

Zápisy stavebních objektů do RÚIAN po 12. 3. 2020

Pracovní pomůcka (vytvořena ve spolupráci s MMR) pro stavební úřady, které jsou editory stavebních objektů vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení (§ 42 zákona o základních registrech).

Do § 152 stavebního zákona byl novelou č. 47/2020 Sb.¹ vložen nový odstavec č. 5, kterým se pro stavebníky zavádí nová povinnost ohlašovat dokončení stavby, která byla prováděna na základě povolení² stavebního úřadu, ale nepodléhá kolaudaci. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku, je stavebník povinen k ohlášení doložit geometrický plán a pokud se stavba nachází na území obce, která vede technickou mapu obce a pro účely jejího vedení vydala obecně závaznou vyhlášku, doloží stavebník rovněž doklad o tom, že příslušnému obecnímu úřadu byly ohlášeny a doloženy změny týkající se obsahu technické mapy obce. Uvedená změna řeší problémy, které stavební úřady mohly mít při zápisu stavebních objektů a jejich změn do RÚIAN v souvislosti se zněním stavebního zákona před jeho změnou provedenou zákonem č. 47/2020 Sb. (účinnost od 12. 3. 2020).

Od 12. 3. 2020 provede stavební úřad do RÚIAN zápis stavby, která byla prováděna na základě povolení stavebního úřadu, ale nepodléhá kolaudaci, na základě ohlášení o jejím dokončení. 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 z § 42 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů. 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. Dále je stavebník podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona 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.

¹ Zákon č. 47/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

² § 118 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: „Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora podle § 117, společné povolení, opakované stavební povolení nebo dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva podle § 78a anebo územní souhlas u stavebních záměrů podle § 103.“

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 1. 1. 2018 nabytím účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. sice nejsou 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.

Pozn.: *Zápisem stavebních objektů dokončených před 12. 3. 2020 se podrobněji zabývá dokument [„Zápisy stavebních objektů do RÚIAN po 1. 1. 2018 \(a před 12. 3. 2020\)“](#).*

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	<p>§ 82 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů</p> <p>§ 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (účinnost od 1. 1. 2007)</p>	stavby pravomocně povolené podle zákona č. 50/1976 Sb. a dokončené po 31. 12. 2006	<p>pozdějšího z těchto dat:</p> <p>a) den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí</p> <p>b) den přidělení čísla popisného/evidenčního</p>
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., ve znění zákona č. 225/2017 Sb., povolené po 31. 12. 2006 a dokončené po 31. 12. 2017	<p>pozdějšího z těchto dat:</p> <p>a) den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí</p> <p>b) den přidělení čísla popisného/evidenčního</p>
kolaudační souhlas	§ 122 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	stavby uvedené v § 119 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. povolené po 31. 12. 2006	<p>pozdějšího z těchto dat:</p> <p>a) den nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu</p> <p>b) den přidělení čísla popisného/evidenčního</p>
ohlášení dokončení stavby	§ 152 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 47/2020 Sb. (účinnost od 12. 3. 2020)	stavby povolené po 31. 12. 2006 a dokončené po 11. 3. 2020, ale nevyžadující kolaudaci	<p>pozdějšího z těchto dat:</p> <p>a) ohlášení stavebníka o dokončení stavby</p> <p>b) den přidělení čísla popisného/evidenčního</p>