

Revize katastru nemovitostí a její dopad na daň z nemovitých věcí

Katastrální úřady průběžně provádějí revizi katastru nemovitostí (dále jen „revizi katastru“) z důvodu nesouladu údajů o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu, neboť bylo zjištěno, že v řadě případů vlastníci nemovitých věcí nesplnili svou ohlašovací povinnost a příslušnému katastrálnímu úřadu neoznámili změny u nemovitých věcí v jejich vlastnictví, přičemž v souvislosti s některými změnami může poplatníkovi daně z nemovitých věcí vyvstat povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí.

Činnosti katastrálních úřadů při revizi katastru upravuje ustanovení § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem revize katastru jsou zejména hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby. Podle potřeby se dále revidují i hranice katastrálního území, další prvky polohopisu, místní názvy a pomístní jména a další.

Rozsah, ve kterém bude revize prováděna, určuje ve vyhlášení revize katastrální úřad. Revizi údajů katastru nemovitostí vyhlašuje příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru a jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, případně dalších orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných.

Vyhlášení revize katastru oznamuje katastrální úřad nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna. Informaci o zahájení revize zveřejňuje příslušná obec způsobem v místě obvyklým. Informace o zahájení revize je rovněž umístěna na úřední desce příslušného katastrálního úřadu. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jejich odstranění.

Dojde-li v důsledku provedené revize katastru ke změnám rozhodným pro stanovení daně, tj. například

- ke změně druhu pozemku, nebo
- ke změně výměry pozemku,

vzniká vlastníku nemovité věci povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, ve kterém zohlední změny údajů, k nimž v důsledku revize došlo, na zdaňovací období následující po roce, v němž byly změny zapsány do katastru, a to v zákonem stanovené lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období.

V případě pochybností doporučujeme se obrátit s konkrétním případem na příslušného správce daně z nemovitých věcí.

Pokud tak poplatník v zákonem stanovené lhůtě neučiní, může mu podle ustanovení § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, vzniknout povinnost zaplatit pokutu. Není-li daň zaplacená včas, je poplatník povinen uhradit také úrok z prodlení podle § 252 téhož zákona.

JAKÝ JE CÍL NOVÉHO MAPOVÁNÍ?

Cílem nového mapování je vytvoření nové katastrální mapy na základě vyšetření a zaměření skutečného stavu.

Nové mapování je vedle pozemkových úprav v současné době jediným nástrojem, jak zpřesnit katastrální mapu na větším souvislém území. Katastrální úřad provádí nové mapování v souladu s ustanovením § 40 katastrálního zákona za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů) a za účasti přízvaných vlastníků.

JAK SE O NOVÉM MAPOVÁNÍ DOZVÍTE?

Obnovu novým mapováním oznamuje příslušný katastrální úřad obci:

- nejpozději 6 měsíců před jejím zahájením v případě, že se týká celého katastrálního území a
- nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením v případě, že se týká části katastrálního území.

Informaci o zahájení nového mapování zveřejňuje příslušná obec způsobem v místě obvyklým. O probíhajícím novém mapování se také můžete dozvědět z letáčku vhozeného do Vaší poštovní schránky při pochůzce pracovníků katastrálního úřadu v terénu. Nové mapování je zahájeno **zjišťováním hranic**.

CO JE PŘEDMĚTEM ZJIŠŤOVÁNÍ HRANIC?

Předmětem zjišťování hranic jsou hranice pozemků, obvody budov a vodních děl. Při zjišťování hranic se dále prověřují i další údaje, které jsou obsahem

katastru, a to zejména druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby a čísla budov.

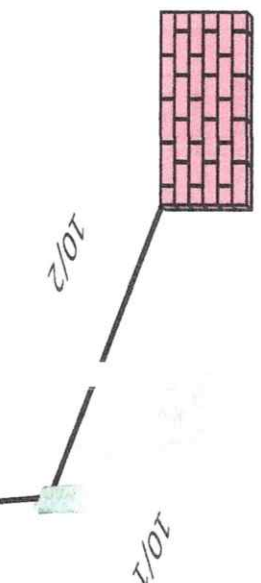
JE NUTNÁ PŘÍTOMNOST VLASTNÍKA?

Zjišťování hranic, které provádí komise složená ze zástupců katastrálního úřadu, obce a dalších orgánů, **se provádí za účasti vlastníků**. Všichni vlastníci jsou k zjišťování hranic zváni písemnou pozvánkou. Přestože neúčast vlastníka není na překážku využití výsledného operátu zjišťování hranic, je v zájmu vlastníka se zjišťování hranic účastnit, protože taková účast napomůže k lepšímu vysvětlení a k rychlejšímu vyřešení zjištěných nesouladů. Vlastník tím může předejít celé řadě komplikací souvisejících s nedodrženími daňových, stavebních, katastrálních a dalších předpisů.

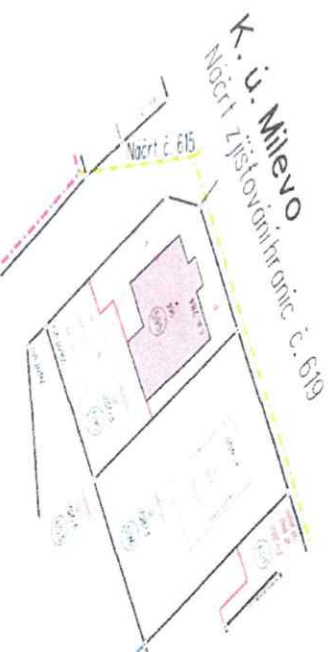


JAK SE NOVÉ MAPOVÁNÍ PROVÁDÍ?

Katastrální úřad postupně zve vlastníky k zjišťování hranic, a to tak, aby zjišťování hranic všech nemovitostí v jejich vlastnictví proběhlo v jeden den. Pozvánka obsahuje místo a čas zjišťování hranic a upozornění na povinnost označit ve shodě se sousedním vlastníkem dosud neoznačené hranice pozemků. Hranice by měly být označeny trvalým způsobem, tj. například zapuštěným kamenným mezníkem nebo zabetonovanou trubicou.



Při zjišťování hranic komise prověřuje jejich průběh porovnáním s platnou katastrální mapou. V případě, že se vlastníci na průběhu hranice shodnou až při zjišťování hranic, označí komise lomové body dočasným způsobem a vlastníci provedou trvale označení dodatečně. Pokud vlastníci neoznačí hranice svých pozemků, a ani se na jejím průběhu neshodnou před komisí, jsou hranice bez jejich zaměření převzaty z dosavadní katastrální mapy. Přesnost takto převzatých hranic ovšem zpravidla není dostačující, což zakládá možnost budoucích sousedských sporů, problémů při územních a stavebních řízeních, apod.



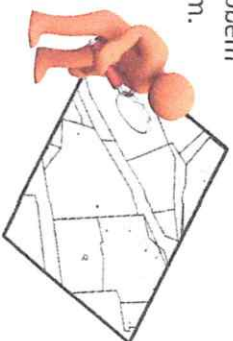
Při zjištění nesouladů u dalších prověřovaných údajů (zejména druhů a způsobů využití pozemku) projedná komise s vlastníky způsob jejich odstranění a stanoví lhůtu.

Informace o nedorozěšených nesouladech se zveřejňují na internetových stránkách ČÚZK (www.cuzk.cz) prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitosti.

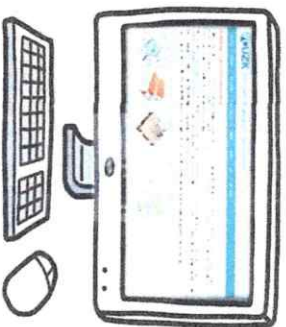
Po vyšetření průběhu hranic probíhá jejich zaměření, zpravidla již bez účasti vlastníků. Výsledkem vyšetření a zaměření hranic je nová katastrální mapa, kterou

katastrální úřad vyloží v obci na dobu nejméně 10 pracovních dnů k veřejnému nahlédnutí. Termín a dobu vyložení oznámí obec na úřední desce, popřípadě též způsobem v místě obvyklým.

Vlastníkům, kteří nemají v obci trvalý pobyt, zašle katastrální úřad oznámení o těchto skutečnostech.



Nahlédnout na vyložený operát je možné také prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitosti dostupné na webové adrese: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/>.



Vlastníci mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy vyložení skončilo, podat námítky proti jeho obsahu.

KDY ZAČÍNÁ PLATIT OBNOVENÝ OPERÁT?

Obnovený katastrální operát začíná platit vhlášením platnosti. Katastrální úřad vyhlásí platnost v případě, že nejsou ve stanovené lhůtě k obsahu vyloženého operátu podány námítky nebo informace o případných námítkách je vyznačena v katastru. Od této doby se již používá obnovený katastrální operát.

OBECNÉ POVINNOSTI VLASTNÍKŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Povinnosti vlastníků jsou dány § 37 katastrálního zákona a jedná se zejména o povinnost:

- ✓ zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání
- ✓ označit na výzvu katastrálního úřadu hranice svých pozemků
- ✓ na výzvu katastrálního úřadu předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru

POVINNOST PODAT PŘÍZNÁNÍ K DANI Z NEMOVITOSTÍ

V důsledku obnovy novým mapováním může dojít ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně z nemovitosti. Takovou okolností je např. údaj o druhu pozemku nebo nově určená výměra dle skutečného zaměření.

Vlastník nemovitosti je povinen za nemovitosti, u nichž došlo ke změně těchto rozhodných okolností, podat úplné nebo dílčí daňové přiznání na rok následující po roce, ve kterém tyto změny nastaly.

Podle ustanovení § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitostí, je vlastník povinen podat úplné nebo dílčí daňové přiznání do 31. ledna příslušného roku.



Český úřad zeměměřičký a katastrální

ústřední správní úřad zeměměřičtví a katastru nemovitostí České republiky

NOVÉ MAPOVÁNÍ

Katastr nemovitostí je podle katastrálního zákona zdrojem informací, které slouží nejen k ochraně práv vlastníků nemovitostí, ale i pro podporu celé řady dalších odvětví (daně, územní plánování, projektování staveb, ochrana životního prostředí atp.). Proto je nezbytné, aby údaje katastru co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu. Platné katastrální mapy, přestože jsou již zpravidla vedené v digitální podobě, mají převážně původ v 19. století a nedosahují dnes požadované kvality.



Pokud jste do schránky obdrželi tento informační leták, s největší pravděpodobností byla ve Vaší obci zahájena obnova katastrálního operátu novým mapováním.

JAKÝ JE CÍL REVIZE?

Cílem revize je dosažení co největšího souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitosti.



Katastrální úřad v souladu s ustanovením § 35 katastrálního zákona reviduje za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů) a za účasti přízvaných vlastníků obsah katastru se skutečným stavem. Činnosti katastrálního úřadu při revizi jsou upraveny v § 43 katastrální vyhlášky.

JAK SE O REVIZI DOZVÍTE?

Revizi údajů katastru nemovitostí oznamuje příslušný katastrální úřad nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna. Informaci o zahájení revize zveřejňuje příslušná obec způsobem v místě obvyklým.

O probíhající revizi se také můžete dozvědět z letáčku vhozeného do Vaší schránky při pochůzce pracovníků katastrálního úřadu v terénu.

CO JE PŘEDMĚTEM REVIZE?

Předmětem revize katastru jsou zejména zápisy staveb, druhů pozemků a způsobů využití pozemků a typů staveb a způsobů využití staveb. Dále se reviduje průběh hranic pozemků a oprávněnost evidence sousedících parcel stejného vlastníka.

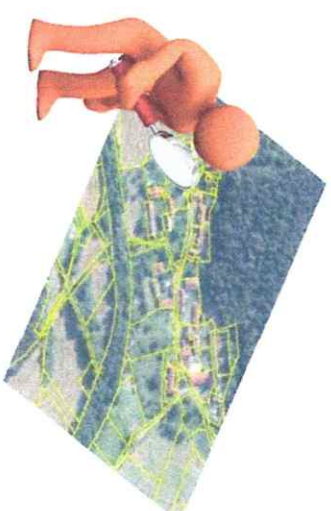
JE NUTNÁ PŘÍTOMNOST VLASTNÍKA?

Neúčast vlastníka není na překážku provedení revize. Obecně je ale v zájmu vlastníka se v případě přizvání revize účastnit, protože taková účast napomůže k lepšímu vysvětlení a k rychlejšímu vyřešení zjištěných nesouladů. Vlastník tím může předejít celé řadě komplikací souvisejících s nedodržením daňových, stavebních, katastrálních a dalších předpisů.

Pokud nejsou zjištěny u nemovitostí ve Vašem vlastnictví žádné nesoulady, revizi katastru ve Vaší obci nemusíte ani zaznamenat.

JAK SE REVIZE PROVÁDÍ?

Zástupci katastrálního úřadu nejprve porovnáním katastrální mapy s ortofotomapou a následnou pochůzkou v terénu zjišťují skutečný stav, který porovnávají se stavem evidovaným. Následně projednávají s dalšími orgány veřejné moci (obcemi, stavebními úřady, orgány ochrany zemědělského půdního fondu, atd.) možné způsoby odstranění zjištěných nesouladů, a to z důvodu minimálního zatěžování vlastníka při získávání potřebných listin.



Poté se zástupci katastrálního úřadu snaží vlastníky s bydlištěm v místě konání revize osobně seznámit se zjištěnými nesoulady a projednat s nimi způsob vyřízení odstranění. V případě, že se vlastníky zastihnout nepodaří, je zpravidla do jejich domovní schránky vložena pozvánka na projednání nesouladu s návrhem místa a času projednání. V případě potřeby je možné na uvedených kontaktech domluvit s pracovníky katastrálního úřadu jiný termín a místo projednání.

Pokud vlastník není přítomen projednání, a ani si nedomluví jiný termín, nebo se jedná o vlastníka s pobytem mimo území s probíhající revizí, vyzve ho katastrální úřad k projednání písemnou pozvánkou zaslanou na adresu trvalého pobytu.

JAK SE ZJIŠTĚNÉ ZMĚNY PROMÍTNOU DO KATASTRU?

Změny nevyžadující doložení listiny, jako jsou např. vybrané změny druhu pozemku či odstranění zápisu neexistující stavby, se do katastru zapisí z moci úřední, případně na základě potvrzení orgánu veřejné moci. U změn vyžadujících doložení listiny, jako je např. zápis nové stavby, vyzve katastrální úřad vlastníka k předložení těchto listin.

POVINNOST PODAT PŘÍZNÁNÍ K DANI Z NEMOVITOSTÍ

V důsledku revize může dojít ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně z nemovitosti. Takovou okolností je např. údaj o druhu pozemku.

Změny údajů o druhu pozemků jsou okolnostmi rozhodnými pro vyměření daně z nemovitosti. Vlastník nemovitosti je tedy povinen za nemovitosti, u nichž došlo ke změněm těchto rozhodných okolností, podat úplné nebo dílčí daňové přiznání na rok následující po roce, ve kterém tyto změny nastaly.

Podle ustanovení § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitostí, je vlastník povinen podat úplné nebo dílčí daňové přiznání do 31. ledna příslušného roku. Pokud tak v zákonem stanoveném termínu neučiní, vznikne mu podle ustanovení § 250 daňového řádu povinnost zaplatit pokutu (závislou na výši vyměřované daně a počtu dní prodlení, vždy však ve výši minimálně 500 Kč). Není-li daň včas zaplacena, je poplatník povinen uhradit také úrok z prodlení podle § 252 téhož zákona.

Priznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2018

1. období - údaje o souhrlných dani

2. období - údaje o souhrlných dani

POVINNOSTI VLASTNÍKŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Povinnosti vlastníků jsou dány § 37 katastrálního zákona. U revize katastru jsou to zejména povinnosti:

- ✓ zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá
- ✓ na výzvu katastrálního úřadu předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru



Pokud vlastník neplní povinnosti dle § 37 katastrálního zákona, může svým jednáním (a to i pasivním) naplnit skutkovou podstatu přestupku dle § 57 katastrálního zákona.

Informace o nedořešených nesouladech se zveřejňují na internetových stránkách ČÚZK (www.cuzk.cz) prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitosti.

Český úřad zeměměřický a katastrální

ústřední správní úřad zeměměřičství a katastru nemovitosti

České republiky

REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je podle katastrálního zákona zdrojem informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem i k celé řadě dalších účelů. Z těchto důvodů je nezbytné, aby údaje katastru co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu, a proto je vlastníkům uložena povinnost ohlašovat změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí.



O této své povinnosti někteří vlastníci nevědí. V řadě případů navíc k neohlášení změny mohlo dojít za předchozích vlastníků. S cílem nápravy tohoto stavu provádí katastrální úřad revizi katastru.

Pokud jste do schránky obdrželi tento informační leták, s největší pravděpodobností byla ve Vaší obci zahájena revize katastru nemovitostí.

