

**Metodická pomůcka ke změnám druhu a
způsobu využití pozemku**

č.j. ČÚZK-09863/2018-22

PRAHA 2018

Příklady některých typů GP v souvislosti se změnou druhu pozemku a způsobu využití pozemku

Úvod:

Tento dokument je určen pro zhotovitele geometrických plánů. Má sloužit jako pracovní pomůcka při samotném zhotovování geometrického plánu v souvislosti se změnami druhu pozemku a způsobu využití pozemku, ale také při jednání s klienty, aby byl zhotovitel geometrického plánu schopen klientovi poradit, jaké dokumenty jsou potřeba katastrálnímu úřadu předložit k zápisu změn vyplývajících z geometrického plánu, který zhotovuje. Dokument obsahuje vybrané příklady geometrických plánů, přičemž u některých geometrických plánů je upozorněno na nesprávný postup při jejich zhotovení a popsáno, jak mělo být postupováno správně. Použity jsou i ukázky geometrických plánů, které již byly zapsány.

Struktura příkladů:

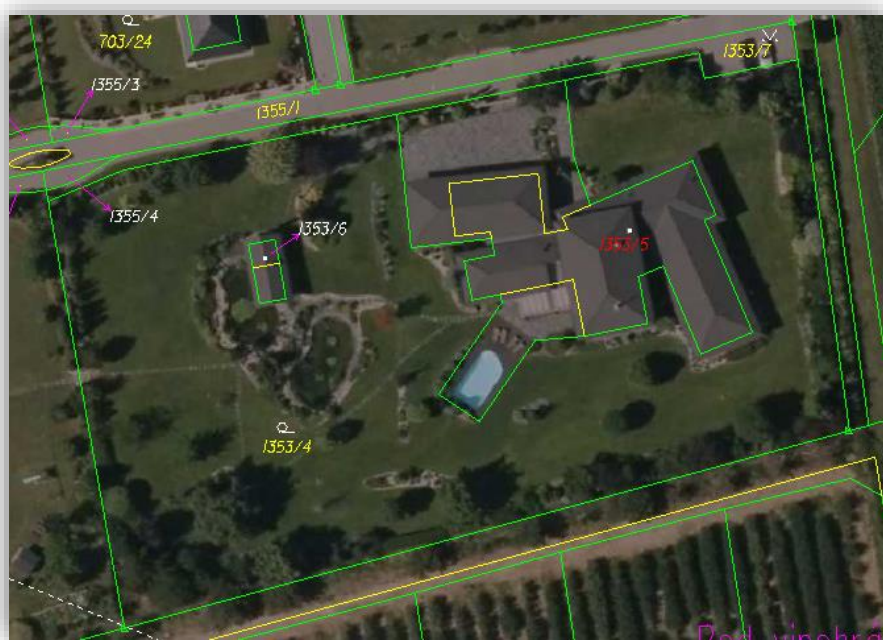
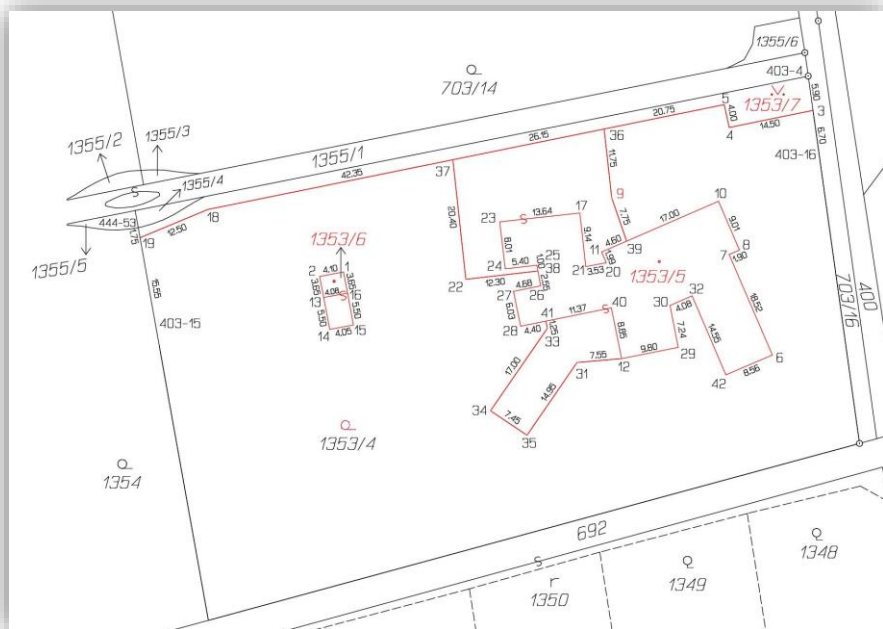
- a) Ukázka geometrického plánu
- b) Popis situace
- c) Postup realizace a potřeba dokladů

Vysvětlivky:

- Za rozhodnutí silničního správního úřadu je považováno rozhodnutí o zařazení pozemní komunikace do příslušné kategorie komunikací. V případě pochybnosti, kdy komunikace již v terénu existuje, je vydáváno vyjádření silničního správního úřadu o existenci příslušné kategorie komunikace.
- Kolaudační souhlas, jako doklad o způsobu využití stavby, může být nahrazen kolaudačním rozhodnutím, schválenou dokumentací skutečného provedení stavby, schváleným pasportem stavby stavebním úřadem a u budov povolením předčasného užívání budovy vydaným stavebním úřadem. Při zápisu nové budovy, případně při rozdělení budovy není potřeba doklad o způsobu využití katastrálnímu úřadu předkládat, pokud je údaj o způsobu využití uveden v RÚIAN.

• Příklad č. 1 – Novostavba RD s nádvořím (včetně zpevněných ploch, bazénu apod.):

a) Ukázka geometrického plánu



VYKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dílvejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Vyměra dílu	
												ha	m ²	
1353/4	76	34	orná p.	1353/4	59	50	zahradka		2					
				1353/5	13	53	zast.pl. č.ú. rod.dům		2	1353/4		829	13	53
				1353/6		37	zast.pl. bez č.ú./č.e. jiná st.		2	1353/4		829		37
				1353/7	2	95	ostat.pl. zelen'		2	1353/4		829	2	95
	76	34			76	35								

b) Popis situace

Účelem vyhotovení geometrického plánu je vyznačení nové budovy rodinného domu včetně vedlejší stavby. Předmětem geometrického plánu je v daném případě oddělení pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří ze stavebního pozemku se současným vyznačením obvodu budovy vnitřní kresbou. U zbylé části stavebního pozemku je v geometrickém plánu vyznačena změna druhu pozemku na zahradu v souladu se skutečným užíváním v terénu.

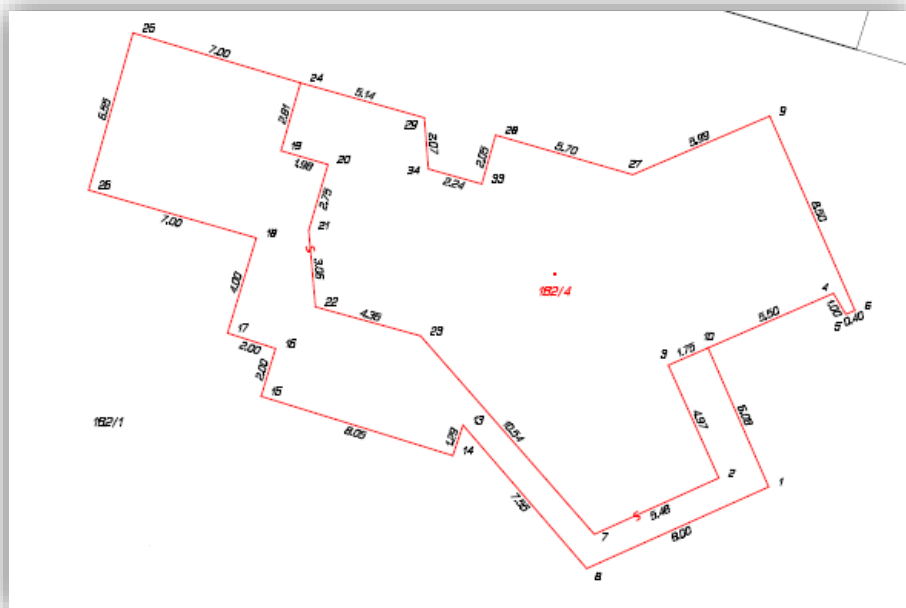
c) Postup realizace a potřeba dokladů

- Dokončení budovy ohlásí vlastník nebo stavebník stavebnímu úřadu, který písemně požádá obecní úřad o přidělení čísla popisného k nové budově a následně údaje o stavebním objektu zavede do RÚIAN.
- Ohlášení změny údajů o pozemku s geometrickým plánem podává katastrálnímu úřadu po zápisu stavebního objektu do RÚIAN vlastník pozemku.
- K ohlášení je dále nutné přiložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku z orné půdy na zahradu již byla v terénu realizována.
- K realizaci změny v KN, včetně změny druhu pozemku u ploch odpovídajících nádvoří na stavebním pozemku, není potřeba žádná listina od stavebního úřadu ani orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Pozn.: Není-li budova součástí pozemku nebo práva stavby, je samostatnou nemovitou věcí, návrh na vklad vlastnického práva k budově podává po zápisu budovy do RÚIAN vlastník budovy, jehož přílohou je vkladová listina prokazující vlastnické právo k budově (listina prokazující právo stavebníka postavit budovu na daném pozemku) a geometrický plán.

• Příklad č. 2 – Novostavba RD s nedokončenými úpravami stavebního pozemku:

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
												ha	m ²	
182/1	43	77	ostat. pl. jiná plocha	182/1	40	48	ostat. pl. jiná plocha		0					
				182/4	3	29	zast. pl.	č.p. rod.dům	2	182/1	5146		3	29
	43	77			43	77								

b) Popis situace

Účelem vyhotovení geometrického plánu je vyznačení nové budovy rodinného domu. Předmětem geometrického plánu je oddělení pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří ze stavebního pozemku a vyznačení obvodu budovy vnitřní kresbou v tomto pozemku. V geometrickém plánu nejsou s ohledem na rozestavěnost vyznačeny později postupně dokončované úpravy stavebního pozemku, jako je vjezd, bazén apod. a zbylá část stavebního pozemku je ponechána jako ostatní plocha.

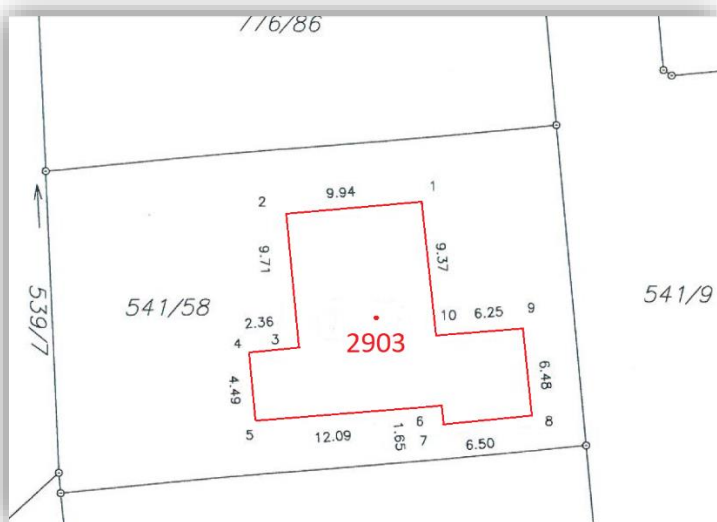
c) Postup realizace a potřeba dokladů

- Dokončení budovy ohlásí vlastník nebo stavebník stavebnímu úřadu, který písemně požádá obecní úřad o přidělení čísla popisného nové budově a následně údaje o stavebním objektu zavede do RÚIAN.
- Ohlášení změny údajů o pozemku s geometrickým plánem podává katastrálnímu úřadu po zápisu stavebního objektu do RÚIAN vlastník pozemku.
- Po dokončení výše zmíněných úprav stavebního pozemku vlastník ohlásí změnu údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí. Přiložený geometrický plán bude obsahovat vyznačení změny hranice mezi zastavěnou plochou a nádvořím a zbylou částí zastavěného stavebního pozemku, u které zároveň bude v geometrickém plánu vyznačen nový druh pozemku podle skutečnosti v terénu, tedy pravděpodobně druh pozemku zahrada. K ohlášení je dále nutné přiložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku z ostatní plochy na zahradu již byla v terénu realizována.

● Příklad č. 3 – Novostavba RD:

- ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²	
541/58	8	20	orná půda	541/58	6	27	orná půda		2	541/58	27	6	27
				st. 2903	1	93	zast. pl.	č.p. rod.ům	2	541/58	27	1	93
	8	20			8	20							

b) Popis situace

Účelem vyhotovení geometrického plánu je vyznačení nové budovy rodinného domu. Předmětem geometrického plánu je v daném případě oddělení pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož hranice jsou ztotožněny s obvodem budov, ze stavebního pozemku a ponechání zbylé části stavebního pozemku s druhem pozemku orná půda.

V tomto geometrickém plánu měly být podle katastrální vyhlášky údaje o druhu a způsobu využití pozemku (orná půda) vyznačeny v souladu s navrhovanou změnou (plocha odpovídá druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří).

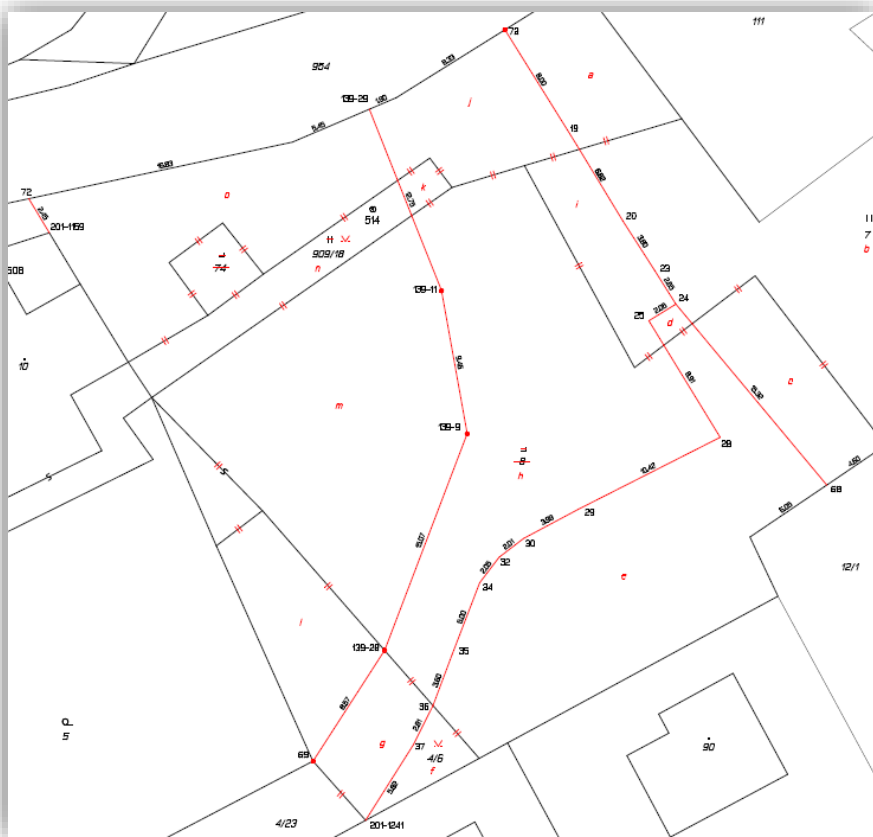
c) Postup realizace a potřeba dokladů

- Dokončení budovy ohlásí vlastník nebo stavebník stavebnímu úřadu, který písemně požádá obecní úřad o přidělení čísla popisného nové budově a následně údaje o stavebním objektu zavede do RÚIAN.
- Ohlášení změny údajů o pozemku s geometrickým plánem podává katastrálnímu úřadu po zápisu budovy do RÚIAN vlastník pozemku.
- Povinností vlastníka pozemku je ohlásit změny týkající se jeho nemovitostí k zápisu do katastru. Po zápisu tohoto geometrického plánu proto musí vlastník ohlásit změnu druhu pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří a požádat o sloučení parcel (souhlas stavebního úřadu s dělením a scelováním ani souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím ze ZPF není potřeba, jedná se o realizaci záměru na zastavěném stavebním pozemku). K ohlášení je nutné přiložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku na zastavěnou plochu a nádvoří již byla v terénu realizována.

Pozn.: Správně měl být v tomto geometrickém plánu vyznačen obvod budovy jako vnitřní kresba v p.č. 541/58 a v novém stavu měl být uveden druh tohoto pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

• Příklad č. 4 – Výkup částí pozemků zastavěných místní komunikací od jednoho vlastníka:

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m ²		
4/6	1	49	ostatní plošný pr.	4/6	3	02	ostatní plošný pr.		0	4/6		1	20	f
										7		98	4	d
										st.8		1	278	e
													302	
4/23	1	12	ostatní plošný pr.	4/23	5	82	ostatní plošný pr.		0	4/6		1	45	g
							ostatní komunikace			4/23		1	12	celá
										7		98	51	i
										909/18		1	7	k
										909/31		1	67	j
										st.8		1	300	h
													582	
7	3	21	travní p.	7	3	86	travní p.		0	7		98	266	b
										909/31		1	54	a
										st.8		1	66	c
													386	
909/18		55	travní p.	909/18	5	94	ostatní plošný pr.		0	4/6		1	84	l
										909/18		1	48	n
										909/31		1	41	o
										st.8		1	306	m
										st.74		1	15	celá
													594	
909/31 st.8 st.74	3	94	ostatní plošný pr.	909/31	1	32	ostatní plošný pr.		0					
	9	50	ostatní komunikace	zaniká			zaniká							
	15		zbořeniště	zaniká			zaniká							
	19	96	zbořeniště											
					19	96								

b) Popis situace

Cílem realizace změny je majetkoprávní vypořádání pozemků zastavěných v minulosti místní komunikací, aniž by na tuto změnu byl vydáván kolaudační souhlas, nebo alespoň územní rozhodnutí či územní souhlas. Geometrickým plánem je kromě pozemků ve vlastnictví obce dotčen pouze jeden pozemek dalšího vlastníka, proto části pozemků, které budou předmětem výkupu nabyvatelem (obcí), jsou v geometrickém plánu označeny písmeny malé abecedy. V geometrickém plánu je současně řešen i stav změnou dotčených pozemků tak, aby jejich hranice (hranice druhu pozemku) odpovídaly stavu v terénu.

c) Postup realizace a potřeba dokladů

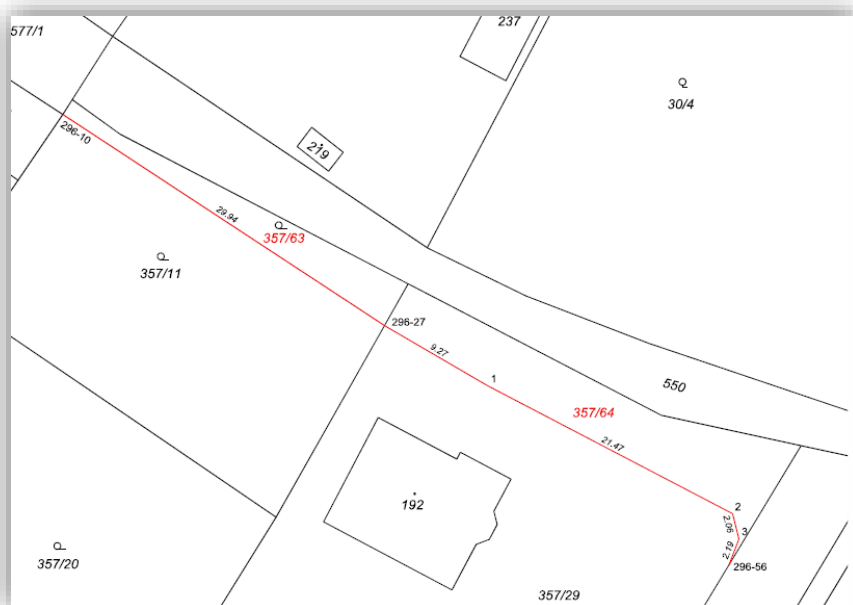
- Účastníci smlouvy podají návrh na vklad vlastnického práva; ke vkladové listině, jejíž součástí je geometrický plán, musí být přiložena listina dokládající změnu druhu pozemku ze zemědělské půdy na ostatní plochu se způsobem využití ostatní komunikace. Touto listinou je v uvedeném případě souhlas s odnětím ze ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry menší nebo rovné 1 ha, krajský úřad u výměry větší než 1 ha) současně s vyjádřením příslušného silničního správního úřadu (Ministerstvo dopravy u dálnic nebo silnic I. třídy, krajský úřad u silnic II. a III. třídy, obecní úřad u místních a účelových komunikací).
- Žádost o odnětí ze ZPF podává orgánu ochrany ZPF vlastník nebo libovolná jiná osoba s vyjádřením vlastníka pozemku.
- Žádost o vyjádření příslušného silničního správního úřadu podává vlastník pozemku nebo obec jako vlastník místní komunikace nebo libovolná jiná osoba.

Pozn.:

- K realizaci změny v KN není potřeba souhlas s dělením pozemků od stavebního úřadu, protože změna je v terénu již realizovaná. Pro potřeby osvobození od poplatku za odnětí ze ZPF pro stavbu místní komunikace orgán ochrany ZPF v konkrétním případě vyžadoval doložení smlouvy o smlouvě budoucí mezi prodávajícím a nabyvatelem (v tomto případě obcí), na podkladě které byl uznán nárok na osvobození, a to z titulu stavby místní komunikace na pozemku. Toto řešení bylo orgánem ochrany ZPF doporučeno s ohledem na nevyjasněný charakter komunikace v důsledku nevyjasněných vlastnických vztahů ke komunikaci v návaznosti na nový občanský zákoník.
- V případě, že by speciální stavební úřad přistoupil k dodatečnému povolování stavby a ve věci vydal kolaudační souhlas, není nutné k zápisu do katastru dokládat další listinu pro změnu druhu pozemku a způsobu využití pozemku.
- V případě, že by silniční správní úřad přistoupil k vydání rozhodnutí o zařazení pozemní komunikace do příslušné kategorie komunikací, není nutné k zápisu do katastru dokládat souhlas s odnětím ze ZPF. Tento souhlas slouží jako podklad pro rozhodnutí silničního správního úřadu.

- Příklad č. 5 – Výkup částí pozemků od více vlastníků zastavěných místní komunikací:
 - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			Označení dílu	
	ha	m ²		Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí
	ha	m ²		ha	m ²						ha	m ²	
357/11	5	82	zahrad	357/11	5	14	zahrad		2				
				357/63		68	zahrad		0	357/11	511		68
357/29	9	47	omá půda	357/29	7	94	omá půda		2				
				357/64	1	53	omá půda		0	357/29	406	1	53
	15	29			15	29							

b) Popis situace

Účelem vyhotovení geometrického plánu je zaměření rozšířené místní komunikace pro majetkoprávní vypořádání pozemků zastavěných v minulosti místní komunikací, aniž by na tuto změnu byl vydáván kolaudační souhlas, nebo aspoň územní rozhodnutí či územní souhlas. Předmětem geometrického plánu je v daném případě oddělení částí pozemků s druhem pozemku zahrada a orná půda, přitom odděleným částem je v geometrickém plánu ponechán v rozporu s navrhovanou změnou stávající druh pozemku. V tomto případě, vzhledem ke konkrétním okolnostem, orgán ochrany ZPF u oddělených pozemků přistoupil na vydání rozhodnutí v pochybnostech (obecní úřad obce s rozšířenou působností), nebylo tak zahájováno řízení o odnětí pozemků ze ZPF, které by jinak bylo potřeba.

c) Postup realizace a potřeba dokladů

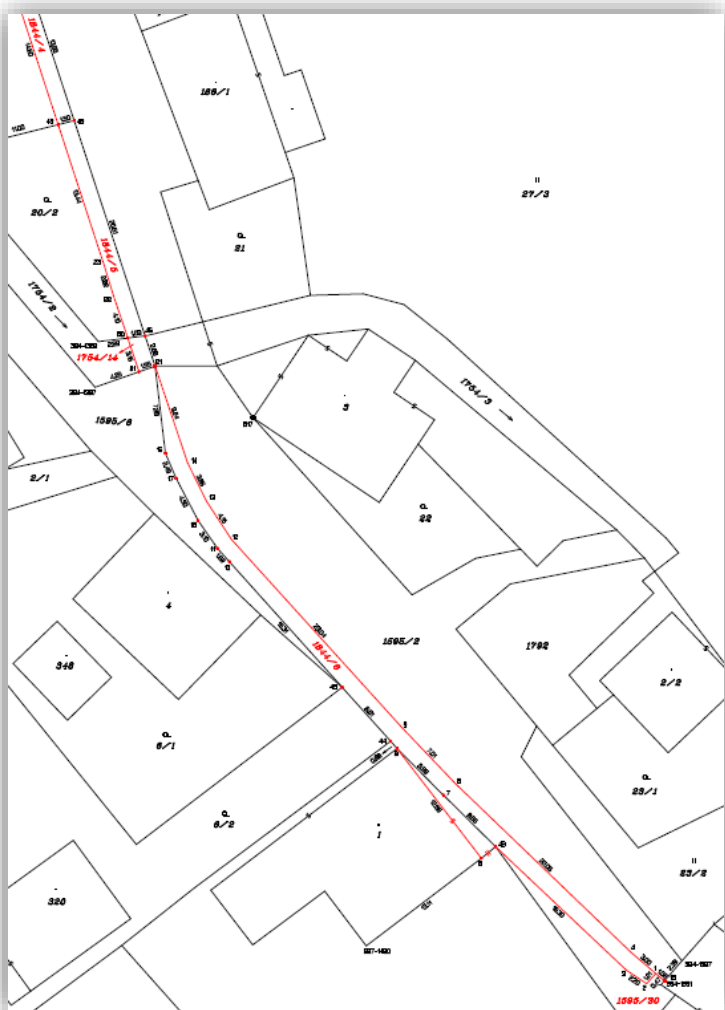
- Účastníci smlouvy podají návrh na vklad vlastnického práva; pokud by byl geometrický plán zhotoven správně a byla v něm vyznačena změna druhu a způsob využití pozemku podle navrhované změny, tak ke vkladové listině, jejíž součástí je geometrický plán, je potřeba přiložit listinu dokládající změnu druhu pozemku ze zemědělské půdy na ostatní plochu se způsobem využití ostatní komunikace. Touto listinou může být souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím ze ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry menší nebo rovné 1 ha, krajský úřad u výměry větší než 1 ha) současně s vyjádřením příslušného silničního správního úřadu (Ministerstvo dopravy u dálnic nebo silnic I. třídy, krajský úřad u silnic II. a III. třídy, obecní úřad u místních komunikací a účelových komunikací), nebo rozhodnutí orgánu ochrany ZPF v pochybnostech spolu s vyjádřením příslušného silničního správního úřadu.
- Žádost o odnětí ze ZPF podává orgánu ochrany ZPF vlastník nebo libovolná jiná osoba s vyjádřením vlastníka pozemku.
- Žádost o vydání rozhodnutí v pochybnostech podává orgánu ochrany ZPF osoba, která prokáže právní zájem.
- Žádost o vyjádření příslušného silničního správního úřadu podává vlastník pozemku nebo obec jako vlastník místní komunikace nebo libovolná jiná osoba.

Pozn.:

- S ohledem na chybně vyhotovený geometrický plán je pravděpodobné (jak je ostatně vidno z již provedeného částečného zápisu geometrického plánu), že současně se zápisem vlastnického práva k oddělené části pozemku nebude ohlášena realizovaná změna druhu pozemku na ostatní plochu se způsobem využití pozemku ostatní komunikace. V takovém případě nebude k zápisu předložena listina podle první odrážky v bodu c), k návrhu na vklad je tak potřeba doložit souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků. Změnu druhu pozemku a způsobu využití pozemku by pak měl nový vlastník ohlásit do 30 dnů katastrálnímu úřadu.
- V případě, že by speciální stavební úřad přistoupil k dodatečnému povolování stavby a ve věci vydal kolaudační souhlas, není nutné k zápisu do katastru dokládat další listinu pro změnu druhu pozemku a způsobu využití pozemku ani souhlas s dělením a slučováním pozemků.
- V případě, že by silniční správní úřad přistoupil k vydání rozhodnutí o zařazení pozemní komunikace do příslušné kategorie komunikací, není nutné k zápisu do katastru dokládat souhlas s odnětím ze ZPF. Tento souhlas slouží jako podklad pro rozhodnutí silničního správního úřadu.

- Příklad č. 6 – Plánované rozšíření místní komunikace (výstavba chodníku):
 - ukázka nesprávného postupu z hlediska nového stavu druhů pozemků

a) Ukázka geometrického plánu



20/2	1	62	zahrada	20/2	1	31	zahrada	0						
				1844/5		31	ostat.pl. ostat. komunikace	2	20/2		220			31
20/3	3	52	zahrada	20/3	3	18	zahrada	0						
				1844/4		34	ostat.pl. ostat. komunikace	2	20/3		201			34
1595/2	6	72	ostat.pl. silnice	1595/2	5	23	ostat.pl. silnice	0						
				1844/6	1	06	ostat.pl. ostat. komunikace	2	1595/2		353		1	06
				1595/30		43	ostat.pl. jiná plocha	0	1595/2		353			43

b) Popis situace

Účelem vyhotovení geometrického plánu je majetkoprávní vypořádání pozemků pod budoucí komunikací v důsledku rozšíření stávající komunikace o chodník. Jednotlivé části pozemků, které budou předmětem postupného výkupu nabyvatelem (obcí) od všech vlastníků změnou dotčených pozemků, jsou v geometrickém plánu označeny parcelními čísly a uvedeny jsou chybně s budoucím druhem pozemku a způsobem využití pozemku. Geometrický plán není vyhotoven pro zápis změny v důsledku rozšíření komunikace, ale pro výkup pozemků. Druhy pozemků proto měly být uvedeny podle skutečnosti v terénu, nikoliv podle plánovaného stavu.

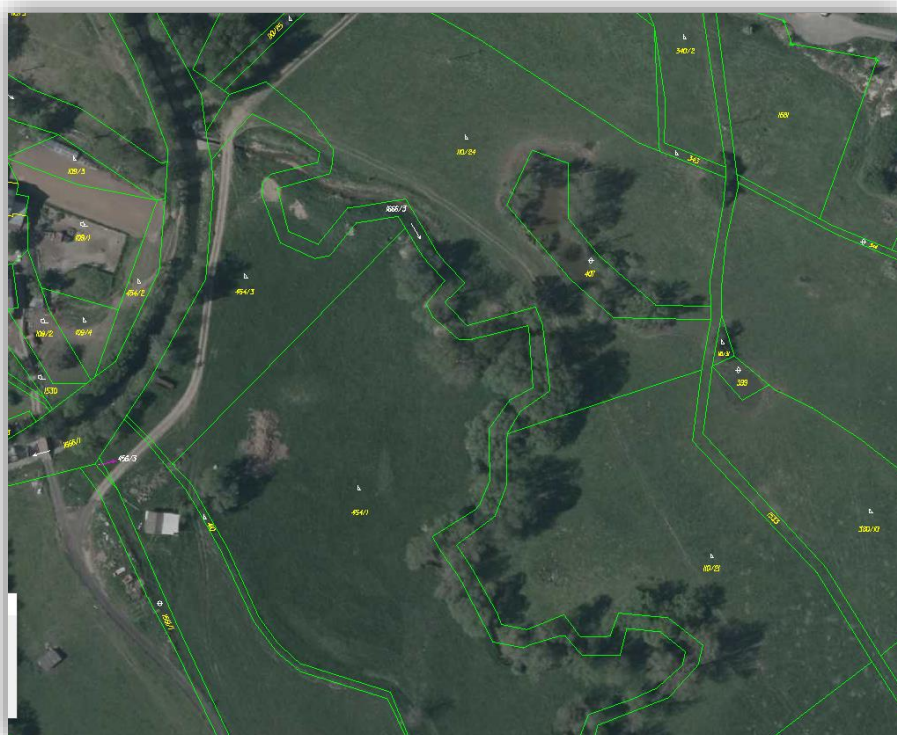
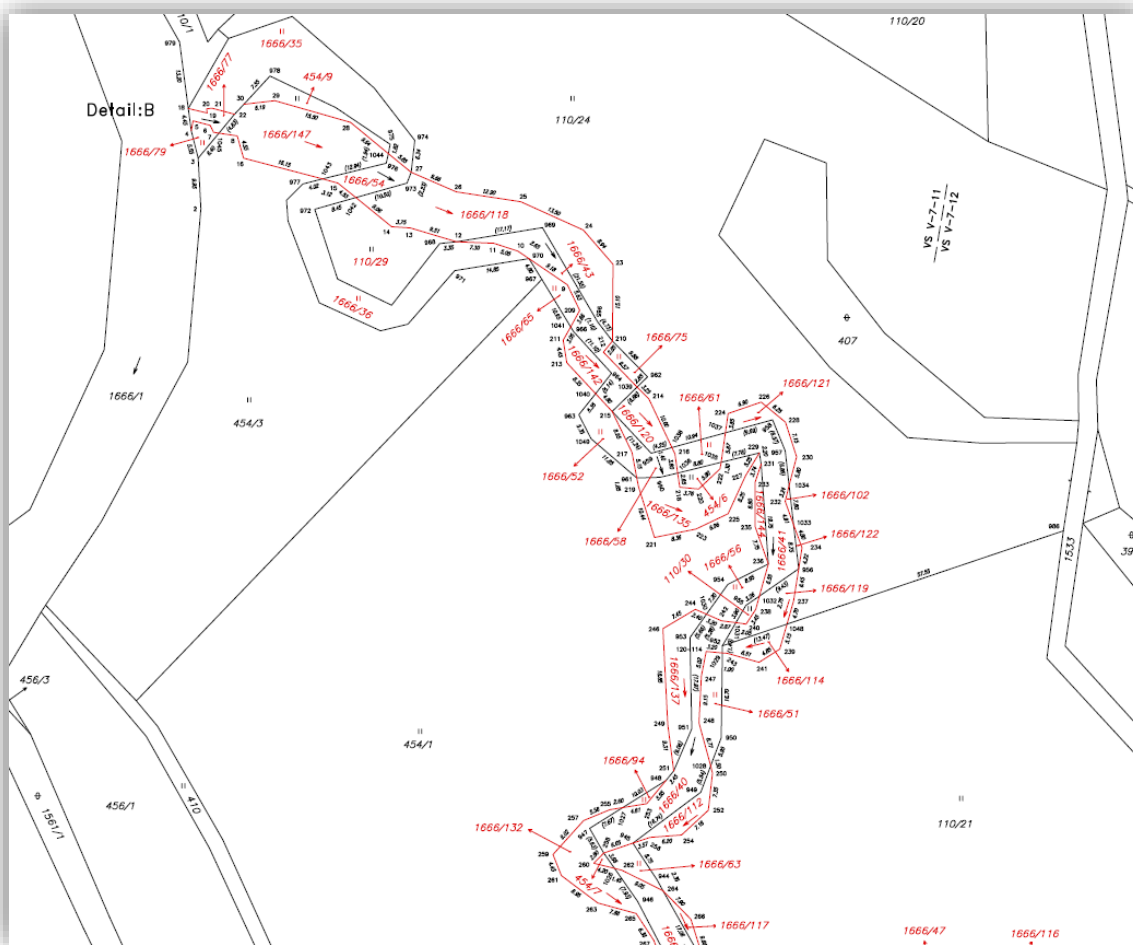
c) Postup realizace a potřeba dokladů

- Vykupování oddělených pozemků nabyvatelem (v tomto případě obcí) bude probíhat postupně podle smluv s jednotlivými vlastníky. Součástí první vkladové listiny musí být geometrický plán. Je-li přílohou návrhu na vklad územní rozhodnutí o dělení pozemků (popř. umístění stavby), provede se geometrický plán v celém rozsahu, obdobně bude-li přiloženo sdělení stavebního úřadu, kterým je dán souhlas s dělením pozemků pro všechny vlastníky dotčených pozemků. Pokud bude souhlas vydán jen jednomu vlastníku, provede se geometrický plán pouze v rozsahu jeho vlastnictví.
- Po realizaci stavby musí vlastník (obec) ohlásit změnu druhu pozemku a způsobu využití a katastrální úřad by měl následně vyhotovit neměrický záznam a pozemky z moci úřední sloučit. K ohlášení vlastník (obec) přiloží kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas.

Pozn.: Pokud by byla stavba chodníku realizována v minulosti a dokumentace skutečného provedení stavby se nedochovala, bylo by potřeba k zápisu změny předložit vyjádření silničního úřadu. V případě, že by stavební řízení v minulosti vůbec neprobíhalo, jednalo by se o situaci obdobnou příkladu č. 4. V takovém případě by byla v geometrickém plánu vyznačena i změna druhu pozemku a způsobu využití pozemku podle skutečného stavu (ostatní plocha/ostatní komunikace).

● Příklad č. 7 – Zaměření skutečného průběhu vodního toku:

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²				ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
454/1	3	59	61	travní p.	1666/129	83		vodní pl. tok přirozený		0		430	799	83		
					1666/130	40		vodní pl. tok přirozený		0	430	799	40			
					1666/131	12		vodní pl. tok přirozený		0	430	799	12			
					454/1	3	35	01	travní p.		0	454/1	405	3	35	01
					454/5	29		travní p.		0	454/1	405	29			
					454/6	26		travní p.		0	454/1	405	26			
					454/7	5		travní p.		0	454/1	405	5			
					454/8	5		travní p.		0	454/1	405	5			
					1666/132	7	27		vodní pl. tok přirozený		0	454/1	405	7	27	
					1666/133	3	62		vodní pl. tok přirozený		0	454/1	405	3	62	
					1666/134	1	99		vodní pl. tok přirozený		0	454/1	405	1	99	
					1666/135	1	95		vodní pl. tok přirozený		0	454/1	405	1	95	
					1666/136	1	87		vodní pl. tok přirozený		0	454/1	405	1	87	

b) Popis situace

Předmětem geometrického plánu je zaměření skutečného průběhu vodního toku buď po jeho regulaci (stavební úpravě), nebo změně průběhu v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků, a to za účelem majetkoprávního vypořádání. Protože jsou dotčené pozemky ve vlastnictví různých vlastníků a při zhotovení geometrického plánu není zřejmé, zda bude možné realizovat majetkoprávní vypořádání jednou smlouvou, jednotlivé části pozemků se označí parcelními čísly.

c) Postup realizace a potřeba dokladů

- Bude-li majetkoprávní vypořádání oddělených pozemků probíhat postupně podle smluv s jednotlivými vlastníky, součástí každé vkladové listiny musí být geometrický plán, který se provede vždy v rozsahu předložené smlouvy. Přílohou každého návrhu musí být prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že změna druhu pozemku a způsobu využití pozemku již je v terénu realizována. Souhlas stavebního úřadu ani orgánu ochrany ZPF není potřeba předkládat. Pokud by se jednalo o lesní pozemek, je potřeba předložit rozhodnutí orgánu státní správy lesů o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa (obecní úřad obce s rozšířenou působností) nebo odnětí pozemku plnění funkcí lesa (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry do 1 ha, krajský úřad u výměry 1 ha a více) nebo rozhodnutí v pochybnostech o tom, zda jde o pozemky určené k plnění funkcí lesa (obecní úřad obce s rozšířenou působností).
- Po realizaci všech výkupů a změn druhů pozemků by katastrální úřad měl vyhotovit neměřický záznam a pozemky z moci úřední sloučit.
- Žádost o odnětí pozemku plnění funkcí lesa podává orgánu státní správy lesů ten, v jehož zájmu má k odnětí či omezení dojít (například vlastník pozemku nebo investor stavby).
- Žádost o vydání rozhodnutí v pochybnostech podává orgánu státní správy lesů osoba, která prokáže právní zájem.

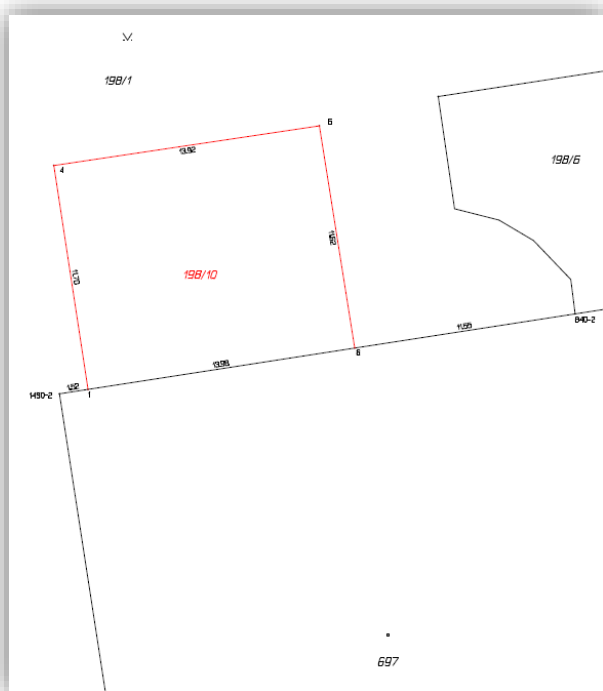
Pozn.:

- Pokud by pozemky nebyly vykupovány, na podkladě geometrického plánu se provede změna druhů pozemků podle ohlášení každého z vlastníků dotčených pozemků, jehož přílohou je prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že změna již je v terénu realizována.
- V případě, že skutečný průběh je výsledkem stavebních úprav, geometrický plán je možné zapsat v celém rozsahu na základě kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu, a to již před výkupem částí pozemků, nebo při realizaci prvního výkupu.

● Příklad č. 8 – Zaměření přístavby – přístřešku

- ukázka nesprávného postupu

a) Ukázka geometrického plánu



UKÁZKA DOSAVADNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku paro. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku paro. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m ²		
198/1		53 32	ostat.pl. zeleň	198/1	51 69	ostat.pl. zeleň			0	198/1	1231		51 69	
				198/10	1 63	ostat.pl. jiná pl.			2	198/1	1231		1 63	
		53 32			53 32									

b) Popis situace

Geometrický plán je vypracován pro účely zápisu změny obvodu budovy z důvodu přístavby přístřešku, který není převážně uzavřen obvodovými stěnami. V geometrickém plánu je chybně uveden druh pozemku a tím použito chybně parcelní číslo z číselné řady pozemkových parcel. Podle přiloženého kolaudačního souhlasu jde o dokončenou přístavbu přístřešku k budově na st.p.č. 697, přitom právní režim nebrání sloučení pozemku pod přístavkem s pozemkem pod touto budovou. Plocha pod přístřeškem tedy měla být zahrnuta do pozemku st.p. č. 697 (oddělena vnitřní kresbou od obvodu budovy).

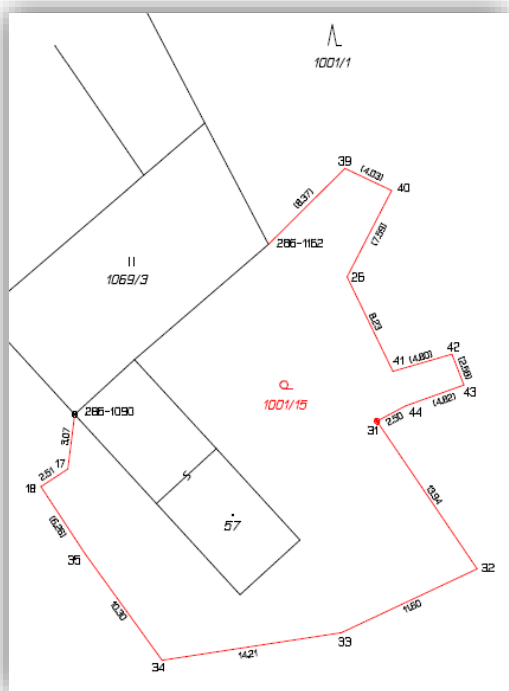
c) Postup realizace a potřeba dokladů

Pro zápis změny údajů podle geometrického plánu vlastník k ohlášení změny údajů o pozemku přiloží geometrický plán a kolaudační souhlas.

Pozn.: Pokud by byl přístřešek převážně uzavřený obvodovými stěnami, byl by zahrnut do obvodu budovy a vnitřní kresba by nebyla vyznačována.

• **Příklad č. 9 – Majetkoprávní vypořádání užívané části lesního pozemku se současnou změnou druhu pozemku na zahradu**

a) Ukázka geometrického plánu



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
1001/1	18	22,92	lesní poz	1001/1	18	16,88	lesní poz		0	1001/1		13	18	16,88	
	18	22,92		1001/15		6,04	zahrada		0	1001/1		13		6,04	
					18	22,92									

b) Popis situace

Geometrický plán je vypracován pro prodej pozemku užívaného s rekreačním objektem vlastníkům tohoto objektu. Pozemek je v katastru nemovitostí doposud evidován s druhem pozemku lesní pozemek. Ve skutečnosti je funkčně spojený a užívaný s rekreačním objektem jako zahrada; změna druhu pozemku je vyznačena v geometrickém plánu.

c) Postup realizace a potřeba dokladů

Zápis vlastnického práva se provede podle smlouvy, jejíž součástí je geometrický plán. V případě současného ohlášení změny údajů o druhu pozemku a způsobu využití pozemku musí být k ohlášení přiloženo rozhodnutí orgánu státní správy lesů (obecní úřad obce s rozšířenou působností u výměry do 1 ha, krajský úřad u výměry 1 ha a více) o odnětí pozemku plnění funkcí lesa a prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, že změna druhu pozemku na zahradu je již v terénu realizována.

Pozn.:

- Pokud nebude k návrhu na vklad současně přiloženo ohlášení změny údajů o druhu pozemku a způsobu využití pozemku, vklad vlastnického práva proběhne bez této změny. Tu bude nový vlastník povinen ohlásit katastrálnímu úřadu do 30 dnů od nabytí pozemku.

- V případě opačné změny druhu pozemku, tedy ze zemědělského pozemku na lesní pozemek, bude namísto souhlasu s odnětím pozemku plnění funkcí lesa k ohlášení přiloženo rozhodnutí o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa (žádost orgánu státní správy lesů podává vlastník pozemku nebo jiná osoba s vyjádřením vlastníka pozemku). K ohlášení je opět nutné přiložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku již byla v terénu realizována, pokud toto nevyplývá již z rozhodnutí orgánu státní správy lesů. Souhlas s odnětím ze ZPF nebo rozhodnutí orgánu ochrany ZPF v pochybnostech je povinnou přílohou žádosti o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa, k zápisu do katastru nemovitostí se již nepředkládá. Jedná-li se o pozemek evidovaný v katastru jako orná půda nebo trvalý travní porost, na kterém převažují vzrostlé stromy a keře, přitom se nejedná o les, ale o remízek, biopás, větrolam či hájek (tj. zalesněná část pole, louky nebo pastviny, shluk stromů sloužící jako úkryt pro zvěř nebo k jejich migraci apod.), k ohlášení změny druhu pozemku na ostatní plochu se způsobem využití jiná plocha do katastru nemovitostí se přiloží souhlas s odnětím ze ZPF (popřípadě rozhodnutí orgánu ochrany ZPF v pochybnostech) a prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém bude uvedeno, že změna druhu pozemku již byla v terénu realizována.