

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2022-07-01
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-17633/2022-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-17633/2022
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2022-07-15

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Doklady potřebné pro změnu druhu pozemku

Vážený pane inženýre,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále též jen „Úřad“) byl dne 1. června 2022 elektronickou poštou doručen Váš dotaz týkající se problematiky změny druhu a způsobu využití pozemku v katastru nemovitostí. Spolu s dotazem zasiláte prezentaci Mgr. Hercegové „Zápis změny druhu pozemku a způsobu využití pozemku do katastru nemovitostí“ ze dne 16. ledna 2019 a ptáte se nás, zda je tato prezentace platná. K dotazu přikládáte ukázkou geometrického plánu a dotazujete se, jaké podklady je třeba v daném případě předložit k zápisu realizované změny do katastru, krom vyplněné žádosti včetně potvrzení vlastníků o realizované změně. Upozorňujete na rozdílné přístupy katastrálních úřadů k dané problematice.

K Vašemu dotazu Vám sdělujeme následující:

Vámi předložená prezentace, která byla prezentována např. na semináři pořádaném Českým svazem geodetů a kartografů a která navazuje a upřesňuje postupy při aplikaci Metodické pomůcky ke změnám druhu pozemku a způsobu využití pozemku, č. j. ČÚZK-09863/2018-22 zveřejněné na stránkách Úřadu, je stále aktuální. Postup katastrálního úřadu při změně druhu a způsobu využití pozemku je podrobněji popsán rovněž v odst. 5.2.2 Návodu pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku č. 1 s účinností od 15. 8. 2017.

Vámi položený dotaz na předložení příslušných podkladů k zápisu do katastru se týká konkrétně změny části pozemku u rodinného domu s druhem pozemku „zahrada“ jejím přisloučením k sousednímu pozemku s druhem pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, na němž stojí rodinný dům.

Obecně je třeba při zápisu změny druhu a způsobu využití pozemku do katastru rozlišit dvě situace: postup při změně druhu a způsobu využití pozemku na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu a postup při změně druhu a způsobu využití pozemku, která byla v terénu provedena bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Pokud se změna druhu a způsobu využití pozemku provádí na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stavebního úřadu, provede se zápis uváděné změny druhu pozemku „zahrada“ na druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ na podkladě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je prohlášení vlastníka o tom, že změna druhu pozemku již byla v terénu na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu uskutečněna (pokud tato skutečnost nevyplývá z předložených listin), s úředně ověřeným podpisem. K ohlášení se dále připojí

příslušné územní rozhodnutí nebo územní souhlas stavebního úřadu, ze kterého změna druhu a způsobu využití pozemku vyplývá.

Pokud je k zápisu do katastru ohlašována změna druhu a způsobu využití pozemku, která byla fakticky v terénu provedena bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, provede se zápis uváděné změny druhu pozemku „zahrada“ na druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ na podkladě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je prohlášení vlastníka o tom, že změna druhu pozemku již byla v terénu uskutečněna, s úředně ověřeným podpisem.

Jelikož se v daném případě jedná o změnu druhu u zemědělského pozemku na jiný druh pozemku než zemědělský, je třeba k ohlášení vlastníka dále připojit rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o souhlasu k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely podle § 10 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „Zákon o ZPF“). Toto rozhodnutí se nepředkládá, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda pro umístění záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku. Pokud má katastrální úřad pochybnosti o tom, zda se v daném konkrétním případě jedná o nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku, vyžádá si v souladu s § 39 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), potvrzení orgánu ochrany ZPF, že údaj uvedený v listině určené k zápisu do katastru o tom, že se jedná o nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku, odpovídá skutečnosti.

Jelikož se změny druhu a způsobu využití pozemku do katastru zapisují v souladu s § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), až po jejich realizaci v terénu, a tudíž nejde již pouze o navrhovaný záměr dělení popřípadě scelování pozemků, nevyžaduje se při zápisu změny druhu nebo způsobu využití pozemku souhlas stavebního úřadu k dělení nebo scelování pozemků.

Pro úplnost doplňujeme, že v případě jakékoliv změny druhu pozemku a způsobu využití pozemku provedené bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti je třeba k ohlášení vlastníka nutně dále přiložit souhlasné vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody a v případě jakékoliv změny druhu pozemku a způsobu využití pozemku, který je kulturní památkou nebo národní kulturní památkou provedené bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu nebo se pozemek nachází v území s archeologickými nálezy, v památkové rezervaci nebo v památkové zóně, je třeba k ohlášení vlastníka nutně dále přiložit souhlasné vyjádření orgánu státní památkové péče.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(elektronicky podepsáno)