

Zápisy stavebních objektů do RÚIAN po 1. 1. 2018

Pracovní pomůcka pro stavební úřady, které jsou editory stavebních objektů vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení (§ 42 zákona o základních registrech), z nichž některé se nebudou po 1. 1. 2018 kolaudovat

K 1. 1. 2018 byl bez náhrady zrušen § 120 stavebního zákona, tj. možnost užívat stavbu na základě oznámení záměru započít s užíváním stavby. Dokončené stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) stavebního zákona nebo stavby, které vyžadovaly stavební povolení, a jejichž vlastnosti mohl budoucí uživatel ovlivnit (dále jen „stavební objekty“), nebudou vyžadovat kolaudační souhlas ani kolaudační rozhodnutí, tj. bude možné začít s jejich užíváním po provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Uvedené může způsobit problémy při zápisu stavebních objektů a změn stavebních objektů, které budou dokončeny po 1. 1. 2018, do Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN).

Pro stavební úřad vyplývá povinnost zapisovat identifikační údaje stavebního objektu a údaje o jeho vazbách na ostatní územní prvky a na územně evidenční jednotku části obce ze zákona o základních registrech. Povinnosti stavebníka pak upravuje ustanovení § 152 stavebního zákona.

Mezi základní povinnosti stavebníka náleží podle § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona povinnost oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona je stavebník povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Stavebník je rovněž povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby (§ 152 odst. 1 stavebního zákona), včetně povinnosti provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, která je základní povinností nejen stavebníka, zhotovitele (stavebního podnikatele), ale též stavbyvedoucího nebo osoby vykonávající stavební dozor (§ 160 a 153 stavebního zákona).

Povinnost provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu považuje stavební zákon za veřejný zájem [§ 132 odst. 3 písm. a) stavebního zákona] a jeho ochranu svěřuje stavebním úřadům: „Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.“ (§ 132 odst. 1 stavebního zákona).

Skutečnost, zda je stavba prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu, zjišťuje stavební úřad při kontrolní prohlídce (§ 133 stavebního zákona). Kontrolní prohlídky jsou základním institutem pro výkon státního dozoru nad prováděním a užíváním staveb [§ 132 odst. 2 písm. a) stavebního zákona] a stavební úřad je provádí kdykoli, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné. Úkolem stavebního úřadu je chránit veřejný zájem, který mu svěřuje stavební zákon. Po nabytí účinnosti novely stavebního zákona sice nebudou stavby některé stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) stavebního zákona nebo stavby, které vyžadovaly stavební povolení, kolaudovány, nicméně kontrolu jejich provádění může stavební úřad nadále vykonávat na základě oprávnění v § 132 a násl. Pokud stavební úřad při kontrolní prohlídce zjistí, že je stavba prováděna v rozporu s povolením, postupuje dále podle § 129 stavebního zákona.

Stavební objekty dotčené vypuštěním § 120 stavebního zákona, lze rozdělit do tří základních skupin:

1) Stavební objekty , kterým se přiděluje č.p./č.ev.

Podle § 31a odst. 1 písm. a) zákona o obcích „Číslo popisná a evidenční přiděluje obecní úřad v případě nově vzniklé budovy, která je stavbou vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, na základě písemné výzvy příslušného stavebního úřadu“ a podle § 14a odst. 1 písm. a) zákona o hlavním městě Praze „Číslo popisná a evidenční přiděluje hlavní město Praha v případě nově vzniklé budovy, která je stavbou vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, na základě písemné výzvy příslušného stavebního úřadu“. Stavební úřad by měl při vydání stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru stavebníka poučit o tom, že má po dokončení stavby požádat stavební úřad, aby vyzval příslušný obecní úřad o přidělení č.p./č.ev. Žádat by měl prostřednictvím jednotného formuláře (příloha č. 1), jehož přílohou bude geometrický plán a prohlášení stavebníka o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou dokumentací/ověřenou projektovou dokumentací. Pokud při provádění stavby dojde k odchylkám oproti ověřené dokumentaci/ověřené projektové dokumentaci, přiloží stavebník místo prohlášení dokumentaci skutečného provedení stavby.

Podle § 31a odst. 7 zákona o obcích a podle § 14a odst. 6 zákona o hlavním městě Praze „K očíslování, přečíslování nebo zrušení číslování budovy dochází zápisem do základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí“. Číslovaný stavební objekt proto není možné zapsat do katastru nemovitostí před zápisem do RÚIAN.

Není možné, aby této skupině stavebních objektů přidělil číslo, na základě písemné žádosti vlastníka, obecní úřad. Podle § 31a odst. 1 písm. b) zákona o obcích a podle § 14a odst. 1 písm. b) zákona o hlavním městě Praze musí být přílohou takové žádosti geometrický plán a doklad, který osvědčuje, že budova byla uvedena do užívání (tento dokument vlastník nemůže předložit, protože nebude existovat).

2) Stavební objekty, kterým se nepřiděluje č.p./č.ev.

O dokončení této skupiny stavebních objektů se stavební úřad nejčastěji dozví prostřednictvím reklamace na „doplnění stavebního objektu“ zasílané do ISÚI/RÚIAN informačním systémem katastru nemovitostí. Podle § 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech je dokončená

budova zapisovaná do katastru nemovitostí předmětem zápisu do RÚIAN. Při řešení reklamace může stavební úřad využít údaje z dálkového přístupu do KN, který je územním samosprávným celkům podle § 55 odst. 5 katastrálního zákona zpřístupněn bezúplatně, a získat přes něj kopie listin, na jejichž základě byl zápis do katastru nemovitostí proveden¹. Geometrický plán, který je součástí těchto listin, umožní stavebnímu úřadu zapsat stavební objekt v RÚIAN na stavební parcelu, která stavebnímu úřadu v době vydání stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru nebyla známá (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 registru zapsány). V případě, že by se pracovníkovi stavebního úřadu prostřednictvím dálkového přístupu nepodařilo potřebné podklady získat, mohl by se obrátit na místně příslušné katastrální pracoviště s žádostí o poskytnutí těchto listin (tento přístup by však měl být využíván ve výjimečných případech, neměl by suplovat neznalost práce v dálkovém přístupu).

Druhým způsobem, jakým se stavební úřad může dozvědět o dokončení stavby prováděné na základě stavebního povolení nebo souhlasu s ohlášením, je ohlášení dokončení stavby stavebníkem, tj. ohlášení poslední fáze výstavby v souladu s § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona (formulář – viz příloha č. 2). V tomto případě bude možné technickoekonomický atribut „měsíc a rok dokončení“ vyplnit v součinnosti se stavebníkem.

3) Změny stavebních objektů (stavební úpravy, přístavby, nástavby)

Jedná se o skupinu staveb, jejichž změny nebude možné bez aktivní součinnosti stavebního úřadu se stavebníkem do RÚIAN zapsat, např. změny obvodu stavby (přístavby), změny podlahové plochy (nástavby) nebo stavební úpravy pro změny v užívání stavby. Tyto změny, by se v RÚIAN měly projevit změnou technickoekonomických atributů stavebních objektů, případně změnou způsobu využití stavebního objektu. Stavební úřad zapíše tyto změny stavebního objektu na základě ohlášení dokončení stavby stavebníkem, tj. ohlášení poslední fáze výstavby v souladu s § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona (formulář – viz příloha č. 2).

¹ Katastrální úřad zapíše nečíslované stavební objekty na základě Ohlášení, prohlášení, že je stavba dokončena, stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a geometrického plánu. V případě nečíslovaných stavebních objektů, které nepodléhají stavebnímu povolení nebo ohlášení, stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nahradí prohlášení, ve kterém bude vedle toho, že je stavba dokončena, uvedeno k jakému účelu slouží. Způsob dohledání těchto listin v dálkovém přístupu do KN je popsán samostatným dokumentem, který je zveřejněn na stránkách www.ruian.cz.

Podklady pro zápis stavebních objektů do RÚIAN

podklady pro zápis SO do RÚIAN	právní předpis	dotčené stavby	Nutno zapsat do RÚIAN do 3 pracovních dnů od/ode...
kolaudační rozhodnutí	§ 82 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů	stavby pravomocně povolené před 1. 7. 2006	pozdějšího z těchto dat: a) den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí b) den přidělení čísla popisného/evidenčního
kolaudační rozhodnutí	§ 122a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 225/2017 Sb., účinnost od 1. 1 2018)	stavby uvedené v § 119 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.	pozdějšího z těchto dat: a) den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí b) den přidělení čísla popisného/evidenčního
kolaudační souhlas	§ 122 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	stavby uvedené v § 119 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.	pozdějšího z těchto dat: a) den nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu b) den přidělení čísla popisného/evidenčního
oznámení záměru započít s užíváním stavby	§ 120 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2017	stavby povolené po 30. 6. 2006 a dokončené před 31. 12. 2017	31. dne od oznámení záměru započít s užíváním stavby
vydání písemného souhlasu stavebního úřadu, že lze stavbu užívat	§ 120 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2017	stavby povolené po 30. 6. 2006 a dokončené před 31. 12. 2017	dne vydání písemného souhlasu stavebního úřadu s užíváním stavby

žádost stavebníka o přidělení čísla nově vzniklé budově	§ 31a odst. 1 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb. § 14a odst. 1 písm. a) zákona o hlavním městě Praze	stavby dokončené po 1. 1. 2018 vyžadující stavební povolení nebo ohlášení, ale nevyžadující kolaudaci; současně se jedná o stavby, kterým se přiděluje č.p./č.ev.	ode dne přidělení č.p./č.ev. obecním úřadem na základě písemné výzvy stavebního úřadu. TEA „datum dokončení stavebního objektu“ se zapisuje v součinnosti s vlastníkem
stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru stavebníka spolu s listinami, na jejichž základě byl proveden zápis do KN (listiny budou získávány prostřednictvím dálkového přístupu k datům KN) nebo ohlášení fáze výstavby	§ 4 odst. 2 a § 5 odst. 2 zákona o základních registrech § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona	stavby dokončené po 1. 1. 2018 vyžadující stavební povolení nebo ohlášení, ale nevyžadující kolaudaci; současně se jedná o stavby, kterým se nepřiděluje č.p./č.ev.	ode dne, kdy se o vzniku nebo o změně skutečnosti, kterou referenční údaj popisuje, dozví (§ 4 odst. 3 zákona o základních registrech) nebo ohlášení stavebníka o fázi výstavby – dokončení stavby
ohlášení fáze výstavby	§ 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona	změny stavby (např. přístavby, nástavby, stavební úpravy pro změny v užívání stavby) podléhající stavebnímu povolení nebo ohlášení	ohlášení stavebníka o fázi výstavby – dokončení stavby