

Zápis změny druhu a způsobu využití pozemku do katastru nemovitostí

Martina Hercegová

Praha, 16. ledna 2019

Návod pro správu katastru nemovitostí

Priloha c. [3]: PODKLADY PRO ZÁPIS ZMĚNY DRUHU A ZPŮSOBU VYUŽITÍ POZEMKU DO KATASTRU

Změna na	orná	vinice	chmelnice	ovocné sady	zahrady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
orná										
vinice										
chmelnice										
ovocné sady										
zahrady										
trvalé travní porosty										

A nebo B nebo G **spolu** s L
 nebo H písm. a) **případně spolu** s M nebo s N
 nebo I
 nebo P případně spolu s H písm. b) a
případně spolu s M nebo s N

E nebo
 H **spolu** s O a
případně spolu
 s M nebo s N
 nebo I

A nebo B **spolu**
 s L
 nebo C
 nebo H
případně spolu
 s M nebo s N
 nebo F
 nebo I

C nebo
 A nebo B
spolu s L
 nebo H **spolu** s J nebo s K a
případně spolu s M nebo s N
 nebo I
 nebo P případně spolu s H písm.
 b) a **případně spolu** s M nebo s N
 nebo případně spolu s K

A nebo B
 nebo K písm.
 b)
 nebo G **spolu**
 s L
 nebo I

A nebo B nebo G **spolu** s L
 nebo H písm. a) **případně spolu** s M nebo s N
 nebo I
 nebo P případně spolu s H písm. b) a **případně spolu**
 s M nebo s N

Změna druhu a způsobu využití pozemku

Na základě:

1. **Ohlášení vlastníka (§ 31 písm. a) KZ a § 2 odst. 2 a 3 KV)**
2. Zjištění katastrálního úřadu při zápisu práv a jiných údajů katastru, **při revizi katastru nebo při zjišťování průběhu hranic (§ 6 a násl., § 35, § 42 KZ)**, není-li ke změně vyžadováno rozhodnutí nebo souhlas orgánu veřejné moci
3. Výsledků pozemkových úprav

Ohlášení vlastníka

Povinnost vlastníka - § 37 odst. 1 písm. d) KZ

- ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku
- předložit listinu, která změnu dokládá

!!! jedná-li se o změnu, která vypovídá o fyzickém stavu nemovitosti, zápis se v katastru provede až po uskutečnění této změny (následná ohlašovací povinnost) - § 30 odst. 4 KV

I. Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí

Spisová značka

vyplní katastrální úřad

Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro

Katastrální pracoviště

Žádám (žádáme) o zápis změny:

- ☐ druhu pozemku
☐ způsobu využití pozemku
☐ způsobu ochrany nemovitosti
☐ geometrického určení hranic pozemků z důvodu rozdělení pozemku*) nebo sloučení dvou a více pozemků
☐ doplnění pozemku dosud evidovaného zjednodušeným způsobem do souboru geodetických informací (do katastrální mapy)

podle přiložených podkladů do katastru nemovitostí:

I. Údaje o pozemku

Katastrální území:

pozemek				
	parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany pozemku
dosavadní stav				
nový stav				
dosavadní stav				
nový stav				
dosavadní stav				
nový stav				

☐ Prohlašuji podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., že změna druhu pozemku*) způsobu využití pozemku*) je v terénu již uskutečněna. Ohlašovaná změna byla uskutečněna

- ☐ na základě územního rozhodnutí*) územního souhlasu*) stavebního úřadu, přiloženého k tomuto ohlášení
☐ bez územního rozhodnutí nebo bez územního souhlasu stavebního úřadu.

V případě ohlašované změny způsobu využití pozemku plantáž dřevin současně prohlašuji, že tento způsob využití pozemku byl

- ☐ v souladu s ust. § 3 odst. 7 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve pozdějších předpisu *) s přechodným ustanovením uvedeným v čl. II bodu 3 zákona č. 41/2015 Sb., o ochraně orgánů ochrany zemědělského půdního fondu a pozemek je užíván v souladu s navrhovaným způsobem využití.

Prohlášení vlastníka, že změna fyzického stavu pozemku již byla uskutečněna

Vlastník

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, že nové údaje o fyzickém stavu níže uvedeného pozemku
v katastrálním území

parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany nemovitosti

Již odpovídají skutečnosti v terénu.

Podpis

V(e) dne

1. 2.

*) Nehodící se škrtněte

Přílohy ohlášení vlastníka – listiny dokládající změnu

- Změny druhu a způsobu využití pozemku provedené v terénu na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu
- Změna druhu a způsobu využití pozemku provedená v terénu bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Změny druhu a způsobu využití pozemku provedené v terénu na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Ohlášení vlastníka + prohlášení vlastníka, že změna druhu pozemku byla na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu již uskutečněná (§ 30 odst. 4 KV – úředně ověřeny podpisy) +

- Rozhodnutí o změně využití území – výměra přesahující 1000 m² (§ 80 odst. 2 písm. e) Stav Z), nebo
- Územní souhlas – výměra větší než 300 m², nejvýše však 1000 m² (§ 96 odst. 2 písm. d) Stav Z) +

U lesního pozemku:

- Rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení pozemku k plnění funkce lesa, nebo
- Rozhodnutí orgánu státní správy lesů o trvalém odnětí

! Pozn.: § 80 odst. 3 písm. c) StavZ - rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků o výměře **do 300 m²**

Změny druhu a způsobu využití pozemku provedená v terénu bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Stavební úřad **zpětně** nevydává:

- Územní rozhodnutí
- Územní souhlas
- Potvrzení, že údaje v návrhu na zápis změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku odpovídají skutečnosti - § 37 odst. 1 písm. e) a § 39 písm. c) KZ

! tyto listiny vlastník nepředkládá a katastrální úřad nevyžaduje

Změny druhu a způsobu využití pozemku provedená v terénu bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Požadované listiny:

1. Ohlášení vlastníka o změně druhu pozemku
2. Prohlášení vlastníka, že změna druhu pozemku již byla uskutečněna (úředně ověřený podpis)
3. Další listiny v případě změny druhu pozemku u zemědělských pozemků, lesních pozemků apod.

Změny druhu a způsobu využití pozemku provedená v terénu bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Výjimky, kdy je potřeba doložit další listiny:

- Změna zemědělských pozemků na jiný druh pozemku než zemědělský
 - rozhodnutí orgánu ochrany ZPF o odnětí ze ZPF (§ 10 odst. 4 ZOchrZPF)
 - rozhodnutí orgánu ochrany ZPF v pochybnostech (§ 1 odst. 4 ZOchrZPF)
 - potvrzení orgánu ochrany ZPF (§ 39 písm. c) KZ)
- Změna druhu pozemku trvalý travní porost na ornou půdu
 - souhlas orgánu ochrany ZPF se změnou druhu pozemku trvalý travní porost na ornou půdu (§ 2 ZOchrZPF)

Výjimka, kdy není potřeba odnětí ze ZPF

- Souhlasu s vynětím ze ZPF není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda **pro umístění záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku** (§ 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona o ochraně ZPF)

Pozn.: zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (§ 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona)

Změny druhu a způsobu využití pozemku provedená v terénu bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu

Výjimky, kdy je potřeba doložit další listiny:

- Změna týkající se druhu pozemku lesní pozemek
 - rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení pozemku k plnění funkce lesa při změně jiného druhu pozemku na lesní pozemek (§ 3 LesZ)
 - rozhodnutí orgánu státní správy lesů o trvalém odnětí při změně lesního pozemku na jiný druh pozemku (15 LesZ)

Změny druhu a způsobu využití pozemku v souvislosti se stavbami

- Změna druhu pozemku v souvislosti se zápisem stavby nebo údajů o stavbě, která je součástí pozemků nebo práva stavby:
 - Při zápisu stavby do KN – změna na zastavěnou plochu a nádvoří
- Změna druhu pozemku v souvislosti se vznikem nebo zrušením stavby, která se neeviduje v KN (typicky komunikace, sportoviště apod.)
 - kolaudační rozhodnutí nebo souhlas speciálního silničního stavebního úřadu, nebo
 - rozhodnutí silničního úřadu o změně kategorie pozemní komunikace nebo o jejím zrušení
 - popřípadě potvrzení, že údaje v ohlášení odpovídají skutečnosti (§ 39 písm. c) KZ)

Typizované příklady – Metodická pomůcka ČÚZK ke změnám druhu a způsobu využití pozemku č.j. ČÚZK-09863/2018-22

Pracovní pomůcka:

- při samotném zhotovování geometrického plánu v souvislosti se změnami druhu pozemku a způsobu využití pozemku
- při jednání s klienty, aby byl zhotovitel geometrického plánu schopen klientovi poradit, jaké dokumenty jsou potřeba katastrálnímu úřadu předložit k zápisu změn vyplývajících z geometrického plánu, který zhotovuje

Obsah:

- ukázka geometrického plánu
- popis situace
- postup realizace a potřeba dokladů

Metodická pomůcka ke změnám druhu a způsobu využití pozemku č.j. ČÚZK-09863/2018-22

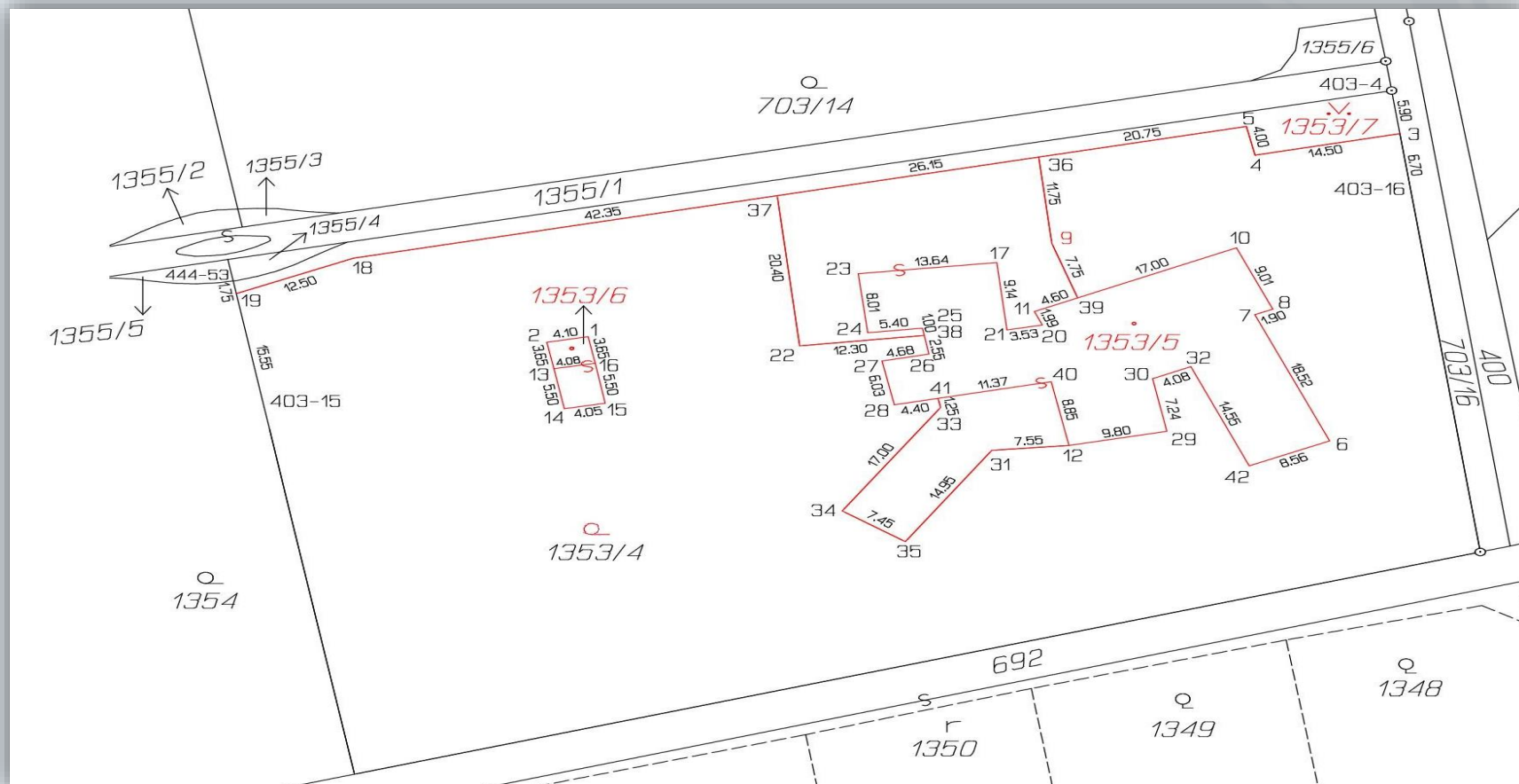
Cíl:

Stav zapsaný v KN po realizaci GP odpovídá skutečnému stavu v terénu po stránce druhu a způsobu využití pozemku

Dopad do potvrzování GP:

Chybný postup při vyznačení druhu a způsobu využití pozemku v GP **NENÍ** důvodem pro nepotvrzení GP (údaj o druhu a způsobu využití pozemku v GP není určen k tomu, aby podle něj byly zapisovány údaje o pozemku – je to podklad pro vyhotovení listin).

Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.):



Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.):

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
											Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	ha	m²		katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha	m²							
1353/4	76	34	orná p.		1353/4	59	50	zahrada		2						
					1353/5	13	53	zast.pl.	č.p. rod.dům	2	1353/4		829	13	53	
					1353/6		37	zast.pl.	bez č.p./č.e. jiná st.	2	1353/4		829		37	
					1353/7	2	95	ostat.pl. zelen		2	1353/4		829	2	95	
	76	34			*)	76	35									

Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.)



Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.)

Popis situace:

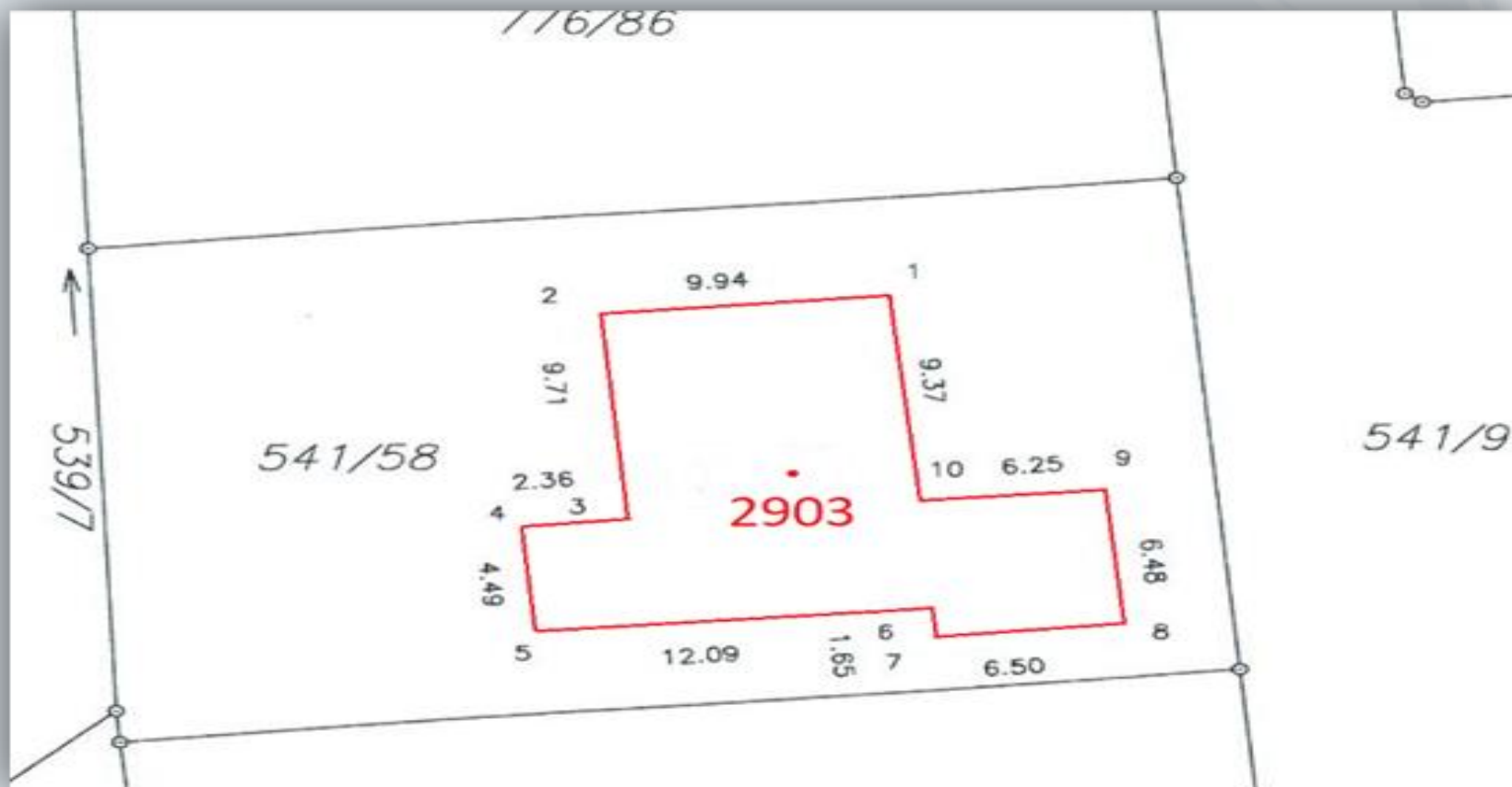
- vyznačení nové budovy rodinného domu včetně vedlejší stavby
- oddělení pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří ze stavebního pozemku se současným vyznačením obvodu budovy vnitřní kresbou
- u zbylé části stavebního pozemku vyznačení změna druhu pozemku na zahradu v souladu s navrhovanou změnou

Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.)

Doklady:

- dokončení budovy ohlásí vlastník nebo stavebník stavebnímu úřadu, který písemně požádá obecní úřad o přidělení čísla popisného k nové budově a následně stavební úřad údaje o stavebním objektu zavede do RÚIAN
- ohlášení změny údajů o pozemku s geometrickým plánem podává katastrálnímu úřadu po zápisu stavebního objektu do RÚIAN vlastník pozemku
- k ohlášení je dále nutné přiložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku z orné půdy na zahradu již byla v terénu realizována
- k realizaci změny v KN, včetně změny druhu pozemku u ploch odpovídajících nádvoří na stavebním pozemku, není potřeba žádná listina od stavebního úřadu ani orgánu ochrany zemědělského půdního fondu

Příklad č. 3 – Novostavba RD (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)



Příklad č. 3 – Novostavba RD (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení vymeř	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²
541/58	8	20	orná půda	541/58	6	27	orná půda		2	541/58	27	6	27	
				st. 2903	1	93	zast. pl.	č.p. rod.dům	2	541/58	27	1	93	
	8	20			8	20								

Příklad č. 3 – Novostavba RD (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)



Příklad č. 3 – Novostavba RD (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

Popis situace:

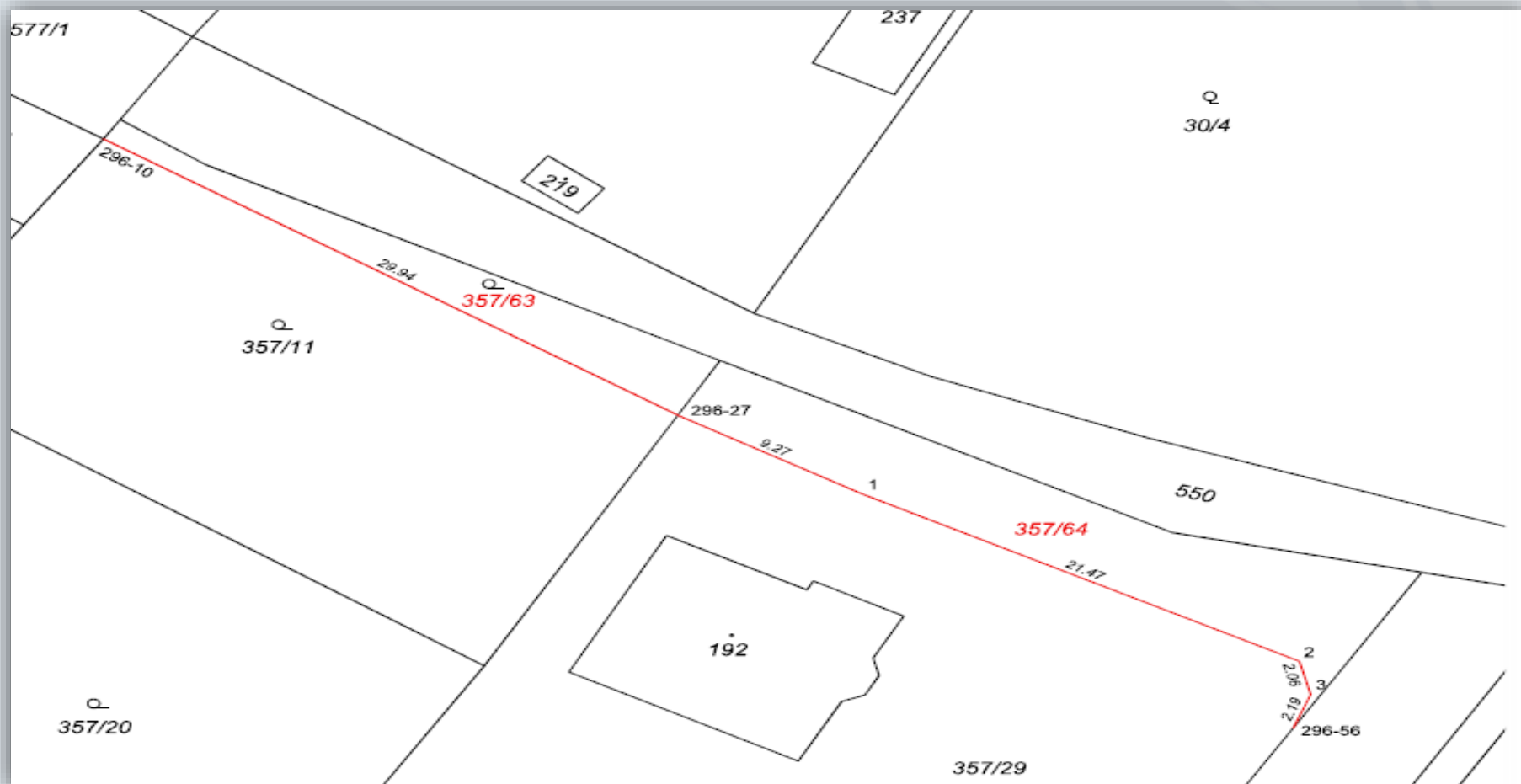
- vyznačení nové budovy rodinného domu
- oddělení pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož hranice jsou ztotožněny s obvodem budov, ze stavebního pozemku a ponechání zbylé části stavebního pozemku s druhem pozemku orná půda
- **!!** v tomto geometrickém plánu měly být podle katastrální vyhlášky údaje o druhu a způsobu využití pozemku (orná půda) vyznačeny v souladu s navrhovanou změnou (plocha odpovídá druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří)

Příklad č. 3 – Novostavba RD (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

Doklady:

- dokončení budovy ohlásí vlastník nebo stavebník stavebnímu úřadu, který písemně požádá obecní úřad o přidělení čísla popisného nové budově a následně stavební úřad údaje o stavebním objektu zavede do RÚIAN
- ohlášení změny údajů o pozemku s geometrickým plánem podává katastrálnímu úřadu po zápisu budovy do RÚIAN vlastník pozemku
- po zápisu tohoto geometrického plánu proto musí vlastník ohlásit změnu druhu pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří a požádat o sloučení parcel (souhlas stavebního úřadu s dělením a scelováním ani souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím ze ZPF není potřeba, jedná se o realizaci záměru na zastavěném stavebním pozemku)
- přílohou ohlášení bude prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku na zastavěnou plochu a nádvoří již byla v terénu realizována

Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků zastavěných místní komunikací (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)



Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků zastavěných místní komunikací (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		
357/11		5 82	zahrada	357/11		5 14	zahrada		2				
				357/63		68	zahrada		0	357/11		511	68
357/29		9 47	orná půda	357/29		7 94	orná půda		2				
				357/64		1 53	orná půda		0	357/29		406	1 53
		15 29				15 29							

**Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků
zastavěných místní komunikací (ukázka nesprávného postupu z
hlediska nového stavu druhů pozemků)**



Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků zastavěných místní komunikací (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

Popis situace:

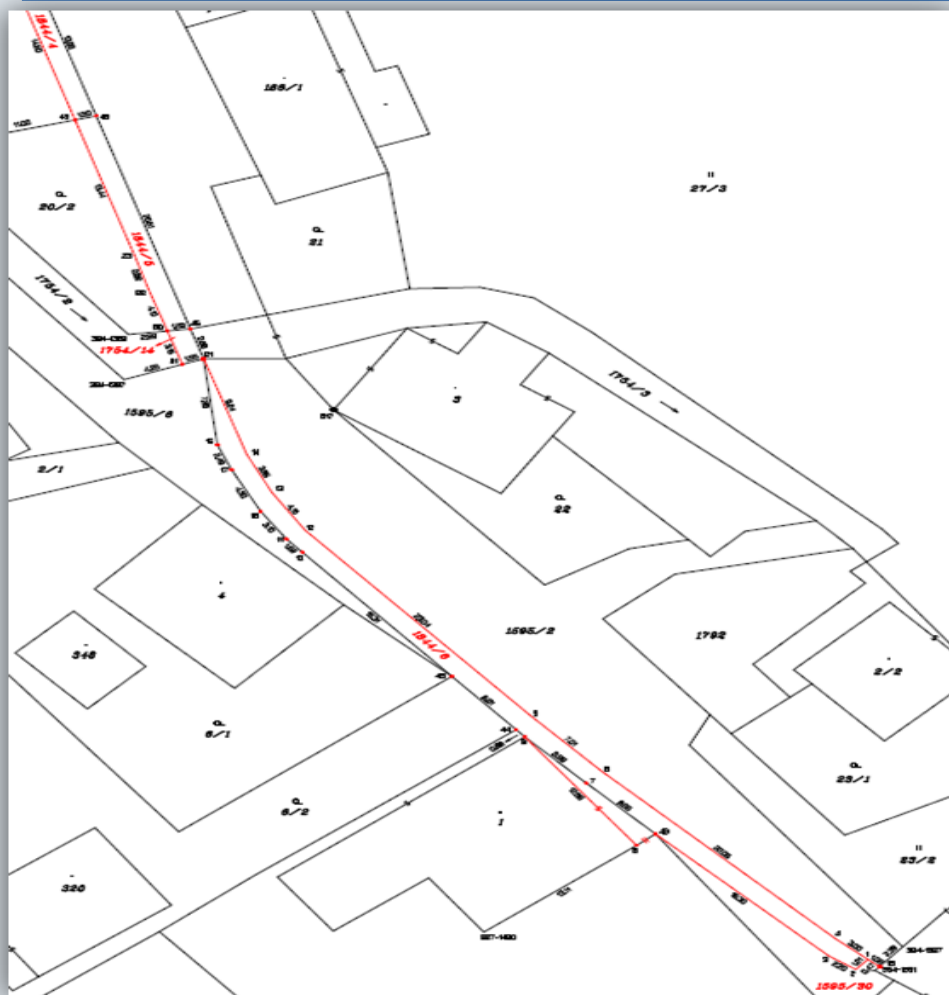
- zaměření rozšířené místní komunikace pro majetkoprávní vypořádání pozemků zastavěných v minulosti místní komunikací, aniž by na tuto změnu byl vydáván kolaudační souhlas, nebo aspoň územní rozhodnutí či územní souhlas
- oddělení částí pozemků s druhem pozemku zahrada a orná půda, přitom odděleným částem je v geometrickém plánu ponechán v rozporu s navrhovanou změnou stávající druh pozemku
- v tomto případě, vzhledem ke konkrétním okolnostem, orgán ochrany ZPF u oddělených pozemků přistoupil na vydání rozhodnutí v pochybnostech (obecní úřad obce s rozšířenou působností), nebylo tak zahajováno řízení o odnětí pozemků ze ZPF

Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků zastavěných místní komunikací (ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků)

Doklady:

- účastníci smlouvy podají návrh na vklad vlastnického práva
- pokud by byl geometrický plán zhotoven správně a byla v něm vyznačena změna druhu a způsob využití pozemku podle navrhované změny, tak ke vkladové listině, jejíž součástí je geometrický plán, je potřeba přiložit listinu dokládající změnu druhu pozemku ze zemědělské půdy na ostatní plochu se způsobem využití ostatní komunikace +
- souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím ze ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry menší nebo rovné 1 ha, krajský úřad u výměry větší než 1 ha) současně s vyjádřením příslušného silničního správního úřadu (Ministerstvo dopravy u dálnic nebo silnic I. třídy, krajský úřad u silnic II. a III. třídy, obecní úřad u místních komunikací a účelových komunikací), nebo
- rozhodnutí orgánu ochrany ZPF v pochybnostech spolu s vyjádřením příslušného silničního správního úřadu.

Příklad č. 6 – Plánované rozšíření místní komunikace (výstavba chodníku) - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků



Příklad č. 6 – Plánované rozšíření místní komunikace (výstavba chodníku) - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

20/2	1	62	zahrada	20/2	1	31	zahrada	0							
				1844/5		31	<u>ostat.pl.</u> ostat. komunikace	2	20/2		220			31	
20/3	3	52	zahrada	20/3	3	18	zahrada	0							
				1844/4		34	<u>ostat.pl.</u> ostat. komunikace	2	20/3		201			34	
1595/2	6	72	<u>ostat.pl.</u> silnice	1595/2	5	23	<u>ostat.pl.</u> silnice	0							
				1844/6	1	06	<u>ostat.pl.</u> ostat. komunikace	2	1595/2		353		1	06	
				1595/30		43	<u>ostat.pl.</u> jiná plocha	0	1595/2		353			43	

Příklad č. 6 – Plánované rozšíření místní komunikace (výstavba chodníku) - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

Popis situace:

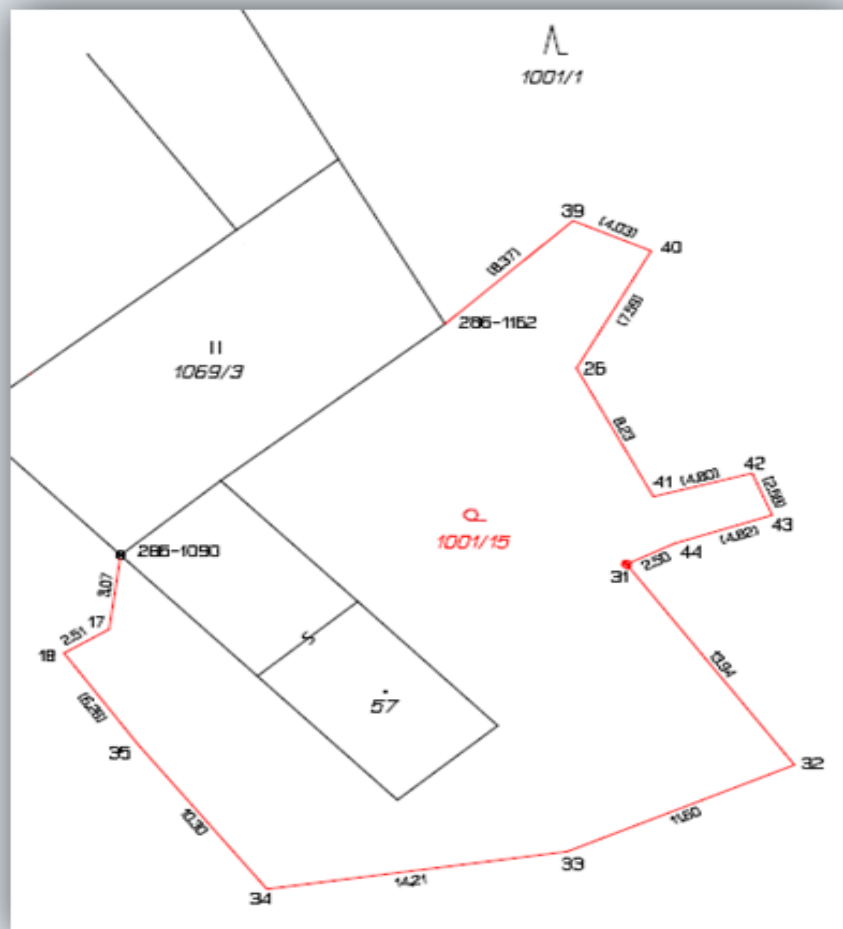
- účelem vyhotovení geometrického plánu je majetkoprávní vypořádání pozemků pod budoucí komunikací v důsledku rozšíření stávající komunikace o chodník
- jednotlivé části pozemků, které budou předmětem postupného výkupu nabyvatelem (obcí) od všech vlastníků změnou dotčených pozemků, jsou v geometrickém plánu označeny parcelními čísly a uvedeny jsou chybně s budoucím druhem pozemku a způsobem využití pozemku
- geometrický plán není vyhotoven pro zápis změny v důsledku rozšíření komunikace, ale pro výkup pozemků; druhy pozemků proto měly být uvedeny podle skutečnosti v terénu, nikoliv podle plánovaného stavu

Příklad č. 6 – Plánované rozšíření místní komunikace (výstavba chodníku) - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

Doklady:

- vykupování oddělených pozemků nabyvatelem (v tomto případě obcí) bude probíhat postupně podle smluv s jednotlivými vlastníky (součástí první vkladové listiny musí být geometrický plán)
- je-li přílohou návrhu na vklad územní rozhodnutí o dělení pozemků (popř. umístění stavby), provede se geometrický plán v celém rozsahu, obdobně bude-li přiloženo sdělení stavebního úřadu, kterým je dán souhlas s dělením pozemků pro všechny vlastníky dotčených pozemků
- po realizaci stavby musí vlastník (obec) ohlásit změnu druhu pozemku a způsobu využití a katastrální úřad by měl následně vyhotovit neměřický záznam a pozemky z moci úřední sloučit (k ohlášení vlastník přiloží kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas)

Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu



Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označen dílu	
	ha	m²		ha		m²		katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	ha		m²						
1001/1	18	22	92	lesní poz	1001/1	18	16	88	lesní poz		0	1001/1		13	18	16	88	
					1001/15		6	04	zahrada		0	1001/1		13		6	04	
	18	22	92			18	22	92										

Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu

Popis situace:

- geometrický plán je vypracován pro prodej pozemku užívaného s rekreačním objektem vlastníkům tohoto objektu
- pozemek je v katastru nemovitostí doposud evidován s druhem pozemku lesní pozemek
- ve skutečnosti je funkčně spojený a užívaný s rekreačním objektem jako zahrada; změna druhu pozemku je vyznačena v geometrickém plánu

Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu

Popis situace:

- geometrický plán je vypracován pro prodej pozemku užívaného s rekreačním objektem vlastníkům tohoto objektu
- pozemek je v katastru nemovitostí doposud evidován s druhem pozemku lesní pozemek
- ve skutečnosti je funkčně spojený a užívaný s rekreačním objektem jako zahrada; změna druhu pozemku je vyznačena v geometrickém plánu

Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu

Doklady:

- zápis vlastnického práva se provede podle smlouvy, jejíž součástí je geometrický plán
- změna druhu pozemku se provede na základě:
 - ohlášení vlastníka
 - rozhodnutí orgánu státní správy lesů (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry do 1 ha, krajský úřad u výměry 1 ha a více) o odnětí pozemku plnění funkcí lesa
 - prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že změna druhu pozemku na zahradu je již v terénu realizována

Revize katastru

- **§ 35 Katastrálního zákona:**

Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.

- **§ 43 odst. 4 písm. c) Katastrální vyhlášky:**

Předmětem revize katastru jsou ...druh pozemku, způsob využití pozemku...

Společné pokyny ČÚZK a MMR a ČÚZK a MŽP k revizím

- 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, účinného od 1. března 2018
- Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17 ze dne 24. března 2017 **pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu** při revizi katastru nemovitostí

blíže upravují činnosti katastrálních úřadů, orgánů územního řízení, stavebních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí.

Společné pokyny ČÚZK a MMR v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad předá:

stavebnímu úřadu předem dohodnutým způsobem **popis zjištěných nesouladů**, zejména pak těch, ke kterým je nutné vyjádření.

Společné pokyny ČÚZK a MMR v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Stavební úřad:

- se vyjádří 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, **vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona**, že údaje v této příloze protokolu odpovídají skutečnosti

Společné pokyny ČÚZK a MMR v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Stavební úřad:

- 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, vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona

Společné pokyny ČÚZK a MMR v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku



Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu **předá** seznam pochůzkou v terénu zjištěných **nesouladů**, a to:

- změny druhu pozemku a způsobu využití pozemku, které podle zjištění katastrálního úřadu nevyžadují doložení příslušnou listinou,
- změny druhu zemědělského pozemku dosud evidovaného v katastru nemovitostí na nově zjištěný „nezemědělský“ druh pozemku lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha,
- změny trvalého travního porostu na druh pozemku orná půda

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Orgán ochrany ZPF se do 30 dnů od převzetí seznamu nesouladů v údajích zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí **vyjádří** k možným způsobům odstranění nesouladů, a to k

- případům předvídaným v § 9 odst. 2 a § 19 zákona o ochraně ZPF - potvrdí v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v seznamu nesouladů - příslušné příloze protokolu - odpovídají skutečnosti - případy, kdy se nevydává ŽÁDNÉ rozhodnutí
- případy řešitelné uložením opatření k nápravě podle § 3c odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (např. zachování zemědělské půdy je žádoucí a reálný stav je nelegální a vratný),

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

- případy řešitelné postupem podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (např. reálný stav je nelegální, ale náprava s využitím postupu podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je možná - např. záměr provedený bez potřebného povolení) - případy rozhodnutí o odnětí ze ZPF
- případy řešitelné postupem podle § 1 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu – rozhodování v pochybnostech (reálný stav je nevratný a náprava podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu není vhodná, neboť změna druhu pozemku byla s největší pravděpodobností legální, ale doklady se nedochovaly - např. **stavby pozemních komunikací vzniklých v 60. až 80. létech minulého století**).

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Pokud náprava nesouladů vyžaduje správní řízení podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, je předání seznamu nesouladů podle bodu 6 Pokynu podnětem podle § 42 správního řádu.

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Orgán ochrany ZPF se vyjádří:

ke změnám zemědělských pozemků, které podle zjištění katastrálního úřadu nevyžadují doložení příslušnou listinou, a souhlasí-li se zjištěnými změnami, které náležejí do jeho působnosti, vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v této příloze protokolu odpovídají skutečnosti.

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad

1. v případě změny druhu pozemku u nezastavěné části stavebního pozemku (např. v katastru ponechané původní druhy pozemků u nezastavěné části zastavěného pozemku - orná, trvalý travní porost, zahrada, a to i v případech ploch vydlážděných vjezdů, vystavěných bazénů, zastavěných drobnými stavbami), **zapíše i bez vyjádření či potvrzení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu** dosud evidovaný druh pozemku **na skutečný druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, popřípadě ostatní plocha, nejedná-li se o charakter nádvoří**

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad

2. u pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, a v době konání revize je zatravněný, **zapíše** v katastru nemovitostí druh pozemku na **trvalý travní porost**; v případě sdělení vlastníka, že se jedná o dočasné zatravnění či úhor, ponechá pozemek v druhu pozemku orná, přitom potvrzení od orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nevyžaduje

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad

3. předá orgánu ochrany zemědělského půdního fondu seznam pozemků evidovaných jako zemědělské v případě, že je na nich vybudováno hřiště, stadion, koupaliště, střelnice, autokemp apod.; změnu druhu pozemku zapíše do katastru nemovitostí až na základě rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v pochybnostech podle § 1 odst. 4 nebo souhlasu o odnětí podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu,

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad

4. změny nezemědělský druh pozemku na zemědělský pokud zjistí tuto skutečnost v terénu a zapíše k pozemku i způsob ochrany zemědělský půdní fond. Vyjádření či souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se nevyžaduje.

Společné pokyny ČÚZK a MŽP v části týkající se druhu a způsobu využití pozemku

Katastrální úřad

5. vyzve podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona vlastníka pozemku, k jehož změně druhu pozemku je nutný souhlas o odnětí podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu nebo souhlas se změnou trvalého travního porostu na ornou půdu podle § 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu **k dodatečnému předložení příslušných listin pro zápis do katastru nemovitostí;**

6. podá po marném uplynutí stanovené lhůty příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu **podnět k dalšímu řízení** podle § 20 a násl. zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Děkuji za Vaši pozornost.