Pravidla pro tvorbu a dělení parcel

Martina Hercegová

Seminář Pozemkové úpravy XXVI.
Třebíč

Právní úprava

- **Pozemek** - § 2 písm. a) Kat.Z. –

Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, který se stavba umisťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemku, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.

Právní úprava

- **Parcela** - § 2 písm. b) Kat.Z. –

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem

Co je předmětem evidence v KN?

- § 3 odst. 1 písm. a) KatZ

„v katastru se evidují pozemky v podobě parcel“

Praxe

V jakých řízeních se dělení nebo scelení do KN zapisuje?

- Současně s vkladem – např. když se prodává GP oddělená část parcely nebo se k ní zřizuje zástavní právo
- Zápisem změny jiných údajů, např. současně s územním rozhodnutím nebo zápisem stavby do KN
- Při revizích údajů katastru, pokud parcely nesplňují definici pozemku

Zastavěná plocha a nádvoří v GP

- Společné stanovisko ČÚZK, MMR a MŽP ze dne 4. srpna 2021 (ČÚZK-11611/2021) **k vymezení druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří v GP**
- Rozdílný přístup geodetů, orgánů ochrany ZPF a stavebních úřadů
- Praxe – oddělení pozemku totožného s obvodem stavby, který nezahrnuje žádné funkčně spojené plochy

Kde vidíme problém?

Ukázka současné časté praxe:

Pozemky v ukázce evidovány jako orná půda.

Evidovaná zastavěná plocha je menší nebo rovna tomu, co bylo odňato ze ZPF a za co byly stanoveny odvody.

Z pohledu práva ochrany ZPF formálně v pořádku?

Z pohledu stavebního práva formálně v pořádku?

Z pohledu KN nikoliv! (ale není v kompetenci katastrálních úřadů takovému výsledku zabránit)

Zastavěná plocha a nádvoří

Zastavěná plocha a nádvoří (příloha č. 1 katastrální vyhlášky)

Pozemek, na němž je:

a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha

b) společný dvůr,

c) zbořeniště,

d) vodní dílo.

Stavební pozemek

Stavebním pozemkem je podle StavZ *(dle znění do 30.6.2024)*:

a) pozemek,

b) jeho část nebo

c) soubor pozemků

vymezený a určený *k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), anebo regulačním plánem*.

Stavební pozemek

Stavebním pozemkem je podle StavZ *(dle znění od 1.7.2024)*:

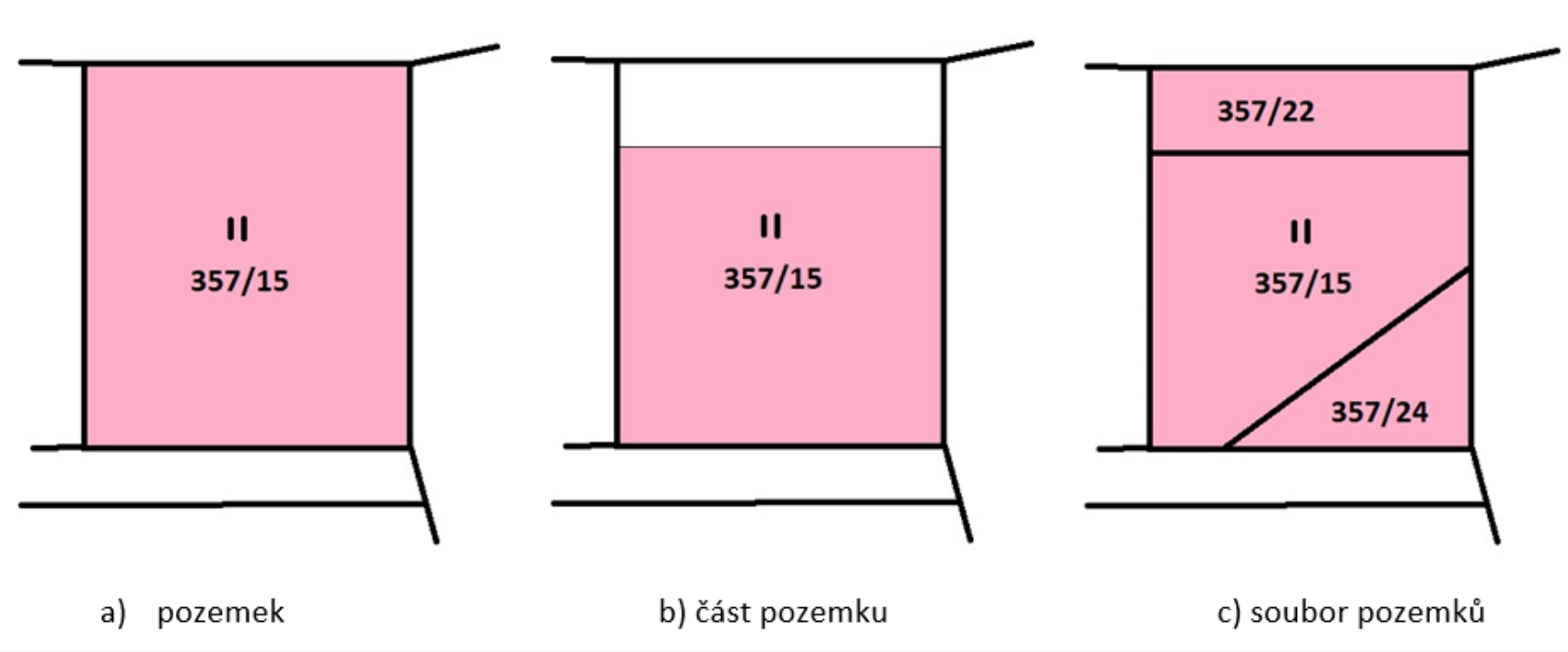
a) pozemek,

b) jeho část nebo

c) soubor pozemků

vymezený a určený *k zastavění*.

Stavební pozemek



a) pozemek

b) část pozemku

c) soubor pozemků

Stavební pozemek

- Pozemek je v katastru evidován v podobě parcely: stavební pozemek je evidován v podobě stavební parcely, tj. parcely s druhem pozemku zast.pl.

✓ Případné odlišné vymezení pozemku zast.pl. (větší/menší) podléhá novému rozhodování SÚ!

- Z pohledu civilního práva:

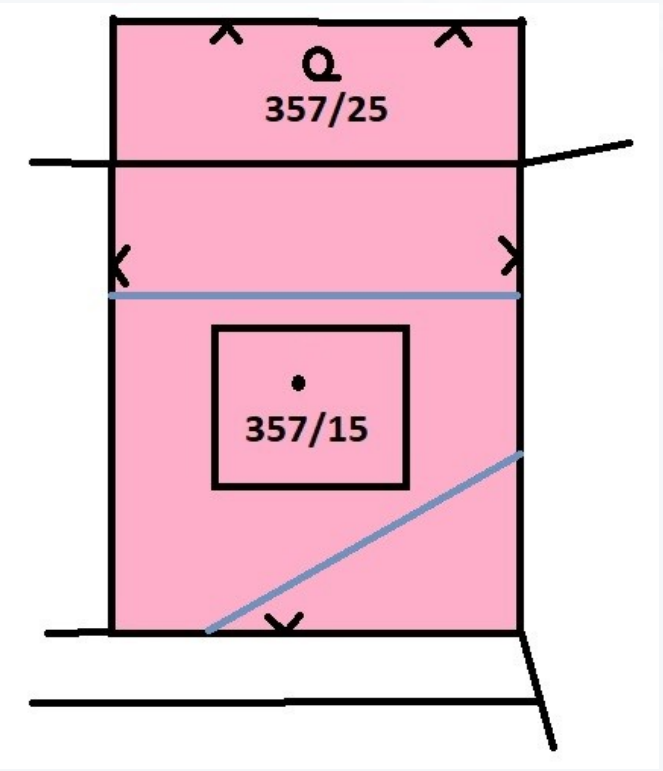
✓ *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení...*

✓ Zřízením stavby na pozemku se hranice pozemku nemění.

Zastavěný stavební pozemek

- **Zastavěným stavebním pozemkem** je podle StavZ (od 1.7.2024) *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.*

(Pozn.: do 30.6.2024 … tvořící funkční celek s obytnými a hospodářskými budovami …)

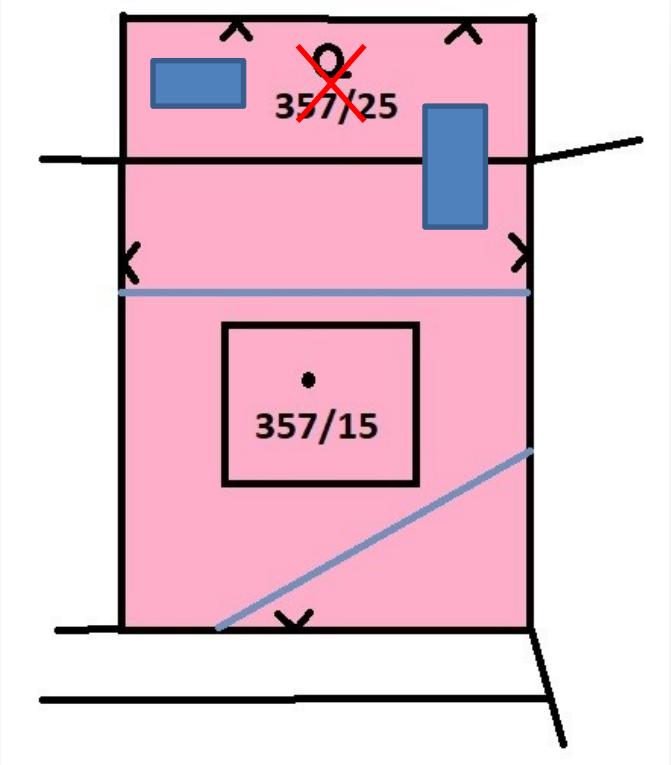


Odnětí ze ZPF

- Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu *vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr*.
  - Předmětem odnětí ze ZPF je **vždy** celá plocha stavebního pozemku/tj. výměra stavební parcely.
  - Předmětem odvodů je jen plocha zastavěná stavbou a zpevněné plochy
- Je-li v zájmu orgánu ochrany ZPF odnětí menší (větší) plochy, než je stavební pozemek, musí být tato změna pozemku jednoznačně doložena stavebním úřadem (z pohledu rozhodování o využití území a o dělení a scelování). V opačném případě vyhotovitel geometrického plánu i katastrální úřad vychází ze stavebního pozemku – v žádném případě není pro to rozhodující údaj o výměře, ze které byly počítány odvody ze ZPF.

Odnětí ze ZPF

- Výjimka z potřeby odnětí ze ZPF podle ust. § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 z. o ochraně ZPF je stanovena pro umístění záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku.
- K realizaci může dojít kdykoliv po vzniku zastavěného stavebního pozemku (podmínkou je jen souhlas SÚ se sloučením), z pohledu KÚ může být ohlášeno k zápisu do katastru současně se zápisem stavby. Pokud takto nebude vyhotoven geometrický plán, KÚ je povinen sám vyhotovit pro účely zápisu neměřický záznam a pozemky sloučit.



Závěr

Pro naplnění právních předpisů z oblastí stavebního práva, katastrálního práva i práva ochrany ZPF je nezbytné, aby vyhotovitelé geometrických plánů tvořili stavební parcely v souladu s vymezením stavebního pozemku příslušným územním rozhodnutím (resp. společným povolením nebo regulačním plánem). K tomu je nutné, aby stejný přístup aplikovaly i stavební úřady a při stanovení stavebního pozemku uvažovaly dopad tohoto kroku do oblastí evidence druhů pozemků, odnímání půdy ze ZPF, daní, dotací atd.

Závěr

Zápis z jednání zástupců ČÚZK, MMR a MŽP konaného dne 3. dubna 2024:

*„Při naplňování tohoto společného stanoviska je nezbytné důsledně vycházet z vymezení stavebního pozemku, které provádí stavebník v dokumentaci pro povolení stavby a **stavební úřad uvádí ve výrokové části povolení**. V důsledku výstavby je stavební pozemek evidován v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. V případech, kdy má být stavebním pozemkem jen část stávajícího pozemku, nebo soubor takových částí pozemků, zahrnuje dokumentace pro povolení stavby také přílohy předepsané vyhláškou pro dokumentaci staveb pro povolení dělení a scelování, případně též pro změnu druhu pozemku, má-li k ní na zbylé části dosavadního pozemku dojít. Stavebník je tak tím, kdo primárně vymezuje stavební pozemek a tím definuje předmět odnímání ze zemědělského půdního fondu a výslednou podobu pozemků evidovaných v katastru nemovitostí.“*

Závěr

Dvě možná řešení v povolení záměru:

1) jako stavební pozemek je vymezen celý stávající pozemek (nebo soubor pozemků), který je ve výsledku změněn na stavební parcelu (zast.pl.), nebo
2) jako stavební pozemek je vymezena jen část stávajícího pozemku (nebo soubor zahrnující části pozemků), a to na úrovni konkrétního vymezení hranice oddělující stavební pozemek.

Není-li územním rozhodnutím vymezena hranice oddělující stavební pozemek podle bodu 2), pak platí bod 1).

Závěr

Postup do 30.6.2024

- Katastrální úřady budou **minimálně** do uvedeného data postupovat jako dosud a žádné povolení, resp. souhlas stavebního úřadu (ani orgánu ochrany ZPF) nebudou v popsaných situacích vyžadovat

Závěr

Postup od 1.7.2024

- K případnému rozdělení stavebního pozemku v důsledku realizace stavby bude katastrální úřad vyžadovat souhlas s dělením a scelováním vyjádřený v povolení záměru

nebo

- Přístup KÚ se nezmění a i nadále nebudou přezkoumávat, zda stav vyznačený v GP je v souladu s vymezením stavebního pozemku v povolení záměru – je to čistě odpovědnost vyhotovitele GP (*ZKI budou v rámci dohledu prověřovat odbornost takového postupu ze strany vyhotovitele GP)*

Zápis dělení pozemku, je-li spojen se změnou druhu nebo způsobu využití

- **§ 33 písm. a) KatZ** – zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován.
- **§ 30 odst. 4 KatVyh** – Změna údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti, se v katastru provede na základě příslušných listin, pokud jich je podle jiných právních předpisů ke změně fyzického stavu nemovitosti potřeba, až po uskutečnění této změny. Pokud skutečnost, že změna fyzického stavu nemovitosti již byla uskutečněna, nevyplývá z předložených listin, lze jí doložit prohlášením vlastníka s úředně ověřeným podpisem.

Právní úprava

§ 82 StavZ (znění do 30.6.2024)

(1) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.

(2) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby (§ 101).

(3) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem.

Právní úprava

§ 217 StavZ (znění od 1.7.2024)

(1) V povolení dělení nebo scelování pozemků stavební úřad stanoví podmínky pro dělení nebo scelení pozemků.

(2) Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, je vydání povolení dělení nebo scelení pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(3) Povolení dělení nebo scelení pozemků obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,

b) určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

(4) Povolení dělení nebo scelení pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Právní úprava

Bod 5.2.2.1.4 Návodu pro správu katastru ve znění účinném od 14. února 2024 (verze 3):

„Byla-li změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku provedena v terénu pouze na části pozemku, který je v katastru evidován v podobě parcely, je povinnou přílohou ohlášení vlastníka i geometrický plán pro rozdělení pozemků (§ 48 KatZ).

Právní úprava

- Bod 5.2.2.1.4 Návodu pro správu katastru nemovitostí (Návod) ve znění účinném do 13. února 2024 (včetně):

„Byla-li změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku provedena v terénu pouze na části pozemku, který je v katastru evidován v podobě parcely, je povinnou přílohou ohlášení vlastníka i geometrický plán pro rozdělení pozemků (§ 48 KatZ). Jelikož uvedené změny údajů o pozemcích se do katastru zapisují až po jejich realizaci v terénu, a tudíž nejde již pouze o navrhovaný záměr dělení popřípadě scelování pozemků, souhlas stavebního úřadu k dělení nebo scelování pozemků se při zápisu změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku nevyžaduje. “

Právní úprava

- Z Návodu byla vypuštěna věta, podle které **nebylo** nutné předkládat souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků v případě, že se současně mění druh a způsob využití pozemku
- Nově je tak nutné v případě změny druhu pozemku, která se týká pouze části pozemku a je spojena s oddělením této části předkládat **také souhlas stavebního úřadu s dělením**

PROČ?

Konkrétní příklad

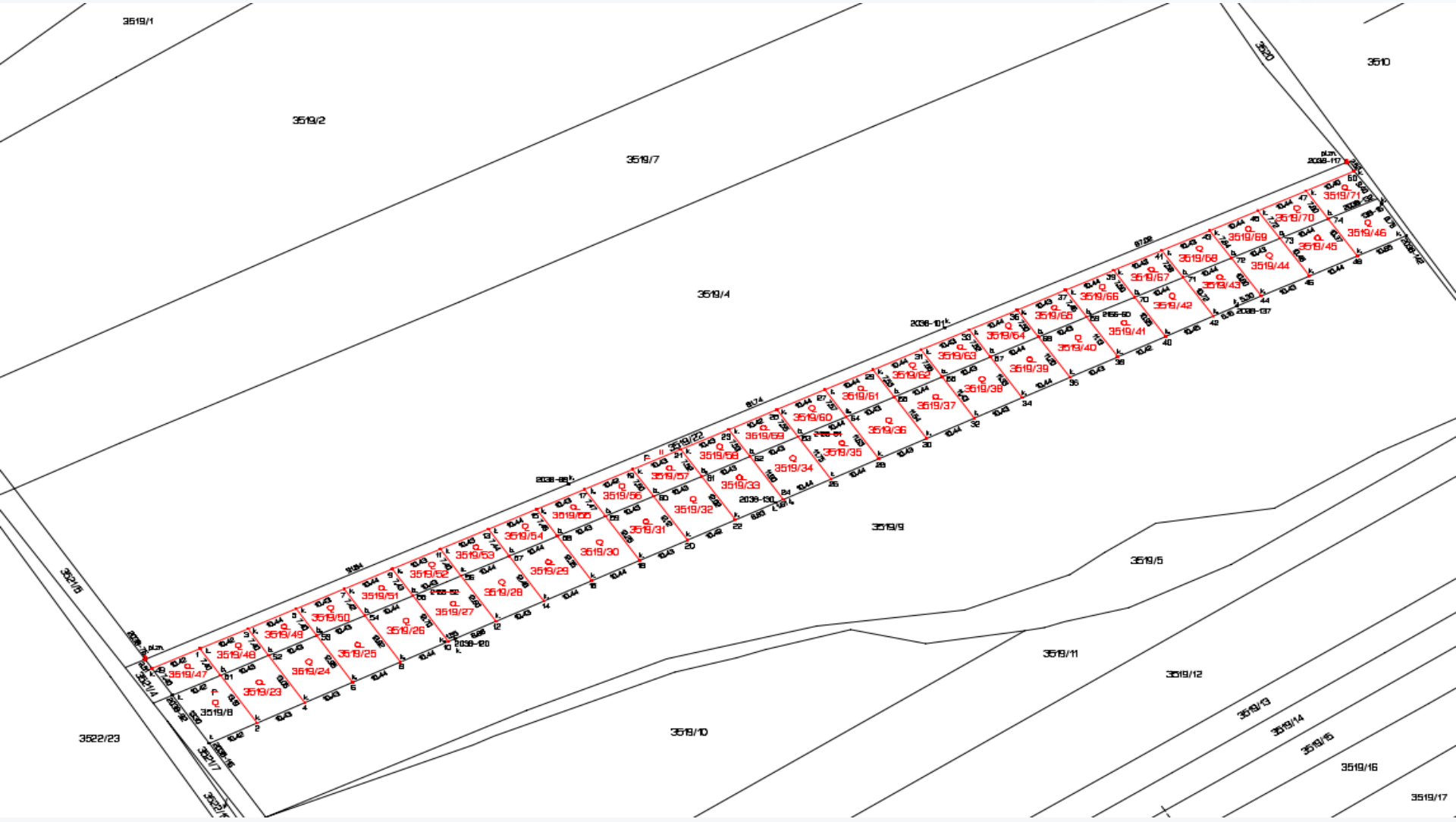
- r. 2023 – ohlášení změny druhu nově oddělovaných pozemků z pozemků **p.p.č. 3519/8 – orná půda a p.p.č. 3519/22 – orná půda**
- k ohlášení bylo doloženo prohlášení, že změna byla v terénu už uskutečněna a GP na dělení pozemku
- souhlas s dělením pozemku v souladu s tehdy platným zněním Návodu doložen nebyl

Konkrétní příklad

- ohlášení změny druhu pozemku **p.p.č. 3519/8 – orná půda**

dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/25	ZAHRADA
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/26	OVOCNÝ SAD
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/27	ZAHRADA
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/28	OVOCNÝ SAD
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/29	ZAHRADA
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/30	OVOCNÝ SAD
dosavadní stav	3519/8	ORNÁ PŮDA
nový stav	3519/31	ZAHRADA

Konkrétní příklad



Konkrétní příklad

Konkrétní příklad

- zápis do KN byl v souladu s tehdy platným zněním bodu 5.2.2.1.4 Návodu proveden bez souhlasu stavebního úřadu s dělením
- jednalo se o rozdělení 2 pozemků na 51 pozemků
- na základě žaloby města, v jehož územní působnosti byl zápis proveden příslušný krajský soud v řízení podle soudního řádu správního proti katastrálnímu úřadu rozhodl o nezákonnosti příslušného zápisu do KN a KÚ uložil obnovit stav zápisů údajů v KN před provedeným zápisem

Závěr – změna jiných údajů

Co nám z výše uvedeného vyplývá?

K zápisu změny druhu a způsobu využití pozemku, pokud se týká části pozemku a současně se nejedná o změnu „spojenou s výstavbou“ je třeba předložit:

1. Ohlášení
2. Prohlášení, že změna byla v terénu už uskutečněna
3. Souhlas stavebního úřadu s dělením a scelováním
4. Souhlas příslušného OVM ke změně druhu pozemku, je-li ho podle jiných právních předpisů třeba (např. odnětí ze ZPF apod.)
5. Geometrický plán

Děkuji za Vaši pozornost.