

ZÁPISY NOVÝCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ OBCEMI

Tabulka úprav:

Verze dokumentu	Popis změn	Datum vydání
1.0	Nový dokument	19. 9. 2014
2.0	Aktualizace dokumentu na základě nového uživatelského rozhraní ISÚI	3. 5. 2019
3.0	Zpřesnění postupů, novela stavebního zákona	5. 9. 2024

Obsah

1	Jaké stavební objekty zapisuje obec.....	3
2	Stavební objekty nevyžadující povolení stavebního úřadu	3
2.1	Jak se obec o takovém objektu dozví	4
2.2	Na základě čeho obec zapisuje.....	5
2.3	Postup obce při zápisu stavebního objektu.....	5
2.4	Související právní předpisy	7
3	Stavební objekty nevyžadující povolení stavebního úřadu	6
4	PODPORA ČÚZK	8

1 Jaké stavební objekty zapisuje obec

Obec zapisuje stavební objekty (dále jen „SO“), které dle § 42 zákona o základních registrech **nevyžadují povolení stavebního úřadu**, v drtivé většině případů se bude jednat o nečíslované stavební objekty, na které se tento návod primárně zaměřuje – viz kapitola 2. Ve výjimečných případech může být předmětem zápisu i číslovaná budova, která nepodléhá povolení stavebního úřadu – viz kapitola 3.

2 Nečíslované SO nevyžadující povolení stavebního úřadu

Stavební zákon definuje tzv. drobné stavby, které dle § 171 nevyžadují povolení stavebního úřadu, s výjimkou těch u kterých to explicitně stanovuje zákon. Drobnou stavbou podle Přílohy č. 1 stavebního zákona je např.:

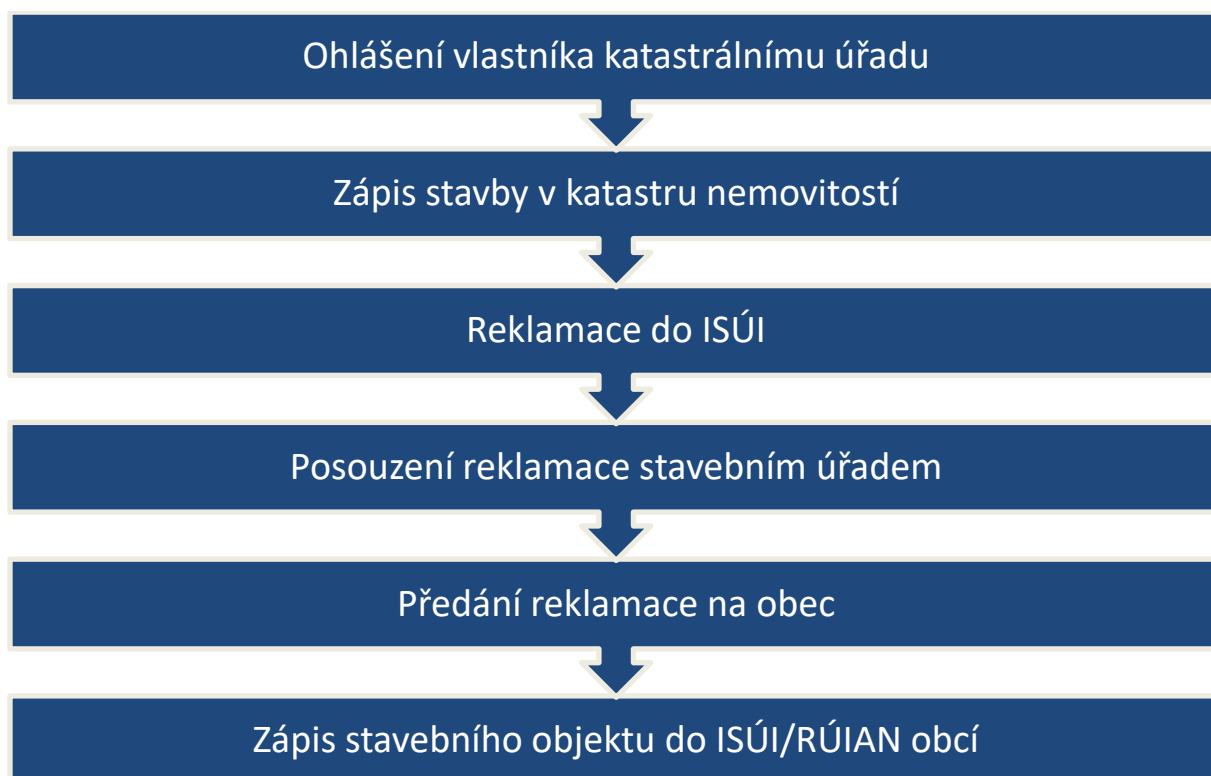
- stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku,
- stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku,
- stavba pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení,

- zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy o celkové zastavěné ploše všech staveb do 55 m², s výjimkou hygienického zařízení, bez podsklepení, s nejvýše jedním nadzemním podlažím.

Upozorňujeme, že v souladu s § 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech, je nečíslovaná stavba předmětem zápisu do RÚIAN jen za předpokladu, že údaje o ní se do katastru nemovitostí zapisují, tj. musí splňovat parametry definované v § 2 písm. l) katastrálního zákona. Musí jít tedy o budovu, která je nadzemní stavbou spojenou se zemí pevným základem, prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

2.1 Jak se obec o takovém objektu dozví

Stávající legislativa předpokládá, že vlastník splní svou ohlašovací povinnost vůči katastrálnímu úřadu dle § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona a předá mu veškeré potřebné podklady pro zápis. Po zápisu údajů v katastru nemovitostí se automatizovaně generuje reklamace do Informačního systému územní identifikace (ISÚI) příslušnému stavebnímu úřadu. Ten jí posoudí, a pokud stavba skutečně splňuje parametry stavby, která nevyžaduje povolení stavebního úřadu, pak reklamaci předá obci k vyřízení.



Dodržení tohoto postupu znamená, že zápis a kladné vyřízení reklamace na obci je víceméně formální záležitostí, jelikož veškerá posouzení stavebního objektu z hlediska zápisu už provedl katastrální úřad a stavební úřad.

2.2 Na základě čeho obec zapisuje

Podkladem pro zápis může být záznam z místního šetření¹, v lepším případě obec využije podklady, podle kterých provedl zápis katastrální úřad. Návod, jak vyhledat příslušnou listinu v Dálkovém přístupu, kam má každá obec možnost přístupu, najdete na našem webu v dokumentu [Návod pro dohledání listin v Dálkovém přístupu KN](#).

2.3 Postup obce při zápisu stavebního objektu

Obec z reklamace vytvoří návrh změny, doplní údaje o podkladech a u stavebního objektu vyplní způsob využití, datum dokončení a údaje o definičním bodu stavebního objektu. Údaje o typu stavebního objektu a identifikační parcele jsou do návrhu změny převzaty z reklamace a editor je pouze zkontroluje, ostatní údaje doplní editor nejlépe z listiny, kterou předložil vlastník katastrálnímu úřadu, a kterou má obec k dispozici prostřednictvím dálkového přístupu do KN (viz kapitola 2.2). Posledním krokem je schválení příslušného návrhu změny.

Detailní postup editace prvků v ISÚI popisuje nápověda ISÚI v kapitolách „[Uživatelské postupy pro obecní úřady](#)“ a „[Řešení reklamací](#)“.

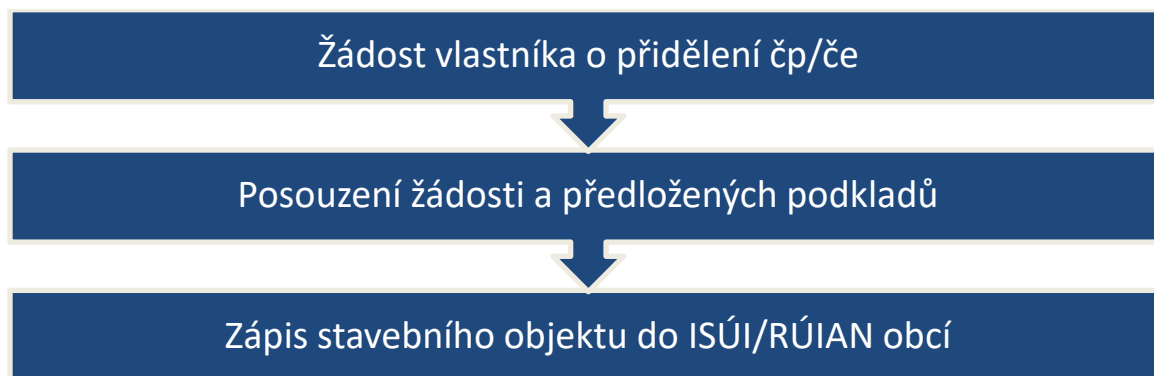
¹ Podle § 4 odst. 2 zákona o základních registrech je editor zodpovědný za to, že jím zapsané referenční údaje jsou v souladu s údaji uvedenými v dokumentech, na jejichž základě jsou údaje do příslušného základního registru zapsány; orgány veřejné moci, fyzické a právnické osoby jsou povinny poskytnout editorovi potřebnou součinnost k plnění jeho úkolů tím, že mu poskytnou údaje a podklady potřebné pro ověření správnosti zpracovávaných údajů.

3 Číslované SO nevyžadující povolení stavebního úřadu

Ve výjimečných případech se může obec setkat s požadavkem vlastníka na zápis číslovaného stavebního objektu nevyžadující povolení stavebního úřadu. Vzhledem k tomu, že zápis čísla stavebního objektu má ve smyslu § 31a odst. 7 zákona o obcích, konstitutivní charakter, musí zápis do RÚIAN předcházet zápisu do katastru nemovitostí.

3.1 Jak se obec o takovém objektu dozví

V tomto případě dochází k zápisu na základě žádosti vlastníka. Žádost nemá pevně stanovenou formu, doporučujeme však využít [Žádost o přidělení č.p./č.ev](#), která je k dispozici na webu <https://cuzk.gov.cz/ruian/> v sekci Metodika a legislativa.



Součástí žádosti by měly být podklady, které obec nezbytně potřebuje pro zápis do RÚIAN²:

- a) dokumentace stavby (např. pasport)³,
- b) geometrický plán, pokud stavba podléhá zápisu do katastru nemovitostí nebo číslo identifikační parcely a název katastrálního území, na které se stavba nachází.

3.2 Posouzení žádosti a předložených podkladů

V souladu s § 4 odst. 2 zákona o základních registrech, je potřeba žádost přezkoumat, zda splňuje všechny náležitosti pro zápis stavby do RÚIAN.

a) stavba nepodléhá stavebnímu řízení

Obec si musí v této fázi potvrdit, že jde o stavbu, která nepodléhá stavebnímu řízení. Pokud tato informace nevyplývá z předložených podkladů, doporučujeme, aby si obec vyžádala vyjádření příslušného stavebního úřadu dle § 4 odst. 2 zákona o základních registrech.

Pokud by se během přezkumu ukázalo, že stavba podléhá stavebnímu řízení, předá tuto žádost i se všemi podklady příslušnému stavebnímu úřadu dle § 12 správního řádu.

² Podrobněji v [Metodickém doporučení k činnosti územních samosprávných celků 14.1](#)

³ Vlastník stavby je dle § 167 písm. d) stavebního zákona povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby.

b) úplnost dokumentace stavby

Dokumentace stavby se vyhotovuje v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a měla by obsahovat všechny údaje potřebné pro zápis do ISÚI. Pokud některý z povinných atributů v dokumentaci chybí, vyzve obec vlastníka dle § 4 odst. 2 zákona o základních registrech k doplnění.

c) identifikační parcela

Pokud je k žádosti o přidělení č.p./č.ev. přiložen geometrický plán, kterým je příslušná stavba zobrazena v katastrální mapě, zapisuje se stavební objekt na budoucí parcelu dle geometrického plánu, v ISÚI označenou písmenem [G].

Pokud není předložen geometrický plán, musí si obec potvrdit, zda má stavba skutečně takové parametry, pro které ji nelze evidovat v katastru nemovitostí. V takovém případě je identifikační parcelou aktuální parcela katastru nemovitostí (i pozemková). Případnou součinnost v dané věci může poskytnout příslušný katastrální úřad dle § 4 odst. 2 zákona o základních registrech.

Údaje o budově se do katastru nemovitostí zapisují za předpokladu, že stavba splňuje parametry definované v § 2 písm. l) katastrálního zákona. Musí jít tedy o budovu, která je nadzemní stavbou spojenou se zemí pevným základem, prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

3.3 Postup obce při zápisu stavebního objektu

Postup editace prvků je popsán v nápovědě ISÚI v kapitole „[Uživatelské postupy pro obecní úřady](#)“.

4 Související právní předpisy

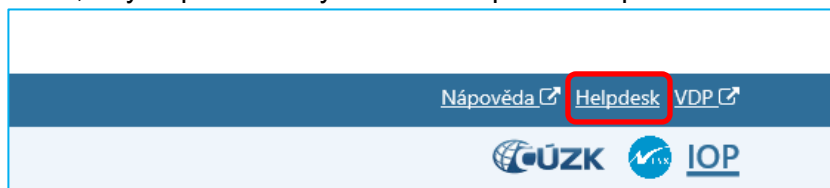
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

5 Podpora ČÚZK

Podrobnější informace o ISÚI/RÚIAN a uživatelské postupy pro práci v ISÚI jsou k dispozici na webových stránkách RÚIAN <https://cuzk.gov.cz/ruian/>.

V případě, že potřebné informace a odpovědi na Vaše otázky nenaleznete, můžete se obrátit na podporu ČÚZK:

- Helpdesk dostupný z aplikace ISÚI, kde je potřeba vyplnit Váš kontaktní email, aby odpověď nebyla odeslána pouze na podatelnu



- Kontaktní formulář Helpdesk
- Telefon: 284 044 455