

Revize katastru nemovitostí

Co to znamená pro majitele domů a pozemků?

Proč se revize provádí a jaký je její cíl?

Katastr nemovitostí neslouží pouze k ochraně vlastnických práv, ale je klíčovým zdrojem informací pro celou řadu dalších účelů – od stavebních řízení až po vyměřování daní. Je proto nezbytné, aby údaje v něm co nejvíce odpovídaly realitě. Mnoho vlastníků bohužel netuší, že mají povinnost každou změnu na svém pozemku či stavbě katastrálnímu úřadu nahlásit. V řadě případů navíc k neohlášení změn došlo už za předchozích majitelů a současní vlastníci žijí v domněnku, že je vše v pořádku. Revize má za cíl tyto staré resty a nesoulady napravit.

Co přesně budou úředníci kontrolovat?

Předmětem revize je v podstatě vše, co lze na pozemcích zkontrolovat:

- **Zápisy staveb:** Zda na pozemku nestojí černá stavba, nová garáž, kůlna nebo přístavba, která v mapách chybí. Stejně tak se kontroluje, zda z mapy zmizely stavby, které již byly zbourány.
- **Druhy a způsoby využití pozemků:** Zda pozemek vedený jako orná půda nebo trvalý travní porost fakticky neslouží jako zahrada u rodinného domu.
- **Průběh hranic:** Kontroluje se správné oplocení a průběh hranic mezi sousedy.
- **Slučování parcel:** Prověřuje se oprávněnost evidence sousedících parcel téhož vlastníka.

Jak celá revize probíhá v praxi?

Celý proces je rozdělen do několika kroků následovně:

- **Porovnání od stolu:** Zaměstnanci katastrálního úřadu nejprve porovnají současné katastrální mapy s aktuálními leteckými snímky (ortofotomapou).
- **Pochůzka v terénu:** Následně vyrazí pracovníci úřadu přímo do ulic naší obce, aby si nesrovnalosti ověřili osobně.
- **Spolupráce s úřady:** Katastrální úřad nejprve zjištěné nesoulady konzultuje s dalšími orgány veřejné moci (obcí, stavebním úřadem, orgány ochrany zemědělského půdního fondu apod.). Snaží se tak dohledat existující dokumenty (např. stará kolaudační rozhodnutí), aby vlastníky ušetřil zbytečného papírování.
- **Osobní projednání:** Pokud se nesoulad potvrdí, zástupci úřadu se pokusí vlastníka kontaktovat osobně v místě bydliště a navrhnout řešení. Pokud vás nezastihnou, dostanete do schránky pozvánku s termínem schůzky. Pokud nebude vlastník přítomen jednání, ani si nedomluví jiný termín, případně v obci nebydlí, bude pozvánka zaslána poštou na adresu trvalého pobytu.

Je u revize nutná přítomnost vlastníka?

Obecně platí, že vaše neúčast není překážkou pro provedení revize. **Je však v naprostém zájmu každého vlastníka se projednání zúčastnit, pokud k němu bude přizván.** Přítomností na místě můžete zjištěné nesrovnalosti ihned vysvětlit, urychlit jejich vyřešení a předejít budoucím komplikacím se stavebním úřadem, katastrem nebo finančním úřadem.

Zároveň pamatujte, že podle § 37 katastrálního zákona **máte jako vlastníci zákonné povinnosti, mezi které patří:**

- Zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání.
- Ohlásit změny údajů katastru do 30 dnů od jejich vzniku a předložit doklady (např. geometrický plán, kolaudaci).
- Na výzvu předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis.

Jak se zjištěné změny zapíše do katastru?

Způsob zápisu závisí na typu změny:

- **Z moci úřední (jednodušší změny):** Změny, které nevyžadují doložení speciálních listin (např. vybrané změny druhu pozemku nebo vymazání již neexistujících, zbourané stavby), zapíše katastrální úřad sám na základě vlastního zjištění nebo potvrzení stavebního úřadu.
- **Na výzvu (složitější změny):** U změn, kde zákon vyžaduje listinné podklady (např. zápis nové, dosud neevidované budovy), vyzve úřad vlastníka, aby potřebné dokumenty v dané lhůtě doručil.

POZOR: Změna v katastru znamená povinnost podat nové daňové přiznání!

Toto je bod, na který mnoho lidí zapomíná a hrozí jim kvůli němu finanční sankce. **Pokud revize odhalí jakoukoliv změnu v charakteru vaší nemovitosti** (nejčastěji jde právě o změnu druhu pozemku – např. z orné půdy se stane zastavěná plocha nebo zahrada), změní se tím okolnosti rozhodné pro vyměření daně z nemovitých věcí. V takovém případě **je vlastník povinen podat úplné nebo dílčí daňové přiznání.**

- **Termín:** Přiznání se musí podat do 31. ledna roku následujícího po roce, ve kterém ke změně v katastru došlo.
- **Sankce:** Pokud daňové přiznání v tomto termínu nepodáte, finanční úřad vám ze zákona musí udělit pokutu, která činí minimálně 500 Kč (závisí na výši daně a dnech prodlení). V případě včasného nezaplacení daně naskakují také úroky z prodlení.

Kde najít informace o nedořešených nesouladech?

Průběh revize a případné nedořešené nesoulady můžete sledovat online na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (www.cuzk.cz) prostřednictvím veřejné a bezplatné aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.