

# Zápisy stavebních objektů obcemi

## Tabulka úprav:

Verze dokumentu	Popis změn	Datum vydání
1.0	Nový dokument	19. 9. 2014
2.0	Aktualizace dokumentu na základě nového uživatelského rozhraní ISÚI	3. 5. 2019

## **Obsah**

Zápisy stavebních objektů obcemi .....	1
Jaké stavební objekty zapisuje obec.....	3
Stavební objekty nevyžadující stavební povolení ani ohlášení .....	3
Jak se obec o takovém objektu dozví .....	4
Na základě čeho obec zapisuje .....	4
Postup obce při zápisu stavebního objektu .....	4
Jaké údaje obec o stavebním objektu zapisuje .....	5
Související právní předpisy .....	6

### Jaké stavební objekty zapisuje obec

Obec zapisuje stavební objekty (dále jen „SO“), které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 42 odst. 4 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „zákon o základních registrech/).

Podle § 31 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, se budovy, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, s výjimkou:

1. staveb pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
2. zimních zahrad o jednom nadzemním podlaží a skleníků do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;
3. přístřešků o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiných veřejně přístupných přístřešků do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky;

označují čísla evidenčními.

### Stavební objekty nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavební zákon definuje stavby, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení v § 103. Níže jsou rozlišeny dvě skupiny SO. Obě skupiny SO nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a následně ani ohlášení ke svému provedení, resp. oznámení záměru o užívání stavby stavebnímu úřadu (§ 119 odst. 1 stavebního zákona). Liší se tím, že první skupina SO vyžaduje územní rozhodnutí<sup>1</sup> nebo územní souhlas<sup>2</sup>. Druhá skupina rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje.

#### 1) SO podléhající územnímu rozhodnutí nebo územnímu souhlasu

Podle § 103 odst. 1 písm. e) stavebního zákona nevyžadují stavební povolení ani ohlášení následující stavby:

- i) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení (např. garáž);
- ii) stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);

---

<sup>1</sup> Územním rozhodnutím je rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"). Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 79 odst.1 stavebního zákona). Stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí stavební úřad také místně příslušnému obecnímu úřadu (§ 92 odst. 4 stavebního zákona).

<sup>2</sup> Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem (§ 96 stavebního zákona). Územní souhlas doručuje stavební úřad žadateli spolu s ověřeným situačním výkresem; s vyznačením účinnosti se doručuje osobám mj. místně příslušnému obecnímu úřadu (§ 96 odst. 4).

- iii) *stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;<sup>3</sup>*
- iv) *výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně.*

## 2) SO nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas

Vedle výše uvedených staveb jsou v § 79 odst. 2 stavebního zákona vyjmenovány stavby, které vedle stavebního povolení a ohlášení, nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Jedná se např. o:

- i) *stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;*
- ii) *skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;<sup>3</sup>*
- iii) *stavbu do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;*
- iv) *přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky.<sup>3</sup>*

## **Jak se obec o takovém objektu dozví**

Na podnět vlastníka SO (např. přidělení č.ev.) nebo reklamací.

## **Na základě čeho obec zapisuje**

V případě stavebních objektů, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, si obec údaje potřebné pro zápis zjistí v součinnosti s vlastníkem stavby (např. při přidělení čísla evidenčního). Podkladem tak bude obvykle zápis z místního šetření<sup>4</sup>.

## **Postup obce při zápisu stavebního objektu**

Při zápisu SO je vhodné rozlišovat, zda se jedná o stavbu, která je nebo není předmětem zápisu do KN a dále, zda se jedná o SO číslovaný nebo nečíslovaný. Obec před zápisem údajů v ISÚI zjistí údaje (souřadnice) určující polohu definičního bodu stavebního objektu

---

<sup>3</sup> Jedná se o stavební objekty, kterým se číslo evidenční nepřiděluje (§ 31 odst. 2 písm. c) bod. 1 – 3 zákona o obcích).

<sup>4</sup> 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 příslušného základního registru zapsány; orgány veřejné moci, fyzické a právnické osoby jsou povinny poskytnout editorovi potřebnou součinnost k plnění jeho úkolů tím, že mu poskytnou údaje a podklady potřebné pro ověření správnosti zpracovávaných údajů.

a adresního místa (§ 42 odst. 4 zákona o základních registrech), a to v součinnosti s vlastníkem SO (§ 13, § 14 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

Detailní postup editace prvků popisuje dokument „[Uživatelské postupy v ISÚI - obecní úřady](#)“, který je k dispozici na <https://ruian.cuzk.cz> v sekci 1. Editační agendový systém ISÚI.

#### 1) Stavba je předmětem zápisu do KN

Obec založí prvek SO, doplní definiční bod SO, případně, pokud se přiděluje č.ev., zapíše prvek adresní místo vč. definičního bodu AM.

Hranice polygonu stavebního objektu se automatizovaně převezmou ze souboru geodetických informací katastru nemovitostí (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 359/2011 Sb.). V případě, že vlastník dosud stavbu do katastru nemovitostí nenechal zapsat, doporučujeme jej upozornit na povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jeho nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá (§ 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona).

#### 2) Stavba není předmětem zápisu do KN

U stavebních objektů, které se do katastru nemovitostí nezapisují, se v registru územní identifikace hranice neevidují (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

##### 2a) Číslovaný SO

Obec založí prvek SO a AM, vč. definičního bodu SO a AM.

##### 2b) Nečíslovaný SO

Stavební objekt, který není předmětem zápisu do KN a č.ev. se mu nepřiděluje, není předmětem zápisu do RÚIAN! Podle § 29 odst. 1 písm. c) zákona o základních registrech se rozumí stavebním objektem dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí České republiky<sup>5</sup> nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo jiné ekonomické činnosti.

## **Jaké údaje obec o stavebním objektu zapisuje**

Pokud stavební objekt nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, je obec editorem údajů o:

- definičním bodu stavebního objektu,
- typu stavebního objektu, způsobu jeho využití a jeho technickoekonomických atributech (TEA).

Dále obec zapisuje identifikační údaje stavebního objektu a údaje o jeho vazbách na ostatní územní prvky a na územně evidenční jednotku část (§ 42 zákona o základních registrech).

---

<sup>5</sup> dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí, která je samostatnou věcí, nebo budova, která je součástí pozemku nebo součástí práva stavby, a údaje o ní se zapisují k pozemku nebo k právu stavby

Hranice polygonu stavebního objektu se automatizovaně převezmou ze souboru geodetických informací katastru nemovitostí. U stavebních objektů, které se do katastru nemovitostí nezapisují, se v registru územní identifikace hranice neevidují (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

Vznikne-li současně s číslovaným stavebním objektem adresní místo, zapíše editor adresní místo podle § 14 (§ 13 odst. 3 vyhlášky č. 359/2011 Sb.). Identifikačními údaji pro zápis adresního místa jsou:

- kód adresního místa (přidělí informační systém územní identifikace),
- přidělené číslo popisné nebo evidenční,
- název ulice a číslo orientační, pokud existují.

Nově zapisovaný nebo změněný definiční bod adresního místa se umístí uvnitř polygonu stavebního objektu v místě vchodu z ulice. V případě, že přístup z ulice ke stavebnímu objektu vhodný pro vjezd vozidel používaných složkami integrovaného záchranného systému (dále jen „příjezdové místo“) je umístěn odlišně od vchodu z ulice do stavebního objektu, doporučujeme uvést k adresnímu místu také souřadnice příslušného příjezdového místa, což může v praxi výrazně pomoci složkám IZS při zásahu. Parametry příjezdového místa jsou uvedeny v příloze č. 2 vyhlášky č. 359/2011 Sb.

Údaje o definičním bodě adresního místa zjistí obec v součinnosti s vlastníkem stavebního objektu (§14 odst. 4 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).

### **Související právní předpisy**

- Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon);
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí.