

- 1) Definiční bod by měl být v těžišti SO. Jenže pokud jde o přístavbu, která je větší než původní stavba, RÚIAN neumožňuje dát definiční bod do těžiště, protože musí ležet v původním obryse budovy. Řešíte to?**

Při zápisu přístavby nemusíte DB SO řešit, systém automaticky DB SO opraví, po zápisu v katastru. Při vzniku nebo změně stavby (přístavby) v ISKN se generuje reklamace do ISÚI. DB je navržen a automaticky v NZ přebírán pro SO. (Jestliže se reklamace automaticky nezpracuje a je uvedena v „Seznamu reklamací“ se stavem „Vložená“, tak je nutné ji vyřešit manuálně editorem).

- 2) V rámci Reklamace předložené ČUZK na základě prováděné revize katastru, je požadován zápis nového stavebního objektu, evidovaného již v KN. Je zřejmé, že se jedná o nepovolenou stavbu, která je provedena v rozporu s požadavky Stavebního zákona. Je stavební úřad povinen v tomto případě provést zápis objektu?**

SO do ISÚI můžete zapsat jen na základě platné dokumentace. V tomto případě je nemáte, a pokud je vlastník nedodá (protože neexistují) řešte situaci jako u jiných nepovolených staveb v souladu s možnostmi stavebního zákona.

- 3) Je stavební úřad oprávněn přihlašovat se pod rolí obce a zapisovat ulice? Není prosím na téma rolí stavební úřad versus obec nějaká podpůrná metodika? Náš správní odbor k dnešnímu dni stále roli obec nepoužívá a odmítá to, vše končí na stavebním úřadě a my s tím nesouhlasíme.**

Podle § 43 odst. 4 zák. č. 111/2009 Sb., o základních registrech, obec jako editor zapisuje údaje o ulicích, ale rozhodnutí, kdo a v jakých agendách (stavební úřad, obec, volební okrsky) bude do ISUI zapisovat, je na organizačním rozhodnutí každé obce (OVM).

- 4) Jak je možné do RÚIAN zapsat dvě adresní místa pro jeden stavební objekt RD se dvěma byty (RD se nachází na rohu ulic)?**

K jednomu stavebnímu objektu (SO) s jedním č.p. lze zapsat více adresních míst (AM) za předpokladu, že se AM od sebe liší - buď v ulici (rohový dům) nebo v č. orientačním (v rámci stejné ulice).

U SO, který je umístěn na rohu ulice, a vchody do domu jsou ze dvou ulic, se vytvoří ke SO dvě AM (každé z jedné z ulice) a dva vchody. Podrobný návod za editaci vchodů SO je uveden v nápovědě ISÚI Úpravy stavebních objektů s vchody:

<https://isui.cuzk.gov.cz/help/topics/postupy060.htm> .

- 5) Při zadání nového SO se nezobrazí budoucí parcela z geometrického plánu. Geometrický plán je z roku 2016. Na koho se mám obrátit?**

V takových případech kontaktujte příslušné katastrální pracoviště. Mohlo dojít pouze k chybě ukládání hodnot geometrického plánu v dokumentaci katastrálního pracoviště. U starších geometrických plánů musí návrh geometrického plánu katastrální úřad teprve připravit.. Pro úplnost uvádíme, že nečíslované stavby a číslované stavby, kterým bylo číslo domovní přiděleno před 1.7.2012, mohou být do katastru nemovitostí zapsány bez ohledu na stav v RÚIAN.

- 6) V 80. letech byly zkolaudované b.j ve dvoře jako samostatná stavba. stavba se svým parcelním čísle a v RÚIAN ještě figurují jako objekt k bydlení pod č.p. hl. budovy. Jak postupovat při opravě neplatnosti tohoto kódu způsobu využití staveb při revizi katastrálního operátu, když při změně na RD to hlásí nesoulad, jelikož to nemá své číslo pop.**

V tomto případě máte možnost požádat příslušnou obec o přidělení čísla domovního a následně opravit typ stavebního objektu v RÚIAN.

7) Umí katastrální pracoviště zadat stavbu na více parcelních číslech bez vyznačení definičního bodu v ISÚI/RÚIAN ?

V katastru nemovitostí jsou u budovy uvedeny všechny parcely, na kterých budova leží, tuto editaci provádějí pracovníci katastrálních úřadů a není technicky podmíněna stavem v RÚIAN. V ISÚI se vede jeden SO, u kterého se uvádí jen jedna identifikační parcela (nejvýznamnější parcela zpravidla největší), na které objekt stojí a každý SO má vyznačen pouze jeden definiční bod.

8) V RD jsou dvě bytové jednotky, ale díky terénu je vchod do jednotlivých jednotek z jiné strany (jeden je v 1. NP a druhý ve 2. NP objektu) a z jiné ulice - lze toto zapsat do RÚIANu. Mohl byste nám ukázat, jak zapisují vchody objektu ve stavebním objektu.

Vchody lze u stavebního objektu definovat v případě, kdy má každý vchod vlastní adresní místo, musí se tedy lišit v ulici nebo čísle orientačním v rámci ulice. Zároveň musí být části SO přístupné z různých vchodů neprůchozí. Pro SO se v takovém případě založí více adresních míst a ty se následně přiřadí vchodům. Částečný postup je popsán v nápovědě ISÚI zde: <https://isui.cuzk.gov.cz/help/topics/postupy060.htm>

9) Jak se prosím vyznačuje vjezd pro HZS a RZS u chatových osad? Je to na vjezdu do osady nebo na pozemku konkrétní chaty?

Toto se nedá jednoznačně určit. Vždy záleží na konkrétní situaci a vašem posouzení, zda má smysl DB hasičů/záchranky uvádět. Záleží na dostupnosti nemovitosti z důvodu její pro složky IZS.

10) Máme 1 RD, ve kterém jsou vymezeny 2 bytové jednotky, stavebník ke kolaudačnímu rozhodnutí předložil geometrický plán (GP), ve kterém je RD na 2 parcelách, chceme tedy zapsat RD na 2 parcelách s jedním číslem domovním. Lze zadat 1 SO na více parcelách s jedním číslem domovním do RÚIAN?

V případě, že stavební objekt stojí na více pozemcích, bude veden v RÚIAN jeden stavební objekt a uvede se parcelní číslo pozemku, na kterém se nachází nejvýznamnější část stavebního objektu (tzv. identifikační parcela). Pokud očíslovaný stavební objekt leží na hranici obcí, pak musí být identifikační parcela z toho katastrálního území, které patří do obce, respektive části obce, v rámci které mu bylo přiděleno číslo popisné či evidenční, a to i kdyby větší část stavebního objektu ležela na území sousední obce.

11) Zajímalo by mě, jakým způsobem je možné do ISÚI zapsat stavební objekt ve zkušebním provozu?

Stavba, která je povolena ke zkušebnímu provozu, není podle stavebního zákona stavbou dokončenou, není tedy ani stavbou, která se eviduje v katastru nemovitostí ani v RÚIAN. Stavebním objektem zapisovaným do RÚIAN se rozumí dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno číslo popisné nebo evidenční (§ 29 odst. 1 písm. c) zák. č. 111/2009 Sb., zákon o základních registrech).

12) Jak se o této drobné stavbě (do 40 m²) obec dozví, když ke stavbě není potřeba povolení ani kolaudace? A jak se dozví TEA a ostatní informace?

Po zápisu stavby do katastru nemovitostí je vygenerována reklamace do ISÚI na doplnění SO. Tato reklamace přijde na StÚ, který má posoudit, zda se jedná o drobnou stavbu zapisovanou obcí, nebo se jedná o stavbu podléhající stavebnímu řízení. Pokud SO nevyžaduje povolení ani ohlášení, pak StÚ může tuto reklamaci předat na agendu obce, která se tak o stavbě dozví a zapíše ji.

13) Pokud u RD se dvěma byty přidělím 2 adresní místa (objekt je na rohu), kam pak přijede systém IZS? (reálná obava obou vlastníků, kteří však trvají na 2 AM).

Složky IZS mají k dispozici všechny definiční body adresních míst a měly by tedy přijet tam, kde je adresa, kterou jim někdo u hlášení uvede. U každého adresního místa je možnost zadat DB HZS a DB RZS.

14) Nemáme žádné reklamace v RÚIANu, chystá se k nám kontrola z krajského úřadu a zaslali nám, že máme spoustu chyb v RÚIANu na této adrese se to dá generovat: <https://kontrolyruian.cuzk.cz/kontrolyRUIAN/index.php> Otázka: 1) většina stavebních úřadů vůbec neví, že se někde dají další chyby generovat?

*Aplikace pro kontrolu dat RÚAN je dostupná na stránkách RÚIAN-
<https://kontrolyruian.cuzk.gov.cz/kontrolyRUIAN/index.php> a již je téměř 10 let stavebním a úřadům k dispozici a je jednou z oblastí kontroly krajských úřadů.*

15) Jak provedeme opravu z vlastní iniciativy? Jak to máme opravit? Nemám žádný dokument v ruce ani číslo reklamace, takže co s tím? Kontrola nám přijde brzy.

Po novele vyhlášky č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí, od 01. 01. 2022, podle § 7 odst. 2) editor při zápisu údaje o územním prvku nebo územně evidenční jednotce uvede k příslušnému návrhu změny v informačním systému územní identifikace údaje o rozhodnutích nebo jiných podkladech, na jejichž základě byl zápis proveden. Při zápisu údaje, který editor sám zjišťuje, editor sepiše stručný záznam o způsobu a výsledku zjištění.

16) Jak se zapisují objekty, které se nacházejí na více pozemcích; jak se do RÚIANu dostanou dvě adresní místa, pokud je objekt "na rohu" a má dva byty, dva vchody, každý z jiné ulice, přitom jedno č.p. (RD).

V případě, že stavební objekt stojí na více pozemcích, uvede se v RÚIAN parcelní číslo pozemku, na kterém se nachází nejvýznamnější část stavebního objektu (tzv. identifikační parcela). Pokud očíslovaný stavební objekt leží na hranici obcí, pak musí být identifikační parcela z toho katastrálního území, které patří do obce, respektive části obce, v rámci které mu bylo přiděleno číslo popisné či evidenční, a to i kdyby větší část stavebního objektu ležela na území sousední obce. U stavebního objektu, který je umístěn na rohu ulice, a vchody do domu jsou ze dvou ulic, vytvoří se ke stavebnímu objektu dvě adresní místa (každé z jedné z ulice) a je možné definovat dva vchody. Podrobný návod je uveden v nápovědě ISÚI Úpravy stavebních objektů s vchody: <https://isui.cuzk.gov.cz/help/topics/postupy060.htm>.

17) Na jednom velkém st. pozemku stojí dvě budovy - kůlna a RD. Jak je mám zapsat? Jako jednu budovu s číslem domovním o výměře těch dvou nebo jak?

V případě, že budovu rodinného domu budeme považovat za budovu hlavní na pozemku a budovu kůlny jako budovu vedlejší u budovy hlavní evidované v katastru nemovitostí jako prvek

polohopisu (podle § 5 odst. 2 písm. d) vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška) tzn. budova je vedena pouze graficky v katastrální mapě, bude se do RÚIAN zapisovat jeden stavební objekt (rodinný dům) a do technickoekonomických atributů budou uvedeny hodnoty pouze tohoto stavebního objektu (rodinný dům). Nebudou se k těmto hodnotám připočítávat hodnoty stavby vedlejší (kůlna-prvek polohopisu).

- 18) Ohledně dotazu na dvě AM v jednom rohovém RD: prosím o zaslání konkrétního postupu**
Postup je obdobný jako s jedním AM. Pokud si první AM necháte založit automaticky, tak druhé AM už ISÚI automaticky nezaloží a musíte ho založit ručně přes Založení prvku ->AM.

Ano druhé AM musíte založit ručně. U stavebního objektu, který je umístěn na rohu ulice, a vchody do domu jsou ze dvou ulic, vytvoří se ke stavebnímu objektu dvě adresní místa (každé z jedné z ulice) a dva vchody. Podrobný návod je uveden v nápovědě ISÚI Úpravy stavebních objektů s vchody: <https://isui.cuzk.gov.cz/help/topics/postupy060.htm>.

- 19) Datum dokončení se píše den v právní moci kolaudačního rozhodnutí?**

Podle § 12 odst. 1 vyhl. č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí se do data dokončením SO uvede měsíc a rok dokončení stavebního objektu, který odpovídá měsíci a roku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí anebo měsíci a roku vydání kolaudačního souhlasu, kterým bylo povoleno užívání stavebního objektu, nebo měsíci a roku, který odpovídá třicátému dni od podání oznámení záměru o užívání dokončené stavby, pokud do té doby stavební úřad užívání stavebního objektu nezakázal. U stavebního objektu, u kterého se rozhodnutí, kterým bylo povoleno jeho užívání, nezachovalo, zapíše editor poslední měsíc pravděpodobného roku dokončení stavby podle dokumentace skutečného provedení stavby ověřené stavebním úřadem.

- 20) Technickoekonomické atributy (TEA) atributy: při změně stávajícího objektu po mě systém chce vyplnit povinné atributy TEA podle nového postupu. Co když je ale nemám k dispozici? A ještě technická poznámka: PENB je nic nevypovídající údaj, protože se mění v čase dle legislativy. PENB písmeno dle projektu x v době kolaudace mohou být různé.**

Nové atributy pro ČSÚ systém vyžaduje jen při SO s datem dokončení ne starším než 1 rok. Při změně SO se vypisuje pouze varování, že by SO měl mít vyplněné všechny referenční údaje TEA. Pokud je nemáte v dokumentaci dostupné a nevyplníte je, pak vám systém nebrání NZ se změnou SO schválit. Při zápisu nového SO (mladší než 1 rok) si editor může informace o TEA vyžádat od OVM, FO, PO, kteří jsou povinni poskytnout editorovi potřebnou součinnost k plnění jeho úkolů tím, že mu poskytnou údaje a podklady potřebné pro ověření správnosti zapisovaných referenčních údajů. (§ 4 odst. 2. zák. č. 111/2009 Sb.)

- 21) Jak vrátím reklamaci, kterou jsem převzal a chtěl bych ji vrátit jako reklamaci neoprávněnou?**

Pokud je reklamáce neoprávněná, pak ji nevracíte, ale zamítáte. Pozor ale na rozdíl, pokud vám nepřísluší řešit reklamovaný SO, v takovém případě je potřeba reklamaci předat jinému (zákonnému) editorovi (např. na krajský StÚ nebo DESU).

- 22) Mohu zrušit objekt s číslem, pokud je na něm hlášen trvalý pobyt nebo místo podnikání?**

V případě, že stavební objekt již v terénu neexistuje, současně s SO rušíte i všechna AM na něj navázána, bez ohledu na to, zda jsou aktuálně na AM registrováni obyvatelé, právnické osoby nebo provozovny.

23) Slyšela jsem dobře, že už není třeba vypracovávat formulář 7-99 Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu?

S účinností od 01. 01.2025 změnil Český statistický úřad (ČSÚ) způsob přebírání informací zapisovaných do výkazu Stav 7-99. Data jsou přebírány z Informačního systému územní identifikace (ISÚI).

24) U přístavby RD, bylo vedeno stavební řízení o přístavbě RD, změna stavby kolaudována jako přístavba RD. Stavebník ohlásil dokončení stavby a jako jeden z podkladů předložil geometrický plán, kde má tato přístavba své parcelní číslo. Jak k tomuto přistupovat? Mohu jako referent StÚ označit geometrický plán jako nesprávný?

V tomto případě nemáte možnost geometrický plán označit jako za nesprávný. Jedním z důvodů proč geodet vyznačil přístavbu na samostatné parcele je, že u parcel nebo části parcel jsou evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních (§ 35 odst. 7 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška).

StÚ vedl stavební řízení o přístavbě a jako přístavba se bude změna SO zapisovat i do RÚIAN. Tedy u stávajícího stavebního objektu budete upravovat pouze TEA.

Stavba na dvou pozemcích bude vedena pouze v katastru nemovitostí. V případě, že stavební objekt stojí na více pozemcích, uvede se v RÚIAN parcelní číslo pozemku, na kterém se nachází nejvýznamnější část stavebního objektu (tzv. identifikační parcela). Pokud očíslovaný stavební objekt leží na hranici obcí, pak musí být identifikační parcela z toho katastrálního území, které patří do obce, respektive části obce, v rámci které mu bylo přiděleno číslo popisné či evidenční, a to i kdyby větší část stavebního objektu ležela na území sousední obce.

25) V geometrickém plánu geodet určil výměru celého pozemku – zastavěná plocha, dle geometrického plánu není jasná zastavěná plocha SO (přístavby).

Geodet zaměří stavební pozemek, na kterém stojí stavba -> druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. V některých případech, kdy je zastavěna stavbou celá parcela, je to i zastavěná plocha stavebního objektu vyplňována v RÚIAN do TEA SO. V případě kdy parcela není celá zastavěna stavbou, hodnotu TEA zastavěná plocha musíte převzít z projektové dokumentace nebo určit jiným vhodným způsobem.

26) Vždy po vyplnění dispozice bytů zmizí již vyplněná část obce a parcela.

Na opravě tohoto nedostatku se pracuje. Tyto atributy po vyplnění atributu „Dispozice bytů a jejich plochy“ již nemusíte znovu zadávat, ač po vyplnění tohoto atributu nejsou v popisových polích viditelné. Při doplnění všech hodnot SO a uložení navržených změn SO, hodnoty atributu část obce a parcela se zobrazí (uloží).

27) Garáže 40 let staré. Na jedné parcele stojí nad sebou dvě garáže, každá má svoje č.e. Stavba je ve svahu, do spodní garáže se jezdí z jedné strany a do horní z druhé strany. Protože je to ve svahu tak každá má příjezdovou cestu ve správné úrovni garážových vrat. Aktuálně v RUIAN jsou zapsány dvě stavby na jedné parcele a tedy vybíhá v chybových přehledech „so-se-shodnou-parcelou“. Podle nahlížení do katastru (namátkou na několik parcel) to tam vypadá rozumně – vždy jediná stavba (dvoupatrová garáž), má dvě č.e., dva spoluvlastníci, každý vlastní ½.

Jak to ale správně opravit v RUIUAN? To máme jednu stavbu vymazat a druhé založit „další vchod“ s tím druhým č.e.? To asi ne – vymazáním stavby by zmizela vazba na katastr kde je napsáno kdo 1/2 stavby vlastní. Nebo se bojím zbytečně? Zatím nebyla žádná reklamace –

kdyby reklamace byla tak tento dotaz vznesu na podporu, protože si postupem nebudeme jisti.

V případě staveb postavených nad sebou na jedné parcele, bude v RÚIAN evidován jeden stavební objekt se dvěma čísly domovními dvě a dvěma AM.

Opravou v takovýchto případech je zrušení jednoho stavebního objektu za současné změny druhého stavebního objektu (zápis druhého čísla domovního odděleného čárkou, např. 26, 27) a převázání adresního místa z rušeného stavebního objektu. Tato oprava se provádí v jednom návrhu změny.

Pokud existuje „můstek“ k oběma stavebním objektům, (tzn. vazba na ISKN - z ISÚI je možné se prokliknout do Nahlížení do katastru nemovitostí; je možno z ISÚI získat informaci o vlastnictví vedeného v katastru nemovitostí), lze odstranit jakýkoliv z nich. Pokud je „můstek“ pouze u jednoho ze stavebních objektů, ruší se ten stavební objekt, který můstek nemá, tedy ten u kterého není možnost získat z ISÚI informaci o vlastnictví.

28) Lze v RÚIAN evidovat rozestavěnou stavbu?

Rozestavěnou stavbu není možné evidovat v RÚIAN. Podle § 29 odst. 1 písm. l) zákona č. 111/2009 Sb., v platném znění, o základních registrech, se jako stavební objekt do RÚIAN zapisuje „dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí, která je samostatnou věcí, nebo budova, která je součástí pozemku nebo součástí práva stavby a údaje o ní se do katastru nemovitostí zapisují k pozemku nebo k právu stavby, nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno číslo popisné nebo evidenční.“ Předmětem evidence katastru nemovitostí není rozestavěná stavba, tudíž rozestavěná stavba není ani předmětem evidence RÚIAN.

Tým RÚIAN

CUZK.SCD-RUIAN@cuzk.gov.cz