

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody
nemovitostí

Katastr nemovitostí a způsoby označování nemovitostí v katastru nemovitostí

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce:
JUDr. Rudolf Hrubý

Autor:
Jan Dědina

2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jan DĚDINA**
Osobní číslo: **Z10194**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Katastr nemovitostí a způsoby označování nemovitostí v katastru nemovitostí.**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v ý p r a c o v á n í :

Osnova:

1. Úvod.
2. Prameny právní úpravy.
3. Vymezení pojmů.
4. Katastr nemovitostí - účel, členění, systém, funkce.
5. Evidence nemovitostí - evidence pozemků - evidence staveb.
6. Způsob označování pozemků.
7. Způsob označování budov a rozestavěných budov.
8. Způsob označování bytů a nebytových prostor.
9. Zvláštní předpisy pro evidence a označování staveb v katastru nemovitostí.
10. Příklady z praxe.
11. Závěr.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran textu
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Trajer, V.: Katastr nemovitostí. Praha, ASPI a.s., 2006, 401 s.,
ISBN:80-7357-190-0

Trajer, V.: Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích. 2. rozšíření
a aktualizované vydání, Praha, ASPI a.s., 2005, 186 s., ISBN: 80-7357-117X

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy), 2. přepracované
a doplňující vydání. Praha, Linde, 1999, 540 s., ISBN: 80-7201-197-9

Oceňování nemovitostí - novela vyhlášky a její vazba na katastr nemovitostí, 1.
vydání, Praha 1996, Poradce podnikatele, příručka, zákon, 192 s., MDT:
336.226.2121.1

Egner, J.: Kaastr nemovitostí v právní úpravě České republiky, České
Budějovice, 2011, 75 s.

Stavební zákon- katastr nemovitostí, Poradce, Český Těšín, 2009, 72 s.

Baudyš, P.: Kaastr a nemovitosti. Praha, C. H. Beck, 2003

Právní předpis, zákon č. 344/1992 Sb. České národní rady o katastru
nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v aktuálním znění

Kuba, B. a Olivová, K.: Byty a katastr nemovitostí, 7. aktualizované vydání,
Praha, Linde a.s., 2005

Katastr nemovitostí zeměměřictví, pozemkové úpravy a úřady, úplné znění, číslo
665, Sagit, a.s., Ostrava, ISBN: 978-80-7208-678-8

Texty zákonů, Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv
k nemovitostem, katastrální zákon, Zákon o zeměměřičství, číslo 31, C. H. Beck,
Praha, 2006

Periodika vztahující se k dané problematice

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Rudolf Hrubý
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: 8. března 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2013


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 11. dubna 2012

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Katastr nemovitostí a způsoby označování nemovitostí v katastru nemovitostí“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění, za použití podkladových materiálů, které uvádím v přehledu literatury a po odborných konzultacích s vedoucím bakalářské práce.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 1.4. 2013

.....

Jan Dědina

Poděkování:

Děkuji panu JUDr. Rudolfu Hrubému za odborné vedení a poskytnutí mnoha cenných rad a materiálů nutných ke zpracování této bakalářské práce.

Abstrakt

Tato práce nazvaná Katastr nemovitostí a způsob označování nemovitostí v katastru nemovitostí se zabývá českým katastrem a zápisem nemovitostí do katastru nemovitostí. U každé nemovitosti se provádí označení pomocí určeného orgánu, kterým je katastrální úřad. Práce představuje strukturované shrnutí celého systému katastru nemovitostí, jeho funkce a rozsah jeho činnosti. Nemalá část práce je věnována srovnání dvou katastrálních zákonů, zákona katastrálního účinného dnes a zákona katastrálního, který nabude účinnosti pravděpodobně 1.1. 2014. Většina práce se opírá o současnou právní legislativu, a to především o katastrální zákon (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky) a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem).

Klíčová slova:

Katastr nemovitostí, evidence, označování, katastrální zákon

Abstract

This thesis entitled the Cadastre of real estates and method of real estate labeling in the cadastre of real estates deals with the cadastre of real estates (in English also called the „land register“) and registration of real estates into the cadastre of real estates. Each real estate is labeled by the designated authority, which is called the Cadastral Office or Cadastre Office. This thesis presents structured summary of the whole cadastre system, its functions and scope of its activity. Considerable part of the thesis is dedicated to comparison of two cadastral acts, effective Cadastral Act and New Cadastral Act which will probably become effective since January 1st 2014. Most of the thesis is based on current legislation, primarily “Cadastral Act” (Act No. 344/1992 Coll. on the Land Register of the Czech republic) and “Act on Property and other Rights in Rem Registration with Real Estate Register” (Act No. 265/1992 Coll. on Property and other Rights in Rem Registration with Real Estate Register).

Key words:

Cadastre of real estates, registration, labeling, Cadastral Act

Obsah

1. Úvod	8
2. <i>Prameny současné právní úpravy</i>	9
3. <i>Vymezení pojmů</i>	10
4. <i>Katastr nemovitostí</i>	15
4.1. Účel a funkce katastru nemovitostí	18
4.2. Předmět katastru nemovitostí	19
4.3. Systém	18
4.4. Porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí	19
5. <i>Historie bývalých pozemkových evidencí</i>	20
5.1. Řím	20
5.2. Naše území	20
6. <i>Evidence</i>	26
6.1. Evidence nemovitostí	26
6.2 Evidence pozemků	27
6.3 Evidence staveb	28
7. <i>Způsob označování</i>	30
7.1. Způsob označování pozemků	32
7.2. Způsob označování budov	33
7.3 Způsob označování bytů a nebytových prostor	36
8. <i>Zvláštní předpisy pro evidenci a označování staveb v katastru nemovitostí</i>	38
9. <i>Změny v katastrálním zákoně</i>	39
9.1. ČÁST PRVNÍ – obecná ustanovení	41
9.2. ČÁST DRUHÁ- zápis práva do katastru	48
10. <i>Příklady z praxe</i>	52
11. <i>Závěr</i>	60
12. <i>Přehled použité literatury</i>	
13. <i>Seznam zkratk</i>	
14. <i>Seznam příloh</i>	

1. Úvod

Začátek své práce věnuji vymezením pojmů, které budou tvořit základní prvky v evidenci katastru nemovitostí. Dále následuje kapitola věnovaná informacím o katastru nemovitostí, o způsobu evidence jednotlivých složek zapisovaných do katastru nemovitostí. Práce obsahuje nejdůležitější historické události týkající se evidence půdy již od starověkého Říma. Podrobnější výklad si zasloužila evidence pozemků na našem území, která se podrobněji datuje počátkem sedmnáctého století. Za důležitou část považuji kapitolu číslo devět pojednávající o porovnání dosavadního katastrálního zákona s návrhem nového katastrálního zákona, který by měl podle předpokladu zákonodárců vstoupit v účinnost začátkem roku 2014, tj. ve stejnou dobu jako nový občanský zákoník. Obsahem této práce bude především způsob označení nemovitostí, který je rozdělen na označení jak pozemků, tak i bytových a nebytových prostor, dále budov a rozestavěných budov. Označení nemovitostí vymezuje zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Samotné a správné označení nemovitosti hraje jednu z nejdůležitějších rolí při jakémkoliv zápisu do katastru. Práce představuje strukturované shrnutí celého systému katastru nemovitostí, jeho funkce a předmětů. Stěžejní kapitolou bude v závěru popis několika příkladů z praxe, kde na jedním z nich bude znázorněna nejčastější chyba při zapisování nemovitostí do katastru nemovitostí.

2. Prameny současné právní úpravy

- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí
- Zákon č.72/1994 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)
- Vyhláška ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přecíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel
- Vyhláška 26/2007 Sb. ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

3. Vymezení pojmů

Nemovitost

Nemovitostí se rozumí pozemek či stavba, spojená se zemí pevným základem. Jako nemovitost se může chápat něco, co se nedá přemístit. Může se tedy jednat např. o chatu, dům, pole, zahradu, rybník apod.

Budova, dům, stavba

Určitým problémem při řešení právních vztahů k jednotkám je nejednotnost používaných pojmů „budova, dům, stavba“ v zákoně o vlastnictví bytů a v katastrálních předpisech, pokud se týká jejich následného očíslování popisnými čísly nebo čísly evidenčními.¹

Zákon o vlastnictví bytů (zákon č.72/1994 Sb.) definuje budovu takto: „budova je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.“² Tento zákon také vysvětluje pojmenování budovy tímto způsobem: „dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.“³

Pro účely katastrálního zákona se budovou rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely vyhlášky č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, se budovou rozumí stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Má jeden nebo více ohraničených užitkových prostorů.⁴

Dalším předpisem řešícím pojem budova jsou instrukce pro vedení katastru nemovitostí (bývalá evidence nemovitostí). Tyto instrukce vysvětlují definici pojmu „budova“ takto: Budovami se pro účely vedení katastru nemovitostí rozumí trvalé stavby spojené se zemí pevným základem, s přiděleným číslem popisným nebo

¹ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.11

² OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.11

³ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.11

⁴ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd. 1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 117

evidenčním a ostatní trvalé stavby s obvodovými stěnami a střechou s výjimkou drobných staveb na pozemcích, které jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka.⁵

Dříve vymezovala definici stavby vyhláška Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., postupem času prošla však řadou změn a novelizací. Současnou právní úpravu obsahuje zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Nejrozsáhlejší pokus o vymezení pojmu stavba je obsažen v ustanoveních § 1 až 4 vyhlášky Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu. O obtížnosti vytvoření obecné definice stavby svědčí již její úvod, podle kterého za stavbu se považují veškeré stavby.⁶

Budova rozestavěná

Budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a budova, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ní dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.⁷

Byt

Podle zákona č.72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) se pojmem byt rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“⁸

Rozestavěný byt

Rozestavěným bytem se rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou určeny v souladu se stavebním povolením k bydlení. Musí být ve fázi, kdy je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

⁵ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.12

⁶ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 98

⁷ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

⁸ Zákon č.72/1994 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), část první, obecná ustanovení, § 2, pís. b), vymezení pojmů

Nebytový prostor

Pro účely zákona č.72/1994 se nebytovým prostorem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.⁹

Parcela

Určitý tvar pozemku, který je polohově a geometricky určen. Dále je zobrazen průmětem hranic v katastrální mapě a označen číslem parcelním.

Parcelní číslo

Číslo, které shodně označuje parcely ve všech částech katastrálního operátu v jednom katastrálním území. Vyjadřuje se ve tvaru zlomku a skládá se z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Parcely se označují arabskými čísly buď ve dvou číselných řadách s ohledem na druh parcely, tj. stavební a ostatní, anebo v jedné číselné řadě bez ohledu na druh pozemku.

Katastrální území

Katastrální území se definuje jako technická jednotka, která je tvořena místopisně uzavřeným a v KN společně evidovaným souborem nemovitostí. Označuje se šestimístným číselným kódem jednotného číselníku prostorových jednotek.

Katastr

Umožňuje nahlížení, zobrazení a soupis pozemkového majetku, určený původně pro vyměření pozemkové daně. Dnes je doplněn pojmem „nemovitostí“ a tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích, o vybraných nadzemních budovách spojených se zemí pevným základem, o bytech a nebytových prostorech, které jsou vymezeny jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů a o právních vztazích, které se k nim vážou. Vede se od roku 1993.¹⁰

Pozemek

Nemovitostmi jsou především pozemky. Pojem pozemek praxi nezpůsobuje vážnější problémy. Pozemek je v našem právním řádu i definován, a sice v § 27 písm.

⁹ Zákon č.72/1994 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), část první, obecná ustanovení, § 2, pís. c), vymezení pojmů

¹⁰ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s

a) katastrálního zákona. Pozemkem se podle tohoto zákona rozumí *část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*. Součástí pozemku je vše, co k němu podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím pozemek znehodnotil. To neplatí pro stavbu, protože ta není nikdy součástí pozemku. Odlišná právní úprava platí podle § 2 odst. 2 zákona č.229/1992 Sb. i pro vlastnictví porostů vzešlých na pozemcích, které tvoří součást zemědělského nebo lesního půdního fondu. Součástí pozemku je podle dnešního chápání i nezbytná část pozemku pod a nad jeho povrchem. Dnešní pojetí neodpovídá klasické představě pozemku jako ohraničené součásti zemského povrchu, k níž náleží vše, co se nachází pod ním až do středu země a nad ním až do nekonečna.¹¹

Předmětem katastru nemovitostí jsou všechny pozemky, vybrané nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem a byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.¹²

Evidence nemovitostí

Soupis a popis vybraných nemovitostí doplněný evidencí zákonem stanovených užívacích a vlastnických vztahů k nim. Nemovitosti byly geometricky zobrazeny na pozemkových mapách. Evidence nemovitostí se vedla v letech 1964-1992 na podkladě zákona č. 22/1964.¹³

Jednoduchá pozemková úprava

Činnost, při které dochází k pozemkovým úpravám malého rozsahu nebo k upřesnění nebo rekonstrukci přidělů půdy přidělené ve smyslu dekretů prezidenta republiky z roku 1945.¹⁴

Jednotná evidence půdy

Soupis, popis nemovitostí a jejich geometrické zobrazení na mapách, které bylo vedeno v letech 1956-1964. Tato evidence vycházela z mapového a písemného operátu bývalého pozemkového katastru, který byl ukončen roku 1955.

¹¹ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 98

¹² OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

¹³ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

¹⁴ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

Zjednodušená evidence parcel

Zjednodušená evidence parcel je evidence zemědělských a lesních pozemků, jejichž hranice jsou buď nepřesné anebo vůbec neexistují, a to z důvodu scelování půdních celků ve velké půdní celky, tzv. hony. Evidence probíhá v rámci KN s využitím dokumentací z dřívějších pozemkových evidencí. Údaje zjednodušené evidence parcel tvoří součást katastrálního operátu.

Popisné číslo

Číslo označující každou samostatnou budovu trvalého charakteru (obytnou, provozní, školní, zdravotnickou apod.) v obci. Taková budova je oddělena od jiné budovy, má vlastní vchod a vybavení. Jednotlivé části obcí mohou mít samostatné popisné číslování budov. Pokud se spojí dvě nebo více budov v jednu, bude mít taková budova všechna čísla původních budov do nového rozhodnutí obce o přečíslování budov.

Evidenční číslo

Číslo označující budovy a objekty, které slouží pouze k dočasnému bydlení, jako například zahradní domky, chaty, atd. Takovéto objekty nenesou označení popisným číslem. Části obce mají samostatné evidenční číslování budov.

Orientační číslo

Číslo nesoucí označení budov, ulic nebo veřejného prostranství pro orientační účely, i když už mají číslo popisné.

4. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „KN“) je soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich polohové a geometrické určení. Tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách. Součástí KN je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. V KN se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou využitelnost.¹⁵ Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách (budovách) a o vybraných bytech a nebytových prostorech tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice.¹⁶

Právní úprava katastru, zejména oblast týkající se zápisu vlastnických a jiných věcných práv, má úzkou návaznost na celou řadu právních předpisů týkajících se nemovitostí a právních vztahů k nim. Uvést je možno zejména občanský zákoník, obchodní zákoník, občanský soudní řád, exekuční řád, insolvenční zákon, zákon o veřejných dražbách, stavební zákon, vyvlastňovací zákon, atd. Právní úpravu katastru proto nelze chápat izolovaně, ale pouze v souvislosti s těmito předpisy.¹⁷

Konkrétně je současný obsah katastru definován v dalších ustanoveních katastrálního zákona a jeho prováděcí vyhlášky, kde je uvedeno, které typy nemovitostí se v katastru evidují a jaké konkrétní informace o jednotlivých nemovitostech se do katastru zapisují.¹⁸

4.1. Účel a funkce katastru nemovitostí

Katastr slouží jako zdroj informací k ochraně práv k nemovitostem. V České republice plní totiž katastr mj. úlohu, kterou plní v zemích středoevropské právní tradice pozemková kniha. V katastru jsou vedeny údaje o vlastnících nemovitostí, o zástavním právu, předkupním právu a věcných břemenech. U nemovitostí, které jsou vlastnictvím České republiky, je navíc vedeno, která státní organizace k těmto

¹⁵ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.4

¹⁶ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

¹⁷ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část

¹⁸ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 3

nemovitostem vykonává právo odvozené od vlastnického práva. U nemovitostí, které jsou vlastnictvím hlavního města Prahy nebo statutárních měst, je též uvedeno, které městské části jsou nemovitosti ve vlastnictví této obce svěřeny.¹⁹ Podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se k nemovitostem evidovaným v KN České republiky zapisují kromě vlastnických práv také i práva zástavní, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Účelem dnešního katastru je především ochrana práv k nemovitostem, daňové povinnosti k nemovitostem vztahené, ochrana životního prostředí, ochrana zemědělského a lesního půdního fondu, ochrana nerostného bohatství, ochrana kulturních památek, rozvoj území, oceňování nemovitostí a v poslední řadě také účel hospodářský.

Šíře údajů vedených v katastru je dostatečná. Určité problémy lze spatřovat snad ve spolehlivosti těchto údajů. Katastr tyto údaje totiž převzal z bývalé evidence nemovitostí, která zanikla koncem r.1992 a byla vybudována za tzv. socialistické éry, kdy byl kladen větší důraz na užívací než na vlastnické vztahy. Správnost dosud zapsaných údajů je však ve vkladovém řízení vždy prověřována, a tím dochází k postupnému zpřesňování údajů katastru nemovitostí.²⁰

Údaje katastru nemovitostí nemohou být plně využity ke stanovení daně z nemovitosti, protože členění nemovitostí v katastru neodpovídá členění nemovitostí podle daňových sazeb, kterými jsou jednotlivé typy nemovitostí zdaňovány.²¹

Katastr také obsahuje pouze údaje o vlastnících půdy. Neobsahuje údaje o nájemcích zemědělské půdy, kteří jsou v některých případech poplatníky daně namísto vlastníků. Údaj o uživateli půdy obsahovala bývalá evidence nemovitostí.²² Nájemce má povinnost platit daně u pronajatých pozemků, které jsou v KN evidovány zjednodušeným způsobem.

Vlastnický je takový pozemek veden bez označení druhu a způsobu využití pozemku.

¹⁹ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 5

²⁰ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 5

²¹ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 6

²² BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str. 6

Nájemce je poplatníkem daně také u pozemků a staveb, s výjimkou obytných domů a bytů, spravovaných Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv, anebo převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

V současné době je v katastru vedeno, zda určitá nemovitost je zákonem chráněna jako jednotlivá nemovitá kulturní památka, či zda je součástí památkové rezervace, památkové zóny nebo jejich ochranného pásma.²³

Atraktivitu katastru by nepochybně zvýšilo, kdyby se jeho součástí staly údaje o cenách jednotlivých nemovitostí. Zatím katastr obsahuje pouze údaje o tzv. bonitovaných půdně ekologických jednotkách, přiřazených parcelám zařazeným v druzích pozemků zemědělské půdy.²⁴

Katastrální úřad rozhoduje o povolení (zamítnutí) vkladu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí a o jejich významu, o změně hranice katastrálního území, o opravě chyby v katastrálním operátu, o námitkách podaných proti obnovenému katastrálnímu operátu a o uložení pokuty za porušení pořádku na úseku KN.

4.2. Předmět katastru nemovitostí

Katastrální území

Hranice katastrálních území probíhají po hranicích pozemků a mohou být totožné i s hranicemi územních správních jednotek- obcí. U každého katastrálního území se eviduje 9 údajů. Významným je číselný kód katastrálního území, který zabezpečuje propojení s jednotným celostátním číselníkem prostorové identifikace informací.²⁵

Pozemky

Pozemky se evidují jako parcely členěné podle druhů a to: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (=zemědělská půda), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy (=nezemědělská

²³ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str. 7

²⁴ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str. 8

²⁵ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1

půda). U každé parcely se eviduje 14 údajů, z nichž zvláště významné jsou způsob využití nemovitosti a způsob ochrany nemovitosti.²⁶

Stavby (budovy)

Předmětem katastru nemovitostí jsou budovy, spojené se zemí pevným základem. Jedná se o stavby, kterým:

-bylo přiděleno popisné číslo nebo evidenční číslo

-nebylo přiděleno popisné číslo nebo evidenční číslo a jejich obvod tvoří vlastnickou hranici nebo hranici druhu pozemku (s výjimkou drobných staveb – viz vyhláška č.85/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Stavby seskupené na pozemku téhož vlastníka a užívané pro jiné než bytové účely (s výjimkou drobných staveb) se evidují pouze v katastrální mapě. Jedná se například o objekty uvnitř továren, skladových center apod.²⁷ Dále KN eviduje stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní.

Byty a nebytové prostory

Byty a nebytové prostory se evidují v katastru nemovitostí pouze v souboru popisných informací (který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích k nemovitostem) a neevidují se tedy v katastrální mapě. Evidence bytů a nebytových prostorů je vztažena ke stavbě- budově, ve které jsou tyto jednotky umístěny.²⁸

4.3.System

Katastrální úřady jsou zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřičtví a katastr nemovitostí České republiky, se sídlem ve všech krajích ČR. V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Katastrální úřad (KP) vykonává v rámci své územní působnosti správu katastru nemovitostí. Rozhoduje o řadě skutečností souvisejících s jeho vedením a svá

²⁶ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.5

²⁷ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.6

²⁸ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.7

rozhodnutí vydává podle obecných předpisů o správním řízení, pokud zákony, kterými se řídí katastr nemovitostí, nestanoví jinak.²⁹

4.4. Porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí

Katastrální zákon určuje deset skutkových podstat porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí (§ 23 katastrálního zákona) a současně stanovuje výši pokut. Porušení pořádku je vztaženo nejen k neplnění zákonných povinností zúčastněných subjektů na vedení katastru nemovitostí (§ 10 katastrálního zákona), ale i k dalším negativním jevům. Výše pokut je odstupňována podle závažnosti provinění a nejvyšších hodnot dosahuje v případech ohlášení nepravdivých údajů vedených v katastru nemovitostí (např. při žádosti o zápis rozestavěné budovy, rozestavěného bytu nebo nebytového prostoru), provedení neoprávněných změn v jeho údajích, poškození katastrálního operátu, poškození měřické značky bodu podrobného polohového bodového pole v terénu a za šíření údajů katastru nemovitostí nedovoleným způsobem. V těchto případech dosahují pokuty u fyzických osob výše až pětinasobku a u podnikatelských subjektů až padesátinásobku minimální mzdy.³⁰

Přestupky

Přestupku se dopouští ten, kdo např. neoprávněně znemožňuje nebo ztěžuje výkon zeměměřických činností, ničí, poškozuje nebo neoprávněně přemísťuje značku geodetického bodu. Za přestupek může pověřený úřad, a tím je Zeměměřický úřad nebo katastrální inspektorát (v objektech pro obranu státu Ministerstva obrany), udělit pokutu až do výše 25 000 Kč.

²⁹ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

³⁰ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

5. Historie bývalých pozemkových evidencí

Pojem katastr vychází z latinského slova *caput*, což znamená hlava a ze slova *capistratum*, které je v překladu označováno jako soupis dle hlav nebo obecněji také soupis podle jakékoliv jednotky.

5.1. Řím

Nejstarší dochované zmínky o stavbách se datují kolem poloviny 5. století př. n. l., kdy byl vydán Zákon dvanácti desek (tabulí). Zákon 12 desek lze charakterizovat jako primitivní kodifikaci římského obyčejového práva.³¹ Tento zákon jako první zahrnoval právo sousedské, dědické, ale především předpisy práva správního, které upravovaly stavební režim aj. Již v této době se dělily a rozlišovaly věci na věci movité a věci nemovité. Z tohoto období pochází často citované římské pravidlo „*superficies solo cedit*“, což znamená, že povrch ustupuje půdě. Toto spojení vzešlo ze spojení movité věci s nemovitostí, kdy za věc hlavní se vždy považoval pozemek. Protože jsou nemovitosti zpravidla věci velké hodnoty, stanoví právní řády pro převody pozemků zvláštní formy, jejichž hlavním cílem je zajištění náležité evidence a přehledu o pohybu těchto významných objektů. Řím neznal pozemkové knihy ani jinou formu registrace, publicita při prodeji nemovitostí se zajišťovala prostě tím, že pozemky na italské půdě (ne pozemky v provinciích) se mohly převádět pouze pomocí slavnostního jednání, tzv. *mancipace*, při které muselo být přítomno pět obyčejných a jeden zvláštní svědek, anebo se jednání muselo odbývat před státním úředníkem, obyčejně před *praetorem*.³²

5.2. Naše území

Dnešní katastr nemovitostí měl své právní předchůdce. V naší novodobé historii za tyto právní předchůdce můžeme označit jednak stabilní katastr, jednak pozemkovou knihu.³³

³¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*, Praha, nakladatelství C.H. Beck, 1995, 1. vydání, 386 s., ISBN 80-7179-031-1

³² KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*, Praha, nakladatelství C.H. Beck, 1995, 1. vydání, 386 s., ISBN 80-7179-031-1

³³ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X

První zmínky o evidenci majetku sahají již do 14. století, kdy byly zřízeny tzv. Zemské desky. Prvotní funkcí desek byla služba u zápisů o soudních sporech, což úzce souviselo se zápisem veškerých soukromých práv. Tato soukromá práva si začala nárokovat především šlechta. Změna při zapisování do Zemských desek se udála po požáru, kdy většina zemských desek byla poničených. Při zapisování nestačilo už jen osobní přiznání, ale museli se předkládat i písemné doklady. Hlavní funkcí desek bylo zaznamenávat pouze majetkové převody a dluhy. V zemských knihách se nachází především majetek šlechty, církevních řádů a bývalých královských měst. Církevní instituce první pochopily cenu písemného zpečetěného dokladu o svém majetku a postavení a také světská feudální si totéž uvědomili, ovšem s jistým zpožděním, a začali své dokumenty ukládat v klenotnicích kostelů a kapitul.³⁴

V souvislosti s reorganizací správy a soudnictví uskutečněnou v rámci upevnění neoabsolutismu po odeznění událostí let 1848 a 1849 se desky zemské dostávají pod správu II. sekce okresního soudu na Malé Straně v Praze. Mění se i název, v letech 1850-1852 se z registratury desk zemských stává ředitelství desk zemských a pozemkových knih a posléze se z názvu desky zemské vytrácejí úplně a zůstává pouze Úřad pozemkových knih.³⁵ Existence Zemských desek definitivně skončila rokem 1964. Tyto písemnosti byly původně součástí úřadu desk zemských, ale v důsledku josefínských soudních reforem ztratily praktickou upotřebitelnost pro zmodernizovanou evidenci pozemkového vlastnictví.³⁶

Další z prvních evidencí pozemků na našem území patří tzv. berní ruly. První berní rula byla zřízena roku 1654 a zanikla v roce 1757, byla nazývána jako „osedlostní“ daňová soustava, která fungovala na základě šetření a popisu pozemků bez měření. Tzv. osedlost představovala územní celek o velikosti 11-23 ha, do níž patřili 4 chalupníci nebo 8 domkářů, kteří tvořili dohromady 1 berní jednotku, a tím pádem i jednu berní rulu. Berní ruly probíhaly ve 4 etapách. První berní rula probíhala od roku 1654 do roku 1684, kdy ji nahradila druhá berní rula, fungující do roku 1748.³⁷ První berní ruly byly známy tím, že této dani měly být podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných či ostatních poplatníků, jako například farářů,

³⁴ POLIŠENSKÁ, Milada, *České desky zemské, vliv moravského archivnictví a geneze Českého zemského archivu*, Olomouc, knižnice Verbum, 2005, svazek 16, 120 s., ISBN 80-7329-110-X

³⁵ POLIŠENSKÁ, Milada, *České desky zemské, vliv moravského archivnictví a geneze Českého zemského archivu*, Olomouc, knižnice Verbum, 2005, svazek 16, 52 s., ISBN 80-7329-110-X

³⁶ POLIŠENSKÁ, Milada, *České desky zemské, vliv moravského archivnictví a geneze Českého zemského archivu*, Olomouc, knižnice Verbum, 2005, svazek 16, 144 s., ISBN 80-7329-110-X

³⁷ MALÝ, Karel, et al., *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*, Praha, nakladatelství Linde, 2003, 3. přepracované vydání, 673 s., ISBN 80-7201-433-1

mlynářů, apod. Teprve r. 1748 byl zaveden od dob Josefa I. připravovaný berní katastr – soupis poddanské půdy, ze které byla odváděna berně (1. tereziánský katastr) a jeho revize v r. 1757 (2. tereziánský katastr).³⁸ Od tohoto roku platila třetí berní rula, označovaná také jako 1. tereziánský katastr rustikální a trvala do roku 1757, kdy ji vystřídala poslední, a to 4. berní rula. Poslední berní rula se označovala jako 2. tereziánský katastr rustikální. Vedle osad – vesnic se objevily zvláštní katastrální obce, tj. soupisy domů a pozemků, které byly při sestavování vojenských odvodních seznamů považovány za jedno katastrální číslo. Katastrální obce měly právo volit si své rychtáře, konšely a obecní výbory. Tyto orgány byly nadány jistou pravomocí, zvláště při rozpisu daní, správě obecních záležitostí, např. měly udržovat nemovitosti, které patřily obcím, udržovat mosty, cesty, vydržovat faráře, obecního pastevce, učitele a ponocného.³⁹

O zřízení stabilního katastru rozhodl císař Josef II., a to nejvyšším patentem vydaným dne 23.12. 1817, který zřizoval pozemkovou daň a vyměření půdy. Cílem nově zakládaného katastru bylo dosáhnout spravedlivějšího rozdělení daně z půdy a také zvýšení výnosu daně z této půdy.⁴⁰ Podle tohoto patentu měli být podrobeny dani všechny pozemky, a to bez ohledu na to, zda se jedná o půdu rustikální nebo dominikální, což byla jedna z největších změn oproti předešlým berním rulám. Většina dnešních katastrálních území jako technických jednotek KN pochází z doby vzniku stabilního katastru.

Moderní pozemkové evidence v bodech

- Stabilní katastr byl zřízen císařským patentem o pozemkové dani z roku 1817.
- Pozemková kniha a pozemkový katastr
- Zemské desky 1874- 1950
- Železniční knihy 1874-1964
- Horní knihy 1854-1958
- Pozemkový katastr ČR, o kterém pojednává zákon č.177/27 Sb.
- Jednotná evidence půdy (JEP)

³⁸ MALÝ, Karel, et al., *Dějiny českého a Československého práva do roku 1945*, Praha, nakladatelství Linde, 2003, 3. přepracované vydání, 673 s., ISBN 80-7201-433-1

³⁹ MALÝ, Karel, et al., *Dějiny českého a Československého práva do roku 1945*, Praha, nakladatelství Linde, 2003, 3. přepracované vydání, 673 s., ISBN 80-7201-433-1

⁴⁰ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str.1

- Evidence nemovitostí, zákon č. 22/64 Sb. a vyhláška č. 23/64 Sb.
- Katastr nemovitostí ČR, zákon č. 344/92 Sb. a zákon č. 265/92 Sb.

Písemné historické prameny

Katastry jsou dosud nedocenenými prameny pro histogeografická studia, např. pro otázky topografické, hospodářské, vývoj dopravní sítě, obyvatelstva, dějiny urbanismu aj.

Od poloviny 17. století, kdy vznikla berní rula jako první český katastr, se k hodnotným historicko-geografickým písemným a později i mapovým pramenům úřední povahy zařadily katastry. Berní rula (Catastrum dollare, 1654) poskytuje údaje o sídelní topografii českých zemí po třicetileté válce. Následovaly katastry tereziánský (rustikál a dominikál - pro Čechy 1748-1757, pro Moravu 1749 a 1750), josefský (1789 společně pro rustikál i dominikál podle katastrálních obcí, částečně zrušen 1792) a stabilní (1824-1843, reambulace 1869-1881). Písemný (tzv. oceňovací) elaborát stabilního katastru obsahuje množství údajů pro výzkum geografického prostředí českých zemí 1. poloviny 19. století.⁴¹

Podle právních předpisů převzatých z dob, kdy naše země byla součástí Rakousko-Uherska, byl katastr veden na celém našem území až do r. 1927, kdy byl přijat zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Důvodem pro přijetí tohoto zákona byla zejména potřeba upevnit základy nově vzniklé Československé republiky. Tomu mělo přispět i vytvoření moderního a hlavně pro celé území nově vzniklého státu jednotného katastrálního díla.⁴² V socialistickém období našeho státu se katastr zaměřoval především na evidenci půdy ve smyslu v plánování národního hospodářství.

Pozemkový katastr byl na našem území veden cca do roku 1957, kdy o jeho další vedení ztratil stát zájem. Od tohoto roku byla namísto pozemkového katastru vedena tzv. Jednotná evidence půdy. Ta již nesloužila daňovým účelům, ale plánování národního hospodářství, v zemědělství především stanovení dodávek zemědělských produktů. Proto Jednotná evidence půdy nezachycovala vlastnické vztahy k půdě, ale byla evidencí o tom, kdo jakou půdu užívá. Jednotná evidence půdy byla vedena

⁴¹ SEMOTANOVÁ, E., *Historická geografie Českých zemí*, Praha, Historický ústav AV ČR 1998, 293s., sv. 16, ISBN: 80-85268-73-6

⁴² BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.1

do roku 1964.⁴³ Tato evidence měla za úkol evidovat údaje o pozemcích podle uživatelů pozemků a vlastnické vztahy se staly druhořadými. Dále měla poskytovat údaje k řádnému hospodaření s půdním fondem, k rozšiřování plochy orné půdy a ke zvyšování zemědělské výroby.

Počátkem 60. let, kdy se nový režim stabilizoval, začalo i tomuto režimu vadit, že není schopen řádně podchytit, komu patří která nemovitost. Uvažovalo se sice o uvedení pozemkové knihy a pozemkového katastru do souladu se skutečností, bylo však konstatováno, že tyto pozemkové evidence se natolik rozešly se skutečným stavem, že je efektivnější založit novou evidenci než tyto původní evidence obnovit.⁴⁴

Proto byla v r.1964 zřízena zákonem č.22/1964 Sb. evidence nemovitostí. Tato pozemková evidence převzala operát Jednotné evidence půdy s tím, že tento operát bude vedle dosud vedených užívacích vztahů rozšířen o evidenci vlastnických vztahů.⁴⁵ Podle zákona se v evidenci nemovitostí vyznačovali veškeré nemovitosti také s uvedením druhů pozemků, výměr a způsobu využívání, což byla jedna z největších změn v porovnání s předešlými evidencemi.

Historie označování nemovitostí

Označováním budov se v 60. letech na našem území zabírala Vyhláška ministerstva vnitra č.97/61 Sb. o názvech obcí, označování ulic a číslování domů. Všechny domy určené k trvalému obývání musely mít popisné číslo. Popisným číslem musely být rovněž opatřeny tovární, administrativní, obchodní a podobné budovy trvalého rázu, i když nejsou obývány trvale. O tom, zda je budova určena k trvalému obývání, nebo zda jde o budovu trvalého rázu, rozhoduje stavební úřad.⁴⁶

Stavby sloužící k prozatímnímu nebo občasnému bydlení musí být označeny řadovým číslem evidenčním.⁴⁷ Tato vyhláška byla předchůdce vyhlášky č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu

⁴³ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.1

⁴⁴ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.15

⁴⁵ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.15

⁴⁶ Vyhláška ministerstva vnitra č. 97/61 Sb. ze dne 4. září 1961, o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, § 6, odst. 1

⁴⁷ Vyhláška ministerstva vnitra č. 97/61 Sb. ze dne 4. září 1961, o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, § 6, odst. 3

použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění vyhlášky č. 193/2001 Sb.

6. Evidence

Z hlediska širšího uplatnění evidenčního principu je problematické provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Uplatnění takového principu lze dokumentovat podle stavu pozemkové knihy v 50. a 60. letech, kdy byla v roce 1964 pro rozpor se skutečným stavem zcela uzavřena. Samostatná evidence nemovitostí byla založena pouze na evidenčním principu, jehož uplatnění se vůbec neosvědčilo. Zápis do katastru nemovitostí se totiž prováděl až dodatečně po vzniku práv zapisovaných do katastru a jeho provedení bylo zcela závislé na splnění ohlašovací povinnosti vlastníkem nebo jiným oprávněným. Uplatnění evidenčního principu tímto způsobem vedlo k tomu, že stav zápisů ve veřejné evidenci neustále zaostával za skutečným stavem věcí. Dosáhnout jakéhokoliv souladu se skutečností bylo tudíž velmi obtížné a dělo se tak s určitým zpožděním anebo případně vůbec ne.

V praxi zejména na velkých sídlištích může dojít k situaci, kdy jedna velká budova (dům s jednotkami) má přiděleno několik samostatných popisných čísel, ke kterým však nejsou v katastru nemovitostí přiřazeny samostatné stavební parcely. Protože v katastru nemovitostí je aplikován princip, že k jednomu popisnému číslu může existovat pouze jedna stavební parcela, bylo by nutné pozemek pod touto velkou budovou rozdělit na jednotlivé pozemky pod jednotlivými domy s popisnými čísly nebo s čísly evidenčními (tj. na jednotlivé stavební parcely). Tyto domy by však měly mít povahu právně samostatných věcí a rozdělení by bylo možné provést jen na základě kolaudačního rozhodnutí, které by bylo výsledkem posouzení, zda skutečně vznikají podle stavebních předpisů samostatné stavby. Toto rozhodnutí by muselo být doloženo geometrickým plánem. Protože tento závažný problém není legislativně řešen, bude zřejmě nutné po určitou dobu (do jeho vyřešení) najít zvláštní formu evidování této skutečnosti v katastru nemovitostí a nekomplikovat dále již tak komplikovaný postup.⁴⁸

6.1. Evidence nemovitostí

Nemovitost (dům, pozemek) musí být v listině uvedena způsobem, který vylučuje jakoukoliv lokalizační záměnu dané nemovitosti. Uvádí se název

⁴⁸ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.12

katastrálního území, parcelní číslo nemovitosti a popisné číslo nebo evidenční číslo domu podle údajů katastru nemovitostí. Výměru parcely není nutné uvádět, protože tento údaj není závazným údajem katastru nemovitostí. U domu, který je postaven na cizím pozemku, tzn. i na pozemku, ke kterému bylo podle dřívějších předpisů zřízeno právo trvalého užívání pozemku, musí být v právní listině uvedeno i číslo této stavební parcely, i když není předmětem zápisu do katastru nemovitostí.⁴⁹

Mezi údaje, potřebné pro vklad do katastru nemovitostí o budovách patří:

- vlastník (údaje o osobách- tzn. jméno, příjmení, zástupce, IČO, PSČ, adresa)
- správce (údaje o osobách- tzn. jméno, příjmení, zástupce, IČO, PSČ, adresa)
- parcelní čísla pozemků, na kterých budova stojí
- celková podlahová plocha všech jednotek
- celková podlahová plocha všech společných prostor
- celková podlahová plocha všech nebytových jednotek vzniklých ze společných prostor na náklady členů
- počet bytových jednotek v budově
- počet nebytových jednotek v budově

V každém prohlášení vlastníka musí být uvedeno: název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena a číslo popisné podle údajů KN, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, popřípadě popis jejich umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány.

6.2 Evidence pozemků

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací jako parcely.

Mezi údaje, potřebné pro vklad do KN o pozemku patří:

- název katastrálního úřadu
- adresa katastrálního úřadu
- katastrální území
- parcelní číslo pozemku
- číslo popisné (budovy, nebo části budovy, která na pozemku stojí)

⁴⁹ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.14

- číslo orientační (budovy, nebo části budovy, která na pozemku stojí)
- plocha pozemku
- údaj o vlastníku (číslo listu vlastnictví)
- údaj o bonitované půdně ekologické jednotce (BPEJ)

Dále sem patří označení druhu pozemku, jako např. zda se jedná o ornou půdu, chmelnici, zahradu, vinici apod. Další informací o pozemku musí být způsob využití nemovitosti, tzn. podrobněji rozvést druh pozemku, např. druh pozemku vodní plochy se člení na rybník, tok přírodní a vodní umělou nádrž. Tímto způsobem by měl být podrobněji popsán každý druh pozemku. Posledním prvkem důležitým pro evidenci půdy v KN je způsob ochrany nemovitosti. Je třeba popsat, jestli je území menší nebo rozsáhlé chráněné území, či jestli se na daném území nenachází jakékoliv ložisko slatin nebo rašelin, také zda je nemovitost jednotlivou kulturní památkou nebo součástí památkově chráněné rezervace. Dále musí zápis obsahovat údaj o tom, že nezemědělský pozemek je součástí zemědělského půdního fond a údaj, že nemovitost leží v chráněném území geodetického bodu. Podle katastrální vyhlášky vydané v roce 2007, se v katastru jako parcela eviduje:

- a) pozemek, na kterém je vodní nádrž, a pozemek tvořící koryto vodního toku, je-li jeho koryto široké nejméně 2 m,
- b) zastavěná plocha budovou nebo vodním dílem
- c) nezastavěná plocha mezi budovami
- d) pozemek, na kterém je pozemní komunikace, s výjimkou komunikací pro pěší a cyklisty
- e) nezastavěná plocha funkčně související s vodním dílem

6.3 Evidence staveb

Katastr nemovitostí neeviduje takové stavby, jako jsou např. rozvody plynu, elektřiny, tepla a vody, kanalizace, propustky, jezy, reklamní stojany atd. Z tohoto hlediska by veřejnost samozřejmě uvítala, kdyby soupis staveb v katastru byl úplný a kdyby z katastru mohla získávat podrobné informace o všech v terénu vybudovaných stavbách bez ohledu na jejich charakter.⁵⁰

⁵⁰ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.3

O budovách musí být v KN uvedeno, jakým způsobem je budova využívána, zda-li má přidělené číslo popisné nebo evidenční a na kterém pozemku se nachází.

Typy stavby

Rozlišuje se celkem 6 typů staveb, a to: budova s číslem popisným, budova s číslem evidenčním, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěná budova a vodní dílo.

7. Způsob označování

Hlavním vodítkem pro označování nemovitostí a pro zapisování údajů o právních vztazích do katastru je především odstavec 1 a odstavec 2 § 5 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon, dále také jen jako KZ).

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

- a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- c) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) rozestavěné byty označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
- f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor,
- g) vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla.⁵¹

Odstavec 2 je v KZ definován tímto způsobem- „Má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, je

⁵¹ Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 5, odst. 1

přípustné též označení převáděné části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, pokud z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných právních vztahů podle takového geometrického plánu.⁵²

Geometrický plán je geodetickým podkladem a neoddělitelnou součástí všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, a přílohou listin, kterými se zřizuje věčné břemeno k části pozemku.⁵³

Geometrický plán je výsledkem zeměměřických činností a zhotovuje se zejména pro:

- rozdělení pozemku (např. při prodeji části pozemku jinému vlastníkovi),
- změnu hranice pozemku (např. při vyrovnání hranice pozemku mezi sousedy),
- změnu hranice druhu pozemku (např. mezi lesním pozemkem a trvalým travním porostem, ornou půdou a chmelnicí),
- vyznačení nové budovy (která je předmětem evidence v katastru nemovitostí) nebo změny jejího vnějšího půdorysného ohraničení, např. pro vydání kolaudačního rozhodnutí (s výjimkou drobných staveb),
- vyznačení budovy nebo změny jejího vnějšího půdorysného ohraničení, jedná-li se o budovu, která je příslušenstvím jiné budovy evidované v katastru nemovitostí na téže parcele (s výjimkou drobných staveb)
- vyznačení rozestavěné budovy
- doplnění katastru nemovitostí o pozemek, vedený dosud ve zjednodušené evidenci parcel, pokud se jeho hranice vytyčují a označují v terénu hraničními znaky (jedná se o pozemek, nezobrazený v katastrální mapě, který byl dříve sloučen do většího půdního celku).⁵⁴

Požadavek na přesné, jednotné a obecně srozumitelné označování nemovitostí není bezdůvodný. Jeho respektováním je zajištěno, že právní úkony týkající se nemovitostí budou jasně srozumitelné nejen účastníkům smlouvy, kteří by zřejmě rozuměli i označení pozemku typu „pole pod Doubravkou“, označení budov

⁵² Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 5, odst. 1

⁵³ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

⁵⁴ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

typu „dům u Hybernů“ atp., ale bude srozumitelný každému, a to nejen v současnosti, ale i v budoucnu. Jedná se o požadavek obecné srozumitelnosti, právě tak jako u typového označování jiných prvků právního úkonu, např. fyzických osob.⁵⁵ Veškeré nemovitosti musí být označeny způsobem, kterým ho uvádí KZ v paragrafu § 5 odst. 1.

V našem katastru jsou sepsány všechny pozemky, ze staveb však jen stavby typu budov, o kterých to stanoví katastrální zákon. Jedná se o budovy s číslem popisným či evidenčním a v rámci areálů nemovitostí, které nemají čísla popisná či evidenční, jen o budovu hlavní. Ostatní budovy tvořící příslušenství výše uvedených budov jsou sice v katastrálních mapách zobrazeny, v písemném operátu katastru nemovitostí však o nich není uveden žádný upřesňující popis. Jiné stavby kromě staveb typu budov nejsou v katastru sepsány a popsány vůbec, pouze u některých z nich je rovněž proveden jejich zákres do katastrální mapy.⁵⁶

Při označování pozemků a budov je nezbytné mít na paměti, že v našem právním řádu je stavba zcela odlišnou a právně nezávislou věcí od pozemku, na kterém se nachází. Proto musí z listiny vždy jednoznačně vyplývat, zda se právní úkon týká pouze pozemku, pouze budovy anebo pozemku i budovy.⁵⁷

7.1. Způsob označování pozemků

Při označování nemovitostí parcelními čísly je třeba vzít v potaz, že k označení pozemků musí být užita parcelní čísla podle současného platného stavu katastru. Nelze tedy uvádět parcelní čísla, která měly dotčené pozemky v minulosti, pokud došlo například v důsledku obnovy katastrálního operátu k přečíslování parcel. V této souvislosti platí jednoznačné ust. § 20 KZ, podle kterého je parcelní číslo závazným údajem katastru pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru. Historická parcelní čísla lze užít v souladu s ust. odstavce 1 písm. b) při označování pozemků evidovaných v katastru zjednodušeným způsobem,

⁵⁵ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str.144

⁵⁶ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str.3

⁵⁷ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str.145

ale samozřejmě pouze za předpokladu, že tato historická parcelní čísla již jsou součástí dnes platné zjednodušené evidence. V katastrálních územích, v nichž jsou vedle sebe užity dvě řady parcelních čísel, a to jedna řada pro parcely stavební a druhá pro parcely pozemkové, je žádoucí také uvádět, zda se jedná o parcely stavební nebo pozemkové.⁵⁸ Parcelní číslo se uvádí ve tvaru zlomku a skládá se z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli.

Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné. Pokud by rozdělením parcely vznikalo více než 999 poddělení, může katastrální úřad provést na dotčené části katastrálního území přečíslování parcel nebo označit parcely kmenovými čísly navazujícími na poslední použité číslo.⁵⁹

V katastrálních územích, ve kterých jsou parcely označeny v jedné číselné řadě, není nutné v listině výslovně uvádět, zda se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu.⁶⁰

Pokud se má označit pouze pozemek pod budovou, tak se označuje například takto „pozemek st. p. č. 145/3“ nebo „pozemek st. p. č. 145/3 pod č. p. 165“ nebo „pozemek st. p. č. 145/3 bez stavby“. Při vzniku pozemku, který se skládá z více částí pozemků, je možné, aby jejich označení v listině bylo vyjádřeno písmeny malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým jsou vymezeny. Nově vzniklé parcely se podle aktuální katastrální vyhlášky označují číslem ve tvaru zlomku, kde čitatelem je kmenové číslo původní parcely a jmenovatelem je první vyšší dosud nepoužité číslo poddělení. Dále se nově vzniklé parcely mohou označovat číslem následujícím za posledním použitým kmenovým parcelním číslem příslušné číselné řady.

7.2. Způsob označování budov

Podle ustanovení § 6 odst. 1 vyhl. Č.97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, měly mít všechny budovy určené k trvalému

⁵⁸ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str.145

⁵⁹ Vyhláška 26/2007 Sb. ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

⁶⁰ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

obývání popisné číslo. Také některé jiné budovy trvalého rázu musely být opatřeny popisným číslem. Bylo by proto možné usoudit, že bylo-li něco označeno popisným číslem, jedná se vždy o samostatnou budovu, tedy o celou věc způsobilou být předmětem vlastnictví. Při vedení bývalé evidence nemovitostí se z takové úvahy vycházelo. Každé popisné číslo bylo evidováno samostatně. O číslování budov rozhodovaly v minulosti místní (městské) národní výbory, nyní o něm rozhodují obecní (městské) úřady. Při přidělování popisných čísel administrativním a obdobným budovám se postupuje skutečně v souladu s ustanoveními právních předpisů o číslování domů. Celé administrativní budově bývá přiděleno jedno popisné číslo, i když má administrativní budova více schodišť a více vchodů. V případě budov určených k trvalému obývání však bývají popisná čísla zpravidla přidělena jednotlivým vchodům, nikoli celé budově.⁶¹

V případě, že se má označit budova bez pozemku (bez stavební parcely), musí se označit jako budova na pozemku, například „budova č. p. 89 na pozemku st. p. č. 430“ nebo „garáž na pozemku p. č. 249/1“. Avšak pokud je v listinách zaznamenána budova i s pozemkem na kterém stojí, označují se tyto nemovitosti například takto „budova č. p. 137 na pozemku st. p. č. 788 a pozemek st. p. č. 788“ nebo „budova č. p. 90 s pozemkem st. p. č. 429 na kterém je postavena“ nebo „pozemek p. č. 249/1 s garáží na něm postavenou“. Pro jednoznačnost v označování budov je lepší, aby se v listinách zaznamenávalo i příslušenství související k nemovitostem, tím může být např. garáž, kolna, dílna, stodola, atd.. Příslušenství u dané nemovitosti by mělo být uvedeno svým popisem a parcelním číslem pozemku, na kterém stojí, tzn. aby bylo řádně identifikováno. Přesné vyjádření může mít například takovou podobu „Dům č. p. 52 na st. p. č. 105 s veškerým příslušenstvím, tj. s garáží, stodolou a chlévy, stojícími na tomtéž pozemku jako stavba hlavní a pozemek st. p. č. 105“ nebo „Dům č. p. 52 na st. p. č. 105 s veškerým příslušenstvím, tj. s garáží, stodolou a chlévy postavenými na st. p. č. 105 a pozemek st. p. č. 105“.

Z katastru nemovitostí ani z jiných listin zpravidla ani nelze zjistit, zda popisné číslo označuje pouze jeden z vchodů do budovy, nebo celou budovu. Všichni vycházejí z předpokladu, že číslem popisným je označena vždy pouze celá budova, tak jak to stanovila vyhláška č. 97/1961 Sb. Proto privatizace jednotlivých vchodů

⁶¹ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.117

tanečných popisnými čísly a bytů v těchto vchodech stále probíhá.⁶² Dvě čísla popisná mohou mít společné základy a nosnou zeď, další navíc společnou střechu, jiná ještě společné sklepní prostory nebo rozvod inženýrských sítí atd.⁶³ Způsob označování budov upravuje také dosavadní katastrální zákon.

V ustanovení odstavce 1 písm. c), d), a f) je uveden nerealizovatelný požadavek na označení budov, které nemají přiděleno číslo popisné ani evidenční, příslušnosti části obce. Část obce totiž není určitou ohraničenou částí území, ale vyjadřuje příslušnost k určité řadě čísel popisných nebo evidenčních. Část obce tedy nelze uvést u budov, které číslo popisné ani evidenční přiděleno nemají. Katastrální úřady proto při zápisech do katastru v těchto případech uvedení příslušnosti stavby k části obce nevyžadují. Neuvedení příslušnosti budovy k části obce bývá v praxi tolerováno rovněž v případech, kdy v určitém katastrálním území je užitá pouze jedna řada čísel popisných či evidenčních a název této jediné číselné řady je totožný s názvem katastrálního území, ve kterém se nemovitost nachází.⁶⁴

Dalším ustanovením upravujícím způsob označování budov je vyhláška ministerstva vnitra ze dne 11. září 2000 č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel. Vyhláška stanovuje použití a umístění čísel k označení budov v obci dvěma odstavci v ust. § 4.

1) Každá budova se označuje pouze jediným číslem popisným nebo evidenčním. Spojí-li se dvě nebo více budov stavebně v jednu, má tato budova všechna čísla původních budov do nového rozhodnutí obce o přečíslování budov.

(2) Rozhodnutí obce o přidělení čísla popisného nebo evidenčního obsahuje údaje o budově podle katastru nemovitostí.⁶⁵

Ustanovení § 5 obsahuje také dva odstavce.

⁶² BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str.118

⁶³ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X, str.119

⁶⁴ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str.145

⁶⁵ Vyhláška ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, § 4

(1) Popisná, evidenční a orientační čísla se barevně liší. K číslování se užívá arabských číslic, u čísel popisných a evidenčních bez jakýchkoliv dodatků.

(2) Jako dodatek čísel orientačních může být použit jeden znak české abecedy bez diakritických znamének.⁶⁶

Ustanovení § 6 hovoří o tom, že se čísla umísťují tak, aby byla viditelná, a že čísla orientační se umísťují vždy pod tabulku s číslem popisným. Paragraf § 7 stanovuje náležitosti ohlášení o přečíslování budov.

K ohlášení o přečíslování budov, které obec zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu, se přikládá

a) rozhodnutí obce o přečíslování budov,

b) srovnávací sestava dosavadních a nových čísel budov, která obsahuje údaje o budově podle katastru nemovitostí.⁶⁷

7.3 Způsob označování bytů a nebytových prostor

V katastru nemovitostí jsou byty a nebytové prostory zapisovány s číslem, složeným z čísla popisného a z vlastního čísla bytu nebo nebytového prostoru v domě, které může být až čtyřmístné.⁶⁸ To lze výborně využívat například tehdy, je-li budova na více parcelách a s více čísly popisnými a jednotky jsou očíslovány v samostatných řadách v rámci jednotlivých čísel popisných. V tomto případě se přiřazením čísla popisného k vlastnímu číslu jednotky docílí jednoznačného označení jednotek v rámci celé budovy. V budovách, v nichž jsou byty a nebytové prostory očíslovány v rámci jednoho čísla popisného v samostatných číselných řadách, tj. byty jsou očíslovány jednou řadou čísel a nebytové prostory druhou řadou čísel, se nezaměnitelnost v označení jednotek a dosažení jedné číselné řady zajistí jednoduchým úkonem, tak, že k číslům nebytových prostorů se přičte např. číslo 100.⁶⁹

⁶⁶ Vyhláška ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, § 5

⁶⁷ Vyhláška ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, § 7

⁶⁸ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

⁶⁹ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.20

Z popisu jednotky musí být zřejmé, o jakou jednotku se jedná (byt, ateliér, garáž, provozovna, dílna, jiný nebytový prostor). V popisu bytu a nebytových prostorů se zejména uvádí, z jakých místností s příslušenstvím se jednotka skládá a jaká je jejich podlahová plocha. Dále se uvádí vybavení jednotky zařizovacími předměty s uvedením počtu kusů (kuchyňská linka, kuchyňský sporák, karma, vestavěné skříně, vana, umyvadla atd.)⁷⁰

K očíslování bytů a nebytových prostor, ale i k určení jiných záležitostí nebo údajů, musí mít stavebníci k dispozici schéma každého podlaží budoucího domu. V něm, podle definic, zavedených v § 2 písm. b), c), d) zákona č. 72/1994 Sb., barevně nebo šrafováním vyznačí, a tak na byty, nebytové prostory a společné části rozčlení, všechny prostory budoucího domu. Dále stavebníci určí a do schématu zanesou, rozsah podlahové plochy každé jednotky v domě. Rozsah podlahové plochy jednotky určí stavebníci podle § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb. Poté ve schématu očíslojí všechny byty a nebytové prostory. Způsob očíslování bytů nebo nebytových prostorů by měl odpovídat obecně uplatňovaným zásadám. V tomto případě by měly být byty nebo nebytové prostory ve schématu očíslovány v jedné číselné řadě. Údaje o čísle a umístění každého bytu nebo nebytového prostoru, o rozsahu podlahové plochy každé jednotky, a o pojmenování nebytového prostoru, by poté měly být přesně přeneseny a zapsány do smlouvy o výstavbě (čísla bytů a případných nebytových prostorů, jejich popis a výměry jejich podlahových ploch, musí být ve schématu i ve smlouvě shodné).⁷¹

⁷⁰ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s

⁷¹ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1, str.51

8. Zvláštní předpisy pro evidenci a označování staveb v katastru nemovitostí

Tyto stavby, spojené pevným základem se zemí, nejsou dosud jednoznačně vymezeny žádným obecně závazným právním předpisem. Předpokládalo se, že by se mělo jednat především o výrazné stavby na zemském povrchu, jako jsou např. tělesa vodních přehrad, chladicí věže jaderných elektráren apod. První průlom do těchto reálných úvah však přinesl nový vodní zákon, který uvádí, že v katastru nemovitostí se evidují podle § 20 odst. 1 vodního zákona přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem.⁷²

⁷² OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.

9. Změny v katastrálním zákoně

K názvu zákona

Dosavadní název katastrálního zákona, který uváděl, že se jedná o katastr nemovitostí České republiky, již není nutno převzít. Označení republiky, ve které zákon platí, bylo v jednotném federálním státě vynuceno tím, že na Slovensku existoval katastr nemovitostí Slovenské republiky. Po rozdělení federace již není nutné zdůrazňovat, kde zákon platí, protože je zřejmé, že platí na území celého státu.⁷³

Rozdělení problematiky vedení KN do dvou zákonů má svůj původ v kompetencích bývalého Federálního shromáždění a České národní rady. Právní úprava vlastnictví patřila do působnosti federace, zatímco právní úprava evidování nemovitostí patřila do působnosti republik. Proto byla část týkající se vlastnických a jiných věcných práv upravena pro celé bývalé Československo federálním zákonem a zbylá problematika zákonem České národní rady. Tato roztržičnost právní úpravy do dvou zákonů dosud přetrvává, ač pro to již není žádný důvod.⁷⁴

Podnět ke změně dala vláda již v roce 1996 v souvislosti s tehdejšími projednáváním novel stávajících katastrálních předpisů. Pouhé spojení dvou právních norem do jedné by však na budoucí vývoj katastru nemovitostí nemuselo mít žádný vliv. V této souvislosti je třeba konstatovat, že problematika upravená dosud katastrálním zákonem by v nové právní úpravě neměla doznat podstatných změn a bude vycházet z dosavadní právní úpravy. Naproti tomu v případě problematiky řešené v dnešní době zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se navrhuje koncepčně zcela nové řešení.⁷⁵

Vláda ČR na schůzi, konané dne 15. 8. 2012, schválila návrh nového KZ a návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o KN. Tento zákon by měl nabýt účinnosti dnem 1. 1. 2014. Hlavním prvkem, který se změnil, je, že se úplně ruší zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a je kompletně zapracován do všech pěti částí, které nový vládní návrh obsahuje. Další neméně důležitou změnou, kterou přináší vládní návrh zákona, je změna pojmů, zobecnění některých odstavců a především podrobnější specifikace jak některých pojmů, tak i celých paragrafů.

⁷³ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část

⁷⁴ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část

⁷⁵ BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str. 308, ISBN 80-7179-824-X, str.23

Zásadní změnou je především nová definice pojmu nemovitost a uplatnění zásady superficies solo cedit, podle které je stavba součástí pozemku.⁷⁶

Tato zásada určuje, že povrch ustupuje půdě, tj. vyloženo tak, že stavba je součástí pozemku, což je právní zásada, podle které všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Ten, kdo je vlastník pozemku, je označován za vlastníka všech staveb nacházejících se na daném pozemku. Tato zásada pochází z římského práva, kde ji zformuloval římský právník Gaius, který stanovil, že stavba je součástí pozemku. Prakticky tedy stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, ale bude součástí pozemku, na kterém vznikla. Obnovení této zásady není možné naráz, protože mnoho staveb se nachází na pozemcích jiných vlastníků a vlastnické právo má ve všech případech stejnou ústavní ochranu, kterou mu poskytuje mj. článek 11 Listiny základních práv a svobod. Aby bylo možno přejít na novou právní úpravu bez problémů, bude třeba řady tzv. přechodných ustanovení.

Nový občanský zákoník zavádí také mnoho nových věcných práv, která dosud neexistovala, a která se budou zapisovat do katastru.⁷⁷

Nový katastrální zákon komplexně upraví problematiku katastru s výjimkou právní úpravy, která je již řešena v novém občanském zákoníku. Hlavní zásady nové právní úpravy byly schváleny usnesením vlády ze dne 4. ledna 2012 č. 2, kterým vláda schválila věcný záměr nového KZ. S ohledem na novou definici nemovitosti v občanském zákoníku bude nově definován předmět evidence v katastru, aby této definici odpovídal. Stavby totiž převážně přestanou být samostatnými věcmi a stanou se součástí pozemku. Jako samostatné věci budou proto stavby evidovány pouze v případě, že nebudou součástí pozemku nebo práva stavby, ale budou i nadále samostatnou věcí. To se týká jednak dočasných staveb, jednak staveb, které se nemohou stát součástí pozemku z toho důvodu, že vlastník stavby a vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, je odlišný. Ani v případě, že se stavby stanou součástí pozemku, a nebude proto možné evidovat je jako samostatné věci a zapisovat k nim práva, informace o těchto stavbách z katastru nezmizí. Informace o těchto stavbách

⁷⁶ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část, 2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

⁷⁷ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část, 2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

a jejich popis budou vedeny jako informace o pozemku, na kterém jsou tyto stavby postaveny.⁷⁸

KN zůstane i nadále veřejný, jak to ostatně předpokládá nový občanský zákoník, který ho označuje jako veřejný seznam. Jedině uplatnění zásady veřejnosti katastru totiž může zaručit, že se každý bude moci o stavu zápisů v katastru kdykoli dozvědět a nebude se moci vymlouvat na to, že o stavu zapsaném v katastru nevěděl.⁷⁹

Díky všem těmto opatřením by se měl katastr stát účinným a především bezpečným nástrojem pro dražební, hypoteční a realitní trh.

9.1. ČÁST PRVNÍ – obecná ustanovení

Katastrální zákon, účinný v současné době, tj. zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zahrnuje v části první celkem 4 paragrafy, kdežto návrh nového KZ obsahuje v části první celkem 5 paragrafů. Nový KZ vypustil odst. 4 § 1 část 1 o katastru nemovitostí, který zní: (4) Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.⁸⁰

Charakteristika a účel KN je převzata z dosavadního § 1 odst. 2 a 3 KZ s tím, že je zdůrazněno, že katastr je veřejný seznam, což zvýrazní vazbu na nový občanský zákoník. Drobná úprava se týká zjednodušení v tom smyslu, že ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa je samozřejmou ochranou životního prostředí, a proto není třeba ji zvláště zdůrazňovat. Naproti tomu je zpřesněn pojem týkající se daňové a poplatkové problematiky.⁸¹ Vládní návrh přidal nově paragraf 2, který se zabývá vymezením pojmů.

Vymezení pojmů je v zásadě převzato z dosavadního § 27 katastrálního zákona. Na úvod je přesunuto v souladu se současnými legislativními zvyklostmi. V definici pozemku se stanoví nové typy hranic, a to hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem a hranice rozsahu práva stavby. Pokud se týče hranice práva stavby, není dosud jasné, zda bude zřizováno i k pozemku, s nímž stavba tvoří jeden funkční celek anebo jen k pozemku

⁷⁸ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část, 2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

⁷⁹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), důvodová zpráva, obecná část, 2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

⁸⁰ Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

⁸¹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 1

bezprostředně zastavěnému stavbou. Pro jistotu se do zákona proto vkládá i tato hranice. Nově se v zákoně definuje geometrický plán, jehož definice je doposud jen v katastrální vyhlášce.⁸²

Pojmy jsou vymezeny takto – viz § 2 Vymezení pojmů:

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
- e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- h) katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- i) katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků,

⁸² Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 2

- j) geometrickým plánem technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,
- k) identifikací parcel porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu,
- l) budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.⁸³

Paragraf 3 se zaměřuje na předmět evidence v KN. Zde se objevuje změna v terminologii - pojmy „byty“ a „nebytové prostory“ jsou nahrazeny pojmem „jednotky“. Dalším prvkem, který se dočkal změny je ten, že dosavadní katastrální zákon nezná pojem hlavní stavba. Tento paragraf zobecnil 2 odstavce, a to odst. d) jednotky, vymezené podle občanského zákoníku⁸⁴ a odst. e) jednotky vymezené podle zákona č.72/1994.⁸⁵

V důsledku toho, že nový občanský zákoník definuje nemovitost podstatně jiným způsobem, je třeba stanovit, které z nově definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. Vymezení evidovaných nemovitostí je přitom takové, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru. Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako

⁸³ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 2 vymezení pojmů

⁸⁴ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 3 předmět evidence, odst. 1, pís. d)

⁸⁵ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 3 předmět evidence, odst. 1, pís. e)

potřebná se jeví i potřeba evidovat i dočasné stavby, které podle definice v občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, i když patří vlastníkovu pozemku, na kterém je stavba postavena, a kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, a to již s ohledem na vazbu katastru na základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Přitom je nezbytné reagovat na nový občanský zákoník, který počítá s tím, že jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku. Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. Představa evidence jiných nemovitostí v KN, např. podzemních staveb se samostatným účelovým určením, je nereálná. KN u nás ani nikde ve světě není na evidenci takových staveb technicky připraven. Pro všechny případy se stanoví možnost evidovat nemovitosti, o kterých to stanoví jiný zákon. Další odstavce § 3 jsou převzaty z dosavadního katastrálního zákona. Jimi stanovená ustanovení se v praxi osvědčila a není třeba na nich nic měnit. Nově je pouze formulováno ustanovení převzaté z odstavce 6 dosavadního zákona, týkající se nemovitostí důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu.⁸⁶

Nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu se v katastrální mapě zobrazují a práva k nim se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany nebo Bezpečnostní informační službou. Evidenci těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede Ministerstvo obrany nebo Bezpečnostní informační služba.⁸⁷

⁸⁶ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 3

⁸⁷ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 3 předmět evidence, odst. 5

Je třeba zdůraznit, že v katastru dosud evidované stavby, které se stanou součástí pozemku, a proto přestanou existovat jako samostatné věci a předměty evidence, z katastru nezmizí. Pouze namísto evidence těchto staveb bude vždy u příslušného pozemku, jehož bude stavba součástí, uvedena informace o tom, jaká stavba je součástí tohoto pozemku. Ustanovení obsahující toto řešení jsou formulována tak, aby se v tomto směru na faktickém obsahu katastru prakticky nic nezměnilo.⁸⁸

Paragraf 4 obsahuje ustanovení, týkající se obsahu katastru.

Ustanovení je v zásadě převzato z § 3 dosavadního KZ. V praxi se osvědčilo a není třeba na něm nic měnit. Pouze k požadavku Ministerstva financí bylo doplněno, že KN obsahuje cenové údaje. Tyto cenové údaje budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích a vedle toho budou vedeny i nové ceny, dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Rovněž se počítá v budoucnu se zavedením souboru lesních typů. Právní úprava a způsob jejich vedení bude obdobná jako u BPEJ. Vypuštěny naopak jsou souhrnné přehledy o půdním fondu, které nejsou obsahem KN, ale pouze jedním z výstupů, sestavovaných z údajů katastru. V odstavci dva je nově stanoveno, které osobní údaje se v katastru evidují o fyzických osobách tak, aby je bylo možno jednoznačně identifikovat. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že v KN není rozlišeno, zda fyzická osoba užívá nemovitost k podnikání či osobní potřebě. Proto není k její identifikaci využíváno IČ, ani když je podnikatelem. Fakticky se v tomto směru oproti dosavadnímu stavu nic nemění. Pro katastr (při právním jednání o nemovitostech obecně) je třeba mít jistotu o totožnosti osob, a to zpravidla v časovém odstupu i několika desítek let. Z tohoto úhlu pohledu nemůže vůbec obstát jako identifikátor pouhá adresa místa trvalého pobytu, kterou za svého života skoro každý mění (a mnozí vícekrát) a její změnu velmi často neohlásí. Je to tedy ještě mnohem čtenější jev než změna příjmení, která je i v době klesajícího počtu manželství také stále významným vlivem. Důsledky nejednoznačné identifikace osob v pozemkové knize se závažně projevují do dnešních dnů a tento zákon hledá jejich řešení v přechodném ustanovení, které se týká v katastru nedostatečně identifikovaných osob. Bylo by jistě žádoucí vynutit, aby stejné identifikační údaje

⁸⁸ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 3

byly uváděny i v listinách pro zápis do katastru. Toho však nelze pro nejednotnost předpisů pro vyhotovování různých listin zřejmě plně dosáhnout. Pro úplnost je ustanovení doplněno i o výčet údajů, které se do katastru zapisují o právnických osobách.⁸⁹

Odstavec 2 o fyzické osobě se do katastru zapisuje

- a) jméno, popřípadě jména a příjmení,
- b) rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště,
- d) místo narození,
- e) číslo elektronicky čitelného identifikačního dokladu.⁹⁰

Ustanovení odstavce 3 zní takto:

O právnické osobě se do katastru zapisuje

- a) název nebo obchodní firma,
- b) identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
- c) sídlo.⁹¹

Ustanovení § 4 odstavec 1, písm. b) je oproti původnímu znění jinak formulováno, navíc se ve vládním návrhu zákona vyděluje pod písm. c) samostatně údaje o cenách, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, vztahujícími se k obsahu KN.

Pro srovnání - současný katastrální zákon v § 3, písm. b) uvádí:

KN obsahuje:

- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje, umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru.⁹²

Text vládního návrhu katastrálního zákona, řeší stejný obsah v § 4, odst. 1, písm. b) a c) a zní takto:

⁸⁹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 4

⁹⁰ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 4 obsah katastru, odst. 2

⁹¹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 4 obsah katastru, odst. 3

⁹² Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 3, písm. b)

b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,

c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje, umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru.

Nově bude dle vládního návrhu KZ evidován také údaj o tom, zda se jedná u evidovaných budov o stavbu dočasnou - § 4, odst. 1, písm. d), dále upozornění, týkající se nemovitosti v případě, že jiný právní předpis určí povinnost vyznačit je v katastru, nebo jsou taková upozornění nutná a potřebná pro správu katastru - § 4 odst. 1, písm. f). Nově vládní návrh stanoví v § 4 odst. 1, písm. g), že katastr obsahuje i úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“).⁹³

Ustanovení § 5 zakončuje část 1 obecných ustanovení a obsahuje informace o katastrálním operátu. Ustanovení o obsahu katastrálního operátu je převzato z dosavadního § 4 KZ. Nově se stanoví, že součástí sbírky listin jsou i úplná znění prohlášení vlastníka domu, i když podle nich nebyl proveden žádný zápis do KN. To je vynuceno novým občanským zákoníkem. V souladu s úpravou předchozího ustanovení jsou i zde vypuštěny souhrnné přehledy o půdním fondu.⁹⁴ Zde byl vynechán z dosavadního KZ z § 4 odstavce 2, pís. c), který říká, že katastrální operát tvoří souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru. Hlavní změna v tomto ustanovení se nachází v odstavci 2 pís. e), že katastrální operát tvoří e) protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.⁹⁵

⁹³ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 4 obsah katastru, odst. 1, písm. g)

⁹⁴ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 5

⁹⁵ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část první, obecná ustanovení, § 5 katastrální operát, odst. 2, písm. e)

9.2. ČÁST DRUHÁ- zápis práva do katastru

Část druhá začíná základními ustanoveními, která zasahují do § 6, §7, § 8, § 9 a § 10. Paragraf 6 – Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva s povahou věcných práv a práva ujednaná jako věcná práva. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.⁹⁶

Ustanovení uvádí, že zápisy právních vztahů do katastru se budou provádět třemi způsoby, a to vkladem, záznamem a poznámkou. Tyto pojmy jsou pak definovány. U vkladu a záznamu je to prostřednictvím práv, která se daným způsobem zapisují do katastru, a u poznámky je to prostřednictvím vztahu zapisované významné informace k evidované nemovitosti nebo v katastru zapsanému vlastníkovu a jinému oprávněnému.⁹⁷

Paragraf 7 pojednává o způsobu písemností v listinné nebo v elektrické podobě a jejich součástí, které musí být s nimi spojeny. Toto ustanovení je rozvrženo do dvou odstavců. (1) Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem. (2) Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.⁹⁸

Paragraf 8 je pozměněný § 5 odst. 1 dosavadního katastrálního zákona o správě katastru. Znovu zde mizí pojem byt a je nahrazen pojmem jednotka. Požadavek na jednotný způsob označování nemovitostí v listinách zajistí, že nebude moci při zápisu dojít k jejich záměně za jiné. Je totiž třeba zajistit, aby pro zápis do katastru

⁹⁶ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 6

⁹⁷ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 6

⁹⁸ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 7, odst. 1 a odst. 2

byly nemovitosti v listinách identifikovány standardními údaji užívanými v katastru. Obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje.⁹⁹

Změna se dotkla v závěru písm. a) , který říká, že pozemek musí být označen v KN parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu. Další textem lišícím se oproti dosavadnímu KZ je pís. b), které bylo doplněno o informaci, že pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence musí obsahovat uvedení názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území. Nově přibylo pís. d)- V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití.¹⁰⁰

Písmeno e) v ustanovení § 8 je dobrým příkladem změny pojmů, které nový KZ zavedl.

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to e) jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním.¹⁰¹

Srovnání formulace písmene f) nového katastrálního zákona s dosavadním katastrálním zákonem:

Dosavadní katastrální zákon

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru musejí být označeny f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném

⁹⁹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 8

¹⁰⁰ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 8, pís. d)

¹⁰¹ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 8, pís. e)

domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.¹⁰²

Vládní návrh katastrálního zákona

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to f) rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku.¹⁰³

Naprostu byl vypuštěn druhý odstavec dosavadního KZ- (2) Má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, je přípustné též označení převáděné části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, pokud z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle takového geometrického plánu.¹⁰⁴

Paragraf 8 se rozšířil oproti dosavadnímu KZ ještě o další dvě písmena, a to g) a h), která pojednávají o označení nemovitosti v KN jako právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno a nemovitostí evidovanou v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena a způsobem jejího využití.

Paragraf 9 podrobněji specifikuje způsob vkladu údajů o právních vztazích do KN, o kterém pojednává dosavadní KZ v odst. 3 pís. a).

(1) Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.

(2) Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Na

¹⁰² Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), část druhá, správa katastru, § 5, odst. 1, písm. f)

¹⁰³ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 8, písm. f)

¹⁰⁴ Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), část druhá, správa katastru, § 5, odst. 2

postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně ! 145
správního řádu, vyjma odst. 2 věty třetí a čtvrté.¹⁰⁵

Po doručení listiny pro zápis právních vztahů katastrální úřad vyznačí v katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, aby každému při nahlédnutí do katastru bylo jasné, že u dané nemovitosti nastanou určité změny. Ustanovení přebírá dále z dosavadní právní úpravy zásadu pořadí, typickou pro vedení pozemkových evidencí ve všech civilizovaných zemích. Zároveň koriguje ustanovení správního řádu o řízení s předstihem žádosti ve smyslu novely zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č.349/2011 Sb. Okamžik bude v souladu s ustanovením správního řádu o řízení s předstihem žádostí měřen na den, hodinu a minutu. Budou-li mít dva návrhy na zápis stejné pořadí, použije se rovněž ustanovení správního řádu řešící případ, kdy předstih žádosti nelze určit, a pořadí těchto žádostí bude stanoveno losem.¹⁰⁶

Nový KZ doznala ještě spoustu dalších změn, ty už jsou ale mimo okruh daného tématu a úzce s ním nesouvisí.

¹⁰⁵ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), část druhá, základní ustanovení, § 9, odst. 1 a odst. 2

¹⁰⁶ Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zvláštní část K § 9

10. Příklady z praxe

Příklad č.1

K označení rozestavěné stavby uvedením pozemku

Tento příklad vychází z odůvodnění usnesení krajského soudu v Ostravě ze dne 8.2. 1996.

Spornou otázkou ve věci je, zda v listině, na základě níž má být proveden vklad vlastnického práva, u rozestavěné stavby, která nemá dosud vlastní popisné či evidenční číslo, je nutné uvést parcelní číslo pozemku, na kterém se nachází. Při právním posouzení soud vychází z § 5 odst. 1 katastrálního zákona, který stanoví, že všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru. Katastr nemovitostí není registrem staveb, který by o nich měl mít úplnou vypovídací schopnost. Proto se evidují pouze určité údaje, které jsou konkretizovány v § 4 odst. 1 vyhl. Č. 126/1993 Sb., který stanoví: Stavby se evidují: a) v souboru popisných informací údaji o parcele (§ 7), na níž je stavba umístěna, b) v souboru geodetických informací průnikem vnějšího obvodu s terénem nebo u netypických staveb svislým průmětem vnějšího obvodu na terén. Stavbu, která nemá popisné či evidenční číslo, lze tedy pro účely zápisu do souboru popisných informací identifikovat pouze údajem o čísle parcely, na kterém se rozestavěná stavba nachází.¹⁰⁷

Příklad č.2

Určité označení nemovitosti

Tento příklad vychází z odůvodnění usnesení krajského soudu v Brně z dne 25.4. 1997.

Jestliže označení převáděných nemovitostí ve smlouvě o převodu nemovitosti zcela neodpovídá požadavkům stanoveným v ust. § 5 odst. 1 katastrálního zákona, jež jsou nezbytné proto, aby podle smlouvy mohl být realizován zápis do katastrálního operátu, pak tento nedostatek může být napraven kdykoli v průběhu řízení o povolení vkladu. Závěr KÚ, že převáděné nemovitosti nejsou ve smlouvě

¹⁰⁷ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str. 151

označeny určitě, neboť jejich označení neodpovídá požadavkům stanoveným v § 5 odst. 1 katastrálního zákona, vychází zřejmě z toho, že KÚ nečiní rozdíl mezi povinnostmi zkoumat, zda právní úkon (smlouva) splňuje podmínky vymezené v ust. § 5 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a lze tedy podle něj povolit vklad práva do katastru nemovitostí (výsledkem čehož je rozhodnutí o návrhu na vklad), a mezi zjištěním (které následuje až po vydání rozhodnutí o povolení vkladu), zda listina, obsahující právní úkon posuzovaný v řízení o povolení vkladu, obsahuje všechny údaje o převáděných nemovitostech nezbytné dle ust. § 5 odst. 1 katastrálního zákona pro zápis práva do katastrálních operátů podle přecházejícího rozhodnutí o povolení vkladu.¹⁰⁸

Příklad č. 3

Chybná formulace označení nemovitosti ve smlouvě

Tento příklad je jedním z nejčastěji se vyskytujících problémů při zápisech nemovitostí do KN. V tomto případě se jedná o chybné popsání nemovitostí, které jsou předmětem darovací smlouvy mezi rodiči a dospělým potomkem. Rodiče chtějí převést darovací smlouvou, uzavřenou na základě § 628 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, když odstavec (1) uvádí: Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá.¹⁰⁹ , celou nemovitost na osobu třetí a přitom zřídit věcné břemeno doživotního bezplatného užívání. Takovéto břemeno se zřizuje dle § 151n zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jehož první odstavec říká: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.“¹¹⁰

Pro dodržení anonymity účastníků jsou jejich jména nahrazena písmeny „X“, „Y“ a „Z“ a veškerá číselná označení adres, čísel popisných či evidenčních jsou nahrazena smyšleným trojčíslím. Veškeré smlouvy, návrhy a vyjádření katastru se

¹⁰⁸ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1, str. 155

¹⁰⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 628, odst. 1

¹¹⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 151n, odst. 1

nacházejí v seznamu příloh (viz. kapitola 15). Původní darovací smlouva, jež byla sepsána přímo účastníky smlouvy – laiky, konkrétně darujícími X, obsahuje v první části identifikaci smluvních stran, jimiž jsou manželé „X“ a „Y“ jako dárci a jejich potomka jako obdarovaného „Z“. V další části se nachází popis předmětu daru, tj. objektu či nemovitosti, u které má dojít ke změně vlastnictví a zřízení věcného břemena. Úvod druhé části začíná přesně takto: „Oba dárci společně prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti – rodinného domku č.p. 999 postaveného na parc. KN č. 123 se zahradou parc. KN č. 122 v k.ú. České Budějovice 7. Na těchto nemovitostech má 1. dárce („X“) podíl ideálních $\frac{3}{4}$, 2. dárce („Y“) podíl ideální $\frac{1}{4}$. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 9999 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. V dalších částech této darovací smlouvy se nachází popis předmětu daru, následuje článek o převodu vlastnického práva, zřízení věcného břemena ve prospěch dárců a závěrečná ustanovení. Obdarovaný „Z“ v této smlouvě zřizuje věcné břemeno svým rodičům „X“ a „Y“, spočívající v právu doživotního, společného bezplatného užívání spolu s vlastníkem nemovitosti převáděného objektu se všemi venkovními úpravami a příslušenstvím. Takto vypadá obsah a znění původní smlouvy, která však obsahuje několik nedostatků ovlivňujících následný zápis změn do KN. Po podání takto sepsané smlouvy na příslušný orgán odpověděl katastrální úřad ve věci přípisem, nazvaným „seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí“, kde upozorňuje na nesprávnost, respektive neúplnost údajů ve smlouvě a uvádí, jak by správně měla vypadat formulace označení nemovitosti při vkladu do KN.

Katastrální úřad se ve věci vyjádřil takto (viz. kapitola 15) : „KÚ přezkoumal listiny předložené ke vkladu a zjistil následující skutečnosti. Dle návrhu na vklad je předmětem daru dům č.p. 999 postavený na pozemku p.č. 123 se zahradou p.č. 122, katastrální území České Budějovice 7. Předmětem daru není pozemek p.č. 123, tedy pozemek pod domem.“ Dále KÚ upozorňuje na skutečnost, že doživotní věcné břemeno, které má být touto smlouvou zřízeno, je neplatné, protože dárce zřizuje věcné břemeno k pozemku p.č. 123, který nevlastní, neboť mu nebyl převeden. V další části sdělení KÚ jasně vymezuje další nakládání s nemovitostí, která byla popsána v darovací smlouvě, takto: „Na základě těchto skutečností KÚ povolí vklad práva vlastnického (bez pozemku pod domem, tedy p.č. 123) a vklad práva věcného břemene bez užívání pozemku pod domem, tedy p.č. 123 v souladu s návrhem na

vklad, protože návrh na vklad byl zúžen, tedy je navrhováno k zatížení věcným břemenem méně nemovitostí, než obsahuje smlouva. Pozemek p.č. 123, katastrální území České Budějovice 7 zůstane nadále ve vlastnictví dárců.“ Neschválení zapsání změny vlastnického práva pověřeného KÚ k nemovitosti má za příčinu chybné popsání předmětu daru, jelikož při sepisování darovací smlouvy zapomněl vyhotovitel zmínit samotnou parcelu, na které je nemovitost - dům č.p. 999, postaven a která má být rovněž dle původního záměru dárců jedním z předmětů převodu vlastnického práva. Katastrální zákon tuto skutečnost definuje dostatečně jasně a přesně v části druhé, ustanovení § 5 odst. 1, v našem případě písm. a) a c), kdy pozemky musejí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.¹¹¹ Označení budovy popisuje KZ takto: Označeny musejí být budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.¹¹²

Dalším nedostatkem je u údajů parcel opomenutí uvedení přesných výměr, nacházejících se v listu vlastnictví (viz. kapitola 15), a dále označení druhu způsobu využívání pozemku.

Pro vyhovění žádosti musí být sepsána nová darovací smlouva, a to s přesným popisem nemovitostí, nejlépe v takovéto podobě (viz. kapitola 15) :

Oba dárce společně prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky následujících nemovitostí:

- a) **stavby České Budějovice 7**, č.p. 999, způsob využití bydlení, rodinného domu postaveného na parcele KN č. 123
- b) **parcely KN č. 123** o výměře 212 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- c) **parcely KN č. 122** o výměře 444 m², zahrada, zemědělský půdní fond

¹¹¹ Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 5, odst. 1, písm. a)

¹¹² Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 5, odst. 1, písm. c)

K takto popsaným nemovitostem již není problém zřídit právo jejich doživotního bezplatného užívání dárce v rozsahu, jak původně zamýšleli a jak specifikovali už v původní smlouvě.

Příklad č. 4

Řízení o provedení/neprovedení chybného údaje katastru nemovitostí

V praxi se někdy stává, že je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více rozhodnutí a listin, z nichž každá prokazuje vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Katastrální úřad není orgánem oprávněným posoudit, která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu a rozhodovat o vlastnictví uvedené nemovitosti. Proto nezbyvá, než namísto jednoho vlastníka zapsat v katastru u téže nemovitosti vlastníky dva nebo dokonce i vlastníků více. Tato situace však způsobuje nejistotu v právních vztazích k dotčené nemovitosti a je nutné ji odstranit.¹¹³

Další příklad poukazuje na rozhodnutí KÚ ve věci neprovedení opravy v údajích KN, kdy KÚ nevyhověl žádosti jednoho z účastníků. V tomto rozhodnutí jsou dotčeny dvě osoby, pro zachování jejich anonymity jsou zvolena naprosto zkrácená jména a veškeré názvy adres a čísel. Předmětem tohoto příkladu je nemovitost, která má 2 spoluvlastníky- paní Janu Novákovou a paní Petru Šťastnou. Obě zmíněné jsou podílovými spoluvlastnicemi, a to každá podílem ideální jedné poloviny nemovitosti, nacházející se v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice 2. Katastrálnímu úřadu bylo doručeno podání paní Petry Šťastné. Uvádí se v něm, že zjistila změnu vlastníka ideální 1/2 nemovitosti, zapsané na LV č.123. Pisatelka Petra Šťastná se zjištěnou změnou nesouhlasí a žádá tedy po přešetření tohoto zápisu o provedení jeho změny – opravy chybného údaje v katastru nemovitostí. Zároveň v nesouhlasu uvádí a žádá, aby jí bylo umožněno seznámit se před vydáním rozhodnutí s podklady, na základě kterých bude ve věci rozhodováno. Svou žádost dále odůvodnila takto: V roce 2000 koupila ideální 1/2 nemovitosti od své tety Veroniky Šťastné. Druhou ideální polovinu předmětné nemovitosti vlastnila její babička Magda Novotná. Paní Jana Nováková byla přesvědčena a žila v dobré víře, že nemovitosti vlastní obě rovným dílem. V roce 2012 se ale na výpisu objevila nějaká paní Jana Nováková. Z těchto důvodů žádá o vysvětlení, na základě jakého

¹¹³ ULIČNÝ, Daniel, CIGÁNKOVÁ, Eva, *Duplictní zápis vlastnictví k nemovitosti*, EPrávo [online], 22.4. 2008, cit. 20.2. 2013, dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/>>

nabývacího titulu byla zapsána na LV. K této své žádosti připojila paní Petra Šťastná jako přílohu výpis z Katastru nemovitostí - LV č.123 pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 2.

Na základě podaného nesouhlasu zahájil KÚ správní řízení. Jako účastník byla přibrána spoluvlastnice nemovitostí, zapsaných na LV č. 123, paní Jana Nováková, které poslal KÚ kopii podaného nesouhlasu paní Šťastné a také kopii oznámení o neprovedení opravy. Obě spoluvlastnice byly upozorněny na možnost seznámit se s podklady, shromážděnými ve spise. Účastnice správního řízení Petra Šťastná se dostavila a byla jí vysvětlena a listinami doložena celá historie vlastnických vztahů, druhá spoluvlastnice a účastnice správního řízení Jana Nováková svého zákonného práva nevyužila.

KÚ následně poté během necelého měsíce poslal pí. Šťastné vyrozumění – písemné rozhodnutí, kterým její žádost zamítl a zároveň rozhodl o neprovedení opravy zápisu.

KÚ své zamítavé rozhodnutí zdůvodnil takto: Nejprve popsal celou historii vývoje a přechodu vlastnictví děděním domu zapsanému na LV č. 123 pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 2 až od roku 1934 na základě dohledaných zápisů o vlastnictví předmětné nemovitosti z Pozemkové knihy.

V roce 1971 byl založen list vlastnictví č. 123 při komplexním zakládání evidence nemovitostí (KZEN). Nemovitost z k. ú. České Budějovice 2, která nebyla od roku 1964 do té doby evidována podle předložených listin na listech vlastnictví, byla podle zápisů v knihovních vložkách v pozemkové knize a v navazujících listinách zapsána na nově založené LV. Na nově založené LV č. 123 byla zapsána nemovitost z knihovní vložky č. 123. Jako spoluvlastnice zde byly uvedeny Magda Novotná a Veronika Šťastná, a to Veronika Šťastná správně podle dědictví po svém manželovi na základě dědického rozhodnutí, ale Magda Novotná chybně podle tzv. odevzdací listiny. Podle této listiny paní Novotná žádné vlastnictví nenabyla.

Tento chybný zápis byl opraven v březnu roku 2000 podle listin, založených ve sbírce KÚ, tedy podle zápisů v pozemkové knize a dědictví z roku 1954. Dnes již nelze zjistit, zda tato skutečnost byla vlastníkům oznámena, ale nic to nemění na tom, že zápis na listu vlastnictví musí být v souladu s listinami, které jsou založeny ve sbírce, a v tomto případě tomu tak nebylo.

Kupní smlouvou z roku 2000 prodala paní Veronika Šťastná paní Petře Šťastné polovinu domu č.p. 123 se st. parcelou č. 123/1. V té době již byla správně

jako spoluvlastník na LV č. 123 zapsána paní Magda Novotná, příbuzná paní Jany Novákové, podle listiny, knihované z roku 1934. Lze však předpokládat, že paní Veronika Šťastná a paní Petra Šťastná neměly při uzavření kupní smlouvy k dispozici ani aktualizovaný list vlastnictví, a proto o této skutečnosti nemusely nutně vědět. Paní Magda Novotná zemřela v roce 1990, kdy poté dědickým řízením nabyly její pozůstalé dvě děti 1/2 nemovitosti, každé z nich 1/4 dané nemovitosti. V roce 1994 zemřel první potomek paní Magdy Novotné a jeho 1/4 nabyla pozůstalá sestra, která se tím stala vlastnící 1/2 nemovitosti. Ta náhle zemřela v roce 1995 a nabyvatelem poloviny domu se stala její neteř paní Eva Svobodová. Paní Svobodová v roce 1997 zemřela a vlastníkem podílu ve výši 1/2 předmětné nemovitosti se stala dědička ze závěti paní Jana Nováková. KÚ na základě výše uvedeného konstatoval, že nebyla shledána žádná chyba v údajích KN ohledně zápisů na LV č. 123 v k.ú. České Budějovice 2 a nebyla provedena žádná oprava. Pro úplnost je třeba uvést, že paní Svobodová sice zemřela již v roce 1997, ale vlastnické právo její dědičky, tj. paní Jany Novákové bylo skutečně zapsáno do katastru nemovitostí až v roce 2012 (viz začátek stížnosti). Dědické řízení se protáhlo na 15 let, protože paní Nováková žila trvale v zahraničí a rovněž kvůli zmíněné chybě v katastru, která byla napravena v roce 2000, tedy až po smrti zůstavitelky, pí. Svobodové.

V podaném nesouhlasu s neprovedením opravy uvedla paní Šťastná, že již jednou byla v této věci mylně informována o správnosti stavu zápisu v KN, konkrétně přípisem z roku 1998. Vzhledem k tomu, že k podanému nesouhlasu nebyl tento přípis přiložen a ani při seznámení se spisem nebyl KÚ předložen, nemohl se k němu KÚ vyjádřit.

V dalších krocích poučuje KÚ o odvolání, na které má každý z účastněných právo ve lhůtě do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Českých Budějovicích. Tento příklad z praxe poukazuje na funkci KÚ, který není schopen rozlišit, která z listin předkládaných účastníky odpovídá skutečnému právnímu stavu a nemůže dále rozhodovat o vlastnictví dané nemovitosti. Další postupy v tomto příkladě byly řešeny soudní cestou.

K žalobě na určení práva, tedy i vlastnického práva, zákon výslovně předpokládá existenci naléhavého právního zájmu osoby, která se určení práva domáhá. Právní praxe je toho názoru, že v případě dvojího vlastnictví má vlastník nemovitosti vždy naléhavý právní zájem na určení, kdo je vlastníkem věci. Tento

zájem tak vyplývá ze skutečnosti, že stejná práva, tvořící obsah vlastnického práva, může k věci uplatňovat více osob. Existuje-li duplicitní zápis vlastnického práva, je tedy obecně důvod určovací žaloby dán. Pozitivní určení vlastnického práva má pak přednost před negativním určením, tj. určením, že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti. Z negativního určení totiž nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti a takové rozhodnutí by nemohlo být podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí.¹¹⁴

¹¹⁴ ULIČNÝ, Daniel, CIGÁNKOVÁ, Eva, *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti*, EPrávo [online], 22.4. 2008, cit. 20.2. 2013, dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/>>

11. Závěr

Tuto práci s názvem „Katastr nemovitostí a způsoby označování nemovitostí v katastru nemovitostí“, jsem si zvolil z důvodu, že se jedná o téma, se kterým se každý z nás jednou setkal či teprve setká. Obecně pojem KN a samotné nemovitosti představují širší spektrum prvků představující jeden funkční celek. Mým úkolem bylo se ve své práci zaměřit především na způsoby označování nemovitostí. Nemovitost je označení pro více možných předmětů zapisovaných do katastru. Nemovitostí se rozumí veškeré pozemky, budovy, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. U každé nemovitosti se provádí označení pomocí určeného orgánu, kterým je KN, pokaždé jiným způsobem.

Označování budov slouží především k lepší orientaci, ale také například k evidenci domů pro potřebu veřejné správy. Hlavním vodítkem pro označování nemovitostí je ustanovení § 5 odstavec 1 a odstavec 2 KZ, které pojednává o označení pozemků parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území kde leží, či jen zjednodušeným způsobem, což znamená způsobem využívajícím bývalý pozemkový katastr, který se považuje za součást katastrálního operátu. U pozemků je důležité uvádět, zda-li se jedná o parcelu stavební, či pozemkovou. Dále se označují budovy číslem popisným, pokud se jedná o stavbu trvalého charakteru, nebo číslem evidenčním, jedná-li se o stavbu dočasného charakteru. Hlavní problematiku při označování pozemků a budov tvoří domněnka o tom, že stavba nacházející se na daném pozemku je odlišnou věcí při zápisu samotné stavby do KN. Z listin musí vždy jasně vyplývat, zda zápis veškerých práv do KN se týká buď jen samotné stavby, anebo i stavby společně s pozemkem.

Na úvod této práce jsem se zaměřil na popis jednotlivých předmětů zapisovaných do KN, dále popis funkce, účel a systém KN jako celku. Většina práce se opírá o současnou právní legislativu, a to především o KZ (Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky) a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem). V práci jsem se snažil stručně nastínit historii evidence pozemků a písemných historických pramenů v bodech. Dále jsem pak provedl srovnání dvou KZ z pohledu změn, kterých dozná nový katastrální zákon,

jehož účinnost je plánována od roku 2014. Tou největší změnou by mělo být zrušení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a uplatnění nové zásady, podle které je stavba součástí pozemku.

Jedná se o porovnání především části první a části druhé dosavadního KZ s částmi vládního návrhu nového KZ. Zároveň jsem do své práce zahrnul i zvláštní předpisy pro evidenci a označování staveb v KN, se kterými se pracovníci katastrálních úřadů dostanou do styku jen ojediněle. K práci jsem připojil jako názornou ukázkou několik příkladů z praxe, které jsou doloženy z katastrálního úřadu Českých Budějovic.

12. Přehled použité literatury

Odborná literatura:

- OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta, *Byty a katastr nemovitostí*, Jihlava, nakladatelství Vilímek, 1994, vydání první, 183s., ISBN 80-85811-08-1
- SEMOTANOVÁ, Eva, *Historická geografie Českých zemí*, Praha, Historický ústav AV ČR 1998, 293s., Sv. 16) ISBN: 80-85268-73-6
- BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, Praha, 2003, nakladatelství C.H.Beck, vyd.1. str.308, ISBN 80-7179-824-X
- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, Praha, 2000, nakladatelství C.H.Beck, komentář, vydání druhé, 798 s., ISBN 80-7179-336-1
- OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s.
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*, Praha, nakladatelství C.H. Beck, 1995, 1. vydání, 386 s., ISBN 80-7179-031-1
- MALÝ, Karel, et al., *Dějiny českého a Československého práva do roku 1945*, Praha, nakladatelství Linde, 2003, 3. přepracované vydání, 673 s., ISBN 80-7201-433-1
- POLIŠENSKÁ, Milada, *České desky zemské, vliv moravského archivnictví a geneze Českého zemského archivu*, Olomouc, knižnice Verbum, 2005, svazek 16, 196 s., ISBN 80-7329-110-X

Právní předpisy:

- Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č.344/1992 Sb. ze dne 7.května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č.72/1994 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), část první, obecná ustanovení, § 2, pís.
- Vyhláška ministerstva vnitra č. 97/61 Sb. ze dne 4. září 1961, o názvech obcí, označování ulic a číslování domů
- Vyhláška 26/2007 Sb. ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

Internetové zdroje:

- ULÍČNÝ, Daniel, CIGÁNKOVÁ, Eva, *Duplictní zápis vlastnictví k nemovitosti*, EPrávo [online], 22.4. 2008, cit. 20.2. 2013, dostupné z WWW:
<<http://www.epravo.cz/top/clanky/>>

13. Seznam zkratek

- KN – katastr nemovitostí
- KZ – katastrální zákon
- KatZ - Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- ZápPr - Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- NKatZ - Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (novela katastrálního zákona)
- BytZ - Zákon č. 72/1994 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)
- VyhDom - Vyhláška ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přechíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel
- VyhKat- Vyhláška 26/2007 Sb. ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

14. Seznam příloh

- Příloha I – Počty evidovaných předmětů v KN
- Příloha II – Spis původní darovací smlouvy
- Příloha III – Rozhodnutí KÚ
- Příloha IV – Výpis z KN – LV
- Příloha V – Spis upravené darovací smlouvy
- Příloha VI - Technické podrobnosti pro správu katastru

Příloha I

Počty evidovaných předmětů v katastru nemovitostí

obcí	6249
částí obcí	15 018
katastrálních území	13 027
	16 138
parcel katastru nemovitostí	477
parcel zjednodušené evidence	5 741 417
budov s čísly popisnými	2 111 305
budov s čísly evidenčními	307 217
budov bez čísla jednotek (byt. a nebyt. prostor)	1 218 493
	1 207 878
vlastníků	5 937 643
listů vlastnictví	5 144 519

Zdroj: OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, *Katastr nemovitostí České republiky*, Praha, nakladatelství Linde, 2005, 9. aktualizované vydání, ISBN 80-7201-545-1, 469 s

Údaje o územních správních jednotkách Jihočeské kraje z roku 2005

Jihočeský kraj

- celková rozloha (ha) – 1 005 731
- obcí – 623
- katastrálních území – 1615
- listů vlastnictví - 395 616
- vlastníků - 456 141

Příloha II

Spis původní darovací smlouvy, str. 1/3

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Původní smlouva

DAROVACÍ SMLOUVA

o převodu vlastnictví nemovitostí a zřízení věcného břemena

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 628 a násl. zákona č. 40/1964 Sb.
Občanský zákoník

(dále jen „*smlouva*“)

Čl. 1

Smluvní strany

Dárci (manželé, rodiče obdarovaného):

1.1 [REDAKCE]

(dále jen „1. dárce“)

1.2 [REDAKCE]

(dále jen „2. dárce“)

a obdarovaný

[REDAKCE]

[REDAKCE] (dále jen „obdarovaný“)

uzavřeli tuto darovací smlouvu.

Čl. 2

Úvodní ustanovení

2.1. Oba dárci společně prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí – rodinného domku č.p. [REDAKCE] postaveného na parc. KN č. [REDAKCE] se zahradou parc. KN č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]. Na těchto nemovitostech má 1. dárce podíl ideálních $\frac{1}{4}$, 2. dárce podíl ideální $\frac{1}{4}$. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

(Dále jen „*nemovitosti*“).

Příloha II

Spis původní darovací smlouvy, str. 2/3

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Čl. 3

Předmět smlouvy

- 3.1. Oba dárčí – [redacted] tímto darují dobrovolně a bezúplatně [redacted] [redacted] jako obdarované nemovitosti uvedené v článku 2., odst. 2.1. a této smlouvy a převádějí na ni výlučné vlastnické právo k těmto nemovitostem, a to vše mj. i s ohledem na její dosavadní finanční spoluúčasť na stavebních úpravách a pomoc při údržbě těchto nemovitostí.
- 3.2. Obdarovaný tento dar přijímá.
- 3.3. Dárčí prohlašují, že na darovaných nemovitostech neváznou žádné závazky, dluhy, věcná práva ani jiné právní vady.
- 3.4. Dárčí seznámili obdarovaného se stavem nemovitostí a prohlašují, že jim nejsou na ní známy vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měli povinnost obdarovaného upozornit.
- 3.5. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že si nemovitosti prohlédl a že jejich stav je mu znám.

Čl. 4

Převod vlastnického práva

- 4.1. Obdarovaný nabude výlučné vlastnictví k darovaným nemovitostem vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.2. Dárce se zavazuje podat návrh na vklad do katastru nemovitostí neprodleně po podpisu této smlouvy.

Čl. 5

Zřízení věcného břemena

- 5.1. Obdarovaná [redacted] zřizuje na základě této smlouvy v souladu s ustanovením §151n a násl. obč. zák. v platné právní úpravě [redacted] a [redacted] [redacted] jako oprávněným osobám bezúplatně **věcné břemeno**:
- 5.2. Právo doživotně, společně s vlastníkem nemovitosti, užívat bez omezení objekt bydlení č.p. [redacted] se všemi venkovními úpravami a příslušenstvím, včetně pozemků parc. KN č. [redacted] a zahradou parc. KN č. [redacted] v kat. území [redacted].
- 5.3. Náklady spojené s bydlením budou hradit osoby oprávněné z věcného břemena a osoba povinná z věcného břemena vzájemnou dohodou společně.
- 5.4. Toto věcné břemeno, pokud nebude vzájemnou dohodou zrušeno dříve, zaniká smrtí oprávněných osob.
- 5.5. V případě úmrtí jedné oprávněné osoby nabyvá druhá oprávněná osoba veškerá práva vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu.
- 5.6. [redacted] a [redacted] jako osoby oprávněné z věcného břemena prohlašují, že odpovídající práva přijímají.
- 5.7. [redacted] jako osoba povinná z věcného břemena prohlašuje, že bude tato práva trpět a zavazuje se, že dům č.p. [redacted] a parcely KN č. [redacted] a KN č. [redacted] za života dárců bez jejich výslovného souhlasu neprodá. Dále se zavazuje poskytovat oprávněným po dobu jejich života potřebnou pomoc a péči.

Str. 2/3

Příloha II

Spis původní darovací smlouvy, str. 3/3

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva se vyhotovuje v jednom originále a v sedmi (7) ověřených stejnopisech s platností originálu.
- 6.2. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a pět (5) vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad.
- 6.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Veškerá práva a povinnosti podílových spoluvlastníků přecházejí na obdarovanou dnem rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.
- 6.4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto dohodu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této dohody a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v tísní a že veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

[Redacted signature area]

1. dárce: [Redacted]
(úředně ověřený podpis)

obdarovaný : [Redacted]
(úředně ověřený podpis)

2. dárce: [Redacted]
(úředně ověřený podpis)

Příloha III

Rozhodnutí KÚ

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Lidická 124/11, 370 86 České Budějovice-České Budějovice 7

██████████
- dárci

██████████
- obdarovaná

č.j. : ██████████

V Českých Budějovicích dne ██████ 2012

Vše:

Přípis- seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí

Dne ██████████ obdržel zdejší úřad (dále jen KÚ) Váš návrh na vklad práva vlastnického a práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě darovací smlouvy spojené se smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne ██████████ ohledně nemovitostí, a to budovy č.e. ██████████ postavené na pozemku p.č. ██████████ a domu ██████████ postaveném na pozemku p.č. st. ██████████ a pozemku p.č. ██████████ v k.ú. ██████████

KÚ přezkoumal listiny předložené ke vkladu a zjistil následující skutečnosti.

Dle návrhu na vklad a čl.3 ve spojení s čl.2 odst.2.1. je předmětem daru dům č.p. ██████████ postavený na pozemku p.č. ██████████ se zahradou p.č. ██████████ k.ú. ██████████. Předmětem daru není pozemek p.č. ██████████ tedy pozemek pod domem.

V čl.5. dárce zřizuje věcné břemeno doživotně a společně s vlastníkem nemovitostí užívat dům č.p. ██████████ včetně pozemků p.č. ██████████ a ██████████ k.ú. ██████████. Tedy dárce zřizuje věcné břemeno k pozemku p.č. ██████████, který nevlastní, neboť mu nebyl převeden.

Na základě těchto skutečností KÚ povolí vklad práva vlastnického (bez pozemku pod domem, tedy p.č. ██████████) a vklad práva věcného břemene bez užívání pozemku pod domem, tedy p.č. ██████████ v souladu s návrhem na vklad, protože návrh na vklad byl zúžen, tedy je navrhováno k zatížení věcným břemenem méně nemovitostí, než obsahuje smlouva. Pozemek p.č. ██████████ k.ú. ██████████ zůstane nadále ve vlastnictví dárce.

Vklad práva vlastnického ohledně nemovitostí v k.ú. ██████████ bude proveden, neboť splňuje zákonné náležitosti.

Ve smyslu § 36 odst. 3 zákona č.500/2004 správního řádu upozorňuje KP účastníky řízení na možnost seznámit se s podklady rozhodnutí KÚ a vyjádřit se k nim. Můžete tak učinit nahlédnutím do spisu sp.zn. ██████████ u KP ██████████ v kanceláři č. 101, v 1.patře hlavní budovy a to v termínu do 26.4.2012 v době od 8.00 hod. – 13.00 hod nebo po tel.domluvě na tel.č. ██████████.

KÚ dává účastníkům na zvážení i zpětvzetí návrhu na vklad, tedy obou navržených práv. Zpětvzetí podepíší všichni účastníci řízení, podpisy se neověřují, uvede se sp.zn. ██████████ a doručí se KÚ.

Pokud ve lhůtě do 26.4.2012 neobdrží KÚ zpětvzetí návrhu na vklad, bude postupovat tak, jak shora uvedeno.

V odpovědi vždy uvádějte číslo jednací.

Za správnost :
██████████

██████████ v.r.
právník katastru nemovitostí

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj
Katastrální pracoviště České Budějovice
Lidická 124/11
370 86 České Budějovice
(4)

Příloha IV

Výpis z KN – LV, str. 1/2

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: [redacted] Obec: [redacted]

Kat.území: [redacted] List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[redacted]	[redacted]	3/4
[redacted]	[redacted]	1/4

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	[redacted]	444	zahrada		zemědělský půdní fond
	[redacted]	212	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy			Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
[redacted]			bydlení		[redacted]

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Změna výměr obnovou operátu		
		LV: [redacted]

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Listina
- o Usnesení soudu číslo deníku [redacted]
POLVZ: [redacted] RČ/IČO: [redacted]
Pro: [redacted]
 - o Darovací smlouva [redacted] ze dne [redacted]. Právní účinky vkladu ke dni 20.4.1998.
POLVZ: [redacted] RČ/IČO: [redacted]
Pro: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

Příloha IV

Výpis z KN – LV, str. 2/2

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [REDAKCE]

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: [REDAKCE] Obec: [REDAKCE]
území: [REDAKCE] List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
[REDAKCE]	55301	444

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: [REDAKCE].

Vyhotovil:

Vyhotoveno: [REDAKCE]

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha V

Spis upravené darovací smlouvy, str. 1/4

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Upravená smlouva

DAROVACÍ SMLOUVA o převodu vlastnictví k nemovitostem se smlouvou o zřízení věcného břemena

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 628 a násl. zákona č. 40/1964 Sb.
Občanský zákoník

(dále jen „*smlouva*“)

Čl. 1 Smluvní strany

Dárci (manželé, rodiče obdarovaného):

- 1) [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]
(dále jen „*1. dárc*“)
- 2) [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]
(dále jen „*2. dárc*“)
- a obdarovaný**
- 3) [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]
dcera dárců (dále jen „*obdarovaný*“)

uzavřeli tuto **darovací smlouvu**.

Čl. 2 Úvodní ustanovení

2.1. Oba dárci společně prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky následujících nemovitostí:

- a) **stavby** [REDACTED], č. p. [REDACTED], způsob využití bydlení, rodinného domu postaveného na parcele KN č. [REDACTED]
- b) **parcely KN č.** [REDACTED] o výměře 212 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- c) **parcely KN č.** [REDACTED] o výměře 444 m², zahrada, zemědělský půdní fond,

Na těchto nemovitostech má 1. dárc podíl ideálních tří čtvrtin ($\frac{3}{4}$), 2. dárc podíl ideální jedné čtvrtiny ($\frac{1}{4}$). Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. [REDACTED] pro obec [REDACTED] a katastrální území [REDACTED].

Příloha V

Spis upravené darovací smlouvy, str. 2/4

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Čl. 3

Předmět smlouvy

3.1. Oba dárci – [redacted] a [redacted] tímto darují dobrovolně a bezúplatně [redacted] [redacted] jako obdarované nemovitosti uvedené v článku 2., odst. 2.1. a 2.2. této smlouvy, a převádějí na ni výlučné vlastnické právo k těmto nemovitostem, a to vše mj. i s ohledem na její dosavadní finanční spoluúčasť na stavebních úpravách a pomoc při údržbě těchto nemovitostí.

3.2. Obdarovaný tento dar bez výhrad přijímá do svého výlučného vlastnictví.

3.3. Dárci prohlašují, že na darovaných nemovitostech neváznou žádné závazky, dluhy, věcná práva ani jiné právní vady.

3.4. Dárci seznámili obdarovaného se stavem nemovitostí a prohlašují, že jim nejsou na ní známy vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měli povinnost obdarovaného upozornit.

3.5. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že si nemovitosti prohlédl a že jejich stav je mu znám.

3.6 Smluvní strany berou na vědomí, že nemovitosti uvedené v Čl. 2, odst. 2.1, tj. nemovitosti na LV č. [redacted] pro obec [redacted] a katastrální území [redacted], jsou dotčeny změnou výměr obnovou operátu.

Čl. 4

Převod vlastnického práva

4.1. Obdarovaný nabude výlučné vlastnictví k darovaným nemovitostem vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

4.2. Dárce se zavazuje podat návrh na vklad do katastru nemovitostí neprodleně po podpisu této smlouvy.

Příloha V

Spis upravené darovací smlouvy, str. 3/4

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

6.2. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy, pět vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad a jedno zůstane uloženo u [REDAKCE], advokáta v [REDAKCE].

6.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Veškerá práva a povinnosti přecházejí na obdarovanou dnem rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

6.4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto dohodu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této dohody a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v tísní a že veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

6.5 Účastníci této smlouvy výslovně souhlasí s uvedením svých osobních údajů s ohledem na znění zákona č. 101/2000 Sb. pro účely této smlouvy.

V Českých Budějovicích dne [REDAKCE]

[REDAKCE]
1. dárce

[REDAKCE]
obdarovaný

[REDAKCE]
2. dárce

Příloha V

Spis upravené darovací smlouvy, str. 4/4

zdroj: Archiv KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Čl. 5

Zřízení věcného břemena

Smluvní strany dále uzavírají podle § 151 n a násl. občanského zákoníku tuto smlouvu o věcném břemenu k nemovitostem:

5.1. Obdarovaná [redacted] zřizuje na základě této smlouvy v souladu s ustanovením § [redacted] r. č. [redacted], a [redacted] r. č. [redacted], jako oprávněným osobám **bezúplatně věcné břemeno** spočívající v doživotním bezplatném užívání nemovitostí v plném rozsahu a způsobem tak, jak jej doposud užívali.

2.1. Věcné břemeno se zřizuje k nemovitostem uvedeným v Čl. 2, odst. 2.1 této smlouvy, tj.

- a) stavbě [redacted], č. p. [redacted], způsob využití bydlení, rodinného domu postaveného na parcele KN č. [redacted]
- b) parcele KN č. [redacted] o výměře 212 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- c) parcele KN č. [redacted] o výměře 444 m², zahrada, zemědělský půdní fond,

kteřé jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. [redacted] pro obec [redacted] a katastrální území [redacted]. Toto věcné břemeno se vztahuje i na veškeré venkovní úpravy a příslušenství těchto nemovitostí.

5.3. Náklady spojené s bydlením budou hradit osoby oprávněné z věcného břemene a osoba povinná z věcného břemene vzájemnou dohodou společně.

5.4. Toto věcné břemeno, pokud nebude vzájemnou písemnou dohodou zrušeno dříve, zaniká smrtí oprávněných osob.

5.5 [redacted] a [redacted] jako osoby oprávněné z věcného břemena prohlašují, že odpovídající práva přijímají.

5.6 [redacted] jako osoba povinná z věcného břemena prohlašuje, že bude tato práva trpět a zavazuje se, že dům č.p. [redacted] a parcely KN č. [redacted] a KN č. [redacted] za života dárců bez jejich výslovného písemného souhlasu neprodá.

5.7 [redacted] dále přijímá osobní závazek poskytovat oprávněným po dobu jejich života potřebnou pomoc a péči.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

6.1. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech s platností originálu, z nichž dva jsou opatřeny úředně ověřenými podpisy.

Příloha VI

Technické podrobnosti pro správu katastru

1. Druh pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		Pozemek, a) na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravňován (víceleté pícniny na orné půdě).
3	chmelnice		Pozemek, na němž se pěstuje chmel.
4	vinice		Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
5	zahrada		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha , který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	ovoc. sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek [§ 3i písm. e) zákona č. 252/1997 Sb.] .
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.
10	lesní pozemek	lesní poz	Pozemek s lesním porostem a pozemek u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	Pozemek, na němž je a) budova nebo rozestavěná budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c) , c) zboženiště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	ostat. pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

2. Způsob využití pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
1	skleník, pařeniště	skleník-pařeniš.	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.	2 až 7 a 10
2	školka		Na pozemku je zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď.	
3	plantáž dřevin		Na pozemku je semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, lignikultury apod.	2 až 10 a 14 2, 6 až 10 a 14
4	les jiný než hospodářský	les (ne hospodář.)	Pozemek zařazený do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.	10
5	lesní pozemek, na kterém je budova	les s budovou	Lesní pozemek, na kterém je budova, ale pozemek není odňat plnění funkcí lesa.	

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
6	rybník		Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění.	11
7	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	tok přirozený	Koryto vodního toku, které vzniklo působením tekoucí vody a dalších přírodních faktorů (bystřina, potok, řeka) nebo jehož přírodní charakter je změněn technickými zásahy (například břehovým opevněním) nebo ohrázováním.	
8	koryto vodního toku umělé	tok umělý	Koryto vodního toku, které bylo vytvořeno uměle (například opevněné koryto vodního toku, průplav, kanál apod.).	
9	vodní nádrž přírodní	nádrž přírodní	Pozemek, na kterém je vodní nádrž, která nebyla vytvořena záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).	
10	vodní nádrž umělá	nádrž umělá	Pozemek, na kterém je vodní nádrž vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).	
11	zamokřená plocha	zamokřená pl.	Zemský povrch trvale nebo po převážnou část roku rozbředlý (močál, mokřad, bažina).	
12	společný dvůr		Společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.	13
13	zbořeniště		Pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.	
14	dráha		Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová (§ 1 zákona č. 266/1994 Sb.) s vlastní dopravní cestou.	14
15	dálnice		Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).	
16	silnice		Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).	
17	ostatní komunikace	ostat.komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).	10 a 14
18	ostatní dopravní plocha	ost. dopravní pl.	Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).	14
19	zeleň		Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.	
20	sportoviště a rekreační plocha	sport. a rekr. pl.	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.	10 a 14
21	hřbitov, urnový háj	hřbitov-urn. háj	Hřbitov, urnový háj.	14
22	kulturní a osvětová plocha	kult.a osvět.pl.	Botanická a zoologická zahrada, skanzen, amfiteátr, památník apod.	
23	manipulační plocha	manipulační pl.	Manipulační a skladová plocha [§ 4 odst. 4 písm. d)].	
24	dobývací prostor	dobývací prost.	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.	2 až 10 a 14
25	skládka		Skládka odpadu.	14
26	jiná plocha		Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neviduje.	
27	neplodná půda		Svah, skála a jiná neplodná půda.	
28	vodní plocha, na které je budova	vod.pl.s budovou	Pozemek vodní plochy, na kterém je postavena budova.	11

Poznámka:

1. Druh pozemku vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku.
2. Je-li na stavební parcele evidována budova nebo vodní dílo ve vlastnictví jiného vlastníka, je u této parcely ve výpisu z katastru nemovitostí vyznačen způsob využití „stavba“ s označením listu vlastnictví „LV“, na kterém je tato budova nebo vodní dílo evidováno.

3. Typ stavby

Kód	Název	Zkráceně
1	budova s číslem popisným	č.p. ...
2	budova s číslem evidenčním	č.e. ...
3	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	bez čp/če
4	rozestavěná budova	rozestav.
6	vodní dílo	vod. dílo

4. Způsob využití stavby

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód typu st.
2	zemědělská usedlost	zem.used	Zemědělská usedlost (statek), soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.	1 a 4
6	bytový dům	byt.dům	Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena [§ 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].	
7	rodinný dům	rod.dům	Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].	
8	stavba pro rodinnou rekreaci	rod.rekr	Stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.]; například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata.	1, 2 a 4
9	stavba pro shromáždování většího počtu osob	shromaž.	Stavba s alespoň jedním prostorem určeným pro shromáždění nejméně 200 osob, v němž na jednu osobu připadá půdorysná plocha menší než 4 m ² (konferenční sály, divadla, kina, koncertní síně, taneční sály, sportovní haly, tribuny apod.) [§ 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.].	1, 3 a 4
10	stavba pro obchod	obchod	Stavba s prodejny a jinými obchodními prostory, velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy apod. [§ 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.].	
11	stavba ubytovacího zařízení	ubyt.zař	Stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené (hotel, motel, penzion, turistická ubytovna, kolej, internát, kemp a skupina chat-bungalovů, kulturní nebo památkový objekt využívaný pro přechodné ubytování apod.); stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci [§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.].	
12	stavba pro výrobu a skladování	výroba	Stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě pro služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě zemědělských staveb určených pro skladování [§ 3 písm. e) vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.].	

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód typu st.
13	zemědělská stavba	zem.stav	Stavba pro chov hospodářských zvířat, přípravu a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby [§ 3 písm. f) vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.].	1, 3 a 4
14	stavba pro administrativu	adminis.	Stavba pro správní a řídicí složky podniků a organizací, víceúčelová stavba pro administrativní účely, budova orgánu státní správy a územní samosprávy apod.	
15	stavba občanského vybavení	obč.vyb	Stavba pro služby, tělesnou výchovu a rekreaci, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, předškolní zařízení, školství a učiliště, vědu a výzkum apod.	
16	stavba technického vybavení	tech.vyb	Stavba, která je součástí sítě technického vybavení, tj. sítě energetické (elektrické silové vedení, plynovod a teplovod), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiného vedení (například produktovodu) [§ 3 písm. g) vyhlášky č. 137/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.].	
17	stavba pro dopravu	doprava	Stavba pro zabezpečení dopravy.	
18	garáž		Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavení nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž ve smyslu ČSN 736057 a ČSN 736058).	
19	jiná stavba	jiná st.	Stavba jiného než v této tabulce uvedeného způsobu využití.	
20	víceúčelová stavba	víceúčel	Stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, rekreačnímu a pod.).	
21	skleník		Skleník, který je budovou podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona.	
22	přehrada		Vodní dílo podle § 2 písm. a) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	6
23	hráz přehrazující vodní tok nebo údolí	hráz př.	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 1 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
24	hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni	hráz pod	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
25	hráz ohrazující umělou vodní nádrž	hráz ohr	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 3 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
26	jez		Vodní dílo podle § 2 písm. c) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
27	stavba k plaveb. účelům v korytech nebo na březích vod.toků	plav.úč.	Vodní dílo podle § 2 písm. d) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
28	stavba k využití vodní energie (vodní elektrárna)	vodní el	Vodní dílo podle § 2 písm. e) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	
29	stavba odkaliště	odkališ.	Vodní dílo podle § 2 písm. f) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.	

Poznámka:

1. U budov se zapisuje převažující způsob využití.
2. V informačním systému katastru nemovitostí mohou být uvedeny též zrušené kódy způsobu využití stavby 1 (průmyslový objekt), 3 (objekt k bydlení), 4 (objekt lesního hospodářství) a 5 (objekt občanské vybavenosti), které není možné nově zapisovat, a to až do doby nejbližší změny v katastru týkající se příslušné budovy nebo do obnovy katastrálního operátu novým mapováním.

5. Typ a způsob využití bytu nebo nebytového prostoru (jednotky)

Typ jednotky			Způsob využití jednotky		
Kód	Název	Zkráceně	Kód	Název	Zkráceně
1	byt nebo nebytový prostor		1	byt	
2	rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor	rozest.	2	ateliér	
			3	garáž	
			4	dílna nebo provozovna	dílna
			5	jiný nebytový prostor	j.nebyt.

6. Typ a způsob ochrany nemovitosti

Typ	Zkrácený název typu ochrany	Kód způsobu	Zkrácený název způsobu ochrany
1	ochrana přírody a krajiny	6	národní park - I. zóna
		7	národní park - II. zóna
		8	národní park - III. zóna
		9	ochranné pásmo národního parku
		10	chráněná krajinná oblast - I. zóna
		11	chráněná krajinná oblast - II.-IV. zóna
		12	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka
		13	přírodní rezervace nebo přírodní památka
		14	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam. stromu
		34	evropsky významná lokalita
35	ptačí oblast		
2	památková ochrana	15	nemovitá národní kulturní památka
		16	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
		17	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
		18	nemovitá kulturní památka
		19	ochr. pásmo nem.kult. pam.,pam. zóny,rezervace, nem. nár.kult. pam.
3	ochr.přír.léč.láz, přír.léčiv. zdroje a zdroje přír.min.vody	20	vnitřní území lázeňského místa
		21	přír. léč. zdroj nebo zdroj přír. miner. vody
		22	ochr. pásmo přír.léčiv. zdroje nebo zdroje přír. miner.vody
4	ochrana nerostného bohatství	23	chr.lož.území,dob.prostor,chr.území pro zvl.zásahy do z.kůry
5	ochrana značky geodetického bodu	24	chráněná značka geodetického bodu
		25	chráněné území značky geodetického bodu
6	jiná ochrana pozemku	26	pozemek určený k plnění funkcí lesa
		27	zemědělský půdní fond
7	ochrana vodního díla	28	ochranné pásmo vodního díla
8	ochrana vodního zdroje	29	ochranné pásmo vodního zdroje (zrušeno 21. dubna 2002)
		32	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

		33	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
--	--	----	--

Kód	Význam některých kódů způsobu ochrany nemovitosti
14	Ochranné pásmo národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace nebo přírodní památky nebo památného stromu.
15	Nemovitá národní kulturní památka - budova nebo pozemek prohlášené za národní kulturní památku, pozemky související s budovou.
18	Nemovitá kulturní památka - budova nebo pozemek prohlášené za nemovitou kulturní památku, pozemky související s budovou.
19	Ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, památkové rezervace nebo nemovité národní kulturní památky, budovy, pozemky v ochranném pásmu.
21	Přírodní léčivý zdroj peloidu (rašelina, slatina, bahno) nebo minerální vody nebo plynu nebo zdroj přírodní minerální vody.
23	Chráněné ložiskové území, dobývací prostor, chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry.
26	Pozemek určený k plnění funkcí lesa (§ 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.).
27	Zemědělský půdní fond - zemědělské pozemky a další pozemky náležející do zemědělského půdního fondu (§ 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.).
34	Evropsky významná lokalita, která byla zařazena do evropského seznamu lokalit významných pro Evropská společenství.

Zdroj: Vyhláška 26/2007 Sb. ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)