

Revize katastru nemovitostí

Revizi katastru provádí katastrální úřad s cílem zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu. Obsah katastru je revidován za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů) a za účasti přizvaných vlastníků. Je pravdou, že neúčast vlastníka není na překážku provedení revize, nicméně je obecně v zájmu vlastníka se v případě přizvání revize účastnit. Jen vlastník zná historii a může tak přispět k lepšímu vysvětlení a k rychlejšímu vyřešení zjištěných nesouladů. A co je přidanou hodnotou účasti vlastníka? Sám může předejít celé řadě komplikací souvisejících s tím, že nedodržel daňové, stavební, katastrální a další předpisy.

Vlastník nemovitostí se tak může ptát: „Co je předmětem revize?“ Předmětem revize katastru jsou zejména zápisy staveb, druhů pozemků, způsobů využití pozemků, typů staveb a způsobů využití staveb. Reviduje se i průběh hranic pozemků a oprávněnost evidence sousedících parcel stejného vlastníka.

U staveb, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, ale dosud nejsou evidovány, je nutno vyžadovat listiny potřebné k zápisu. Je třeba položit si otázky: „Měl být zápis stavby do katastru již ohlášen?“, „Je stavba dokončena?“, „Povolil stavební úřad užívání stavby?“ Obdobně u přístaveb, kdy se z důvodu přístavby mění výměry mezi zastavěnou plochou a sousedními pozemky. A co v případě, že stavba, která je v katastru evidována, byla ve skutečnosti odstraněna? V takovém případě bude nesoulad řešen bez přítomnosti vlastníka. Vlastník bude pouze informován o provedeném výmazu stavby, případně i o změně parcelního čísla odstraněním stavby dotčeného pozemku. Ve většině případů tak dojde ke změně druhu pozemku ze zastavěná plocha a nádvoří na druh pozemku ostatní plocha.

Důležitou částí revize je řešení nesouladů v druzích pozemků a způsobu využití pozemků. Je možné se s vlastníkem dohodnout, že část pozemku za stavbou nebude geometrickým plánem oddělována jako zahrada, ale že celý pozemek bude po revizi v katastru evidován jako zastavěná plocha a nádvoří nebo v případě, kdy předmětem odnětí ze zemědělského půdního fondu u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci byla plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, kde pozemek přilehlý ke stavbě měl napříště sloužit jako zahrada, bude celý pozemek mimo stavbu po revizi v katastru evidován jako zahrada. V extravilánu je cílem vyřešit často velké a trvalé změny. V řadě případů tak může dojít ke změně druhu pozemku ze zemědělského na nezemědělský a naopak. V katastru může být evidován pozemek s druhem pozemku orná půda a ve skutečnosti je na uvedeném pozemku parkoviště. Je evidována orná půda a ve skutečnosti se v terénu jedná o druh pozemku trvalý travní porost nebo o druh pozemku zahrada. I zde projednání s vlastníkem hraje svou nezanedbatelnou úlohu.

Může dojít při revizi katastru nemovitostí ke sloučení pozemků? Pochopitelně ano. Součástí revize katastru nemovitostí je i sloučení parcel, které nesplňují definici pozemku podle § 2 katastrálního zákona. Jsou tak sloučeny parcely v rámci jednoho vlastnictví téhož druhu pozemku, kterým ve sloučení nebrání například zástavní právo. Jak se vůbec taková 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, tj. obcemi, stavebními úřady, orgány ochrany zemědělského půdního fondu, aj., 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 jej katastrální úřad k projednání písemnou pozvánkou zaslanou na adresu trvalého pobytu. A 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 zapíše z moci úřední, případně na základě potvrzení orgánu veřejné moci. U změn vyžadujících doložení listiny, jako je například zápis nové stavby, vyzve katastrální úřad vlastníka k předložení těchto listin.

Můžete se ptát: „Jak se dozvím o revizi?“ 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.

Pozor! V důsledku revize může dojít ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně z nemovitostí. Takovou okolností je například údaj o druhu pozemku. Vlastník je pak povinen podle zákona o dani z nemovitostí podat úplné nebo dílčí daňové přiznání do 31.1 příslušného roku. Pokud tak neučiní, vzniká mu povinnost zaplatit pokutu a případně také úrok z prodlení.

Věřím, že společnými silami se dílo podaří. Vlastník splní svou povinnost a katastr bude jako zdroj informací odpovídat skutečnosti.

Ing. Jiří Jasanský - ředitel katastrálního pracoviště