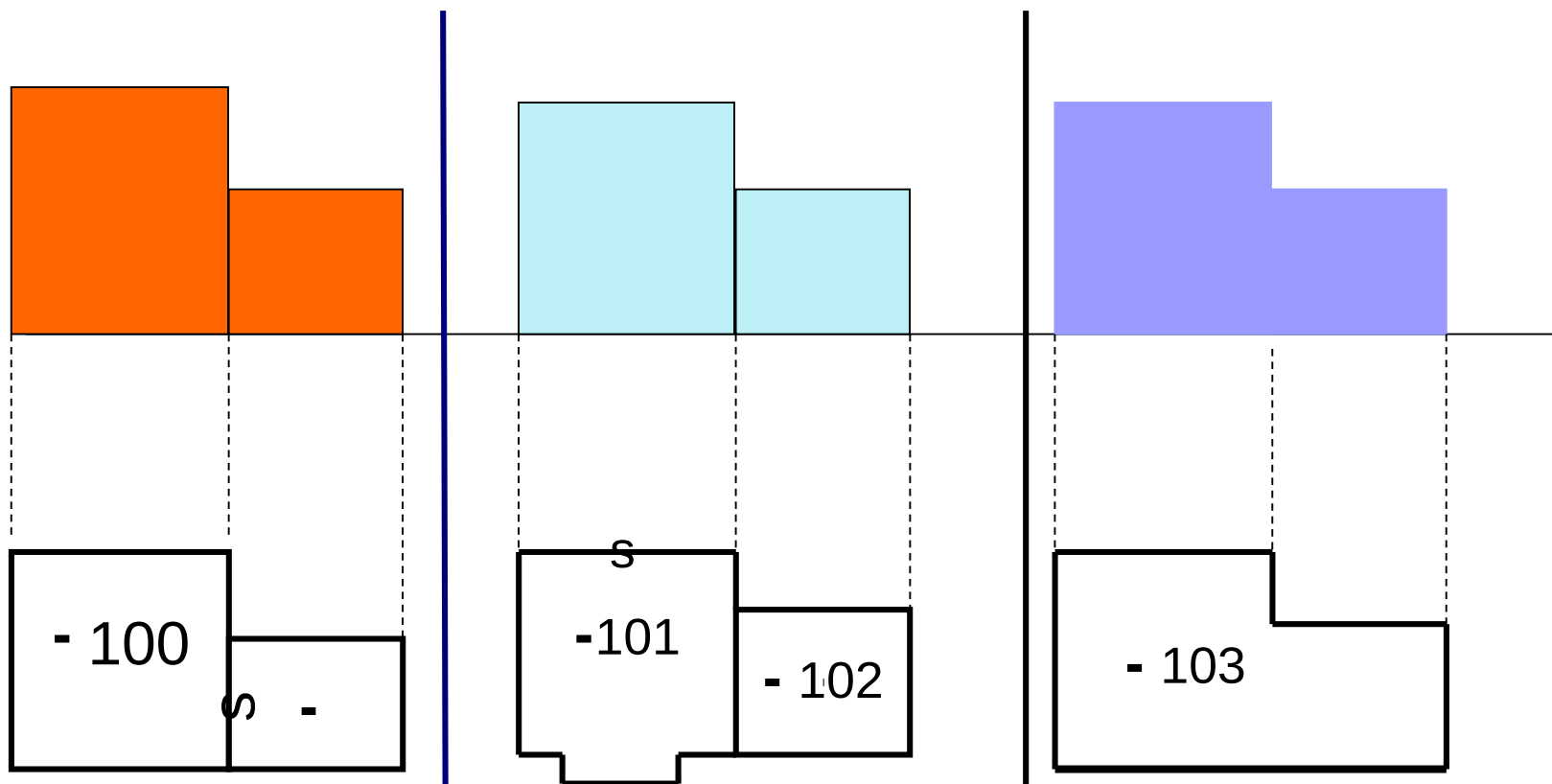


✕ Zavřít





Zobrazení vedlejší budovy a přístavby v katastrální mapě



Příslušenství, které není
drobnou stavbou
s hlavní budovou
na stavební parcele

Stavba rod. domu a
stavba garáže jsou
různého vlastníka

Přístavba budovy
je její součástí

Pojem stavba- **ve smyslu katastrálních předpisů**

Musí se vždy jednat o stavbu **v občanskoprávním smyslu**,
tzn. že se musí jednat o výsledek stavební činnosti člověka,

- ❖ který má materiální podstatu,
- ❖ je zřetelně vymezen ve vztahu k vlastnímu pozemku,
- ❖ má samostatnou hospodářskou funkci od pozemku odlišnou,
- ❖ materiál, ze kterého je stavba provedena, se vyznačuje jistou kompaktností,

a to ať už jde o

➤ stavbu (**budovu nebo vodní dílo**)
evidovanou jako **samostatnou věc**



➤ stavbu (**budovu nebo vodní dílo**)
která je **součástí pozemku**

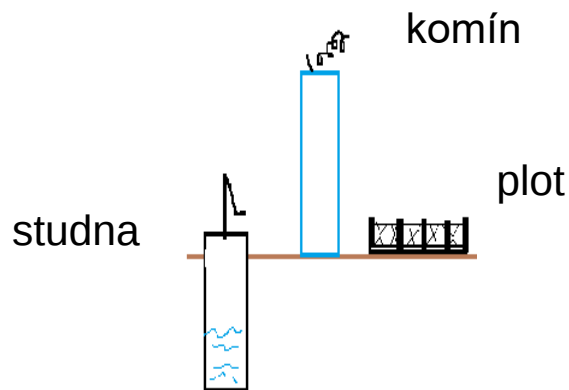


➤ stavbu (**budovu nebo vodní dílo**)
která je **součástí**
práva stavby



Pojem stavba- **ve smyslu katastrálních předpisů**

- stavbu, která sice není předmětem evidování v katastru, ale **o které je zapisována poznámka o stavbě, která není součástí pozemku**



- stavbu, která je **účelem práva stavby**.
- **Vždy tedy musí jít o stavbu, která je stavbou v občanskoprávním smyslu**

Zápis údajů o nové stavbě

K zápisu údajů o nové stavbě, která je samostatnou věcí

musí být s návrhem na vklad vlastnického práva ke stavbě předloženy (§ 30 KatZ)

- a) listina, kterou navrhovatel (vlastník) prokazuje, že měl právo zřídit na pozemku tuto stavbu, nebo jiná listina, která prokazuje jeho vlastnictví**
- b) geometrický plán a**
- c) doklad o způsobu užívání stavby, není-li již budova (stavební objekt) evidována v RÚIAN.**

Zápis údajů o nové stavbě -pokračování

Budovy, lze podle požadovaných podkladů k jejich zápisu do katastru nemovitostí rozdělit do tří skupin:

1. budovy, kterým se přiděluje číslo domovní,
2. budovy, kterým se číslo domovní nepřiděluje a po 1.1.2018 podléhají po dokončení kolaudaci,
3. budovy, kterým se číslo domovní nepřiděluje a po 1.1.2018 kolaudaci po dokončení nepodléhají.

Kolaudace staveb

§ 119 stavebního zákona

■ Kolaudačnímu souhlasu po 1. 1. 2018 podléhají pouze:

- ☐ dokončené stavby veřejné infrastruktury (*např. ČOV, veřejné prostranství*),
- ☐ stavby, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (*např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných*),
- ☐ stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu,
- ☐ změny staveb, které jsou kulturní památkou.

Zápis údajů o nové stavbě -pokračování

Budova, které se přiděluje číslo domovní se do katastru nemovitostí zapisuje až po jejím zápisu do RÚIAN.

- Přílohami návrhu na vklad vlastnického práva k budově jsou:
 - a) **listina**, kterou navrhovatel (vlastník) prokazuje, že měl právo zřídit na pozemku tuto stavbu, nebo jiná listina, která prokazuje jeho vlastnictví a
 - b) **geometrický plán**.

Číslo domovní a údaj o způsobu využití stavby se do katastru nemovitostí přebírá z RÚIAN.

Zápis údajů o nové stavbě -pokračování

Budova, které se nepřiděluje číslo domovní a po dokončení podléhá kolaudaci se do katastru nemovitostí zapisuje až po jejím zápisu do RÚIAN.

- Přílohami návrhu na vklad vlastnického práva k budově jsou:
 - a) **listina**, kterou navrhovatel (vlastník) prokazuje, že měl právo zřídit na pozemku tuto stavbu, nebo jiná listina, která prokazuje jeho vlastnictví a
 - b) **geometrický plán**.

Údaj o způsobu využití stavby se do katastru nemovitostí přebírá z RÚIAN.

Zápis údajů o nové stavbě -pokračování

Přílohami návrhu na vklad vlastnického práva k budově, které se nepřiděluje číslo domovní a po dokončení nepodléhá kolaudaci jsou:

- a) **listina**, kterou navrhovatel (vlastník) prokazuje, že měl právo zřídit na pozemku tuto stavbu, nebo jiná listina, která prokazuje jeho vlastnictví,
- b) **geometrický plán a**
- c) **listina, kterou vlastník dokládá dokončení a způsob využití budovy, není-li budova (stavební objekt) již evidována v RÚIAN.**

Listiny, kterými vlastník stavby dokládá dokončení a způsob využití stavby jsou:

- **Prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem (§ 30 odst. 4 KatV)**, že se jedná o stavbu podle
 - a) § 79 odst. 2 písm. n) nebo o) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) nebo
 - b) § 103 odst. 1 písm. e) bodu 1. nebo 2. nebo 3. nebo 18 stavebního zákona nebo
 - c) souhlasu s ohlášením stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. b), c), d) nebo g) stavebního zákona nebo,
 - d) stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora,

dále jaký je její způsob využití a k jakému datu byla dokončena.

V případě stavby podle písm. b) až d) je listina, kterou se její výstavba povoluje, přílohou prohlášení vlastníka. U budovy, která je na pozemku s evidovaným typem ochrany nemovitostí „ochrana přírody a krajiny“ nebo „památková ochrana“ (na pozemku se prokazatelně nalézají archeologické nálezy), je přílohou i vyjádření (souhlas) příslušného orgánu ochrany se zápisem stavby a z toho vyplývající změny druhu pozemku.

Zápis údajů o nové budově, která je součástí pozemku nebo práva stavby nepodléhající po 1.1.2018 kolaudaci

1. Údaje o nové budově, která je součástí pozemku nebo práva stavby, které se přiděluje číslo domovní, se zapíše na základě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je pouze:

- geometrický plán pro vyznačení obvodu stavby, ale **až po jejím zápisu (po zápisu čísla popisného nebo čísla evidenčního) v RÚIAN.**

Zápis údajů o nové budově, která je součástí pozemku nebo práva stavby, nepodléhající po 1.1.2018 kolaudaci- pokračování

2. Údaje o nové stavbě, které se nepřiděluje číslo domovní a není dosud evidovaná v RÚIAN, se zapisují na základě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je:

- a) prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že je stavba dokončena (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky),**
- b) geometrický plán pro vyznačení obvodu stavby a**
- c) listina dokládající způsob využití stavby, kterou je:**
 - ☐ **stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru** nebo veřejnoprávní smlouva podle § 116 stavebního zákona nebo oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona pro stavby posuzované podle § 104 a § 108 stavebního zákona, nebo

Zápis údajů o nové stavbě - pokračování

- ❑ územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavby posuzované podle § 103 odst. 1 písm. e) stavebního zákon, nebo
- ❑ prohlášení vlastníka podle písmene a), ve kterém vlastník současně prohlašuje k jakému způsobu využití stavby je ohlašovaná budova jím určena pro stavby posuzované podle § 79 odst. 2 písm. n) a o) stavebního zákona. U budovy, která je na pozemku s evidovaným typem ochrany nemovitostí „ochrana přírody a krajiny“ nebo „památková ochrana“ (na pozemku se prokazatelně nalézají archeologické nálezy), je přílohou i vyjádření (souhlas) příslušného orgánu ochrany se zápisem stavby a z toho vyplývající změny druhu pozemku.

Zápis změny údajů o stavbě

Změna údajů o budově vyvolaná změnou jejího obvodu přístavbou nepodléhající po novu kolaudaci a **dosud neprovedená v RÚIAN** se nadále zapisuje na základě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je:

- a) prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že je stavba dokončena (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky),
- b) geometrický plán pro vyznačení změny obvodu stavby a
- c) listina dokládající povolení stavby, případně i nový způsob využití stavby, kterou je:
 - stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva podle § 116 stavebního zákona nebo oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona.



Český úřad zeměměřičský a katastrální



Nahlížení
nemožné

Úvod O resortu

Nyní jste zde: [Katastrální úřad](#)

Zápis vkladu

[Návrh na vklad](#)
[Formuláře](#)

Zápis záznamu

[Návrh na zápis](#)

Zápis (změna)

[Změna údajů](#)
[Změna údajů](#)
[Změna údajů](#)
[Změna údajů](#)
[Změna údajů](#)
[Další změny](#)

Poskytovatel

[Dálkový přístup](#)
[Výměnný fond](#)
[Služba sledování](#)
[Další poskytovatel](#)

Zeměměřičský úřad

[Geometrický plán](#)
[Záznam podkladů](#)
[Dokumentace](#)
[Úřední oprávnění](#)
[GNSS pro úřad](#)

Další formuláře

[Další formuláře](#)

II. Ohlášení změny stavby

Spisová značka

Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro

Katastrální pracoviště

Zádám (žádáme) o zápis změny stavby podle přiložených podkladů

I. Údaje o pozemku

Součástí pozemku

Katastrální území:

Parcelní číslo:

je stavba ☐

č. p./č. ev.	část

Výše uvedená stavba je hlavně

II. Údaje o ohlašovatelích

1.

příjmení nebo název

ulice

PSČ

obec

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

2.

příjmení nebo název

ulice

PSČ

obec

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

6.91.2-2018

Prohlášení vlastníka, že nová stavba byla dokončena

Vlastník nové dokončené stavby

1.

příjmení nebo název

jméno

titul před

titul za

RČ / IČO *

ulice

č.p. / č.e. *

č.orient.

část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ

obec

městský obvod v Praze

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

e-mail, telefon

2.

příjmení nebo název

jméno

titul před

titul za

RČ / IČO *

ulice

č.p. / č.e. *

č.orient.

část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ

obec

městský obvod v Praze

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

e-mail, telefon

prohlašuje podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), že níže uvedená nová stavba, která je

- součástí pozemku *)
- samostatnou stavbou na pozemku *)
- součástí práva stavby *).

stavba		pozemek	
typ	způsob využití stavby	katastrální území	parcelní číslo

kteřé se nepřiděluje číslo popisné ani číslo evidenční, a je stavbou podle

- § 79 odst. 2 písm. n) nebo o) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) *)
- § 103 odst. 1 písm. e) bodu 1. nebo 2. nebo 3. nebo 18 stavebního zákona *)
- souhlasu s ohlášením stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. b), c), d) nebo g) stavebního zákona *),
- stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora *),

byla dokončena dne

Podpis

V(e)

dne



Děkuji za pozornost