

# Revize katastru nemovitostí

BDS KN

Jaro 2021

Ivana Průchová

# Prameny

- Zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (KZ)
  - § 35
- Vyhl.č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška (KV)
  - § 43

**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, č.j. ČÚZK-01768/2018-22 a č.j. MMR 9988/2018-82, 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

- Dostupné [zde](#)
- Jednací řád, Návod pro vedení katastru
- Procesní předpisy
- [Přehled](#)

# Revize katastru nemovitostí

Cíl revize katastru nemovitostí



docílení souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu

- aktuální a významná oblast činnosti na úseku správy katastru (intenzivně od roku 2018)
- vztah k **dalším nástrojům**, jejichž cílem je docílení souladu údajů katastru se skutečným stavem
  - obnova katastrálního operátu novým mapováním (§ 40 a násl.KZ)
  - oprava chyby v katastru (36 KZ)
  - plnění povinností a dalších oprávněných vůči katastru/ohlašování změn údajů (§ 37 KZ)
  - povinnosti obcí a orgánů veřejné moci ve vztahu ke katastru (§ 38, § 39 KZ)
- poznámky spornosti (§ 985, 986 OZ ve spoj. s § 24 KZ)
- poznámka dle § 23 písm.o) KZ

# Předmět revize katastru (§ 43 KV)

## Vždy

- hranice pozemků,
- obvody budov a vodních děl
- druh pozemku, způsob využití pozemku,
- typ stavby a způsob využití stavby,  
*pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem, a*

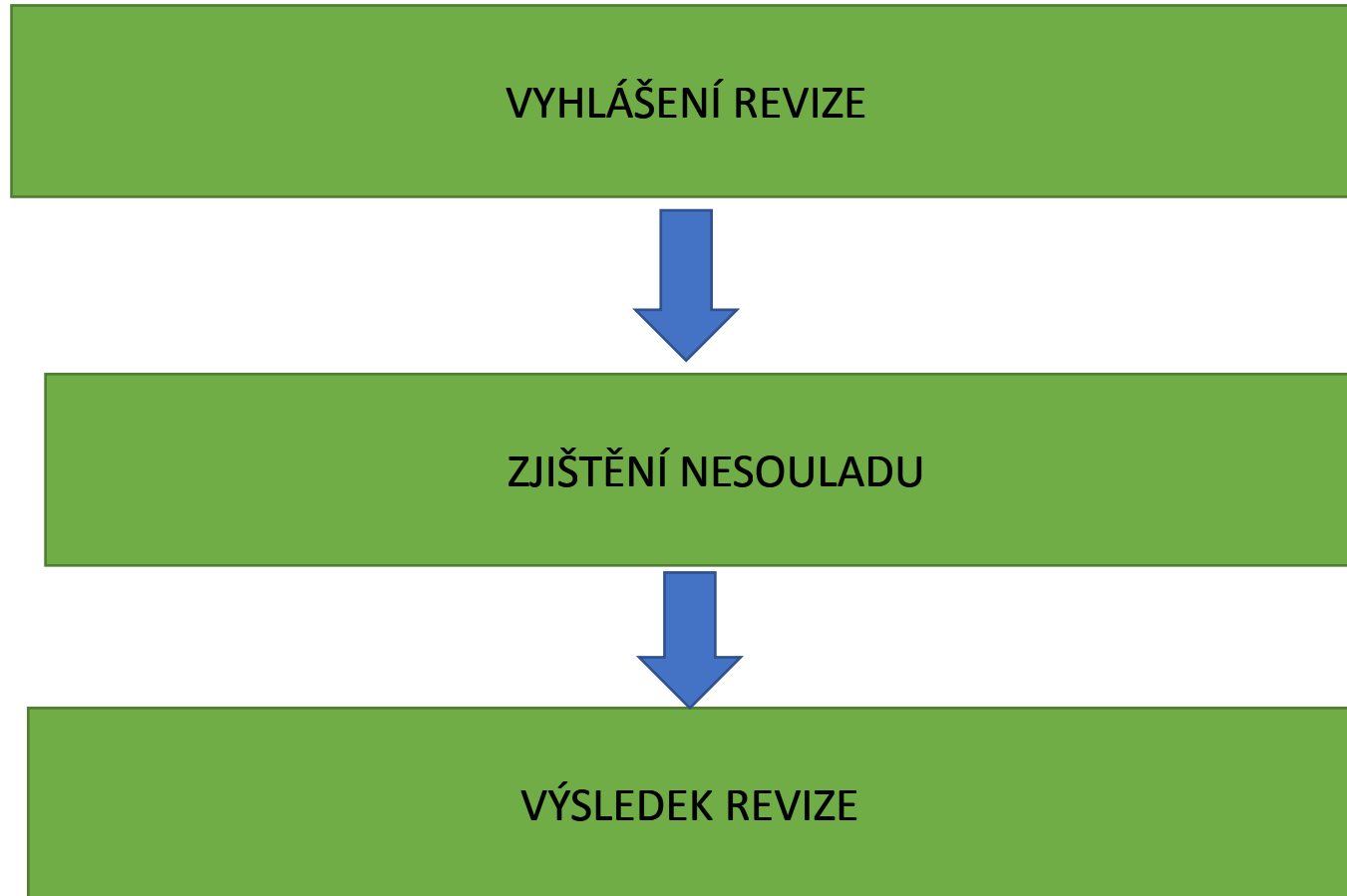
## Podle potřeby dále

- hranice katastrálního území,
- zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole,
- další prvky polohopisu a
- místní názvy a pomístní jména.

# Subjekty revize katastru nemovitostí

- Příslušný katastrální úřad
- Dotčené obce
- Dotčené orgány veřejné správy
- Vlastníci a jiní oprávnění

# PRŮBĚH REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ



# A. VYHLÁŠENÍ REVIZE KATASTRU

- Revizi vyhlašuje příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu
- vyhlášení revize katastru oznamuje katastrální úřad nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením **obci**, na jejímž území bude revize katastru prováděna.
- informaci o zahájení revize zveřejňuje příslušná **obec způsobem v místě obvyklým**. Informace o zahájení revize je rovněž umístěna na úřední desce příslušného katastrálního úřadu.

# B.ZJIŠTĚNÍ NESOULADU

- B. ZJIŠTĚNÍ NESOULADU

- změny vyžadující doložení příslušnou listinou se s vlastníkem projedná způsob odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru.
- v případě, že listina není při revizi doložena, vyznačí se do příloh protokolu o výsledku revize katastru také lhůta pro její předložení.
- je-li to možné, vyžádá si katastrální úřad potvrzení příslušného orgánu veřejné moci podle § 39 c) KZ

- 

- Obsah potvrzení: že údaje v návrhu na zápis do katastru, které se týkají jejich působnosti, odpovídají skutečnosti, pokud k navrhovanému zápisu není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu veřejné moci (viz § 39 písm. c) katastrálního zákona.
- Podrobnosti a specifikace postupu viz též
  - **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, č.j. ČÚZK-01768/2018-22 a č.j. MMR 9988/2018-82, 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

- Informace o neodstraněných nesouladech jsou zveřejňovány dálkovým přístupem - v Nahlížení do KN



# C. VÝSLEDEK - Protokol o výsledku revize

- Obsah protokolu o výsledku revize katastru
  - datum,
  - rozsah a způsob provedené revize katastru,
  - jméno, popřípadě jména, příjmení a podpis zaměstnance pověřeného provedením revize a zástupce obce, který se revize katastru zúčastnil.
  - Příloha protokolu:
    - obsahuje zjištěné změny a nesoulady
    - vlastník podpisem potvrdí, že byl seznámen se změnami, které budou na základě revize provedeny v katastru, případně že byl vyzván k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést.
    - vlastník, který není revizi katastru přítomen, se písemně vyrozumí o změnách, které byly na základě revize provedeny v katastru, případně se písemně vyzve k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést, a to včetně stanovení lhůty pro jejich předložení. V případě marného uplynutí lhůty pro předložení listin pro vyznačení změny v katastru se založí záznam pro další řízení.

### JAKÝ JE CÍL REVIZE?

**Cílem revize je dosažení co největšího souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.**



Katastrální úřad v souladu s ustanovením § 35 katastrálního zákona reviduje za součinnosti obci, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů) a za účasti přizvaných vlastníků obsah katastru se skutečným stavem. Činnosti katastrálního úřadu při revizi jsou upraveny v § 43 katastrální vyhlášky.

### JAK SE O REVIZI DOZVÍTE?

Revizi údajů katastru nemovitostí oznamuje příslušný katastrální úřad nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna. Informaci o zahájení revize zveřejňuje příslušná obec způsobem v místě obvyklým.

O probíhající revizi se také můžete dozvědět z letáčku vhozeného do Vaší schránky při pochůzce pracovníků katastrálního úřadu v terénu.

### CO JE PŘEDMĚTEM REVIZE?

Předmětem revize katastru jsou zejména zápisy staveb, druhů pozemků a způsobů využití pozemků a typů staveb a způsobů využití staveb. Dále se reviduje průběh hranic pozemků a oprávněnost evidence sousedících parcel stejného vlastníka.

### JE NUTNÁ PŘÍTOMNOST VLASTNÍKA?

Neúčast vlastníka není na překážku provedení revize. Obecně je ale v zájmu vlastníka se v případě přizvání revize účastnit, protože taková účast napomůže k lepšímu vysvětlení a k rychlejšímu vyřešení zjištěných nesouladů. Vlastník tím může předejít celé řadě komplikací souvisejících s nedodržením daňových, stavebních, katastrálních a dalších předpisů.

Pokud nejsou zjištěny u nemovitostí ve Vašem vlastnictví žádné nesoulady, revizi katastru ve Vaší obci nemusíte ani zaznamenat.

### JAK SE REVIZE PROVÁDÍ?

Zástupci katastrálního úřadu nejprve porovnáním katastrální mapy s ortofotomapou a následnou pochůzkou v terénu zjišťují skutečný stav, který porovnávají se stavem evidovaným. Následně projednávají s dalšími orgány veřejné moci (obcemi, stavebními úřady, orgány ochrany zemědělského půdního fondu, atd.) možné způsoby odstranění zjištěných nesouladů, a to z důvodu minimálního zatěžování vlastníka při získávání potřebných listin.



Poté se zástupci katastrálního úřadu snaží vlastníky s bydlištěm v místě konání revize osobně seznámit se zjištěnými nesoulady a projednat s nimi způsoby jejich odstranění. V případě, že se vlastníky zastihnout nepodaří, je zpravidla do jejich domovní schránky vložena pozvánka na projednání nesouladu s návrhem místa a času projednání. V případě potřeby je možné na uvedených kontaktech domluvit s pracovníky katastrálního úřadu jiný termín a místo projednání.

Pokud vlastník není přítomen projednání, a ani si nedomluví jiný termín, nebo se jedná o vlastníka s pobytem mimo území s probíhající revizí, vyzve ho katastrální úřad k projednání písemnou pozvánkou zaslano na adresu trvalého pobytu.

### JAK SE ZJIŠTĚNÉ ZMĚNY PROMÍTNOU DO KATASTRU?

Změny nevyžadující doložení listiny, jako jsou např. vybrané změny druhu pozemku či odstranění zápisu neexistující stavby, se do katastru zapisí z moci úřední, případně na základě potvrzení orgánu veřejné moci. U změn vyžadujících doložení listiny, jako je např. zápis nové stavby, vyzve katastrální úřad vlastníka k předložení těchto listin.

### POVINNOST PODAT PŘÍZNÁNÍ K DANI Z NEMOVITOSTÍ

V důsledku revize může dojít ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně z nemovitostí. Takovou okolností je např. údaj o druhu pozemku.

Změny údajů o druhu pozemků jsou okolnostmi rozhodnými pro vyměření daně z nemovitostí. Vlastník nemovitostí je tedy povinen za nemovitosti, u nichž došlo ke změnám těchto rozhodných okolností, podat úplné nebo dílčí daňové přiznání na rok následující po roce, ve kterém tyto změny nastaly.

Podle ustanovení § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitostí, je vlastník povinen podat úplné nebo dílčí daňové přiznání do 31. ledna příslušného roku. Pokud tak v zákonem stanoveném termínu neučiní, vznikne mu podle ustanovení § 250 daňového řádu povinnost zaplatit pokutu (závislou na výši vyměřované daně a počtu dní prodlení, vždy však ve výši minimálně 500 Kč). Není-li daň včas zaplacená, je poplatník povinen uhradit také úrok z prodlení podle § 252 téhož zákona.



### POVINNOSTI VLASTNÍKŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Povinnosti vlastníků jsou dány § 37 katastrálního zákona. U revize katastru jsou to zejména povinnosti:

- ✓ zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání
- ✓ ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá
- ✓ na výzvu katastrálního úřadu předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru



Pokud vlastník neplní povinnosti dle § 37 katastrálního zákona, může svým jednáním (a to i pasivním) naplnit skutkovou podstatu přestupku dle § 57 katastrálního zákona.

Informace o nedořešených nesouladech se zveřejňují na internetových stránkách ČÚZK ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)) prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.

Český úřad zeměměřický a katastrální  
ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí  
České republiky

### REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je podle katastrálního zákona zdrojem informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem i k celé řadě dalších účelů. Z těchto důvodů je nezbytné, aby údaje katastru co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu, a proto je vlastníkům uložena povinnost ohlašovat změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí.



O této své povinnosti někteří vlastníci nevědí. V řadě případů navíc k neohlášení změny mohlo dojít za předchozích vlastníků. S cílem nápravy tohoto stavu provádí katastrální úřad revizi katastru.

Pokud jste do schránky obdrželi tento informační leták, s největší pravděpodobností byla ve Vaší obci zahájena revize katastru nemovitostí.





# Zdroje:

- [https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Revize-katastru/Revize\\_letak.aspx](https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Revize-katastru/Revize_letak.aspx)
- <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Revize-katastru.aspx>
- <https://services.cuzk.cz/prehled-mapovani-a-revize/revize-dokoncene>
- file:///C:/Users/1855/Downloads/85728016010\_702\_RO12021\_revize24.pdf

Děkuji za pozornost.