

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

**Alena Maschkeová**

**© 2017 ČZU v Praze**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Alena Maschkeová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Název anglicky

**Transfer of ownership in the Land Register**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce bude seznámení s činností katastrálních úřadů a se změnami vkladového vlastnického práva do katastru nemovitostí, které nastaly v souvislosti s přijetím nového katastrálního zákona a nového občanského zákoníku 1. ledna 2014 a dopad těchto změn pro praxi.

### Metodika

1. Soustředění právních předpisů a odborné literatury.
2. Prostudování teoretické části práce a následné zhodnocení.
3. Získání konkrétních materiálů a jejich prostudování.
4. Statistické vyhodnocení získaných dat.
5. Sumarizace a vyhodnocení výsledků.

**Doporučený rozsah práce**

60-80 stran

**Klíčová slova**

vlastnické právo, vklad vlastnického práva, katastr nemovitostí, katastrální úřad, návrh na vklad, elektronický podpis, elektronický vklad

---

**Doporučené zdroje informací**

BAUDYŠ, P. – BAREŠOVÁ, E. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. Praha: C:H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-625-5.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014. str. 424. ISBN: 978-80-7400-525-1.

ČECH, Petr. *Věci a věcná práva podle NOZ*. Praha : Svaz účetních, 2013. str. 64. ISBN: 978-80-87367-41-4.

JEHLIČKA, Oldřich a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006. str. 1504. ISBN: 80-7179-486-4.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář § 1257 – 1308*. Praha : C. H. Beck, 2013. str. 368. ISBN: 978-80-7400-461-2.

NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

SEDLÁČEK, Jaromír. SPÁČIL, Jiří. *Vlastnické právo*. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 79. ISBN: 978-80-7357-758-2.

SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblastí věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer Česká republiky, 2012. str. 555. ISBN: 978-80-7357-926-5.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kolektiv. *Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. Praha : C. H. Beck, 2012. str. 808. ISBN: 978-80-7400-423-0.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Mgr. Ivana Hájková

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2015

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2017

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. 3. 2017

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Mgr. Ivaně Hájkové, vedoucí práce, která mi dávala podnětné připomínky a rady při vypracování této práce. Též bych jí ráda poděkovala za její vstřícnost a ochotu. Mé poděkování patří rovněž paní Ing. Věře Břečkové, ředitelce Katastrálního úřadu v Litoměřicích, která mi poskytla informace a potřebné údaje o dané problematice.

# Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

## Souhrn

Diplomová práce na téma „*Vklad vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*“ analyzuje současnou právní úpravu zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem účinnou od 1. ledna 2014 se souvisejícími zákony – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Popisuje činnost katastrálního úřadu v České republice od prvních počátků evidence nemovitostí, až po současnost. Pozornost byla věnována problematice právní úpravy vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, právům a povinnostem účastníků vyplývajících z vkladových listin. Následně jsou popsány jejich specifika v oblasti vkladového řízení a upozorněno na nejčastější chyby a vady, kterých se dopouštějí účastníci. Tyto vyskytující se chyby a neodstranitelné vady jsou podrobně a přehledně popsány, které vedou ze strany katastrálních úřadů k zamítnutí či zastavení vkladového řízení. Praktická část práce mapuje konkrétní výsledky vlastního zkoumání, které byly získány v rámci praxe na katastrálním úřadu v Litoměřicích. Tato část popisuje nejen náplň zkoumání, ale i období, ve kterém byla provedena, a upozorněno na nedostatky vkladových listin, jejich příloh spolu se vkladovým řízením do katastru nemovitostí a dopady s nimi spojené. Závěrem diplomové práce je shrnutí, zhodnocení a grafické znázornění dané problematiky. Dále je zde navržena případná eliminace všech vyskytujících se neodstranitelných nedostatků, které jsou vážným problémem vkladového řízení.

**Klíčová slova:** vlastnické právo, vklad vlastnického práva, katastr nemovitostí, katastrální úřad, návrh na vklad, zákon, nemovitost

# **Transfer of ownership in the Land Register**

## **Summary**

Diploma thesis on "Transfer of ownership in the Land Register" analyzes the current legislation the entries of ownership and other rights in rem in immovable property effective January 1, 2014, with the related law, Act No. 256/2013 Coll., on the real estate cadastre (Land Registry Act), as subsequently amended, Act No. 357/1992 Coll., about the survey and cadastral authorities in the wording of later regulations. Attention was paid to the issues of legal regulation of the registration of ownership and other rights in rem in immovable property, rights and obligations of the participants arising from the deposit of the instruments and applicable laws on ownership and other real rights to real estate, where are described the specifics of the deposit of an instrument with the design at the initiation of the procedure for authorisation of the deposit in the land registry. Notified of the most frequently occurring errors which result from the cadastral offices to reject or turn deposit control and their differences. The practical part of the thesis has mapped the specific results of its own investigation, which have been obtained in the context of the practices on the land register Office in Litoměřice. This section describes the filling the examination, and the period in which the analysis was carried out. Whether or not the deposit has been paid to the shortcomings of documents with their associated annexes, together with the deposit management and impacts associated with them. Finally, the thesis is a summary of the evaluation and the graphic representation of the issue-then there is the proposed elimination of all possible occurring unrecoverable deficiencies, which are a serious problem of deposit management.

**Keywords:** property right, transfer of ownership, Land Register, Cadastral Office, a proposal to deposit, law, property

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>16</b>
3.1 Historie katastrů nemovitostí .....	16
3.2 Vymezení důležitých pojmů .....	20
3.2.1 Katastr nemovitostí ČR.....	20
3.2.2 Nemovitá věc .....	26
3.2.3 Pozemek, katastrální území, parcela.....	26
3.3 Přehled právní úpravy .....	27
3.3.1 Katastrální zákon .....	27
3.3.2 Související právní předpisy.....	28
3.3.3 Účastníci vkladového řízení.....	30
3.3.4 Zásady vedení katastru nemovitostí.....	32
3.3.5 Věcná práva zapisovaná v KN.....	37
3.3.6 Zápisy práv do katastru nemovitostí.....	40
3.3.7 Vkladové řízení.....	48
3.3.8 Služba o sledování změn.....	57
3.3.9 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení .....	58
<b>4 Vlastní práce.....</b>	<b>62</b>
4.1 Analýza zkoumané problematiky.....	62
4.1.1 Přehled vlastnických práv zapisovaných vkladem .....	62
4.2 Výsledky zkoumání.....	66
4.2.1 Fyzické a právnické osoby jako účastníci vkladové řízení.....	69
4.2.2 Statistika chybovosti ve vkladových listinách (kupních smlouvách) .....	71
4.2.3 Nedostatky v návrhu na vklad a jejich příloh .....	77
4.2.4 Přehled nedostatků v podání návrhu na vklad .....	81
4.2.5 Přehled častých nedostatků vkladových listin .....	82
4.2.6 Nedostatky v evidenci vlastnických práv v katastru nemovitostí.....	84
4.3 Diskuse a návrhy .....	87
<b>5 Závěr.....</b>	<b>92</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>95</b>
6.1 Tištěné zdroje .....	95



6.2	Právní předpisy.....	96
6.3	Odborné práce .....	98
6.4	Internetové zdroje.....	98
<b>7</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>99</b>
7.1	Příloha č. 1: Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí .....	99
7.2	Příloha č. 2: Kupní smlouva.....	103

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Vývoj počtu evidovaných vkladů za posledních 11 let.....	63
---	----

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Definice účastníků a právní úkon .....	52
Tabulka 2: Statistika zápisů provedených vkladem do KN za rok 2014 .....	66
Tabulka 3: Statistika zápisů provedených vkladem do KN za rok 2015 .....	67
Tabulka 4: Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky řízení .....	70
Tabulka 5: Přehled nejčastějších chyb v kupních smlouvách.....	72
Tabulka 6: Přehled podaných a chybných řízení vkladem do KN – pracoviště Litoměřice	73

## Seznam grafů

Graf 1: Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky řízení.....	71
Graf 2: Nejčastější chyby v kupních smlouvách vedoucí k zamítnutí nebo k zastavení řízení .....	72
Graf 3: Návrhy na vklad z hlediska úspěšnosti.....	74
Graf 4: Přehled chybných a správných smluv za rok 2015 vyjádřené v % .....	76
Graf 5: Nedostatky vkladových listin spolu s návrhem na vklad – vyjádřeno v %.....	83
Graf 6: Počet pozemků neznámého vlastníka ve vybraných katastrálních územích .....	86

## Seznam zkratk

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č. p.	číslo popisné
ČR	Česká republika

ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FO	fyzická osoba
IČO	identifikační číslo
k. ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KZ	katastrální zákon
MNV	Městský národní výbor
např.	například
NKZ	nový katastrální zákon
NOZ	nový občanský zákoník
PO	právnícká osoba
odst.	odstavec
písm.	písmeno
r.	rok
Sb.	Sbírka zákonů
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

# 1 Úvod

Problematika zápisů věcných a jiných práv do katastru nemovitostí a následné vkladové řízení je téma, které se dotýká skoro každého občana, a proto je toto téma stále velmi aktuální, vyvolávající mnoho otázek hlavně v důsledku přijetí v roce 2014 nového občanského zákoníku a nového katastrálního zákona. Zápis do katastru nemovitostí (dále už jen KN) lze provést třemi způsoby poznámkou, záznamem a vkladem. Vklad je nejvýznamnější a nejfrekventovanějším zápisem do KN v porovnání s poznámkou a záznamem. Cílem je bližší zaměření na formy zápisu věcných práv do KN tj. vkladem do katastru nemovitostí, především legislativními změnami, kterými je zápis do katastru nemovitostí ztížen oproti minulé právní úpravě v důsledku nabytí účinnosti nového občanského zákona a nového katastrálního zákona. Nově se zásadně zapisují věcná práva vkladem a tím se předpokládá, že je zajištěna kvalita zápisů ve všech případech. S novým katastrálním zákonem došlo k obnovení původních zásad a institutů, na kterých byla původní pozemková kniha založena. Součástí práce je stručný průřez vývojem evidence nemovitostí na našem území. Mezi původní zásadu patří zásada materiální publicity, jejím účelem je chránit toho, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v KN.

V římském právu se už používala zásada superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), to znamená, že věci trvale zřízené na pozemku byly součástí této nemovitosti.

K 1. lednu 2014, kdy se stal účinným zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „nový občanský zákoník“), došlo k podstatným změnám, spočívající ve zrušení či změně 237 právních předpisů a naopak přibyla celá řada nových právních předpisů. Došlo též k obsahovému rozšíření katastru nemovitostí, který se po věcné stránce přizpůsobuje požadavkům, který na něj klade nový občanský zákoník. Od 1. 1. 2014 se zapisují nová věcná **práva k nemovitostem, jenž se zapisují do KN vkladem, v minulé právní úpravě neexistovala**, a která nově zavedl nový občanský zákoník, ale i práva, která dle minulé právní úpravy patřila do režimu záznamu.

Nejen evidence nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí se musí řídit tímto zákonem, nejen vkladové listiny – např. kupní smlouvy, které musí mít své charakteristické znaky, včetně dodržování zákonných ustanovení. Nedodržení nutných postupů a předepsaných

náležitostí při sepisu smlouvy má vliv na chyby vyskytující se smlouvách a následně při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Předkládaná diplomová práce se zaměřila zejména na rozbor otázek, jež katastrální praxe identifikovala jako problematikou, zejména v oblasti zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vkladem na základě platných vkladových listin (smluv) se zaměřením na eliminaci často se opakujících nedostatků, mající za následek prodloužení vkladového řízení.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem diplomové práce bude zjištění chyb a vad vyskytujících se v obsahu vkladových listin nebo v návrzích na vklad vlastnického práva, které ze strany katastrálních úřadů vedou k zastavení či zamítnutí vkladového řízení a s tím spojené dopady. Cílem je navržení vlastního řešení mající za cíl tyto vady a chyby v budoucnu eliminovat.

### **2.2 Metodika**

Předkládaná diplomová práce bude rozdělena obsahově na dvě části, teoretickou a praktickou část.

V teoretické části se budeme zabývat vymezením vybraných právních pojmů klíčových pro problematiku vkladů a stručné vymezení právního rámce problematiky zápisů vkladem do katastru nemovitostí a jejich právní účinky. Proto budou soustředěny související právní předpisy, příslušná judikatura, legislativa, dále potřebná odborná literatura a publikace, která se zabývá danou problematikou zápisů vlastnických práv zapsaných vkladem do katastru nemovitostí dle nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., a nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., Jejich specifika budou popsána dle platné právní úpravy a upozorněno na nejčastější chyby v zápisech vlastnických práv do katastru nemovitostí a další nedostatky s tím spojené a jejich dopady, ovlivňující povolení vzniku vlastnických práv do KN. Bude navrženo vlastní doporučení s cílem eliminovat tyto chyby v budoucnu, které často vedou k prodloužení zapsání návrhu na vklad do katastru nemovitostí ze strany katastrálních pracovišť. Pozornost bude věnována vybraným zásadám, na nichž je katastr nemovitostí založen. Důraz zde bude kladen na zásadu materiální i formální publicity, a na zásadu priority. Tato část diplomové práce se zaměřuje především na práva zapisovaných vkladem do KN, které se provádí na základě soukromých listin, s důrazem na řešení aktuálních otázek a problémů katastrální praxe. V neposlední řadě bude popsán zákon o katastru nemovitostí, který podle právních předpisů se zabývá návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu a změnám v provázanosti na nový občanský zákoník. Oba tyto zákony nabyly účinnosti k 1. lednu 2014. V této části

bude použita metoda komparace a analýzy. Hlavní a používané metody výkladu budou metoda deskriptivní metoda kompilační.

Praktická část bude zaměřena na aktuální změny, které nová právní úprava zavedla s rozšířením okruhu věcných práv zapisovaných vkladem do KN. V rámci vkladového řízení se zaměřím na identifikaci problémových otázek nastolených katastrální praxí s jejich řešením. Pozornost se zaměří na dodržování právních předpisů dle platných zákonů v oblasti nabytí vlastnického práva, a zda aktuální změny v právních předpisech vedou k zjednodušení vkladového řízení ze strany vlastníků. Následně budou popsány nejčastější příčiny nedostatků a chyb, kterých se dopouštějí účastníci řízení, buď z nevědomosti dané problematiky, nebo z pohledu využívání odborné pomoci v podobě advokátních nebo realitních kanceláří, či je spíše spoléháno na veřejně dostupné informace, volně dostupné formuláře, šablony v podobě internetu, a kde není zaručena jejich aktuálnost dle platných předpisů vycházející ze zákona.

S touto problematikou jsou spojeny nedostatky soukromých vkladových listin, zejména kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva, které mohou způsobit a mít za následek nejenom zamítnutí nebo zastavení vkladového řízení ze strany příslušných katastrálních úřadů, ale i komplikace v podobě finanční nákladnosti, prodloužení vkladového řízení.

Podrobně se budeme věnovat tomuto tématu v jednom oddíle praktické části, kde budou popsány a rozebrány konkrétní případy za rok 2014 a 2015, které byly řešeny Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Litoměřice a také případy z mého zaměstnání z Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, odloučené pracoviště Litoměřice, kde tyto případy byly již řešeny. Významným zdrojem při zpracování diplomové práce mi byly veškeré informace a poznatky získané v rámci mé praxe od pracovníků katastrálního úřadu v Litoměřicích a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, s nimiž jsem měla možnost při zpracování této práce spolupracovat.

Takto získaná kvalitativní a kvantitativní data budou zpracována do tabulek, graficky znázorněna z hlediska lepší přehlednosti a vzájemně porovnána.

Závěrem bude navržnuta případná eliminace mající za cíl těchto dílčím nedostatkům předcházet na základě zjištěných výsledků.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Historie katastrů nemovitostí

Již od pradávných dob měli lidé snahu zobrazovat prostředí, ve kterém žili. Způsobem, kterým popisovali přírodu, a místa člověka v ní byla mapa. Nákresy map z různých končin světa se zachovaly tisíce let. Jeden druh map není tak starý jen několik staletí a je to katastrální mapa. Ta složila jako technický podklad pro evidenci všech pozemků a staveb.

Pozemkové katastry (z lat. capitastrum=listina daňová podle hlav) jsou veřejnoprávním zařízením sloužícím původně k fiskálním (daňovým, berním) účelům. Později sloužily právním, hospodářským a technickým účelům.

#### První katastry

Z doby Přemyslovců pocházejí první historicky doložené informace o vybírání daní jako největším financováním dvora. Je zaznamenáno, že daň z lánů zavedl roku 1022 kníže Oldřich. *„Výměra pozemků se odhadovala, takže její přepočítání na lány či jejich zlomky byl možná početně v pořádku, ale výsledek byl závislý na původním odhadu.“*<sup>1</sup> Tehdy jeden lán představoval asi 18 hektarů. Systém byl dosti nepřesný, z tohoto důvodu byl často kritizován. V roce 1571 česká komora opakovaně podala návrh na zaměřování Čech a vybírání daní z lánů, jejichž výměra bude stanovena na podkladě měření. Toho se obávala šlechta, aby se daň nezačala vybírat pravidelně a nerozšířil se okruh zdaňovaných. Až do konce 18. století se daň týkala pouze rustikální, (neboli selské, poddané) půdy a nevztahovala se na půdu dominikální (panskou).

V té době v Čechách fungoval tzv. usedlostní systém, který určoval daně dle počtu usedlostí. Na Moravě fungoval systém výběru daní, který daň určoval podle počtu poddaných a majetkové hodnoty.

---

<sup>1</sup> Stručná historie katastrů. Dostupné z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>



Zavedení 1. berní ruly, neboli 1. rustikálního katastru z roku 1654 důležité, protože význam spočíval především v právní stránce. První berní rula vnesla do berního režimu právní charakter půdy. Půda zapsaná v rule byla trvale nesvobodná a zdanitelná. To znamenalo, že bylo významně omezeno spekulacím s přiznáním půdy.

Po třiceti letech v roce 1684 vznikla 2. berní rula neboli 2. rustikální katastr. V podstatě se jednalo o zpřesnění a úpravu 1. berní ruly. Po jejím zavedení přislíbil opětně král přesné vyměření Čech. Opět nedošlo k jejímu prosazení a takovýto čin čekal na jinou osobnost a na jiné historické podmínky.

### **Zemské desky a urbáře**

Počátkem 14. století si začala šlechta soukromá práva na majetek zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně zemský soud tyto knihy vedl, aby sloužily k zápisům o soudních sporech. Mezi první zaznamenaný písemný doklad o zápisech je z roku 1278 ve formuláři zemského písaře. Na Moravě roku 1348 podle českého vzoru byly zavedeny zemské desky u brněnského a olomouckého soudu a počátkem 15. století i u soudu opavského ve Slezsku.

Před rokem 1650 si vrchnost nechávala zapisovat do knih zvané urbáře držebnosti a povinnosti poddaných. V urbářích připsané pozemky poddaným a svobodníkům byly nazvány jako pozemky urbární, rustikální a později kontribuentními. Pozemky vlastníci vrchností byly nazývány panské, dominikální, dvorské, které nebyly podrobeny žádné dani až do roku 1706.

### **Rustikální katastr**

Sněm království Českého v roce 1650 se usnesl, aby daně byly vyměřovány na věcném a spravedlivějším základě. Této dani podléhaly pozemky a statky poddaných. V letech 1653–1656 byl vyhotoven elaborát, který se stal prvním berním katastrem pro Čechy. Je znám pod názvem rustikální katastr (první berní rula), který platil v letech 1656–1684. Postupně byl revidován a doplněn a uvádí se pod názvem druhý rustikální katastr (druhá berní rula) z roku 1684, který platil až do roku 1748.

## **Tereziánský katastr**

První tzv. tereziánský rustikální katastr (třetí berní rula z r. 1748), nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. V roce 1757 po nové generální vizitaci rustikální půdy začal platit druhý tereziánský rustikální katastr (čtvrtá berní rula). Dále v roce 1749 byly zavedeny nové přiznávací listy pro dominikální statky, aby pozemková daň byla vyrovnána, a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností. Šetření bylo skončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem Exaequatorium dominicale (panské vyrovnání). Tvořil základ pro tereziánský dominikální katastr. Rustikální tereziánský katastr společně s tereziánským dominikálním katastrem utvořily úplný katastr všech pozemků a statků. Souhrnně byl nazván katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru.

## **Pozemkový katastr**

Po vzniku Československé republiky nastaly změny v právních a technických normách a tudíž i změny ve stabilním katastru. Stabilní katastr začal plnit funkci všeobecně hospodářskou i technickou.

K 1. lednu 1928 vznikl zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). „*Zákon obsahoval všeobecnou ohlašovací povinnost změn skutečností vedených v pozemkovém katastru, povinnost zjišťovat neohlášené změny.*“<sup>2</sup> „*Pozemkový katastr se dělil na měřický operát (katastrální mapu či její otisk a příruční mapu katastrální), písemný operát (rejstřík parcel, parcelní protokol, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, sbírku listin, geometrické plány, výkazy změn apod.)*.“<sup>3</sup> Byl nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech, podkladem technických a hospodářských jednání týkající se nemovitostí. Ukončením jeho činnosti a zařazením mezi archiválie se stal pro širokou odbornou i laickou veřejnost symbol vysoké právní a technické úrovně.

---

<sup>2</sup> Stručná charakteristika katastru. Dostupné z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-videnci.aspx>>

<sup>3</sup> Stručná charakteristika KN. Dostupné z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-videnci.aspx>>

## **Jednotná evidence půdy**

K dalšímu posunu v evidenci půdy došlo v roce 1956 na základě usnesení vlády vytvořením Jednotné evidence půdy (JEP).

Jednotná evidence půdy obsahovala tři části: měřickou, písemnou a úhrnné výkazy a sbírky listin. Dále měla evidovat faktické užívací vztahy u sledovaných nemovitostí, bez ohledu na vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Činnost po technické stránce zajišťovala Okresní měřická střediska, poté od 1. 7. 1960 byla přejmenována na Střediska geodézie.

## **Evidence nemovitostí**

K návratu evidování vlastnických a majetkových práv k nemovitostem předznamenalo v roce 1962, povinnost zasílání usnesení okresních soudů na Střediska geodézie a zřízení evidence nemovitostí podle zákona č. 22/1964 Sb. Tehdejší struktura evidence nemovitostí se podobala struktuře pozemkových knih. Vedení, zakládání a údržba evidence nemovitostí v souladu se skutečným a právním stavem byla svěřena orgánům bývalé Ústřední správy geodézie a kartografie. „*Od roku 1968 bývalého Českého úřadu geodetického a kartografického.*“<sup>4</sup> Střediska geodézie zajišťovala výkonnou agendu. Evidence nemovitostí oproti jednotné evidenci půdy zaznamenala výrazný pokrok.

Mezi hlavní principy patřily následující:

- Zásada legality (na podkladě právních aktů či právních listin docházelo k zápisům vlastnických vztahů.)
- Zásada speciality (zápisy se prováděly přehledným předepsaným způsobem)
- Zásada jednotnosti (platila na celém území státu)
- Zásada univerzálnosti (vlastnické vztahy sledovány na shodném mapovém i písemném operátu.)
- Zásada veřejnosti
- Zásada závaznosti údajů taxativně stanovených v zákoně

---

<sup>4</sup> Stručná charakteristika KN. Dostupné z WWW <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>

- Zásada oficiality (zápis byl prováděn z úřední povinnosti, nikoli z vůle účastníků)
- Zásada bezplatnosti zápisů.

1. leden 1993 ukončil historii evidence nemovitostí, kdy vstoupily v platnost dva zcela nové zákony. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

## 3.2 Vymezení důležitých pojmů

### 3.2.1 Katastr nemovitostí ČR

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který zahrnuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje celou řadu důležitých údajů o pozemcích, vybraných stavbách a jejich vlastnících.

Katastr v ČR je informační systém o katastrálních územích, který má v současné době velký význam i v historii.

*„Je to ucelený, neustále aktualizovaný informační systém tvořící jeden ze základních informačních systémů veřejné správy v České republice.“<sup>5</sup>*

*Katastr „je zdrojem informací, který slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu a nerostného bohatství, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí“<sup>6</sup> atd.*

Je to informační systém o území ČR, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát, kterého je součástí soubor **geodetických informací** včetně katastrálních map s číselným vyjádřením ve stanovených katastrálních územích. Druhý **soubor je popisných informací**, kterého je obsahem údaje o katastrálních územích, parcelách, stavbách, bytech

---

<sup>5</sup> Kupní smlouva na nemovitost - vlastní bakalářská práce

<sup>7</sup> <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

a nebytových prostorech, vlastnicích, právních vztazích a právech a skutečnostech stanovených zákonem.

Katastrální úřady a jejich pobočky, poskytují údaje ve formě veřejných listin k údajům vedeným ve formě elektronických souborů, které může každý získat pomocí dálkového přístupu.

### **Předmět evidence KN**

Předmětem evidence dle § zákona č. 256/2013 o katastru nemovitostí České republiky v platném znění (dále jen katastrální zákon) vymezuje jaké stavby a jednotky lze evidovat v katastru nemovitostí a jakým způsobem. Je přesně specifikováno členění druhů pozemků a práva k nemovitostem:

- pozemky v podobě parcel;
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby;
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby;
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku;
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci vedení katastru se provádějí změny průběhu katastrálního území, parcel, budov, druhů pozemků, výměry, ochrany nemovitostí, údajů o vlastníkově. Při vedení katastru je prováděna jeho revize a popřípadě opravy chyb v katastru nemovitostí.

Nyní jsou předmětem evidence katastru jednotky, které vymezuje občanský zákoník (bytové a nebytové jednotky) a také zákon č. 72/1994 Sb., kde se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. V minulosti k právní úpravě patřily do předmětu katastru rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Za rozestavěné budovy byly považovány takové, které byly alespoň

v takovém stupni rozestavěnosti, že je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, za předpokladu, že stavbě nebylo přiděleno číslo popisné či evidenční a na stavbu nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. „*Takto rozestavěné budovy, byty či nebytové prostory podléhaly evidenci v katastru nemovitostí.*“<sup>7</sup> V současnosti se staly v naprosté většině součástí pozemku, nebo právem stavby.

Pozemky v podobě parcel se dělí na zemědělské a ostatní pozemky. Za zemědělské považujeme ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Ostatními pozemky považujeme lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Jednotlivé nemovitosti se evidují podle katastrálních území, zapisují se k nim práva a další právní skutečnosti. Samostatným předmětem evidence není budova, která je součástí pozemku, pakliže jejich vlastník je totožný s vlastníkem pozemku, na kterém je budova zřízena. Některé budovy v evidenci katastru jsou vedeny zase jako samostatný předmět.

Z pohledu nového občanského zákoníku nejsou dočasné stavby součástí pozemku. Důsledkem toho je, že tzv. „*dočasné budovy*“<sup>8</sup> se budou evidovat jako samostatné věci, a to i v takovém případě, že vlastníkem dočasné budovy a pozemku je tatáž osoba. Z katastru nemovitostí je doba trvání dočasné stavby zřejmá, jelikož podléhá zápisu. Ke dni účinnosti nového občanského zákoníku pro stavby, které již existovaly, se uplatnila přechodná ustanovení, která následující případy rozlišuje:

- Stavba i pozemek jsou vlastnictvím totožné osoby – stavba se stává součástí pozemku. To znamená, že dnem účinnosti občanského zákona se již nejedná o dvě samostatné věci. Od tohoto okamžiku je možné disponovat s pozemkem i se stavbami na pozemku umístěné (výjimkou jsou tzv. dočasné stavby).
- Stavba a pozemek ve vlastnictví odlišných majitelů – stavba nepřechází automaticky do vlastnictví majitele pozemku. Pouze na základě ustanovení § 3056 NOZ, který vlastníkovi pozemku zakládá předkupní právo k pozemku, tzn. příslušné části pozemku, na kterém je stavba postavena. Pokud nebude

---

<sup>7</sup> KUBA, B. a OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2005. Praha: Linde Praha, a. s. 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1

<sup>8</sup> § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, v platném znění pozdějších předpisů

předkupní právo využito oprávněným subjektem, zůstane zachováno a bude nadále věc zatěžovat, bude působit i vůči nabyvateli dotčeného pozemku či stavby. Naopak bude-li předkupní právo využito, pak vlastník pozemku odkoupí stavbu, která je součástí předmětného pozemku a naopak, potom stavba stojící na dotčeném pozemku se stavba stává součástí pozemku.

### **Součástí pozemku nejsou:**

- Dočasné stavby dle NOZ nejsou součástí pozemku, i když je majetkem vlastníka pozemku, na kterém je stavba postavena, a kterým se přiděluje číslo popisné či evidenční.
- Dočasná stavba je samostatnou věcí a svým charakterem může být movitou i nemovitou věcí.
- Stavby, jejichž vlastníci jsou odlišní od vlastníků pozemků, na kterých jsou stavby zřízeny.
- Inženýrské sítě např. vodovody, kanalizace, energetická a jiná vedení.

Od roku 2014 je nově upraveno to, že v katastru se evidují cenové údaje a údaje pro daňové účely.

### **Obsah katastru nemovitostí**

Obsah katastru je přesně vymezen katastrálním zákonem, ustanovení § 4 zahrnuje následující údaje:

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území;
- druhy pozemků, včetně čísel a výměr parcel, údaje o budovách, u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu;
- údaje o právech, včetně údajů o vlastnicích, údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru;
- údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah ke katastru nemovitostí;
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;

- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti;
- místní a pomístní názvosloví.

Katastr nemovitostí eviduje údaje o fyzických a právnických osobách. U fyzických osob se zapisuje: jméno a příjmení, popřípadě jména a příjmení, rodné číslo, nebo datum narození v případě, že rodné číslo nemá. Dále musí být uvedena adresa místa trvalého pobytu, nemá-li ji, adresa bydliště. U právnických osob musí být uvedeno: název nebo obchodní firma, identifikační číslo osoby IČ, nebo je-li přidělen jiný obdobný identifikační údaj a sídlo.

Katastrální území je definováno jako technická jednotka, která tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. Katastrální operát tvoří soubor popisných a geodetických informací, dokumentací, výsledků šetření a měření, sbírku listin, protokolů o vkladech, poznámkách, záznamech a další formy zápisů.

Sbírka listin obsahuje smlouvy a jiné listiny, rozhodnutí státních orgánů, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru. Dále prohlášení vlastníka domu v úplném znění a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti. Dokumenty ve sbírce listin jsou evidovány převážně v listinné podobě, nebo doručené dokumenty v elektronické podobě ve formě datové zprávy. Sbírka listin dále obsahuje námitky proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledky revize katastru a záznamy pro další řízení, včetně oprav chyb.

### **Nemovitosti evidované v KN**

Změnou obecné definice nemovitostí dle NOZ došlo ke změně evidovaných nemovitostí v KN, avšak vše co NOZ definuje jako nemovitost, je v katastru evidováno. Nynější katastr eviduje nemovitost“ *jako jsou pozemky v podobě parcel<sup>9</sup>, budovy<sup>10</sup>, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky.*“<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Parcela je definována § 2 písm. b) KZ jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

<sup>10</sup> Budova je definována § 2 písm. l) KZ jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

<sup>11</sup> KN eviduje jednotky vymezené dle NOZ a zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují



Nemovitost v katastru evidovaná samostatně je právo stavby. Právo stavby je upraveno ustanoveními v § 1240–1256 NOZ, který v minulé právní úpravě nefigurovalo. *“Právo stavby může být uzavřeno na maximální dobu 99 let.”*<sup>12</sup> Znamená to věcné právo jiné osoby (stavebníka) mít stavbu na cizím pozemku. Právo stavby zatěžuje věcným právem cizí pozemek stavebníka mít na povrchu či pod povrchem pozemku vlastní stavbu. Stavba je součástí práva stavby a podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Mělo by se jednat o stavbu jako samostatnou věc hmotného práva, která v případě zániku práva stavby je možné oddělit. Právo stavby lze nabýt smlouvou, vydržením, pokud to stanoví zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Jestliže je právo stavby zřízené smlouvou nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Právo stavby lze zatížit i převést. Vlastník pozemku vyhradí-li si souhlas k zatížení práva stavby, potom je výhrada zapsána do katastru nemovitostí neboli do veřejného seznamu. V takovém případě lze zapsat zatížení práva stavby pouze se souhlasem vlastníka pozemku. Právo stavby lze zatížit více pozemků nežli jeden. Na jedné parcele může být zapsáno pouze jedno právo stavby. Při zápisu více budov vzniklé z práva stavby, je nezbytné provést rozdělení parcely. Součástí práva stavby může být budova anebo součástí pozemku, obojí není možné. *„Nemovitosti jsou v katastru evidovány podle katastrálního území, což je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.”*<sup>13</sup>

### **Katastr nemovitostí a jeho cíle**

Cíle a očekávání katastru nemovitostí je ochrana práv k nemovitostem, daňové a poplatkové účely, ochrana životní prostředí, nerostného bohatství, zemědělského a lesního fondu. Dále nejen ochrana zájmů státní památkové péče, rozvoj území, oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, též i tvorba informačních systémů sloužící účelům uvedeným v písmenu a) odst. 2 § 1 zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí.

---

některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Od 1. 1. 2014 vznikají nové jednotky pouze podle NOZ. Zákon o vlastnictví bytů byl k 1. 1. 2014 zrušen.

<sup>12</sup> §1244 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> § 2 písm. h) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Nový katastrální zákon, nově přinesl sjednocení právní úpravy, která je zakotvena pouze v jednom zákoně, z tohoto důvodu došlo ke zlepšení orientace a přehlednosti. Na druhou stranu uplatnění zásady materiální publicity má za následek to, že došlo ke zvýšení nároků na účastníky právního jednání. Změnou právní úpravy je rozhodující stav zápisu uvedený v katastru nemovitostí, na rozdíl od stavu skutečného.

### **3.2.2 Nemovitá věc**

Nemovitými věcmi dle občanského zákoníku se rozumí pozemky, nadzemní stavby se samostatným účelovým určením (vinný sklep) a věcná práva k nim (služebnost), i ta práva, které prohlásí zákon za nemovitými věcmi. „*Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“<sup>14</sup> V souladu s nově uplatňovanou zásadou superficies solo cedit je považováno za nemovitou věc též i stavby spojené se zemí pevným základem, která není součástí pozemku dle dosavadních právních předpisů, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví odlišné osoby na rozdíl od vlastníka pozemku. To samé platí o stavbě ve spoluvlastnictví, pokud některý ze spoluvlastníků je i vlastníkem pozemku, nebo pokud jsou jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Definice nemovitých věcí je založena na taxativním výčtu, nikoliv na vymezení prostřednictvím určitých generických znaků, jak tomu bylo v předchozí právní úpravě. Ve skutečnosti lze, aby určitá věc měla charakter nemovité věci, a přesto nemusí být vymezena dle § 498 občanského zákoníku, tudíž nebude na ní pohlíženo jako na věc nemovitou.

### **3.2.3 Pozemek, katastrální území, parcela**

#### **Pozemek**

Pozemek dle § 2 písm. a) katastrálního zákona je definován jako část zemského povrchu, oddělená od sousedních částí správní hranicí, buď hranicí územní jednotky, hranicí vlastnickou, dále hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem a hranicí katastrálního území atd.

---

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., § 498 zákon, nový občanský zákoník, v platném znění pozdějších předpisů

## **Katastrální území**

Jak je již uvedeno výše, katastrální území je definováno jako technická územní jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a společně evidovaný soubor nemovitostí. Parcely v rámci katastrálního území jsou číslovány v jedné nebo dvou číselných řadách. Katastrální území v rámci České republiky mají svá jedinečná pojmenování, která vycházejí z pravidla názvu obce, městské části. Jejich hranice a názvy po projednání s obcemi nebo na jejich návrh, jsou určeny místně příslušným katastrálním úřadem.

## **Parcela**

Parcelou se rozumí dle § 2 katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela může být označena jako stavební, jedná se o pozemek evidovaný v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Stavební parcely jsou označeny zkratkou „st“ před uvedením samotného parcelního čísla. To platí v takovém případě, kdy pro dané katastrální území je označení ve dvou řadách. Pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není označen jako stavební a který není evidován v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou členěny podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, lesní pozemky, trvalé travní porosty atd.

## **3.3 Přehled právní úpravy**

Tato kapitola představuje ty právní předpisy, jež jsou svojí povahou podstatné pro objasnění zkoumané problematiky.

### **3.3.1 Katastrální zákon**

Počínaje 1. lednem 2014 vstoupil v účinnost **zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (dále katastrální zákon). Nová právní úprava nahradila dřívější zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Základním rysem provedených změn byla skutečnost, že předchozí právní úprava byla zakotvena do dvou zákonů, kdežto nový katastrální zákon sjednotil danou problematiku obou výše zmíněných právní předpisů do jednoho uceleného předpisu.

Nový katastrální zákon odráží řadu změn nejen v oblasti práva nemovitostí s rekondifikací soukromého práva, ale i komplexu upravující i problematiku katastru, s výjimkou právní úpravy. Což je důsledek vydání nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který vnesl do katastru zásadní změny oproti minulé právní úpravě.

#### **Hlavní změny jsou:**

- definice nemovité věci;
- stavba jako součást pozemku – superficies solo cedit;
- zásada materiální publicity;
- předmět evidování v KN;
- nová práva zapisovaná do KN;
- nový obsah pojmů vklad a záznam;
- nové poznámky zapisované do KN.

Nový katastrální zákon je základním právním předpisem pro zápisy do katastru nemovitostí, obsahující určitá pravidla, která určují postup katastrálních úřadů nejen ve vkladovém řízení.

Od ledna 2014 se do katastru nemovitostí nezapisují podzemní stavby a rozestavěné budovy. Výjimku tvoří budovy, ve kterých podle smlouvy o výstavbě se nacházejí rozestavěné jednotky a ty jako rozestavěné se evidují.

#### **3.3.2 Související právní předpisy**

Dalším právním předpisem je **zákon č. 359/1992 Sb.**, o zeměměřických a katastrálních orgánech. Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen "Úřad") *zabezpečuje jednotné provádění činností, např. správy katastru nemovitostí České republiky, vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky.*<sup>15</sup> Podrobně a konkrétně je vymezena místní i věcná působnost jednotlivých orgánů zeměměřictví a katastru včetně jejich sídel s celorepublikovou působností. Aktuální jsou prováděcí vyhlášky na úseku katastru.

---

<sup>15</sup> Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Procesní úpravu nového katastrálního zákona doplňuje a upřesňuje prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), **vyhláška č. 358/2013 Sb.**, o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 354/2015 Sb. Vyhláška upravuje podmínky a formu poskytovaných údajů z katastru, *úplaty za poskytování údajů z katastru, pokud nejsou stanoveny jiným právním předpisem.*<sup>16</sup> Na žádost se údaje z katastru poskytují osobám za podmínek stanovené touto vyhláškou a v těchto formách:

- nahlížení do katastru, kromě sbírky listin katastru, přehledy vlastnictví z území ČR a údaje o dosažených cenách nemovitostí, ústní informace (dle § 5);
- poskytování výpisů, opisů nebo kopií ze souboru geodetických a popisných informací, identifikace parcel ve formě veřejných listin (dle § 6);
- poskytování ověřování kopie písemnosti v listinné podobě, ověřené výstupy vzniklé převedením listin v papírové nebo elektronické podobě, dále ověřené duplikáty písemností v elektronické podobě ze sbírky listin katastru (dle § 7);
- poskytování dálkového přístupu k údajům katastru (dle § 11 až 14);
- poskytování údajů katastru v elektronické podobě (dle § 15);
- vyhotovení kopie katastrální mapy, nebo srovnávací sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru.

Dalším právním předpisem doplňujícím je **vyhláška č. 359/2013 Sb.**, o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Další důležitý zákon je č. **500/2004 Sb.**, **správní řád**, ve znění pozdějších předpisů, neboť tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné a jiných orgánů, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy.

**Zákon č. 106/1999 Sb.**, zákon o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. *„Povinnými subjekty, které mají podle tohoto zákona povinnost poskytovat informace vztahující se k jejich působnosti, jsou státní orgány, územní samosprávné celky a jejich orgány a veřejné instituce.“*<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z KN, ve znění pozdějších předpisů

<sup>17</sup> Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Katastrální úřady se řídí interním právním aktem, kterým je „*Jednací řád katastrálního úřadu*“<sup>18</sup>, který nabyl účinnosti dnem 1. července 2014 (dále „jednací řád“), č. j. ČÚZK-10162/2014-22. Jednací řád se podrobně zabývá úpravou postupu katastrálního úřadu ve věcech zápisu vkladem, zápisu záznamem, zápisu poznámky, a nejen zápisu upozornění a jiných údajů do katastru nemovitostí.

Vzhledem ke změnám v oblasti katastru došlo k dílčím úpravám celé řady právních předpisů.

Ke dni 1. 1. 2014 nabyl účinnost nový občanský zákoník, **zákon č. 89/2012 Sb.**, (dále již NOZ). Přijetím NOZ došlo k významné a výrazné rekondifikaci soukromého práva, což přineslo zásadní změny do oblasti katastru nemovitostí a k nové právní úpravě. Hlavním cílem je sjednocení občanskoprávních vztahů do jediného právního předpisu. NOZ upravuje soukromá práva a povinnosti osob jak majetkové, tak i osobní povahy, v takovém rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy. Oblasti právního řádu soukromého a veřejného se navzájem prolínají, a přesto zůstávají odděleny. Jejich uplatňování je zakotveno v § 1. „*Při rozhodování podle veřejného práva je podstatný veřejný zájem, v soukromém právu je podstatný soukromý zájem*“<sup>19</sup> Nový občanský zákoník zakotvuje v obecných ustanoveních k věcným právům některé základní zásady veřejných seznamů jako je i katastr nemovitostí. Jde o zásadu materiální publicity, zásadu přednosti zapsaného práva před právem nezapsaným nebo zásada ochrany dobré víry.

### **3.3.3 Účastníci vkladového řízení**

Účastníci právního jednání mohou být fyzické osoby, právnické osoby, územně samosprávné celky jako je město, obec, kteří mohou uzavírat nejrůznější smlouvy (kupní smlouvu, smlouvu o bezúplatném převodu, smlouvu o nájmu, pachtu i o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu), kteří vstupem do právního jednání sledují určitý cíl. Účastníkem vkladového řízení jsou osoby, jejichž právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a i ty osoby, kterým se právo mění nebo omezuje.

---

<sup>18</sup> <http://www.cuzk.cz/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>

<sup>19</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **Fyzické osoby**

Dle § 4 odst. 2 NKZ jsou fyzické osoby (občané) jako smluvní strana se identifikují jménem a příjmením, datem narození, (rodné číslo občanský zákoník nevyžaduje uvádět), adresou bydliště. Vzhledem ke skutečnosti, že pro vkladové řízení o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem v souladu s § 4, odst. 3, písm. b) zákona č. 265/1992 Sb., je nezbytné uvést rodné číslo s trvalým pobytem fyzické osoby uvést do návrhu na vklad, je vhodné uvést tyto data též i do smlouvy.

## **Právnícké osoby**

Právnícká osoba je definována dle § 4 odst. 3 NKZ jako uměle vytvořený subjekt, který má sloužit zájmům občanů. Vzniká zákonem nebo dnem zapsání do obchodního rejstříku nebo jiného rejstříku zákonem určeného. Práva a povinnosti nabývají ode dne účinnosti zápisu do rejstříku, pokud není stanoveno jinak zvláštním zákonem. Právnícká osoba jako smluvní strana musí být označena názvem, sídlem a identifikačním číslem.

## **Obec**

Obec je veřejnoprávní korporací, která vyvíjí svou činnost v oblasti veřejného práva, mohou vystupovat jako soukromoprávní (nelze je vyloučit), protože mohou dědit a kupovat nemovité věci. Obec disponuje vlastním majetkem, v právních vztazích vystupuje pod svým jménem a je spravována zastupitelstvem obce a radou obce, která vykonává rozhodnutí zastupitelstva. Obec může uzavírat smlouvy kupní, nájemní, které musí obsahovat název obce, identifikační číslo, jméno starosty, nebo jeho zástupce či jinou zmocněnou sobu, která může podepisovat za obec smlouvu. Spolu s návrhem na vklad je nutné připojit jako přílohu schválené usnesení zastupitelstvem. Subjektem právních vztahů může být i stát.

Zákonem č. 201/2002 Sb., účinností od 1. 7. 2002, byl zřízen Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových („dále jen Úřad“). *„Úřad je organizační složkou státu a samostatnou účetní jednotkou, který vystupuje v řízení za stát jako příslušná organizační složka, s příslušností hospodařit s tímto majetkem nebo namísto organizačních složek, které jsou příslušné hospodařit s předmětným majetkem státu,*

*podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.*“<sup>20</sup>

Účastníka řízení může na základě plné moci zastupovat tzv. „zmocněnec“, nebo na základě právního předpisu tzv. „zástupce účastníka řízení“. Na plné moci musí být úředně ověřený podpis zmocnitele, pokud jako příloha vkladového řízení je veřejná listina a zmocněncem je ta osoba, která veřejnou listinu vytvořila. Na základě této skutečnosti podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen. Pokud někdo jedná v zastoupení (advokát) nebo jiná osoba, nepovažuje se za účastníka řízení. Taktéž není považován za účastníka řízení schovatel. Pokud nastane situace, že účastníkem řízení se označí schovatel, pak takovou osobu, musí „katastrální úřad usnesením vyloučit“.<sup>21</sup>

### **3.3.4 Zásady vedení katastru nemovitostí**

Právní úprava zápisů do KN tvoří specifický soubor právních norem, na kterých spočívá celá právní úprava jednotlivých zásad neboli principech. Zásady týkající se katastru jsou nepřímou zakotveny v celé právní úpravě a jsou důležité pro pochopení základů vedení KN a vkladové řízení. Katastrální úřady mají povinnost, níže citované zásady uplatňovat, vzájemně je kombinovat a zajišťovat jejich správnost.

NOZ prostřednictvím nové právní úpravy zavedl několik nových zásad, došlo k zásadní úpravě již existujících zásad a i k návratu k zásadám používaným do roku 1950 na našem území. Jejich cílem je odstranění problémů a zvýšit bezpečnost v oblasti realit.

Zásady můžeme rozdělit do dvou skupin: **obecné** ty jsou např. zásada legality, zásada priority a zásada formální publicity a **vkladové agendy**, které jsou např. zásada dispoziční, zásada materiální publicity a zásada intabulační.

---

<sup>20</sup> <http://www.uzsvm.cz/Pusobnost-282-0-85/>

<sup>21</sup> § 28 odst. 1 zákon č. 500/2004, správního řádu ve znění pozdějších předpisů, „Za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak. O tom, zda osoba je či není účastníkem, vydá správní orgán usnesení, jež se oznamuje pouze tomu, o jehož účasti v řízení bylo rozhodováno, a ostatní účastníci se o něm vyrozumí.“



### **Jedná se o tyto zásady:**

**Zásada materiální publicity** – je to zásada, která na našem území byla uplatňována v období pozemkových knih do roku 1950, a to byl důvod, proč požívala v té době velké váženosti a důvěryhodnosti. Nyní zásadu definuje § 984 NOZ. Je jedna ze základních zásad, na které je postavena evidence věcných práv k nemovitostem. Tímto dochází ke zpřísnění podmínek pro zápisy v katastru. Nyní dle současné právní úpravy opět platí, že pokud někdo nahlíží do veřejného seznamu, má se za to, že údaje v něm evidované jsou založeny na pravdivosti. Není-li zapsaný stav v katastru v souladu se skutečným právním stavem, pak zapsaný stav svědčí ve prospěch té osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Pokud je právo zapsáno do veřejného seznamu bere se za to, že zápis byl proveden v souladu se skutečným stavem (co je psáno, to je dáno). Jestliže z veřejného seznamu bylo právo k věci vymazáno, bere se za to, že neexistuje (co není psáno, není dáno). Každý vlastník evidovaný katastrem je povinně informován o všech návrzích, změnách právních vztahů týkajících se jejich nemovitostí, z důvodu zamezení podvodů. Proto je zavedena pro vlastníky služba sledování změn elektronickou formou. Účelem je ochrana důvěry (dobré víry) v úplnost a pravdivost zápisů právních vztahů ve veřejném seznamu. Zavedením této zásady, má každý zapsaný vlastník mít přednost před každým, který v katastru nemovitostí zapsán nebude. Z toho vyplývá, že do doby, kdy je právo k předmětné nemovitosti zaevidováno, je každému znám její vlastník a jaká práva s jeho nemovitostí jsou spojena a daný stav odpovídá skutečným stavem. Toto nemůžeme tvrdit vždy, v období 1993 až 2014 nebyla zásada materiální publicity důsledně uplatňována a skutečný stav měl přednost, oproti stavu zapsanému v KN. Nebyla plná důvěra v zápisy evidované v katastru nemovitostí. V současné době nabytí právo k nemovitosti můžeme výhradně knihovním zápisem (mimo vydržení). Neuplatňování zásady materiální publicity v minulosti mělo za následek, že katastr nemovitostí v dnešní době stále eviduje množství vlastníků, kteří skutečnými vlastníky nejsou, a naopak velké množství vlastníků, kteří skutečnými vlastníky jsou, ale nepředložili vlastnický titul k zápisu. Za normálních okolností v ideálním případě je každý vlastník nemovité věci označen na výpisu z listu vlastnictví jménem a příjmením a rodným číslem. Katastrální úřad stále zlepšuje své služby, hlavně v evidenci vlastnických práv, aby se shodovaly se skutečností. Současná právní úprava řeší tento problém v ustanovení § 64 a § 65 nového katastrálního zákona. S účinností nové právní úpravy

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává seznam nedostatečně identifikovatelných vlastníků. Tento seznam předává do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který ho následně zasílá s žádostí o zveřejnění příslušným obecním/městským úřadům, v jejichž obvodu se pozemky neznámých vlastníků nachází. Úřady seznam zveřejňují na svých úředních deskách. Jsou to nemovitosti, u kterých v katastru nemovitostí není dostatečně určitě uveden jejich vlastník a zejména nemovitosti vlastníků, kteří v katastru sice uvedeni jsou, ale zápis neumožňuje jejich dostatečnou identifikaci. Podle katastrálního zákona je povinností každého vlastníka nemovitosti údaje v katastru udržovat v souladu se skutečností.

**Zásada intabulační** – je zásada primární, jinak řečeno konstitutivní neboli vkladová. Podle § 6 NKZ vyplývá, že se nově veškerá věcná práva zapisují do KN výlučně vkladem. Touto změnou odpadly mnohé spory o tom, jakým způsobem daný případ zapsat, jestli vkladem či záznamem. Nově lze vkladem zapsat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, vydržením, příklepem licitátora ve veřejné dražbě. Forma zápisů zůstala nezměněná oproti předchozí právní úpravě, změny nastaly v principu rozšiřování vkladů a záznamů dle jejich právních účinků a důsledků. Zásadní změnou je, že s povolením vkladu jsou spojeny konstitutivní účinky, tzn. vše co je předmětem zápisu do KN vkladem vzniká, zaniká či se mění s účinky ke dni podání návrhu na vklad. V současné době s novou právní úpravou mohou nastat situace, kdy vklad práv do katastru nemovitostí bude mít deklaratorní účinky. Důvodem je, že současná právní úprava umožňuje vkladem zapisovat práva též na základě „*veřejné listiny*.“<sup>22</sup>. To znamená, že všechna vkladová podání na základě veřejné listiny mají deklaratorní charakter, včetně zápisů o nájmu a pachtu.

**Zásada priority** – zásada určuje přednost a pořadí (rychlejší v čase, přednější v právu). Podle NOZ platí, že pořadí určuje doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných ve shodné době mají pořadí stejné. Právní účinky vkladu nastávají v okamžiku, kdy návrh na zápis je doručen katastrálnímu úřadu. V souladu s ustanovením správního řádu je okamžik měřen na den, hodinu a minutu (v předešlé

---

<sup>22</sup> § 14 odst. 2 katastrálního zákona, § 567 nového občanského zákona, ve znění pozdějších předpisů

právní úpravě připadaly právní účinky pouze na den podání návrhu). Pokud vznikne situace a dva návrhy na zápis budou mít shodné pořadí, použije se rovněž ustanovení správního řádu řešící tento případ, předstih žádostí není možný a pořadí těchto žádostí musí stanovit los. Pokud vlastník zřizuje věcné právo k vlastní věci, lze se před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat výhradu přednostního práva pro jiné právo. Zápisem poznámkou se zapíše pořadí, kde údaj o pořadí se eviduje doba rozhodná pro pořadí věcného práva, vůči kterému přednostní právo bylo vyhrazeno, a to s údajem o přednostním pořadí před právem, vůči kterému přednostní právo bylo vyhrazeno s označením tohoto práva. V případě osobního podání v listinné podobě rozhoduje den, hodina i minuta doručení. Podání v elektronické podobě je označeno autorizovaným způsobem.

**Zásada dispoziční** – lze ji označit jako zásadu volnosti. Tato zásada se uplatňuje tím, že zahájení řízení o povolení zápisu vkladem je výlučně na návrh účastníků. Výsledkem je právní vztah, který je zapsán katastru nemovitostí, včetně změn nebo výmazu. Vklad doručený na katastrální úřad se zahajuje návrhem, který je uveden na předepsaném formuláři, včetně nemovitostí, které jsou převodem a nezaměnitelně označeni účastníci řízení.

**Zásada legality (zákonitosti)** – úzce souvisí s přezkumnou činností vkladového řízení, kterou vykonávají katastrální úřady. Katastrální úřady nemohou rozhodovat nad rámec svých pravomocí, tudíž ani ve prospěch účastníka řízení. Zásada legality je vyjádřením skutečností, že veškerá správa a vedení katastru včetně údajů, které podléhají evidenci, též i práva a povinnosti všech zúčastněných stanovuje pouze zákon. Z tohoto důvodu katastrální úřady mohou přezkoumávat návrhy na vklad výlučně v rozsahu stanoveném zákonem. Právo k nemovitostem vzniká zápisem na základě listin, které to umožňují.

**Zásada formální publicity (neboli zásada veřejnosti)** – spočívá v tom, že obsah katastru nemovitostí včetně všech údajů je volně přístupný veřejnosti. Velká důležitost této zásady spočívá v tom, že doplňuje zásadu materiální publicity. Volným přístupem je myšleno to, že žadatel nemusí osvědčovat žádný právní zájem na poskytnutí požadovaných informací. Katastr nemovitostí je veřejným seznamem a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si

z něj nejen náčrty, opisy, výpisy a též získávat údaje ze sbírky listin či protokolů. Zásada veřejnosti katastru je naplněna tím, že veškeré prováděné zápisy jsou pod veřejnou kontrolou, neboť každému občanovi je umožněno seznámit se s průběhem řízení a přesvědčit se na základě jaké listiny byl učiněn zápis do KN. Zásada formální publicity je upravena ustanovením § 980 NOZ „*Jeli do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“<sup>23</sup>

**Zásada superficies solo cedit** – stavba jako součást pozemku, znovuzavedení tohoto pojmu nastoupilo s účinností nového občanského zákoníku. Do roku 1950 tzv. zásada superficiální byla upravena v našem právním řádu a nyní opět obnovena. V minulosti bylo možné dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, že vlastník pozemku nemusel být zároveň vlastníkem stavby, na kterém se stavba nacházela, což přinášelo řadu komplikací a problémů. Mnohdy vlastníci neměli tušení, že pozemek pod stavbou není v jejich vlastnictví. Často byl pozemek ve vlastnictví obce, nebo státu. NOZ se k této zásadě vrátil a ustanovuje, že *stavba pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*<sup>24</sup>. Vše co je pevně spojeno s pozemkem, je jeho součástí. Domy, budovy a stavby pevně spojené se zemí, nejsou již zvláštními nemovitými věcmi z toho důvodu, protože jsou s pozemkem pevně spojeny a tudíž se nejedná o samostatnou věc. Dle občanského zákoníku jsou nemovitými věcmi i určitá práva k pozemkům a podzemním stavbám, pokud působí vůči všem, jako jsou věcná břemena. Další výjimku představují stavby, které sdílí stejné vlastnické právo i k pozemku, ale na nich vážne určité věcné právo, kterým je nejčastěji zástavní právo nebo věcné břemeno. V těchto případech se stavba stane součástí pozemku až po výmazu těchto práv. Nový občanský zákoník odlišuje součást věci od jejího příslušenství, dle pravidla, které stanovuje, že součástí věci je vše, co nelze oddělit od ní bez jejího znehodnocení. V případě nemovitostí se toto pravidlo významně projevuje díky uplatnění superficiální zásady.

---

<sup>23</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., § 980, nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., § 506, odst. 1, nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, stává se součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek dle § 506 odst. 1 NOZ. Věci se dělí na movité a nemovité, jejich definice je s novou právní úpravou odlišná. Dřívější občanský zákoník za věci nemovité považoval pozemky a stavby v souladu se zásadou „superficies solo cedit“. Nyní jsou jimi dle § 498 NOZ např.:

- Pozemky;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro);
- věcná práva k nim;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby).

Za movité věci jsou považovány veškeré další věci, bez ohledu podstaty hmotné nebo nehmotné.

Problematika bytového spoluvlastnictví, která je dosud upravena v zákoně o vlastnictví bytů nyní řeší nový občanský zákoník. Zatímco jednotka vymezená zákonem o vlastnictví bytů zahrnuje pouze byt jako vymezenou část domu, dle NOZ je jednotka jedinou nemovitou věcí, která zahrnuje mimo bytu též podíl na společných částech nemovité věci. Bytem se rozumí prostorově oddělená součást domu sloužící k bydlení (zákon o vlastnictví bytů definoval byt jako místnost nebo soubor místností určených k bydlení). Nynější pravidlo pro vznik společenství vlastníků může vznikat v domě minimálně s pěti jednotkami, z nichž tři musí být ve vlastnictví různých vlastníků anebo založeno se souhlasem všech vlastníků v domě s méně jednotkami.

Jakmile je tentýž vlastník pozemku i budovy od účinnosti NOZ se stavba stává součástí pozemku. Na základě této skutečnosti se v katastru provede automaticky změna a stavba je zapsána v rámci pozemku. V případě, kdy vlastníci jsou odlišní, ke sloučení nedojde, pozemek a budova se bude nadále evidovat na samostatném listu vlastnictví.

### **3.3.5 Věcná práva zapisovaná v KN**

Věcné právo umožňuje úplné nebo částečné právní panství nad určitou hmotnou i nehmotnou věcí, kdežto závazkové právo je právo k věcem – právo relativní. Předmětem věcného práva může být existující individuálně určená hmotná věc např. konkrétní stavba. Jednotlivá věcná práva jsou vymezena občanským zákoníkem taxativně, to znamená,

že za věcná práva se považují jen taková, která jsou občanským zákoníkem výslovně označena.

Mezi ně patří:

- Vlastnické právo
- Zástavní právo
- Věcná břemena
- Předkupní právo

**Vlastnické právo** je nejdůležitějším právem evidovaným v katastru nemovitostí. U vlastnického práva se evidují údaje o vlastnících, spoluvlastnických podílech, označení práv, údaje o nemovitých věcech, které jsou předmětem vlastnického práva zapsaného v katastru. Vlastnictví lze nabýt děděním, kupní, darovací nebo jinou smlouvou, rozhodnutím státního orgánu na základě skutečností stanovených zákonem.

**Zástavní právo** je upraveno v § 1309 až 1394 NOZ. Právní úprava zástavního práva je nyní podrobnější a ponechává smluvním stranám větší míru volnosti. Zástavní právo patří mezi věcné právo, sloužící k zajištění dluhu. Jedná se o zajišťovací prostředek, kterým si věřitel zabezpečuje svoji pohledávku od jejího vzniku až do realizace, pokud dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas. Se zástavním právem je spjata i funkce uhrazovací, ta umožňuje věřiteli v případě, pokud dlužník neuhradí svůj dluh řádně a včas zpeněžení zástavy nebo zástava může věřiteli propadnout do jeho vlastnictví. NOZ sjednotil terminologii a hovoří o zajištění dluhu nikoli pohledávky, jak tomu bylo v minulé právní úpravě. Předmětem zástavy mohou být věci hmotné i nehmotné. Zástava musí být obchodovatelná, aby v případě nesplnění pohledávky zpeněžena. Zástavou můžou mimo jiné cenné papíry, pohledávky. Novinka v NOZ je budoucí zástavní právo, které se vyznačuje tím, že v době vzniku zástavní smlouvy není zástavce vlastníkem zástavy. Tudíž vzniká až po nabytí vlastnictví k zastavené věci, jedná-li se o věc zapsanou ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí), vzniká zástavní právo až zápisem do tohoto seznamu.

**Věcné břemeno** je dalším evidovaným právem v KN. U něho se eviduje obsah práva, údaje, údaje o nemovité věci zatížené věcným břemenem. Údaje o povinném z věcného břemene se evidují v případě, když se vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu.

Evidenci podléhají údaje o nemovité věci oprávněného z věcného břemene, údaje o osobě oprávněné z věcného břemene, které je zřízeno ve prospěch osoby. Věcné břemeno odpovídající ve prospěch vlastníka nemovité věci se evidují jak u oprávněného z věcného břemene, tak i u nemovité věci věcným břemenem zatížené. Pokud bylo sjednáno věcné břemeno ve prospěch vlastníka nemovité věci, které není evidováno v katastru, pak se evidují nemovité věci pouze u povinného. Sjednané oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u povinné nemovité věci. Věcné břemeno vzniká na základě písemné smlouvy vyplývající z dědického řízení, ze zákona nebo též rozhodnutím příslušného orgánu.

Předkupní právo je spojené se zásadou superficies solo cedit, podle níž povrch ustupuje pozemku. Tato zásada znamená, že stavba je součástí pozemku. Pokud k 1. lednu 2014 je vlastník pozemku shodný s vlastníkem stavby, potom se stavba stává součástí pozemku ze zákona.

Pokud má stavba v rukou odlišného vlastníka od vlastníka pozemku, nestane se stavba dle § 3055 odst. 1 NOZ dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a je stále nemovitou věcí. Právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc se odloží do doby, než vlastnictví pozemku i stavby bude mít jediného vlastníka. Ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ zakládá vlastníkovu pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku. Pokud vlastník stavby chce svou stavbu prodat, má povinnost ji nabídnout nejdříve vlastníkovu pozemku k odkoupení.

Naopak, jestliže vlastník pozemku chce svůj pozemek prodat, má tentýž povinnost vůči vlastníkovu stavby. Jestliže předkupní právo nebude využito oprávněným subjektem (tedy vlastníkem stavby nebo pozemku), pak zůstane zachováno a bude věc zatěžovat i nadále. Pokud bude předkupní právo využito, potom následně dojde k právnímu spojení obou věcí, kdy stavba je součástí pozemku a předkupní právo zaniká.

**Formální publicita veřejného seznamu dle § 980 NOZ** je, že nikoho neomlouvá neznanost zapsaného práva k věci, je-li právo zapsané do veřejného seznamu (veřejným seznamem je i katastr nemovitostí), má se za to, že zápis byl proveden v souladu se skutečným právním stavem. Jestliže právo k věci bylo z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

**Priorita zapsaného věcného práva před nezapsaným dle § 981 NOZ** je, do veřejného seznamu je zapsáno věcné právo k cizí věci (zástavní právo), má přednost před věcným právem, které není zřejmé z veřejného seznamu. Proto je důležité mít věcné právo zapsané ve veřejném seznamu. Jedná-li se o věcné právo, které nepodléhalo zápisu do veřejného seznamu, přede dnem účinnosti NOZ (zákonná věcná břemena) pak nastanou vůči těmto právům účinky přesnosti a účinky pořadí dnem 1. 1. 2018.

Pro pořadí věcných práv k cizí věci je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva (shodná doba=stejně pořadí). Zásada priority dle §§ 982, 983, **kdo je rychlejší v čase, přednější v právu.** „*Zřizuje-li vlastník věcné právo k vlastní věci, může před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo*“<sup>25</sup> = výhrada přednostního práva pro jiné právo.

**Věcné právo**, které není zapsané ve veřejném seznamu v souladu mezi zapsaným a skutečným stavem, může osoba, jejíž právo je dotčeno se domáhat odstranění nesouladu, prokáže-li, že své právo uplatnila, zápis se provede na základě její žádosti do veřejného seznamu.

### 3.3.6 Zápisy práv do katastru nemovitostí

Práva zapisující se do KN definuje § 6 zákon č. 256/2013 sb., o katastru nemovitostí a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb., rozlišující zápisy na vklad, záznamu a poznámky. Práva, resp. změny údajů o právech se zapisují do katastru nemovitostí vkladem.

**Vkladem** se zapisují práva věcná, závazková práva ujednaná jako věcná a nájem a pacht jako závazkové právo obdobné věcným. **Záznamem** se zapisují práva, která mají původ v právu veřejném a jsou odvozena od vlastnického práva státu nebo územních samosprávných celků. **Poznámkou** se do katastru zapisují významné informace s vazbou na konkrétní evidovanou nemovitost, nebo s vazbou na konkrétní osobu (vlastníka) a jiných oprávněných osob.

V souladu s terminologií nového občanského zákoníku se zavedla legislativní zkratka „listina“, pro písemnosti vyhotovené v listinné nebo elektronické podobě, na jejichž

---

<sup>25</sup> § 982 odst. 2 NOZ, nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



základě se provádějí zápisy práv do katastru nemovitostí. Listina vyhotovená v elektronické podobě musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem, podle něhož se písemnost převede do formy datové zprávy k založení do sbírky listin.

Pokud právo, zapisující se do KN na základě listiny týkající se jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být k listině přiložen geometrický plán, který část pozemku vymezuje a je považován za součást listiny.

Označení nemovitostí včetně práva a stavby se řídí dle § 8 NKZ. Jednotný způsob označování nemovitostí v listinách zajišťuje, že není možné, aby došlo při zápisu k jejich záměně za jiné.

Pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti v listinách označeny údaji katastru tímto způsobem:

- Pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se nachází, v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. Údaj o skutečnosti, že se jedná o stavební parcelu, jinak je brána za pozemkovou parcelu.
- Pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území.
- Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a 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.
- 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.

- 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
- 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
- Právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno
- Nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.

## **Vklad**

Katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí vydává povolení provést vklad, který je jedním z forem zápisu do KN, které provádějí katastrální úřady. Vkladem se zapisují všechna věcná práva bez ohledu na jejich vznik. Proto lze vkladem zapsat i věcná práva, která vznikla na základě zákona, rozhodnutí, vydržení a příklepem v dražbě.

Vkladem se zapisují věcná práva ke vzniku, změně, zániku, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv. Princip vkladu práva do katastru nemovitostí má konstitutivní charakter. Na základě smlouvy vzniká (nabývací tituly) vlastnické právo vkladem právní způsob nabytí, nelze od sebe oddělit. Vznik práva vkladem nelze bez platného nabývacího titulu a naopak, nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitostem evidované katastrem. Po podání návrhu na vklad nelze do listin zasahovat. V případě, že listiny by se musely měnit, upravovat nebo doplňovat, pak se jedná o jinou smlouvu, než která byla uvedena v návrhu na vklad. Navrhovatelé mohou vzít návrh zpět se souhlasem všech účastníků řízení. Katastrální úřad takový případ řeší zastavením řízení o povolení vkladu, jinak návrh musí zamítnout.

Výběr práv, která se zapisují podle nového občanského zákoníku do katastru vkladem:

- vlastnické právo (§ 1011 NOZ);
- právo stavby (§ 1240 NOZ);
- věcné břemeno (§ 1257 NOZ);

- zástavní právo (§ 1309 NOZ);
- budoucí zástavní právo (§ 1341 NOZ);
- budoucí výměnek (§ 2708 NOZ);
- přídatné spoluvlastnictví (§ 1223 NOZ);
- výhrada vlastnického práva (§ 2132 NOZ);
- výhrada práva zpětné koupě (§ 2135 NOZ);
- výhrada práva zpětného prodeje (§ 2139 NOZ);
- výhrada práva lepšího kupce (§ 2152 NOZ);
- ujednání o koupi na zkoušku (§ 2150 NOZ).

Vkladem lze nově zapsat nájem a pacht, požádá-li o to vlastník nebo nájemce, vždy se souhlasem vlastníka, nebo rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je osoba, jehož právo vzniká, mění, rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se i omezuje se.

Na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení lze provést vklad do katastru nemovitostí. Vkladové řízení se zahájí i tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu je doručeno od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které podléhá zápisu do katastru nemovitostí vkladem.

NOZ zavedl i tzv. mimořádné vydržení. Zatímco předchozí právní úprava občanského zákoníku zahrnovala u nemovitých věcí vydržení po 10 letech, přičemž podmínkou vydržení byla existence i tzv. domnělého právního titulu i tedy, byl-li držitel v dobré víře a byl vlastníkem po dobu 20 let. Zásadní novinkou v novém občanském zákoníku je možnost mimořádného vydržení, jehož se může dovolávat i osoba, která neprokáže právní důvod své držby a uplynutím dvojnásobné vydržecí doby. Při nepoctivém úmyslu nelze vydržet ani mimořádně. Lze tedy poskytnout ochranu faktickým stavům, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný.

### **Záznam**

Do katastru nemovitostí se záznamem zapisují práva odvozená od práva vlastnického a nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva vlastnického k nemovité věci. Záznam je

druhem zápisu do katastru nemovitostí, který je upraven dle § 19 NKZ.

*„Záznamem se zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.“<sup>26</sup>*

Stát, kraje, obce jsou specifické subjekty v postavení vlastníka, pro které zápis záznamem je určen.

Návrh záznamem podává ten, kdo má právní zájem o jeho provedení, konkrétně orgán veřejné moci nebo samosprávný celek, který o právu rozhodl nebo jej osvědčil. Spolu s návrhem na záznam musí být doložena listina, která dokládá právo, které má být zapsáno. Katastrální úřad zkoumá, dle § 21 odst. 1, zda návrh na záznam byl podán oprávněnou osobou, zda předložená listina je čitelná, bez pravopisných chyb, počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, navazující na dosavadní zápisy v katastru.

Je-li listina způsobilá k tomu, na jejímž základě bude proveden záznam do katastru, příslušný katastrální úřad záznam provede. V opačném případě katastrální úřad sdělí tomu účastníkovi, který listinu předložil písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl a listina se mu vrací zpět.

Řízení o zápisu záznamem není správním řízením, proto se na něj nevztahuje správní řízení mimo § 177 správního řádu.<sup>27</sup> o základních zásadách činnosti správních orgánů, tudíž nepodléhá správnímu poplatku.

Na provedení záznamu se stanovuje 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující zapisovaná práva.

---

<sup>26</sup> § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>27</sup> Základní zásady činnosti správních orgánů jsou v § 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Po doručení návrhu je vyznačena plomba k nemovitosti, která se odstraní až po skončení řízení. Veškeré úkony jsou zaznamenávány do protokolu. Zápisy záznamem jsou upraveny v § 19 až 21 katastrálního zákona a další podrobnosti v § 27 a § 71 katastrální vyhlášky. Proti provedení či neprovedení záznamu nelze použít opravné prostředky.

### **Poznámka**

*„Katastrální úřad je příslušný zapisovat poznámku na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Jestliže se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.“<sup>28</sup>*

Významem poznámky je upozornit na možné právní vady nemovitosti, které dle občanského soudního řádu o určení existence či neexistenci vlastnického práva. Na základě těchto skutečností poznámka informuje o možné změně vlastníka evidované nemovitosti, která vychází ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Poznámka se zapisuje k osobě a zároveň k nemovitosti na základě nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti nebo zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva. Na základě exekučního příkazu ke správě nebo k prodeji nemovitostí se zahájí rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, započetí výkonu zástavního práva, nebo ujednání pořadí zástavního práva. Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí se u poznámky k nemovitostem eviduje předmět poznámky, údaje o vlastníkovi, údaje o předmětné nemovitosti, údaje o oprávněné osobě, o to výhradě, právu užívání nebo prožívání, přednostní právo ke zřízení věcného práva pro jinou osobu. Též se poznámkou k předmětné nemovitosti se zapisují taxativně vyjmenované údaje dle § 23 NKZ.

---

<sup>28</sup> Základní zásady činnosti správní orgánů jsou uvedeny v § 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.

K osobě se do katastru nemovitostí zapisují poznámky o vyrozumění nařízení exekuce, pokud povinným není územní samosprávný celek nebo stát, usnesení o předběžném opatření, který určuje, dlužníka, který nemůže nakládat s majetkem, jen se souhlasem předběžného insolventního správce, vyrozumění insolventního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu, nebo o jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat s majetkem ani s jejich přesně vymezenými částmi.

Do katastru nemovitosti lze zapsat tzv. poznámku spornosti, která je definována v § 24 NKZ.

Zápis a výmaz poznámky probíhá obdobným způsobem jako zápis a výmaz záznamem. Katastrální úřad zkoumá listiny nevykazující pravopisné chyby a jiné zřejmé nesprávnosti. U soukromých listin návaznost na stav zápisů dle § 28 odst. 2 katastrální vyhlášky a kladen důraz na správné označení nemovitosti. V případě poznámky je zkoumáno, zda návrh podala oprávněná osoba, pokud jsou zjištěny nedostatky, jsou okamžitě navrhovatelé vyzváni k opravě, nebo je listina vrácena zpět navrhovatelům.

Na zápis poznámky je stanovena 30-ti denní lhůta od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky. Pro výmaz je též stanovena 30-ti denní lhůta od doručení listiny, na základě které tyto důvody pominuly.

### **Správní poplatky**

Každý podaný a přijatý návrh na zahájení řízení o povolení vkladu je zpoplatněn ve výši 1 000 Kč dle položky č. 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. V současnosti je rozšířen typ vkladových listin, podléhajících správnímu poplatku.

Podává-li navrhovatel několik návrhů o povolení vkladu současně, každý podaný návrh podléhá samostatnému zpoplatnění, neboť se správní poplatek hradí za každý provedený úkon.

Správní poplatek ve výši 500 Kč se vybírá za přijetí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a k uložení listin do sbírky, nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin.

Pokud účastník řízení podal návrh o povolení vkladu a správní poplatek nebyl uhrazen ve stanovené výši, ani po uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku a výzvě ze strany katastrálního úřadu, řízení o povolení vkladu je zastaveno.

Státní fondy, státní orgány a územní samosprávné celky a jejich orgány jsou od poplatků osvobozeny, pokud jejich činnost souvisí s výkonem státní správy. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích definuje předmět poplatků, sazebník poplatků a položek s přesně uvedenými částkami.

Správní poplatek lze uhradit nejen bezhotovostním stykem na zvláštní účet státního rozpočtu, také v hotovosti nebo kolkovými známkami na každém katastrálním úřadě, pokud částka nepřevyšuje 5 000 Kč.

### **Listiny předkládané v elektronické podobě pro zápis práv**

Listinu pro zápis práv do KN lze vyhotovit v elektronické podobě s opatřeným kvalifikovaným časovým razítkem. Podle § 5 katastrálního zákona, toto platí nejen pro listiny k zápisu vkladem, záznamem, také i pro listiny zapisované poznámkou, ale pro všechny listiny, na jejímž základě má být zápis práva proveden.

### **Zápis jiných údajů do katastru § 28 katastrálního zákona**

Pro zápis jiných údajů do katastru se použije ustanovení o zápisu záznamem. Pro označení nemovitostí v listinách pro zápis jiných údajů do KN se použije zase označování nemovitostí v listinách pro zápis práv.

Změny hranic katastrálního území se zapisují dle § 29 NKZ, jestliže k návrhu o změně je předložena kopie katastrální mapy, v níž je vyznačena požadovaná nová hranice s vyjádřením dotčené obce a dotčených vlastníků pozemků k návrhu na změnu hranice.

Zápis o nové budově jako součásti pozemku dle § 30 odst. 1 NKZ se provádí na základě předloženého dokladu o způsobu užívání budovy s geometrickým plánem pro vyznačení stavby. Pokud nová budova není součástí pozemku, ani práva stavby, jako vlastník se

zapiše ta osoba, která prokáže právo zřídit na pozemku tuto budovu, pokud se jinou listinou neprokáže jako vlastník jiná osoba.

*„Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě:“<sup>29</sup>*

- ohlášení vlastníka či jiného oprávněného, spolu s přílohou rozhodnutí nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci, podle jiného právního předpisu, je-li to vyžadováno;
- rozhodnutí, souhlasu či oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci dle jiného právního předpisu, který stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas, oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu;
- právního předpisu, který stanoví přímo jiné údaje nebo jejich změny.

### **3.3.7 Vkladové řízení**

#### **Zahájení řízení o vkladu**

Řízení žádosti o vkladu je správním řízením zahájeným dnem, kdy žádost nebo jiný návrh, kterým se zahajuje řízení (dále jen "žádost"), je doručen věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. Vkladové řízení se zahajuje na návrh účastníka vkladového řízení dle usnesení § 14 odst. 1 NKZ, kdy NKZ a NOZ nestanovují žádnou časovou lhůtu, do kdy musí být návrh na vklad podán na příslušném katastrálním úřadu. V důsledku toho je v zájmu všech účastníků právního jednání, aby návrh na vklad byl podán v co nejkratším termínu. Dle § 14 odst. 2 NKZ vkladové řízení může být zahájeno, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu bylo doručeno od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které podléhá zápisu vkladem. Na základě právní úpravy je rozhodující okamžik pro určení pořadí zápisů práv do KN den podání návrh na vklad. Pozitivní změna je, že není povinnost přikládat vkladovou listinu jako přílohu k návrhu na vklad v počtu vyhotovení o dvě větším, než je počet účastníků vkladového řízení, nyní stačí pouze jedno vyhotovení, na kterém musí být úředně ověřený podpis.

---

<sup>29</sup> § 31 zákona č. 256/2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů



Vkladové řízení vede katastrální úřad a ten rozhoduje, jestli vklad bude povolen nebo návrh zamítnut, popřípadě zastaven. Vkladové řízení je ukončeno vydáním rozhodnutí. Dle § 37 správního zákona musí žádost obsahovat předepsané náležitosti a být zřejmé co je předmětem žádosti a čeho se žadatel domáhá. Žadatel má povinnost označit další jemu známé účastníky. Jakmile žádost nemá předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, správní orgán žadateli pomůže odstranit nedostatky na místě, nebo jej vyzve k jejich odstranění. K odstranění nedostatků žadateli je poskytnuta přiměřená lhůta a zároveň je poučen ze strany správního orgánu o následcích, pokud tak neučiní, může vést řízení rozhodnutím k přerušení řízení dle § 64 správního zákona. „*Žádost nesmí být zjevně právně nepřipustná.*“<sup>30</sup> Takovou žádost správní orgán neprojednává a řízení zastaví, i pokud žadatel vezme svou žádost zpět.

Zahájení řízení z moci úřední je dnem, kdy správní orgán účastníkovi oznámil zahájení řízení doručením oznámení nebo ústním prohlášením. Není-li tento účastník znám, pak správní orgán o zahájení řízení vyrozumí jakéhokoliv jiného účastníka. Oznámení musí obsahovat nejenom označení správního orgánu, předmět řízení, jméno a příjmení, funkci, ale i služební číslo a podpis oprávněné úřední osoby. Správní orgán o zahájení řízení je povinen uvědomit všechny jemu známé účastníky. O probíhajícím řízení známé správnímu orgánu má povinnost bezodkladně uvědomit účastníka, kterým se stal až po zahájení řízení, za předpokladu, že osoba se přihlásila sama jako účastník do řízení. Oznámení o zahájení řízení se zveřejňuje na úřední desce správního orgánu.

### **Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí**

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu („dále návrh na vklad“) do katastru je písemná žádost o provedení zápisu vzniku, změny, zániku, promlčení a uznání existence a neexistence věcných práv katastrálním úřadem.

Návrh na vklad může podat každý, jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje se, zaniká, mění se nebo omezuje se všech dotčených osob.

Návrh na vklad lze zaslat příslušnému katastrálnímu pracovišti prostřednictvím pošty nebo elektronickými prostředky. Výhoda elektronického formuláře je, že jeho rozsah

---

<sup>30</sup> § 45 zákona č. 500/2004 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

odpovídá konkrétnímu návrhu navrhovatele, který ho bude podávat. Při vyplňování elektronického formuláře navrhovatel zprvu určí typ návrhu na vklad a elektronická aplikace na základě jeho požadavku vygeneruje vhodný obsah formuláře a to má za následek zamezení případných chyb při vyplňování jednotlivých položek formuláře. Elektronický formulář je propojen s katastrem nemovitostí a díky tomu je navrhovateli umožněno, aby do návrhu byly z KN načteny údaje o nemovité věci, k níž se návrh na vklad vztahuje společně s údaji účastníků řízení. Účastníci řízení jsou vlastníci nemovité věci, kteří jsou již zapsáni v KN a zároveň jsou účastníky předmětného vkladového řízení. Elektronický formulář může být pro mnohé uživatelsky příznivější než v tištěné podobě.

Vkladové řízení je zahájeno dnem, kdy návrh na vklad je doručen prostřednictvím pošty, osobním předáním na podatelně příslušného katastrálního pracoviště, nebo elektronicky. Elektronická podoba musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem s elektronickým podpisem nebo označeno elektronickou značkou. *„Používání elektronického podpisu a poskytování souvisejících služeb upravuje zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů“*.<sup>31</sup>

*„Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění.“*<sup>32</sup>

Vyhláška 359/2013 Sb. stanovuje vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, který je platný od 1. 1. 2014. Nepoužití stanoveného formuláře je důvodem pro zastavení řízení dle § 66 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního zákona.

Elektronické podatelny přijímají návrhy na vklad zaslané elektronickou komunikací na jejich adresu. Návrhy na vklad musí obsahovat všechny přílohy vytvořené

---

<sup>31</sup> Vyhláška č. 212/2012 Sb., o struktuře údajů, na základě kterých je možné jednoznačně identifikovat podepisující osobu, a postupech pro ověřování platnosti zaručeného elektronického podpisu, elektronické značky, kvalifikovaného certifikátu, kvalifikovaného systémového certifikátu a kvalifikovaného časového razítka (vyhláška o ověřování platnosti zaručeného elektronického podpisu)

<sup>32</sup> <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

v elektronické podobě (nepřípustné naskenované papírové dokumenty) a podepsané uznaným elektronickým podpisem. Povolený formát datových zpráv je PDF, RTF, TXT, DOC, XLS, DOCX, XLSX.

Další možností, jak učinit podání v elektronické podobě na adresu elektronické podatelny bez elektronického podpisu nebo faxem za podmínky, „že do 5 dnů je podání doplněno ústně do protokolu, též písemným podáním v listinné podobě nebo písemným podáním v elektronické podobě s podepsaným uznávaným elektronickým podpisem nebo označením elektronickou značkou.“<sup>33</sup>

Návrh na zahájení vkladového řízení musí nově dle § 14 NKZ obsahovat nezbytné náležitosti v podobě označení katastrálního úřadu včetně katastrálního pracoviště, kterému je návrh určen a v jehož obvodu se dotčená nemovitost nachází. Dále musí obsahovat označení nemovitostí a práv s podpisy navrhovatelů, která mají být do katastru zapsána nebo naopak z něj vymazána. Katastrální zákon v § 15 upravuje povinné přílohy návrhu na zahájení vkladového řízení. V současnosti je s návrhem předkládáno pouze jedno vyhotovení listiny, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. K návrhu není přihlíženo ze strany katastrálních úřadů, pokud vkladová listina není přiložena (např. kupní smlouva, která tvoří přílohu k návrhu na vklad s úředně ověřeným podpisem). Pokud vkladové řízení je zastoupeno zmocněncem, je též nezbytné plnou moc opatřit úředně ověřeným podpisem. Provádí-li se vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu podepsala, úředně ověřený podpis není vyžadován. Právnícká osoba jako účastník řízení má povinnost předložit výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, a to pouze v případě, není-li možné získat výpis dálkovým přístupem bezplatně v českém jazyce. Pokud vkladová listina je listinou veřejnou, výpis není vyžadován. K návrhu na vklad musí být přiloženy i další listiny v případě, vyplývá-li jejich potřeba z jiného právního předpisu, např. příslušný orgán veřejné moci vydá souhlas s dělením nebo scelováním pozemků.

---

<sup>33</sup> <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

## Náležitosti návrhu na zahájení řízení vkladu do KN

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do KN musí obsahovat následující:

- Označení katastrálního úřadu, v jehož obvodu je nemovitost a kterému je návrh určen.
- Označení účastníků vkladového řízení. Účastníkem se rozumí ten, jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje, zaniká, mění se nebo omezuje. Fyzické osoby se označují jménem, popřípadě jmény, příjmením, adresou místa trvalého pobytu. Cizozemci adresou bydliště v cizině, rodným číslem, pokud není přiděleno, datem narození, jsou-li navrhovatelé. Také číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno.
- Označení nemovitostí a práv, která mají být do katastru zapsána nebo z něj vymazána.
- Podpis navrhovatele.

**Tabulka 1: Definice účastníků a právní úkon**

<b>Právní úkon</b>	<b>Účastníci</b>
Darovací smlouva	Dárce = obdarovaný
Kupní smlouva	Prodávající = kupující
Zástavní smlouva	Vlastník nemovité zástavy= zástavní věřitel
Smlouva o zřízení věcného břemene	Vlastník zatížené nemovitosti = oprávněný z věcného břemene
Smlouva o zřízení předkupního práva	Vlastník nemovitosti = oprávněná osoba z předkupního práva
Směnná smlouva	Vlastníci směňovaných nemovitostí

*Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní*

## **Přílohy návrhu o povolení vkladu do katastru:**

Přílohy návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN jsou následující:

- Listina (kupní smlouva) na základě které má být zapsáno právo do katastru (vkladová listina), nebo její úředně ověřený opis.
- Neoddělitelnou součástí vkladové listiny je originál geometrického plánu, nebo jeho ověřená kopie, pokud předmět zápisu je nutný být zobrazen v katastrální mapě. Jestliže je pozemek dělen dle geometrického plánu, musí být k návrhu na povolení vkladu přiloženo rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem v řízení o dělení a scelování pozemků. Pokud předmětem smlouvy je věcné břemeno k části pozemku, geometrický plán musí být rovněž součástí pro zápis do katastru nemovitostí.
- Nezbytnou součástí je plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, v případě zastoupení účastníka řízení zmocněncem. Pokud vklad má být proveden na základě veřejné listiny, zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, potom jeho podpis úředně ověřen být nemusí.
- Úředně ověřený překlad listiny, pokud listina není sepsána v českém jazyce, na jejímž základě má být právo zapsáno do katastru.
- Jestliže k návrhu není přiložena listina ani v jednom vyhotovení, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, anebo její úředně ověřená kopie k návrhu ze strany katastrálního úřadu není přihlíženo.
- Postupy katastrálních úřadů a listin, které jsou nezbytnou přílohou návrhu na vklad společně s dalšími podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, vše je definováno v ustanoveních dle § 11–18 katastrálního zákona a dle § 26 a § 66–70 vyhlášky č. 357/ 2013 Sb.

## **Příslušnost katastrálního úřadu**

Návrh na vklad musí být doručen věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. „*Správní řízení je postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí,*“<sup>34</sup> jímž se

---

<sup>34</sup> § 10 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

konkrétní věci zakládají, mění nebo práva ruší. Správní orgány jsou příslušné věcně jednat a rozhodovat ve věcech na základě zákona, nebo, které jim byly zákonem svěřeny.

Katastrální úřady jsou zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních úřadech a jim svěřena správa na úseku katastru. Místní příslušnost katastrálního úřadu je určena v řízeních týkající se nemovitostí místem, kde se příslušná nemovitost nachází. Dojde-li návrh na vklad místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu, pak bezodkladně usnesením návrh postoupí příslušnému katastrálnímu úřadu, a současně se uvědomí osoba, která podání učinila.

Katastrální úřady musí vést protokoly o vkladech, ve kterých zaznamenávají doručené návrhy na vklad, průběh a výsledek vkladového řízení. Každý návrh na vklad se zaznamenává do spisu, spolu s jeho průběhem, s rozhodnutím o povolení nebo zamítnutí vkladu.

### **Posouzení návrhu na vklad do katastru**

Katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad provádí přezkoumání vkladové listiny. Rozsah přezkumu se rozlišuje, jedná-li se o soukromou a veřejnou listinu. Katastrální úřad se nezabývá zkoumáním platnosti listin jako celku, pouze z hlediska splnění požadavků vymezených taxativně katastrálním zákonem. „*Pakliže se jedná o soukromou listinu*“<sup>35</sup> dle § 17 odst. 1 NKZ katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá:

- zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru podle § 14 odst. 1 NKZ;
- zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad;
- zda byl právní úkon učiněn v předepsané formě;
- zda účastníci řízení nejsou omezeni v nakládání s nemovitostí právními předpisy;
- zda podle jiného právního předpisu byl účastníkovi udělen souhlas;
- zda obsah listiny v porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí nezakládá neplatnost jednání;
- zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.

---

<sup>35</sup> § 565 a 566 NOZ. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 84

„*U veřejné listiny* „<sup>36</sup> dle § 17 odst. 2 NKZ katastrální úřad ve vkladovém řízení zkoumá:

- zda splňuje veškeré náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí;
- zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad;
- zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápis.

Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Oproti předchozí právní úpravě došlo k zpřísnění přezkumné činnosti ze strany katastrálních úřadů. V rámci přezkumné činnosti mohou být odhaleny nesrovnalosti.

Tyto náležitosti musí být obsaženy např. v kupní smlouvě, uvedení účastníků a jejich identifikační údaje, přesné označení předmětu koupě, ujednání o výši kupní ceny a projev vůle prodávajícího převést úplatně vlastnického právo druhé straně kupujícímu.

Darovací smlouva, má-li být platná, musí obsahovat a splňovat náležitosti v podobě specifikace dárce a obdarovaného (jméno a příjmení, rodné číslo a trvalé bydliště), přesné definování předmětu daru a též vyjádření svobodné vůle dárce darovat dar obdarovanému a vyjádření obdarovaného ochotu konkrétní dar přijmout. Pokud předmětem darovací smlouvy je nemovitost, musí mít jedno vyhotovení úředně ověřený podpis.

### **Povolení vkladu práva do katastru**

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkoumá platnost vkladových listin, na jejím základě je vklad do katastru nemovitostí navrhován. Vkladovou listinu zkoumá pouze z hlediska taxativně vyjmenovaných zákonem dle § 17 NKZ.

U soukromých listin zkoumá, aby splňovaly náležitosti listin pro zápis do katastru a její obsah odůvodňoval navrhovaný vklad. Právní jednání musí být učiněno v předepsané formě, účastník řízení nesmí být omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, dále k právnímu jednání účastníka vkladu musí být udělen souhlas podle jiného právního jednání. V neposlední řadě z obsahu listin a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v KN není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné,

---

<sup>36</sup> Veřejná listina je vydána orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. Listinu upravuje § 567 až 569 NOZ.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 71

dále navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, a proto není na překážku povolení vkladu.

Jestliže katastrálním úřadem nebyly shledány žádné nesrovnalosti a všechny podmínky vkladu splněny, katastrální úřad vydá rozhodnutí. Pokud se vklad povoluje a je zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, rozhodnutí o tom není písemně vyhotoveno a právní moc nabývá záznamem ve spisu. Vklad se povoluje nejdříve po uplynutí 20-ti denní lhůty ode dne odeslání informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Délka lhůty vkladového řízení má především pomoci minimalizovat rizika vložení padělaných listin do katastru a tím je spojena větší ochrana práv vlastníků nemovitostí.

Katastrální úřad již nezasílá všem účastníkům vkladového řízení vyhotovení vkladové listiny s doložkou o provedení vkladu, pouze vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí do sbírky listin. Účastníci řízení dle § 18 odst. 3 katastrálního zákona jsou písemně vyrozuměni o provedeném vkladu do katastru nemovitostí. Náležitosti vyrozumění o provedeném vkladu jsou vyjmenovány v § 26 odst. 3 vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Rozhodnutí je vyhotoveno v písemné formě a zasláno účastníkům řízení pouze v případě, kdy není zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, a to nabude právní moci, až jeho doručení účastníkům vkladového řízení. Proti rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek ani přezkumné řízení ani obnova řízení, kterým se vklad povoluje.

### **Plomba**

Příslušný katastrální úřad informuje o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, údajem o vyznačení plomby, a to nejpozději den poté co ke změně došlo. Plomba je v listu vlastnictví označena písmenem „P“ v části B vyznačením údajů u dotčených nemovitostí. Podle vyznačení poznáme, kterých nemovitostí se vklad týká, jestliže na jednom listu vlastnictví je několik nemovitostí. Část D obsahuje informaci o probíhajícím řízení, kterého se plomba týká. Plomba je vyznačena u nemovitosti po celou dobu řízení a zaniká s vyznačením navrhované změny, nebo jejím zamítnutím či zpětvzetím návrhu navrhovatelem. Po jejím odstranění je záznam o nemovitosti v katastru opět otevřen dalším



návrhům. Vyznačená plomba nezpůsobuje, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí.

Informace o vyznačení plomby je prvním signálem o tom, že s Vaší nemovitostí se něco děje. Je to jeden z ochranných kroků, dát šanci vlastníkům a jiným oprávněným bránit se chránit svá práva zapsaná v katastru nemovitostí, proti podvodnému jednání. Katastrální úřad provádí ve vkladovém řízení pouze procesní úkony.

Vlastník nemovitosti nebo jiný oprávněný je informován zasláním doporučeného dopisu na adresu nebo prostřednictvím datové schránky, pouze v takovém případě, pokud bylo o to požádáno. Katastrální úřad informuje vlastníka nemovitosti zasláním zprávy na mobilní telefon, nebo elektronicky na e-mailovou adresu. Účastníci vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu na sledování změn v katastru nemovitostí, jsou informováni prostřednictvím této služby.

### **Pořadí zápisů**

Pořadí zápisů hraje významnou roli ve vkladovém řízení z důvodu, že dle § 10 katastrálního zákona právní účinky nastaly okamžikem, doručení návrhu na zápis příslušnému katastrálnímu úřadu. Každý doručení návrh na zápis je opatřen datem, hodinou i minutou doručení. Tento údaj se zaznamenává spolu s průběhem řízení do spisu. Jedině doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu má vliv na pořadí zápisu. Jestliže bylo doručeno více žádostí současně, rozhodující je údaj o tom, kdy poštovní zásilka obsahující žádost byla podána.

V případě duplicitního zápisu vlastnického práva, druhému navrhovateli katastrální úřad může zápis odmítnout, i když jeho vlastnické právo z předložených listin vyplývá. Jedinou možností proti tomuto rozhodnutí je podání žaloby na určení vlastnictví, který je z nabývacích titulů platný. V listu vlastnictví bude nadále zapsáno vlastnické právo prvního navrhovatele do doby rozhodnutí soudu.

### **3.3.8 Služba o sledování změn**

Od 1. 1. 2014 nabízí ČÚZK službu sledování změn údajů o nemovitostech dle § 55 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění. Jde o placenou službu, dle sazebníku, kterou ČÚZK nabízí osobám, které mají k dotčeným

nemovitostem věcné právo nebo účastníkům řízení o takovém právu. Služba automaticky uživatele informuje o tom, že u sledované nemovitosti došlo ke změně v KN (stavba, která je součástí pozemku není samostatně sledovaná). Změnou se rozumí, provedení vkladu, provedení záznamu, zápis poznámky nebo vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.

O zřízení služby může podat žádost vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, z předkupního práva ujednaného jako věcné právo, nebo oprávněný z práva zpětné koupě, z práva lepšího kupce, také nájemce, pachtýř.

Pokud žadatel má aktivní datovou schránku, může být služba zřízena přes internetové stránky. V opačném případě lze podat žádost osobně na katastrální úřadě, kde je ověřena totožnost žadatele dle dokladu totožnosti. Pokud je žádost doručena v písemné podobě na adresu katastrálního úřadu, musí být opatřena úředně ověřeným podpisem. Služba je aktivní do 24 hodin po zaplacení.

Katastrálním úřadem jsou informace o změnách zasílány dle žádosti uživatele prostřednictvím datové schránky, elektronickou poštou, krátkou textovou zprávou, webovou službou a pouze do zemí Evropské unie.

### **3.3.9 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení**

U zahájeného vkladového řízení katastrální úřad postupuje dle § 9 odst. 1 katastrálního zákona. Následující den po podání návrhu na vklad se vyznačí plomba u dotčených nemovitostí, které jsou předmětem vkladové řízení.

Katastrální úřad informuje o vyznačení právních poměrů dotčené změnou osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se mají dle navrhovaného zápisu změnit nebo zaniknout, a to prostřednictvím služby sledování změn, datové schránky nebo doporučeným dopisem fyzickým osobám na adresu trvalého pobytu, nebo na adresu bydliště, pokud nemají trvalý pobyt v České republice.

V souladu s § 47 odst. 1 správního řádu musí být oznámení o zahájení řízení zasláno všem známým účastníkům co nejrychleji bez zbytečného odkladu. Vyrozumění o zahájení vkladového řízení obsahuje tyto informace jako název katastrálního úřadu, název, adresa

a kontaktní údaje katastrálního pracoviště, text o vyrozumění, označení nemovitostí, účastníků řízení, informaci o provedení plomby, spisovou značku, poučení účastníků o možnosti seznámit se s podklady na katastrálním pracovišti, případně se k nim vyjádřit.

### **Výzva k odstranění nedostatků**

Návrh na vklad, který vykazuje zjevné nedostatky, katastrální úřad má povinnost vyzvat navrhovatele k jejich odstranění dle § 45 odst. 2 správního řízení a současně přerušit řízení dle § 64 odst. 1 písm. a) správního řízení. Nedostatky může odstranit kterýkoliv z navrhovatelů samostatně. Výzva obsahuje informace o zjištěných nedostacích, způsob jakým nedostatky odstranit se stanovením lhůty pro jejich odstranění. Součástí výzvy je poučení o tom, že může dojít k zastavení řízení, pokud nebudou odstraněny veškeré nedostatky ve stanovené lhůtě, dle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. V případě, kdy je řízení zahájeno doručením rozhodnutí od soudu nebo soudního exekutora a pokud takové rozhodnutí vykazuje chyby je účastníkům řízení zaslána též výzva k odstranění nedostatků dle § 15 odst. 3 katastrálního zákona. Pokud nedojde k odstranění všech nedostatků ve stanovené 14-ti denní lhůtě je řízení zastaveno. Nedostatky lze odstranit, ze strany účastníků samostatně.

### **Rozhodnutí v řízení**

Během řízení může dojít k přerušení, zastavení nebo zastavení řízení. Přerušení řízení je zahájeno ve většině případů se zjištěním nedostatků v návrhu na vklad. Katastrální úřad řízení zamítne a následně vyzve účastníky k odstranění těchto nedostatků. Pokud k jejich odstranění nedojde ani po zaslání výzvy, katastrální úřad přistoupí k zastavení řízení.

### **Rozhodnutí o přerušení řízení**

Pokud nastane situace, že podaný návrh na vklad vykazuje určité nedostatky, v takovém případě vyzve katastrální úřad účastníky řízení, kteří vklad podali k jejich odstranění s určením lhůty a současně usnesením přerušit řízení podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu. *„Lhůta pro vydání rozhodnutí ve věci přestává běžet již dnem, kdy nastal některý*

*z důvodů uvedených v § 64 odst. 1, a neskončí dříve než 15 dnů ode dne, kdy přerušeni řízení skončilo.*<sup>37</sup>

Katastrální úřad spolu s výzvou vyrozumí k zaplacení správního poplatku, který je spojen s určitým úkonem v řízení, a s určením lhůty k jeho zaplacení. Řízení pokračuje, v okamžiku, kdy je předložen doklad o zaplacení správního poplatku.

*„Správní orgán pokračuje v řízení, jakmile odpadne překážka, pro niž bylo řízení přerušeno, nebo uplyne lhůta určená správním orgánem podle § 64 odst. 2 nebo 3.*<sup>38</sup>

Jakmile řízení bylo katastrálním úřadem přerušeno podle § 64 odst. 2 nebo 3, může v řízení pokračovat též na požádání účastníka, který požádal o jeho přerušeni. O pokračujícím řízení katastrální úřad vyrozumí účastníky a provede o tom záznam do spisu. Řízení pokračuje uplynutím stanovené lhůty nebo odstraněním překážek, které bránily pokračování řízení.

### **Rozhodnutí o zamítnutí řízení**

Katastrální úřad dle ustanovení článku 22 jednacího řádu katastrálního úřadu může vklad zamítnout dle § 18 odst. 1 NKZ, pokud vkladová listina nespĺňuje zkoumaná hlediska dle § 17 NKZ, nebo pokud návrh na vklad zjevně ztratil právní účinky dle § 76 písm. f) odst. 2 občanského soudního řádu, anebo dle § 79 písm. d) odst. 5 trestního řádu. Katastrální úřad před vydáním rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu práva musí účastníky seznámit s podklady pro své rozhodnutí a dát účastníkům možnost využít postup dle správního řádu.

Proti vydanému rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Jediné proti vydanému rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze *„podat žalobu dle páté části občanského soudního řádu k příslušnému krajskému soudu ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.*<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500> - správní řád č. 500/2004 Sb. v platném znění

<sup>38</sup> <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500> - Správní řád č. 500/2004 Sb- v platném znění

<sup>39</sup> § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpis

## **Rozhodnutí o zastavení řízení**

Katastrální úřad kromě meritorního rozhodnutí může vydat rozhodnutí o zastavení řízení. Katastrální úřad řízení zamítne a následně vyzve účastníky k odstranění těchto nedostatků. Pokud k jejich odstranění nedojde ani po zaslání výzvy, katastrální úřad přistoupí k zastavení řízení.

O zastavení řízení o žádosti rozhoduje správní úřad, jestliže:

- byla podána žádost zjevně právně nepřipustná;
- v určené lhůtě žadatelem nebyly odstraněné podstatné vady žádosti, které bránily pokračování v řízení;
- žadatelem ve stanovené lhůtě nebyl nezaplacen správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen;
- návrhovátelem ani po výzvě není uhrazen správní poplatek.

K zastavení řízení může dojít dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu, který stanoví, pokud žadatel vzal svou žádost zpět. Rozhodnutí o zastavení řízení se doručuje všem účastníkům řízení a proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci podat odvolání ve stanovené lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Odvolání lze podat k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím příslušného katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal. Příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát o odvolání rozhoduje, ačkoliv není nadřízený orgán katastrálního úřadu, ale je kompetentní rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutím katastrálního úřadu. Zeměměřický a katastrální inspektorát rozhoduje o podaném odvolání s konečnou platností, neboť proti rozhodnutí není přípustné se odvolat.

Taktéž katastrální úřad dle ustanovení článku 22 jednacího řádu katastrálního úřadu může vklad zamítnout dle § 18 odst. 1 NKZ, pokud vkladová listina nesplňuje zkoumaná hlediska dle § 17 NKZ, nebo pokud návrh na vklad zjevně ztratil právní účinky dle § 76 písm. f) odst. 2 občanského soudního řádu, anebo dle § 79 písm. d) odst. 5 trestního řádu.

## **4 Vlastní práce**

### **4.1 Analýza zkoumané problematiky**

Tato práce se zaměřila zmapovat současnou problematiku právních úprav vkladů vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí.

V roce 2014 přijetím nového občanského a katastrálního zákona nastaly v této problematice rozsáhlé změny, které se týkají všech občanů, a hlavně těch, kteří se rozhodli uzavřít např. kupní, pachtovní, nájemní smlouvu, smlouvu o zpětné zkoušce, zpětného prodeje nebo kupní smlouvu o koupi na zkoušku. Nejen občané, ale samotné katastrální úřady se musely na veškeré změny připravit již před účinností uvedených zákonů.

Veškeré novinky vždy s sebou přinášejí problémy, obavy z neznalosti dané problematiky a tím spojená chybovost podaných návrhů na vklad do katastru nemovitostí.

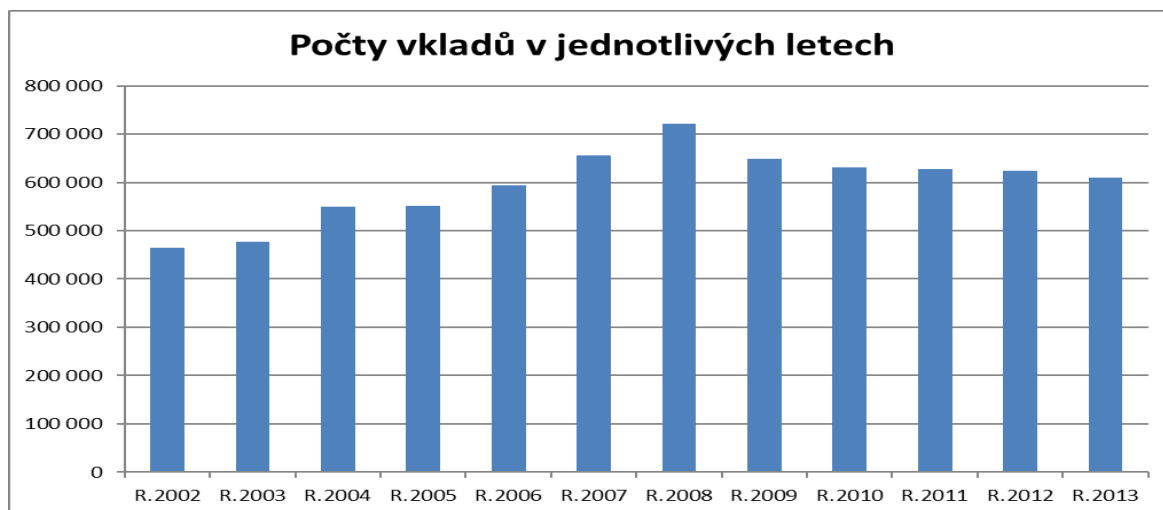
Veškeré materiály a podklady, nezbytné pro zkoumání dané problematiky, včetně tabulek a přehledů byly získány na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, katastrálním pracovišti Litoměřice a na Katastrálním úřadě pro hlavní město Praha.

Použité příklady z praxe byly čerpány na pracovišti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových („dále jen Úřad“), odbor odloučeného pracoviště Litoměřice. Úřad počínaje nabytím účinnosti zákona č. 201/2002 Sb., od 1. 7. 2002, je příslušný hospodařit s veškerým majetkem, s nímž ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona byly příslušné hospodařit okresní úřady nebo Ministerstvo financí ČR podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích.

#### **4.1.1 Přehled vlastnických práv zapisovaných vkladem**

Vlastnické právo nabyté kupní smlouvou nebo děděním patřilo v minulosti, tak i v současnosti nejčastějším typům smluv, které jsou předmětem řízení o zápisu vkladu věcných práv k nemovitostem. Vlastnické právo je nejrozsáhlejším věcným právem a je nezbytné pro existenci a fungování svobodného trhu a tržního hospodářství. Následně je graficky znázorněn vývoj podaných vkladů v České republice za posledních 11 letech, které představují v celkovém počtu okolo 600 tisíc ročně, což není zanedbatelný počet.

**Obrázek 1: Vývoj počtu evidovaných vkladů za posledních 11 let**



*Zdroj: ČÚZK Praha, Přehled statistických transakcí*

Z výše uvedeného je patrné, že počet zápisů vlastnických práv vkladem je za posledních 11 let stabilní. Z výše uvedeného je patrné, že vlastnické právo zapisované vkladem se jejich počet neustále zvyšuje, díky rozšíření z pěti práv na 20. Nejenom tyto skutečnosti mohou mít vliv na počet vkladů, ale i tím, že lidé často investují do osobního vlastnictví koupí nemovitostí, vzhledem k jejich nejistým cenám a stále zvyšujícímu se nájmu. Vzhledem k neustále zvyšujícímu nájmu, občané čím dál více investují do soukromého vlastnictví, které podléhá zápisu vkladem do KN. Za minulého režimu byly postaveny panelákové domy, které byly státní nebo ve vlastnictví podniků. Občané v těchto bytech bydleli na základě nájemní smlouvy. Po roce 1989 byly byty nabídnuty k odkoupení. Převážná část majitelů využila této možnosti a byt získala odkoupením do osobního vlastnictví a druhá skupina majitelů je dodnes nabízí k pronájmu. Velkou popularitu mají též stavební parcely, nebo chaty k rekreaci a odpočinku.

### **Právní úprava zápisů vlastnického práva od 1. 1. 2014**

Nový občanský zákoník výrazně rozšířil výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí z původních pěti na dvacet. V roce 2014 vznikem nové právní úpravy se změnil význam pořadí zápisů a došlo k dalším významným změnám. Do katastru nemovitostí jsou zápisy právních vztahů prováděny vkladem, záznamem a poznámkou.

Jediná forma zápisů věcných práv je vklad. Zápis vkladem do KN je spojován se vznikem, změnou, zánikem, promlčením a uznáním existence a neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva a budoucího zástavního práva, předkupního práva, podzástavního práva, budoucího výměnku, výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájmu, pokud o to požádá vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pachtu, taktéž pokud o to požádá vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka a jiné. Záznamem jsou zapisovaná práva odvozená od vlastnického práva. Poznámkou jsou zapisovány významné informace týkající se evidovaných nemovitostí v katastru nebo v zapsaných vlastníků a jiných oprávněných v katastru na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu. Rozdělení zápisů zůstalo nezměněno, jen povaha jednotlivých zápisů se liší.

Nově účastníci k návrhům na zahájení vkladového řízení přikládají nájemní smlouvu, pachtovní smlouvu nebo listinu prokazující vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Nová právní úprava přináší změny v souvislosti s nájemním právem. Pokud bude pronajatá věc zapsaná ve veřejném seznamu, je možné zapsat do veřejného seznamu právo nájmu, po návrhu vlastníka věci nebo nájemce s jeho souhlasem. Tato práva nevznikají vkladem, neboť je to pouze možnost nechat tato práva zapsat do veřejného seznamu na žádost vlastníka evidované, pronajaté či propachtované věci, popřípadě se souhlasem vlastníka, pachtýře nebo nájemce.

Nově dle nového občanského zákoníku musí o zápis svého vlastnického práva požádat i ten, který se stane vlastníkem nemovitosti na základě dědického řízení. Každý, kdo bude usilovat o právo k nemovitosti a jeho zveřejnění v KN, musí podat návrh na vklad.

Doručené listiny katastrálnímu úřadu v listinné nebo v elektronické podobě jsou podkladem pro zápis. Podle § 7 odst. 2 a ve spojení s § 6 platí, pokud pro zápis práv je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem. Chybějící časové razítko u vkladové listiny je neodstranitelnou vadou a je důvodem zamítnutí vkladu, (resp. vklad v režimu § 14 odst. 2 a dle § 18 ve spojení § 17 odst. 1 písm. a). Připojení časového razítka je nutné u vlastních listin, která je podkladem pro zápis, nikoliv u procesního úkonu (návrh na vklad). Nová právní úprava upravila definici budov, jednotek a rozestavěných budov. Zápis práv do katastru se



zapisuje na základě listin, kde označení nemovitostí musí být v souladu s údaji katastru. Nově je doplněn způsob označení práva stavby a evidence nemovitostí podle jiného zákona. Právo stavby je vyznačeno v listinách označením pozemku, ke kterému je zřízeno. V listině bytová jednotka musí být označena označením budovy, v níž je vymezena, není-li součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením práva stavby nebo pozemku, k němuž patří budova, v níž je vymezena. Rozestavěné jednotky<sup>40</sup> musí být v listině označeny tak, aby bylo z nich patrné, že jde o rozestavěnou jednotku.

Návrh na vklad může podat pouze účastník řízení dle § 13 „*u jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje.*“

Podle ustanovení § 14 odst. 2 je vkladové řízení zahájeno tehdy, až příslušnému katastrálnímu úřadu je doručen od soudu nebo soudního exekutora, jeho potvrzení nebo rozhodnutí o právu se zapisuje do katastru vkladem.

Ačkoliv formy zápisů do katastru nemovitostí zůstaly beze změn, jak tomu bylo v dřívější právní úpravě, tak princip rozlišování vkladu a záznamů dle jejich právních účinků a důsledků doznal podstatných změn. Již neplatí, že s povolením vkladu jsou spojeny konstitutivní účinky, tedy, že zápisem do katastru vkladem vzniká, zaniká či mění se s účinky ke dni podání návrhu na vklad (uvedené platí pouze částečně). S povolením vkladu práva dle nové právní úpravy jsou s tím spojeny konstitutivní tak i deklaratorní účinky. Záleží na tom, jaké právo se formou vkladu do katastru bude zapisovat. V případech, kdy zapisované právo vzniká, mění se či nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona zaniká, provede se zápis do katastru nemovitostí vkladem, ale jen s deklaratorními účinky. Jinak řečeno, vklad jako druh zápisu mající konstitutivní účinky se shoduje se vkladem, který byl upraven do 31. 12. 2013, zatímco vkladem s deklaratorními účinky je (nově touto formou) zapisováno právo, které do 31. 12. 2013 bylo dle dosavadní úpravy předmětem záznamu.

---

<sup>40</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

## 4.2 Výsledky zkoumání

Při zpracování praktické části diplomové práce byla prostudována potřebná odborná literatura zabývající se danou problematikou vkladů vlastnických a jiných věcných práv do KN. Veškeré informace a potřebné údaje byly získány na katastrálním pracovišti v Litoměřicích, a to za období 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a za období 1. 1. 2016 do 31. 10. 2016.

Následující tabulka znázorňuje počet uskutečněných zápisů vkladem katastrálními úřady Ústeckého kraje ČR.

**Tabulka 2: Statistika zápisů provedených vkladem do KN za rok 2014**

Katastrální úřady Ústeckého kraje	Počet řízení	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Právo stavby	Výhrada zpětné koupě
<b>Chomutov</b>	9 987	3 762	3 946	546	225	1	1
<b>Děčín</b>	6 137	2 432	2 060	441	183	0	2
<b>Litoměřice</b>	12 254	5 256	4 026	887	246	4	0
<b>Louny</b>	5 087	2 246	1 689	408	66	0	0
<b>Most</b>	7 868	3 199	2 645	387	674	1	1
<b>Rumburk</b>	3 977	1 459	1 479	210	77	0	3
<b>Teplice</b>	8 141	3 259	2 796	629	267	2	2
<b>Ústí nad Labem</b>	8 653	3 488	3 017	534	156	0	0
<b>Žatec</b>	4 482	1 740	1 669	217	140	1	2
<b>Ústecký kraj</b>	66 586	26 841	23 327	4 259	2 034	9	11

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Tabulka ukazuje přehled provedených zápisů vkladem jednotlivými katastrálními úřady Ústeckého kraje ČR. Je patrné, že celkový počet řízení na jednotlivých katastrálních úřadech je odlišný, pouze u vlastnického a zástavního práva je počet řízení vyrovnaný. Nejvíce provedených řízení vkladem je na katastrálním pracovišti v Litoměřicích a nejmenší počet na katastrálním pracovišti Rumburk. Tato bilance může být ovlivněna mnoha faktory, a to nejen polohou, počtem obyvatel, počtem katastrálních území i mírou nezaměstnanosti. Dále z tabulky je zřejmé, že předkupní právo je nejvíce využíváno na katastrálním pracovišti Most.

Předkupní právo znamená, že oprávněná osoba má právo koupit nemovitost/nemovitou věc jako první. Předkupní právo zavazuje vlastníka věci k tomu, že prodávanou nemovitost/nemovitou věc musí nejprve nabídnout osobě oprávněné z předkupního práva (předkupníkovi) za podmínek, které sjednal již se zájemcem o nemovitou věc (koupěchtivým). Předkupní právo bylo sjednáno i pro zcizení, darování či směnu. Je-li sjednáno k nemovité věci, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí, vzniká zřízené předkupní právo zápisem vkladové listiny do katastru. Výhoda předkupního práva s věcnými účinky je v tom, že koupěchtivý nemůže vznést námitky, že o předkupním právu nevěděl.

Dle § 2143 NOZ má prodávající povinnost předkupníkovi nabídnout nemovitou věc/nemovitost ke koupi za podmínek uzavření smlouvy s koupěchtivým.

Následující tabulka znázorňuje počet uskutečněných zápisů vkladem provedených jednotlivými katastrálními úřady v Ústeckém kraji.

**Tabulka 3: Statistika zápisů provedených vkladem do KN za rok 2015**

Katastrální úřady Ústeckého kraje	Počet řízení	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Právo stavby	Výhrada zpětné koupě
<b>Chomutov</b>	10 656	4 556	3 010	633	579	1	1
<b>Děčín</b>	6 478	2 779	1 790	511	186	1	1
<b>Litoměřice</b>	14 654	6 922	3 577	978	309	1	1
<b>Louny</b>	4 983	2 541	1 238	349	45	0	0
<b>Most</b>	8 201	3 655	2 372	443	484	2	1
<b>Rumburk</b>	4 188	1 604	1 261	369	112	0	0
<b>Teplice</b>	8 702	3 869	2 355	706	254	0	12
<b>Ústí nad Labem</b>	9 493	3 948	3 012	598	132	1	0
<b>Žatec</b>	4 671	2 173	1 258	251	195	2	4
<b>Ústecký kraj</b>	71 342	32 047	19 873	4 838	2 296	8	20

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Tabulka nám přehledně ukazuje, že katastrální úřad v Litoměřicích vykazuje v rámci Ústeckého kraje největší počet přijatých řízení a zápisů, které podléhají vkladovému řízení, následně Chomutov a poté Ústí nad Labem. Počet podaných řízení v rámci celého

Ústeckého kraje na jednotlivých katastrálních úřadech vykazují vyrovnanou bilanci. Z údajů v tabulce vyplývá, že oproti roku 2014 jsme zaznamenali zvýšení počtu řízení, ale i počtu řízení vkladem vlastnického práva. Zatímco v roce 2014 počet řízení zástavního práva přesáhl přes 23 000 tis., rok 2015 zaznamenal snížení počtu zástavního práva (hypoteční úvěry) pod hranici 20 000 tis., což je příznivé zjištění. Poslední místo náleží právu stavby a výhrady zpětné koupě, která není v současné době příliš využívána jak fyzickými, ani právnickými osobami. Z obou tabulek je patrné, že počet přijatých řízení jednotlivými katastrálními úřady Ústeckého kraje se v roce 2015 mírně zvýšil oproti roku předchozímu, kdy vešla v platnost nová právní úprava a rozšíření práv zapisovaných vkladem. Je zřejmé, že občané změny pomalu využívají. Avšak výhrada zpětné koupě a práva stavby a dalších nových věcných práv stále čeká na své uplatnění. Uvidíme v budoucnu, jestli budou občany využívány více. Z výše uvedeného nám vyplývá, že počet řízení na každém pracovišti katastrálních úřadů je odlišné a podle toho se také odvíjí počet nedostatků v návrzích o povolení vkladu do KN společně se vkladovými listinami.

Katastrální pracoviště Litoměřice vykazuje nejvíce přijatých řízení, připadá až 60 žádostí denně, oproti Rumburku s nejmenším počtem, kde počet žádostí se pohybuje kolem 18 za den. S počtem přijatých podání je pak spojená i chybovost.

V rámci prováděné praxe na katastrálním pracovišti v Litoměřicích byla provedena analýza podaných návrhů o povolení vkladu do KN společně se vkladovými listinami účastníky řízení a následně bylo vyhodnoceno, kolik podání bylo úspěšných bez vykazujících chyb. Nejenom fyzické osoby jsou účastníky řízení, ale i právnické osoby, obce, ale i organizační složky státu, jejímž představitelem je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je příslušný hospodařit s majetkem státu hlavně v oblasti nemovitostí.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových spravuje velké množství nemovitých věcí/nemovitostí. Úřad s FO nebo PO uzavírá kupní, nájemní nebo pachtovní smlouvy. V případě, že má fyzická nebo právnická osoba zájem o odkoupení nemovitosti/nemovité věci, která je vedena na LV 60000 – ČR s příslušností hospodařit pro ÚZSVM, musí si podat na Úřad žádost od odkoupení. V případě uzavření kupní smlouvy, podá Úřad po splnění všech podmínek druhou stranou, návrh na vkladové řízení do KN společně se

vkladovou listinou a příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí.

Tím, že Úřad podává návrh na vklad, předchází případným chybám v podání ze strany FO nebo PO. Další výhodou pro kupující při podání návrhu Úřadem je neplacení správního poplatku za vklad, jelikož správní poplatek hradí ten, kdo návrh podává. Úřad jako organizační složka státu je osvobozena od poplatků. Nová právní úprava zjednodušila proces vkladového řízení tím, že postačí přiložit k návrhu na vklad pouze jedno vyhotovení smlouvy. Den poté, co dojde k zápisu vlastnických práv do katastru, katastrální úřad informuje účastníky řízení, že v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., došlo k vyznačení plomby u dotčených nemovitostí, to znamená, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Po 20-ti denní stanovené lhůtě katastrální úřad na základě rozhodnutí o povolení vkladu všechny účastníky informuje oznámením vyrozumění o provedeném vkladu do KN, které obsahuje veškeré informace o vlastnících nebo jiných oprávněných, katastrální území, číslo listu vlastnictví, dotčené nemovitosti včetně jejich označení a v neposlední řadě je vyznačen zrušený a nový stav nemovitostí. V tomto případě se eliminuje počet nedostatků vkladových listin spolu s návrhem o povolení vkladu vlastnických práv.

#### **4.2.1 Fyzické a právnické osoby jako účastníci vkladové řízení**

Pro své statistické potřeby katastrální úřady nevidují autory vkladových listin, pouze jsou rozděleny na fyzické osoby (občany) a právnické osoby, které jsou označeny pod svým identifikačním číslem (IČO). Pro lepší představu nám následující tabulka ukazuje kombinaci smluvních stran, které mezi sebou uzavírají smlouvy kupní, pachtovní nebo nájemní, které jsou předmětem vkladového řízení.

Bylo vybráno celkem 500 smluv, které vykazovaly nedostatky, které následně byly ze strany katastrálního pracoviště Litoměřice vyhodnoceny jako neodstranitelné a zahájeno řízení o jejich zastavení nebo zamítnutí. Tabulka vychází z tohoto zjištění.

**Tabulka 4: Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky řízení**

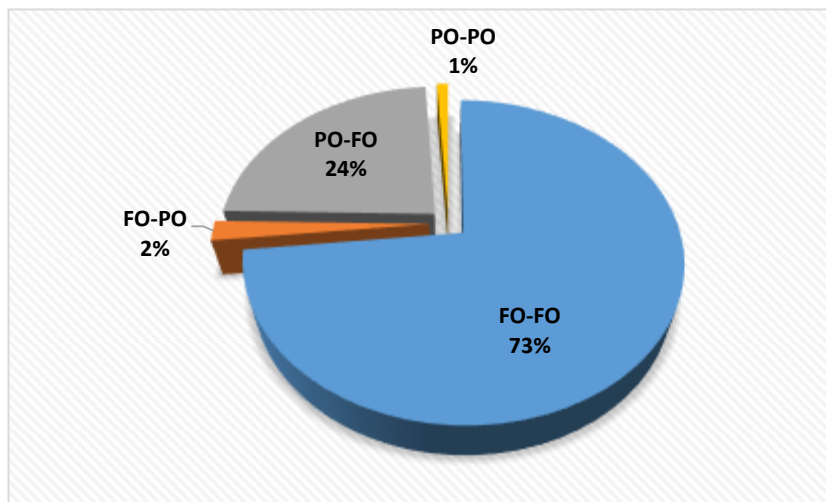
<b>Smluvní strany</b>	<b>Kupní smlouva</b>
FO - FO	220
FO - PO	6
PO - FO	71
PO - PO	3

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Tabulka č. 4 ukazuje, že z vybraných 300 kupních smluv na nemovitost jich bylo nejvíce uzavřeno mezi fyzickými osobami jak na straně prodávajícího, tak i na straně kupujícího, což představuje 73 % z celkového počtu smluv. Fyzické osoby nejčastěji uzavírají kupní smlouvy na nemovitost, za účelem koupě nebo prodeje např. rodinného domu, chaty nebo zahrady, které jsou využívány především k bydlení nebo rekreaci, nebo koupě bytové jednotky do osobního vlastnictví, oproti nájemnímu bydlení, které je velmi nejisté. Stále mnoho občanů, řeší svou bytovou situaci nájemní smlouvou, ale její zápis vkladem do KN, není dostatečně v povědomí mezi občany, proto není využíván, nebo majitel nesouhlasí s jejím zápisem.

Mezi právníckými a fyzickými osobami bylo uzavřeno 71 kupních smluv, což v naší tabulce zaujímá druhé místo v počtu uzavřených smluv a představuje 24 % z celkového počtu. Z velké části jsou předmětem prodeje městské nebo podnikové byty, stavební parcely, nebo nebytové prostory určené k podnikání. Právnícké i fyzické osoby uzavírají pachtovní smlouvy na ornou půdu nejčastěji s Pozemkovým úřadem. Pro lepší přehled výsledky šetření zobrazuje následující graf.

**Graf 1: Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky řízení**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

#### **4.2.2 Statistika chybovosti ve vkladových listinách (kupních smlouvách)**

Tato část práce je věnována identifikaci nejčastějších chyb vyskytujících se v kupních smlouvách na nemovitosti, bránící zápisu změn vlastnických práv vkladem do katastru nemovitostí. Důvodem je zamítnutí nebo zastavení vkladového řízení ze strany katastrálního úřadu. Přerušené řízení má většinou vliv na časové zdržení vkladu (pokud není důvod k zastavení řízení), důvodu, menší závažnosti a snadné odstranitelnosti např. nezaplacený správní poplatek návrhu na vklad do KN. Chyby nevykazuje vkladová listina ani návrh, proto se řízení pouze přeruší po dobu 15 dnů. Po nedodržení stanovené lhůty může katastrální úřad vydat rozhodnutí a řízení zastavit. Pro statistické vyjádření byly prostudovány výzvy, které právní oddělení příslušného katastrálního pracoviště adresovalo dotčeným navrhovatelům vkladů o doplnění, nebo odstranění chyb a vad, aby zápis o změně, vzniku vlastnických práv k nemovitosti mohl být učiněn a zapsán do KN.

Katastrální úřad pro své účely nevede podrobnou statistiku přerušovaných, zastavených a zamítnutých řízení z důvodu rozmanitosti.

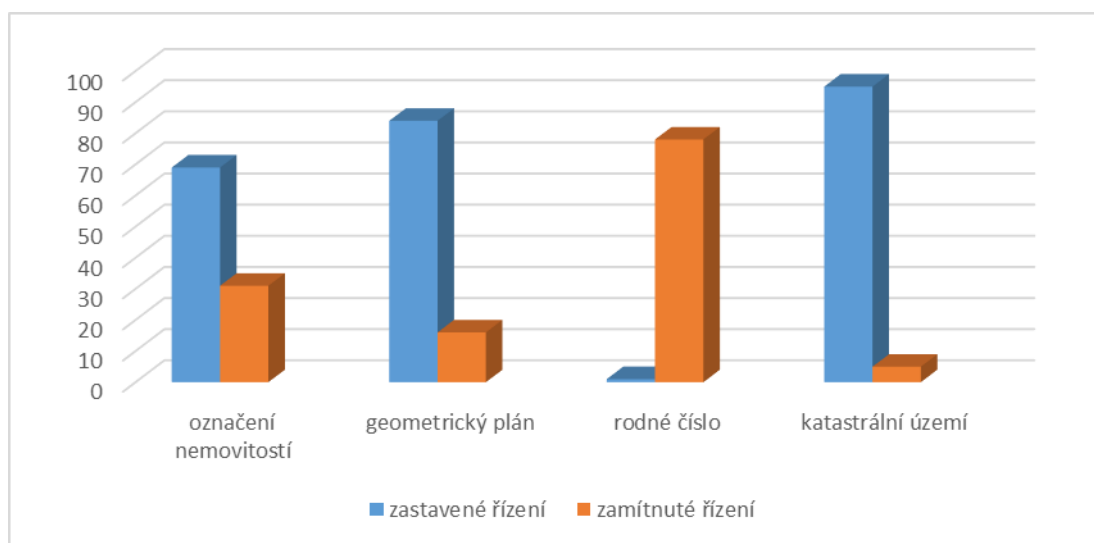
Kvalitativní a kvantitativní data byla použita pro analýzu nejčastěji se vyskytujících chyb, vad v kupních smlouvách.

**Tabulka 5: Přehled nejčastějších chyb v kupních smlouvách**

Název chyby	Zastavené řízení	Zamítnuté řízení	Fyzické osoby	Právníkové osoby
<b>Rodné číslo</b>	1	78	78	1
<b>Označení nemovitosti</b>	69	31	93	7
<b>Geometrický plán</b>	84	16	85	15
<b>Plná moc</b>	45	2	35	12
<b>Katastrální území</b>	95	5	89	11
<b>Ostatní</b>	67	33	70	30
<b>Celkem</b>	<b>360</b>	<b>165</b>	<b>450</b>	<b>76</b>

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

**Graf 2: Nejčastější chyby v kupních smlouvách vedoucí k zamítnutí nebo k zastavení řízení**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Z výše uvedené tabulky a grafu vyplynulo, že rodné číslo je nejčastěji vyskytující se chyba v kupních smlouvách a poté označení nemovitostí, které vedou k zamítnutí řízení. To znamená, že chyba v rodném čísle je způsobena většinou překlepem. To nemůžeme konstatovat o označení předmětné nemovitosti, protože z kupní smlouvy není zřejmé, jestli se jedná o stavební pozemek (st.), kdy současná právní úprava vyžaduje přesnou citaci, že součástí stavebního pozemku je i stavba stojící na pozemku s číslem popisným (č. p.),



včetně katastrálního území. Často k nemovitosti náleží zahrada, které též náleží své číselné označení i s katastrálním územím (nemusí být totožné). Tyto skutečnosti bývají často opomenuty v kupních smlouvách. Potom není zřejmé, co je předmětem převodu a tím špatnému zápisu do KN.

Ještě, než dojde k zamítnutí návrhu na vklad, katastrální úřad sdělí účastníkům, že dle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu mají možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a možnost k vyjádření svého stanoviska k uvedeným skutečnostem. V dané věci je možnost vzít podaný návrh na vklad zpět. Další postup je řešen subsidiárně dle správního řádu, kdy účastníci řízení zpravidla využijí možnosti požádat o zpětvzetí návrhu na vklad. Katastrální úřad poté vydá rozhodnutí o zastavení řízení, kdy účastníci se zpravidla vzdají opravného prostředku, s možností ihned podat nový návrh na vklad, po odstranění vad a tím předejdou započetí 30-ti denní lhůty.

**Tabulka 6: Přehled podaných a chybných řízení vkladem do KN – pracoviště Litoměřice**

<b>Období</b>	<b>Přijato</b>	<b>Zamítnutí</b>	<b>Zastavení</b>
<b>1. 1. – 31. 12. 2014</b>	<b>13 209</b>	<b>232</b>	<b>560</b>
<b>1. 1. – 31. 12. 2015</b>	<b>14 654</b>	<b>224</b>	<b>562</b>
<b>1. 1. – 31. 10. 2016</b>	<b>10 768</b>	<b>147</b>	<b>569</b>

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

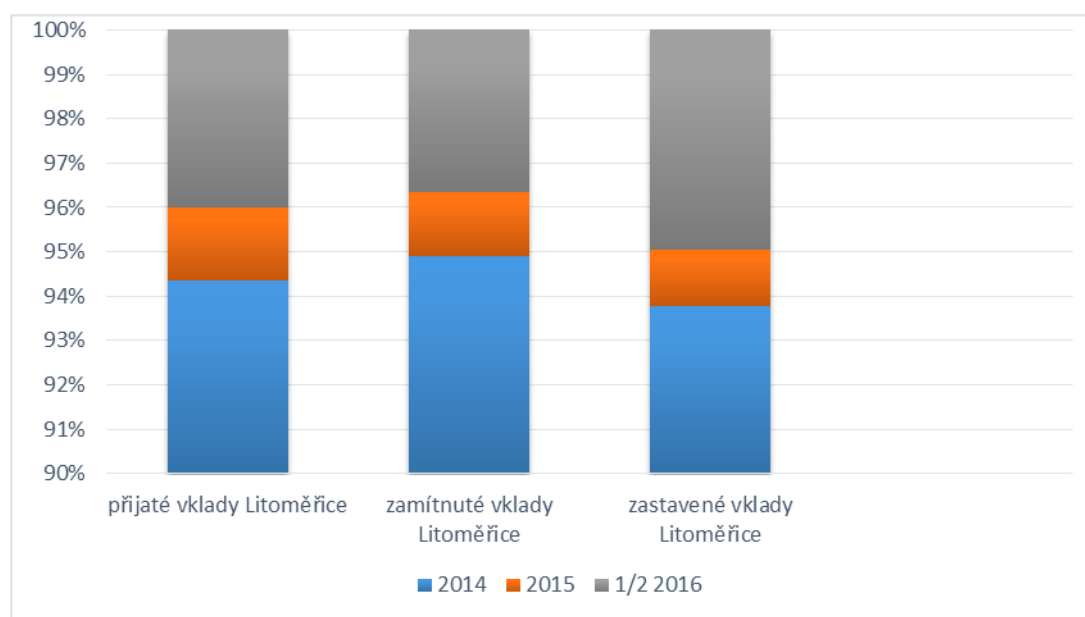
Tabulka nám přehledně zobrazuje počty přijatých, zastavených a zamítnutých návrhů na vklad. Pro cíl diplomové práce bylo vlastní zkoumání provedeno na katastrálním úřadě v Litoměřicích. Na katastrálním pracovišti v Litoměřicích bylo za rok 2014 přijato celkem 13 209 návrhů na vklad, z toho bylo 232 zamítnutých a 560 zastavených. Rozdíl mezi počtem zastavených a zamítnutých řízení činil 328 řízení. Z toho vyplývá, že počet zastavených řízení je dvojnásobný oproti zamítnutých řízení. V roce 2015 se rozdíl mezi zastaveným a zamítnutým řízením se mírně zvýšil na 338 řízení. Z toho vyplývá, že tuto bilanci mohla ovlivnit rozsáhlé změny v nové právní úpravě, která může na občany působit jako tzv. „nepopsaný list“.

Z výše uvedeného vyplývá, že počet zastavených řízení je dvojnásobně vyšší oproti zamítnutému. Katastrální úřad vydá rozhodnutí o zastavení, pokud po prozkoumání

shledá, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť vykazuje neodstranitelné vady. Poté vyzve účastníky, aby ve stanovené lhůtě 10 dnů ode dne odeslání oznámení byly vady odstraněny. Pokud účastníci zůstanou v nečinnosti a tato výzva zůstane ve stanovené lhůtě bez odezvy, potom návrh na vklad bude ze strany katastrálního úřadu zamítnut. S tím jsou spojené náklady na nové podání návrhu na vklad. Tento fakt, může být způsoben mnoha okolnostmi, účastníci ve stanovené lhůtě nestihnou vady odstranit, sami je nedokáží odstranit, nebo rozhodnutí nebylo včas předáno odborníkům z řad realitních a advokátních kanceláří, aby učinily nápravu.

Výše uvedené má za následek, že návrh na vklad vzniku vlastnického práva do katastru nemovitostí se časově prodlouží, a tudíž nelze s nemovitou věcí nakládat.

**Graf 3: Návrhy na vklad z hlediska úspěšnosti**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Z grafu vyplývá, že nejvíce návrhů na vklad je podáno fyzickými osobami (občany), jak na straně kupujícího, tak i prodávajícího. Fyzické osoby zaujmají až 70 % z celkového počtu podaných návrhů na vklad, a tudíž jsou hlavními účastníky řízení. Ti nejčastěji uzavírají kupní smlouvu za účelem koupi rodinného domu, převodu bytových jednotek nebo zahrad. Každá uzavřená kupní smlouva na nemovitost mezi účastníky řízení musí být nedílnou součástí každého podaného návrhu na vklad do katastru. Jeden z účastníků podá návrh na vklad na podatelnu příslušného katastrálního pracoviště, v jehož obvodu se

nemovitost nachází. Návrh na vklad převezme, zaeviduje a poté předá k dalšímu posouzení na právní oddělení včetně všech souvisejících příloh. Fyzické osoby (občané) uzavírají i kupní smlouvy s právníckými osobami, které jsou představovány např. obchodními společnostmi a v neposlední řadě s obcemi, kraji nebo státem, jejímž je Pozemkový úřad, nebo ÚZSVM. Předmětem koupě jsou převážně stavební parcely, pozemky pod stavbami (garáží, panelových a bytových domů).

V rámci prováděné praxe na katastrálním pracovišti v Litoměřicích byly pracovníci právního oddělení autorce poskytnuty kupní smlouvy společně s návrhy na vklad, které byly účastníky řízení na katastrální úřad podány osobně nebo prostřednictvím pošty. Všechny poskytnuté materiály byly podrobeny zkoumání a tím zjištěny nedostatky, které vedou katastrální úřad k vydání rozhodnutí o jejich zastavení či zamítnutí. Důsledkem je pak nejen časové prodloužení vkladového řízení a tím i další komplikace. Převod nemovitosti je pozastaveno, než katastrální úřad vyzve účastníky řízení k odstranění chyb. Řízení je pozastaveno až do doby, než účastníci chyby odstraní (doplnění příloh apod.) a po splnění vklad povolí. Pokud nemovitost v katastru nemovitostí není evidována, pak účastník není majitelem předmětné nemovitosti. To má za následek, nemožnost příslušnou nemovitost užívat, ani s ní nakládat dle svých potřeb v podobě oprav, nebo provozovat svou podnikatelskou činnost, pokud je předmětem kupní smlouvy nemovitost za tímto účelem pořízena.

Nejčastěji objevující se nedostatky v kupních smlouvách a v návrzích na vklad, uzavíranými mezi fyzickými osobami jak na straně kupujícího, tak na straně prodávajícího.

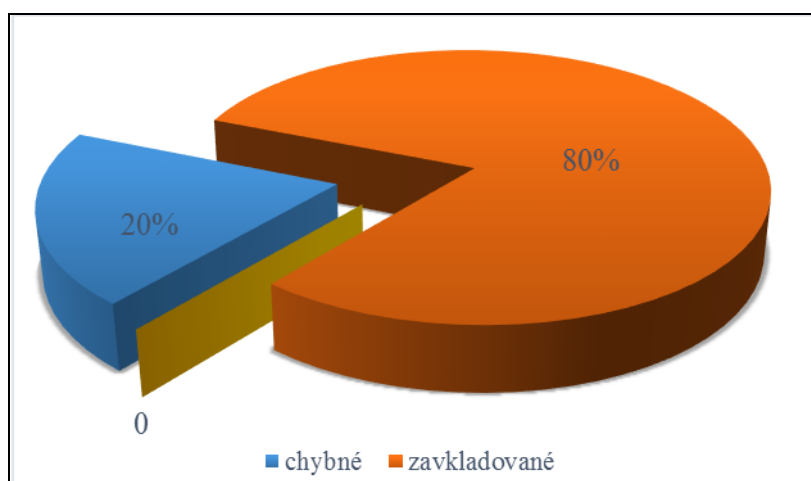
#### **Přehled nejčastějších chyb v kupních smlouvách jsou následující:**

- **Označení nemovitostí** - parcely nejsou označeny ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, uvedená jiná výměra pozemků, než jaké katastr eviduje, špatná identifikace pozemku, není zřejmé, jestli se jedná o pozemkovou parcelu, nebo stavební pozemek. Špatné označení nemovitostí je často vyskytující se chybou, která je neodstranitelná a vede k zamítnutí řízení.
- **Údaje o smluvních stranách** - každá právoplatná smlouva (kupní smlouva) na nemovitost má minimálně dvě smluvní strany, u kterých nejsou uvedeny

všechny identifikační údaje. Musí být zřejmé, kdo prodává a kdo kupuje. Často se neshoduje příjmení s občanským průkazem, díky překlepům.

- **Práva vedlejších účastníků** – chybí uvedení práva vedlejších účastníků, kterých se převod nemovitosti týká, může se jednat o zástavní práva, různá věcná břemena, práva dožití atd.
- **Katastrální území** – mnohdy je opomenuto, že část obce je evidenční jednotka s budovami, které jsou označeny čísly popisnými a evidenční, přidělenými v jedné číselné řadě, ležící v jednom souvislém území. Část obce může být shodná s katastrálním územím. Města s větším počtem obyvatel jsou rozdělena do částí s vlastním názvem např. Brno-střed, Královo Pole, Ústí nad Labem - Střekov, Neštětice, Severní Teresa, Litoměřice-město, předměstí, to je důvod, proč nelze uvést pouze Brno, Ústí nad Labem nebo Litoměřice. Přesné označení katastrálního území je důležité i z důvodu, že může dojít k záměně. Je pravděpodobné, že stejné číselné označení může mít pozemek i v jiné obci a poté zhodnoceno jako nepřesné a nejasné označení, které vede k zamítnutí nebo k zastavení, z důvodu neodstranitelnosti chyby. Výše uvedených chyb se nejčastěji dopouštějí občané, buď z neznalosti, nebo opomenutí důležitosti.

**Graf 4: Přehled chybných a správných smluv za rok 2015 vyjádřené v %**



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Graf nám ukazuje, že zavkládované kupní smlouvy tvoří 80 % z celkového počtu, což je vysoké procento úspěšnosti, zbytek 20 % se může zdát zanedbatelný, ale představuje to

z celkového počtu smluv přibližně 50 smluv měsíčně, které vykazují neodstranitelné chyby. Upozorňuji, že do grafického přehledu nebyly zahrnuty smlouvy, které vykazovaly odstranitelné chyby, pro které katastrální úřad nemusí řízení zastavit nebo zamítnout.

Je třeba upozornit na skutečnost, že výše uvedená chybovost je v posledních 5 letech stabilní, i přesto že s koupí nebo prodejem nemovitosti má čím dál více účastníků svou zkušenost, nedaří se chybovost minimalizovat.

#### **4.2.3 Nedostatky v návrhu na vklad a jejich příloh**

Základní předpoklad pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je platná kupní smlouva uzavřená mezi účastníky řízení. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je nutné podat na jednotném předepsaném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v platném znění. Tento formulář je připravený k vyzvednutí na každém katastrálním úřadu nebo na adrese <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx> zveřejněné Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Návrh na vklad může podat kterýkoli z účastníků (pokud je více účastníků), jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje se, ale i ti, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Doporučuje se, aby návrh na vklad byl podepsán všemi účastníky z důvodu urychlení řízení, včetně uvedení kontaktních údajů (telefon, e-mail). Podpisy na návrhu nemusí být úředně ověřené jako např. u kupní smlouvy, což je pozitivní, z důvodu nezvyšujících se nákladů. „*Nepoužití stanoveného formuláře je důvodem k zastavení řízení dle ustanovení § 66, odst. 1 písmeno b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.*“<sup>41</sup>

Podatelna příslušného katastrálního pracoviště přijme návrh na vklad, zaeviduje ho pod příslušným číslem a opatří razítkem se dnem podání a vyznačenou hodinou a minutou. Podatelna nezkoumá, jestli návrh na vklad vykazuje nedostatky spolu se souvisejícími přílohami, pouze návrh přijme a zaeviduje. Každé podání návrhu na vklad je zpoplatněn správním poplatkem ve výši 1 000 Kč dle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poplatek musí být uhrazen ihned v hotovosti na pokladně katastrálního úřadu, nebo je nutné prokázat jeho

---

<sup>41</sup> <http://www.cuzk.cz/Zivotni-situace/Je-dobre-vedet/>, poslední aktualizace: 15. 3. 2015

uhrazení, pokud poplatek byl již zaplacen na zvláštní účet státního rozpočtu příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu poplatníka, nebo poštovní poukázkou).

Katastrální úřad musí o návrhu na vklad rozhodnout do 30 resp. 60 dnů (§ 71 správního řádu). Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace, že byla vyznačena v KN plomba. Vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu provádí příslušný katastrální úřad bez zbytečného odkladu od povolení vkladu. O každém návrhu na vklad jsou zveřejňovány informace v bezplatné aplikaci „Nahlížení do katastru“. Tato aplikace umožňuje každému si najít podle svého čísla jednacího (číslo, pod kterým je návrh zaevidovaný katastrálním úřadem) vkladové řízení a průběžně kontrolovat v jakém stádiu vyřízení se váš vklad nachází. Webová aplikace „Nahlížení do katastru“ je běžně dostupná on-line: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>.

Podrobnější informace k návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu jsou uvedeny na elektronické adrese <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-doKN.aspx#vklad>.

Katastrální úřad u soukromé listiny zkoumá, zda vyhovuje a splňuje všechny náležitosti pro zápis do katastru dle § 17 odst. 1 katastrálního zákona. Pokud nesplňuje podání povinné náležitosti, nebo vykazuje neodstranitelné chyby v návrhu na vklad, k nimž je navrhován zápis práva a jeho dodatečné doplnění by znamenalo rozšíření návrhu na vklad, což je nepřipustné. Přípustné je pouze dle § 16 katastrálního zákona zúžení nebo zpětvzetí návrhu. Jestliže nejsou shledány překážky a všechny podmínky splněny pro povolení vkladu, katastrální úřad vydá rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru.

Katastrální úřad podle navrhovaného zápisu rozhodne, že vklad povoluje pouze za splněných všech podmínek pro povolení vkladu, v opačném je návrh zamítnut. Proti vydanému rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.

Proti vydanému rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrálním úřadem je přípustná žaloba dle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Katastrální úřad má pravomoc zahájené řízení zamítnout nebo zastavit, pokud jsou zjištěny nesrovnalosti, které tomu nasvědčují. Tato skutečnost je účastníkům řízení oznámena písemnou formou. Před vydáním rozhodnutí ve věci, katastrální úřad umožní účastníkům vkladového řízení v souladu se správním řádem zákon č. 500/2004 Sb., v platném znění, odstranit nesrovnalosti v určité lhůtě, aby řízení mohlo být v co nejkratší době vyřízeno. Po dobu odstranění chyb ze strany účastníků je vkladové řízení pozastaveno. Účastníci řízení mají zájem odstranit vytknuté nedostatky co v nejkratším čase, aby řízení bylo obnoveno co nejrychleji. Jestliže vkladové řízení je zastaveno, potom související přílohy k návrhu na povolení vkladu práv do katastru jsou vráceny zpět účastníkům. Následně není možné po dobu 20 dnů podat další návrh na vklad ve shodné věci, jinak se řízení úplně přeruší a po uplynutí ochranné lhůty se obnoví.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustný pouze opravný prostředek ve formě žaloby podle páté části občanského soudního řádu, a to ve stanovené lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu. Pravomoc rozhodovat o podané žalobě má příslušný krajský soud v Ústí nad Labem.

Existuje mnoho případů v judikatuře, kdy nemohla být vlastnická práva zapsaná do katastru nemovitosti.

### **Příklad z praxe**

#### **Usnesení o zastavení řízení**

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice rozhodl v řízení o povolení vkladu vzniku vlastnictví k nemovitosti v katastrálním území Úštěk na základě návrhu na vklad ze dne 07. 09. 2015 a prohlášení o vzniku vlastnického práva ze dne 25. 08. 2015, jehož účastníky byla Česká republika (ÚZSVM), odbor odloučené pracoviště Litoměřice, rozhodl dle § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád usnesením o zastavení řízení, z důvodu, že Katastrálnímu pracovišti Litoměřice byl doručen návrh na vklad vzniku vlastnictví do katastru nemovitostí na základě shora uvedeného prohlášení o vzniku práva ze dne 25. 08. 2015. Návrh na vklad byl učiněn pouze jediným účastníkem řízení Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových jako navrhovatelem. Podáním doručeným katastrálnímu úřadu dne 12. 09. 2015 vzal

navrhovatel návrh na vklad zpět. Proto katastrální úřad řízení v souladu s ustanovením § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu usnesením zastavuje.

### **Zamítnutý návrh na vklad do KN**

Katastrální úřad v Litoměřicích rozhodl o zamítnutí návrhu na vklad do KN. Soud po provedeném dokazování vycházel ze zjištění, že na jedné straně kupující a na druhé straně prodávajícího uzavřeli kupní smlouvu, dle níž převádějí pozemek, který vznikl rozdělením dle vyhotoveného geometrického plánu. Obě strany podaly návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitosti, a to dle kupní smlouvy uzavřené dne 18. 5. 2015. Katastrální úřad v Litoměřicích rozhodnutím ze dne 3. 7. 2015 na vklad vlastnického práva do KN zamítl. K návrhu na vklad do KN nebyla doložena listina příslušného stavebního úřadu, kterou by stavební úřad vyjádřil souhlas s dělením pozemku tak, jak bylo vyznačeno na geometrickém plánu. Tato skutečnost byla oznámena účastníkům dopisem se stanovením lhůty pro vyjádření k průběhu správního řízení dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu či doložení požadované listiny.

### **Zamítnutý návrh na vklad – předkupní právo**

Někteří vlastníci pozemků v obci Drahobuzi mají dle územního plánu na svých pozemcích zaneseno předkupní právo dle § 101 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V současné době vlastníci prodali pozemky na základě kupní smlouvy. Poté podali návrh na vklad. Katastrální úřad v Litoměřicích návrh na vklad zamítl, z důvodu, že vlastníci nedoložili vyjádření od oprávněného k předkupnímu právu. Obec Drahobuz vydala potvrzení, že předkupní právo neuplatňuje, a že předkupní právo v KN dle § 101 je zaneseno v rozporu se stavebním zákonem. Potvrzení nebylo katastrálním úřadem přijato s vyjádřením, že na listu vlastnictví je zapsané právo pro ČR a ta je oprávněná předkupní právo zrušit. Vlastníci se obrátili na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (organizační složku státu), který je příslušný hospodařit s majetkem státu. Úřad musí dohledat, komu předkupní právo náleží a poté nabídku předkupního práva předá oprávněnému. Oprávněný předkupní právo zruší, nebo zašle prohlášení o vzdání se předkupního práva na ÚZSVM a Úřad podá návrh za Českou republiku o zrušení předkupního práva u dotčených pozemků KN.



## **Zamítnutý návrh na vklad – chybné označení pozemku**

Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice byl doručen návrh na vklad vzniku vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy o bezúplatném převodu uzavřené mezi účastníky řízení, týkající se nemovitosti evidované v katastrálním území Mnetěš. Katastrálním úřadem byl přezkoumán tento návrh dle § 17 a 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a bylo zjištěno, že navrhovaný vklad nelze povolit z důvodu níže uvedeném.

V návrhu na vklad vlastnického práva do KN byl navrhován vklad vlastnického práva k parcele v k. ú. Mnetěš, a to k celku tohoto pozemku. Ve vkladové listině (smlouva o bezúplatném převodu) je předmětem převodu ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 vzhledem k celku na pozemku. Z výše uvedeného zjištění bylo zřejmé, že vklad vlastnického práva nelze povolit., neboť obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad.

### **4.2.4 Přehled nedostatků v podání návrhu na vklad**

Časté nedostatky vyskytující se v podání návrhu na vklad:

**Nesprávné označení nemovitostí** - ve vkladové listině, které musí být popsány dle § 8 katastrálního zákona, kdy se často stává, že parcela není označena jako stavební nebo pozemková, neuvedení katastrální území, ve kterém se nemovitost nachází, označením budovy musí být vyznačena též bytová jednotka, nebo rozestavěná jednotka, v níž je vymezena.

**Chybějící osobní data** – tato chyba se hlavně týká neuvedení rodného čísla u fyzických osob, není ojedinělý překlep v příjmení (obsahují přehlasované samohlásky), které se neshoduje v předkládaných listinách s návrhem a vkladovou listinou. Tyto údaje se musí shodovat, aby bylo zřejmé, že se jedná o totožnou osobu. U právnických osob je nutná shoda v názvu, IČO, sídle též v obou předkládaných listinách.

**Chybějící plná moc, podpisy** – pokud katastrálnímu úřadu je předložen návrh na vklad spolu se vkladovou listinou s chybějícím podpisem některého z navrhovatelů. Jde o nedostatek, který nelze odstranit v průběhu vkladového řízení. Dalším nedostatkem je

chybějící plná moc, pokud vkladovou listinu nepodepisuje kupující nebo prodávající osobně a zplnomocní k tomu zmocněnce, který je pověřen jednat v zastoupení, proto je plná moc nedílnou součástí návrhu na vklad i též vkladové listiny. U právnických osob se tyto nedostatky vyskytují výjimečně na rozdíl od fyzických sob.

Kromě výše uvedených nedostatků může nastat rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem, kdy uvedené údaje v návrhu na vklad nekorespondují s uvedenými údaji ve vkladové listině. Katastrální úřad je vázán návrhem, pokud návrh s listinou se rozcházejí, nelze návrhu vyhovět. Může k tomu dojít při převodu bytové jednotky vymezené zákonem o vlastnictví bytů, kdy v návrhu je uveden vedle bytové jednotky i podíl na pozemku, který je součástí bytové jednotky, avšak ve smlouvě není podíl na pozemku uveden. V případě bytového spoluvlastnictví u jednotek vymezených zákonem o vlastnictví bytů bývá zase opomíjen podíl na funkčně souvisejících pozemcích, který k bytové jednotce patří.

#### **4.2.5 Přehled častých nedostatků vkladových listin**

Časté nedostatky vyskytující se ve vkladových listinách:

**Chybějící ověřený podpis** - s účinností nového katastrálního zákona již není nutné dokládat vkladovou listinu (kupní smlouvu) v počtu vyhotovení o dvě větším než je počet účastníků, které si katastrální úřad ponechal. Nyní stačí přiložit k návrhu pouze jedno vyhotovení vkladové listiny, která musí být opatřena úředně ověřeným podpisem všech navrhovatelů, který jsou často opomenuty. Tento nedostatek lze odstranit, pokud jsou všichni účastníci řízení přítomni, ale není podmínkou, proto katastrální úřad musí vyzvat účastníky k odstranění, jinak nelze zápis do katastru nemovitostí učinit.

**Nezaplacený správní poplatek** - lze napravit zaplacením po obdržení výzvy k úhradě na určený účet pod variabilním číslem, kterým je číslo vkladového řízení.

**U rozhodnutí nabytí právní moci chybí doložka** – doložku nabytí právní moci lze doplnit, avšak vyznačená právní moc musí předcházet podání návrhu na vklad.

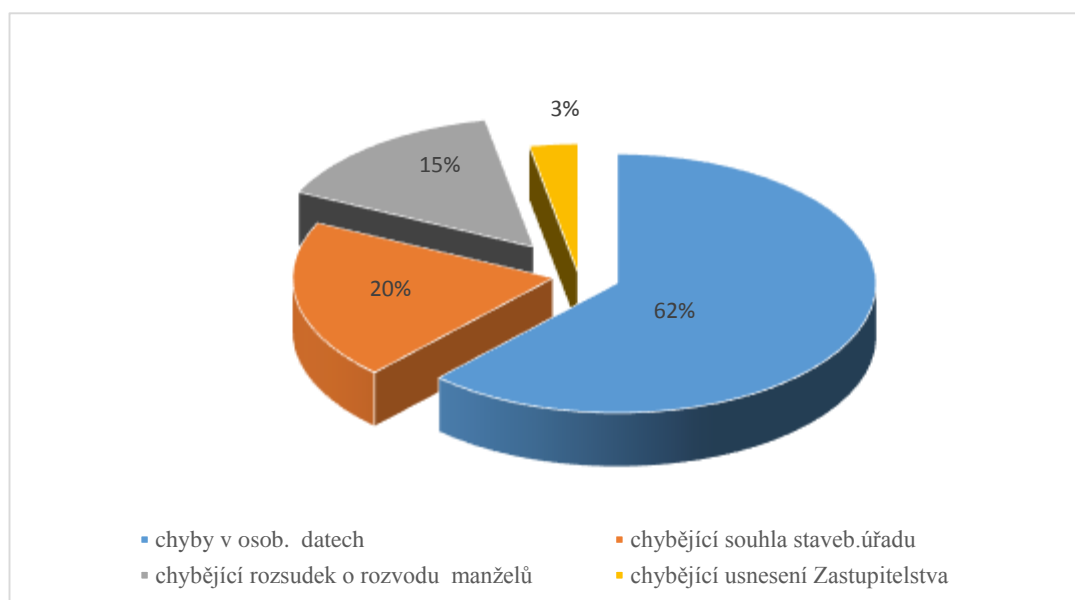
**Kvalifikované časové razítko** – je často opakující se nedostatek u veřejných vkladových listin vytvořené v elektronické podobě.

**Není doložen souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku** – pokud předmětem převodu jsou vymezeny části parcely, je nezbytné stavební úřad požádat o souhlas s tímto dělením. Dále je zapotřebí si zajistit souhlasné stanovisko příslušného úřadu a spolu s geometrickým plánem přiložit k návrhu.

**Schválení zastupitelstva obce o prodeji svého majetku** – častým nedostatkem je, že součástí vkladové listiny není výpis z usnesení Zastupitelstva obce při prodeji jejich majetku. Obec má povinnost, pokud prodává svůj majetek, převod nemovitosti projednat a schválit na zasedání Zastupitelstva a příslušný souhlas přiložit k vkladové listině.

**Dohoda o vypořádání manželů** – dohoda o vypořádání manželů se uzavírá, pokud společné jmění bylo zúženo, zrušeno nebo zaniklo. Je-li předmětem vypořádání věc, která podléhá zápisu do veřejného seznamu, nabývá dohoda právních účinků zápisem do tohoto seznamu. Pokud se manželé o vypořádání se nedohodnou, může za ně rozhodnout soud. Častým nedostatkem je, že u dohody o vypořádání manželů, není doložen rozsudek o rozvodu, nebo je doložen bez vyznačení právní moci a totéž platí u rozhodnutí soudu.

**Graf 5: Nedostatky vkladových listin spolu s návrhem na vklad – vyjádřeno v %**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Pro lepší představu je grafické znázornění nedostatků přehlednější což je vidět z grafu. Z něho je patrné, že nejvyšší procento chyb je v osobních údajích, což vypovídá o tom,

že chyby nevznikají z neznalosti právní úpravy, ale souvisí s nedostatečnou péčí zpracování listin. I když tyto chyby můžeme označit za banální a zbytečné, i přesto se s nimi musíme zabývat vzhledem k jejich vysokému počtu. Naštěstí jsou tyto chyby snadno odstranitelné a mnohdy kvůli tomu nemusí být řízení zastavené, pokud jsou účastníky odstraněny včas po výzvě katastrálním úřadem.

#### **4.2.6 Nedostatky v evidenci vlastnických práv v katastru nemovitostí**

Nedostatky v evidenci vlastnických práv v KN je další problém bránící vlastníkovu nemovitosti převést vlastnické právo k nemovitosti na jinou osobu uzavřením kupní smlouvy a podat návrh na zahájení vkladového řízení. Následně je popsán příklad z praxe.

##### **Duplicitní zápis vlastnictví**

Mnohé laické veřejnosti, tento termín nic neřekne a málokdo se s tímto termínem setkal. Ekonomicky je to velký problém, protože výmaz duplicitního zápisu může rozhodnout pouze soud, kdy se musí být podána žaloba o určení vlastnictví, pokud se obě strany nedohodnou. Vzhledem k tomu, že se leckdy jedná o lukrativní pozemky, je smír málo pravděpodobný. Bývá velkým a nepříjemným překvapením, když jeden z vlastníků zjistí z výpisu katastru nemovitostí, že na jeho nemovitost je zapsáno duplicitní vlastnictví. Z povahy vlastnického práva vyplývá, že není možné, aby jedna věc byla ve výlučném vlastnictví více majitelů. Praxe je bohužel mnohdy odlišná. Duplicitní zápis je velkou překážkou převodu vlastnického práva k nemovité věci a brání všem vlastníkům zapsaným na listu vlastnictví s nemovitou věcí disponovat, až do doby určení, opravdového vlastníka. Duplicitní zápis je veden v katastru až do té doby, než bude doručena listina o tom, kdo ze zapsaných vlastníků je opravdový majitel nemovitých věcí. Katastrálnímu úřadu nepřísluší o tomto rozhodovat, ve většině případů musí rozhodnout soud. Z tohoto důvodu je nemovitá věc neprodejná, protože si nikdo nekoupí věc, o které nemá jistotu, že bude v jeho vlastnictví.

K zápisu duplicity musí příslušný katastrální úřad přistoupit tehdy, pokud je doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin (nabývací tituly), jimiž je katastrální úřad vázán a každá z listin svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovité věci. Nejčastějšími nabývacími tituly jsou smlouvy registrované ještě státním notářstvím a usnesení v dědických řízeních. Katastrální úřad musí vyrozumět o takto vzniklé situaci vyrozumět

osoby označené za vlastníky podle těchto rozporných listin i o možnostech odstranění duplicity. Nejvíce problémů vzniklo v letech 1951–1964, kdy neexistoval skutečný přehled o převodech nemovitostí, kdy zapisování do knih bylo nepovinné. V letech 1964–1992 byla zase evidence často neúplná a nedůsledná a k duplicitnímu zápisu často docházelo v rámci restitučního řízení.

Mnohdy je těžké toto posoudit, jelikož o vlastnickém právu k nemovitosti mnohdy majitel nemá povědomí, pak nastalá situace je bohužel nezvratná. Člověk na základě dobré víry a duplicitního zápisu může přijít o svůj majetek, aniž by z jeho strany bylo tomu přičiněno. Bohužel, co je psáno v katastru nemovitostí, je dáno.

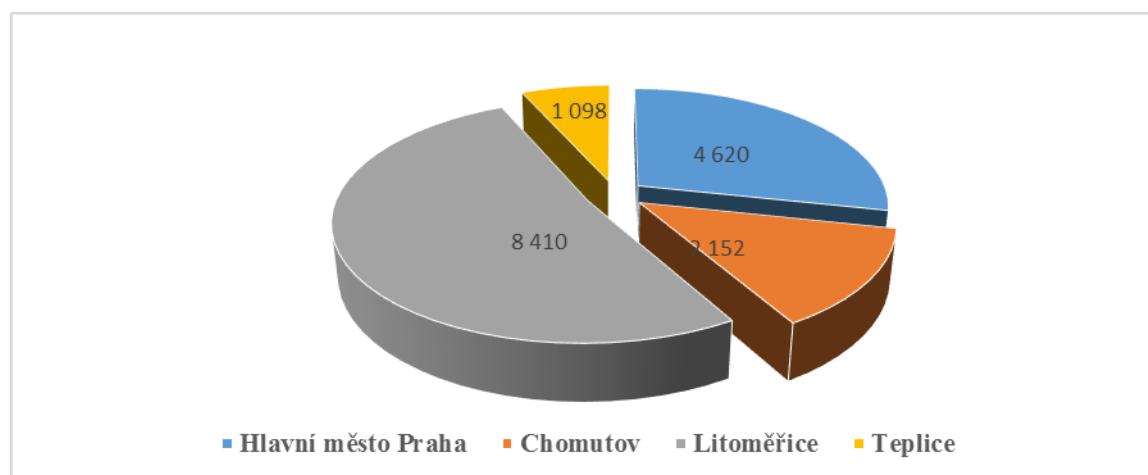
### **Příklad z praxe – duplicitní vlastnictví**

Dle vyjádření ředitele Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou předcházely situaci následující skutečnosti. Na okraji obce byla vytvořena vodní nádrž z okolní plochou a byla zaměřena, a to z části na pozemcích rodiny Brázdovi (žalobci) a z části na pozemcích rodiny Porgesových (žalovaní). Předchůdci pana Brázdy darovali svoje zemědělské pozemky státu a rodina Porgesova pozemky vlastnila i nadále. Do ručního listu vlastnictví byl proveden zápis na stát části pozemku vodní nádrže. Před vodní nádrží byla zaměřena 3 stavební místa a z části na pozemku státu (původní majitelé Brázdovi) a z části na pozemku rodiny Porgesovi. Takto vzniklá skutečnost byla ze strany (MNV Herálec) přehlédnuta a stavební místa převedena do osobního užívání třem stavebníkům. V roce 1982–1986 byly parcely evidence nemovitostí zapsány na stavebníky na základě dohody o zřízení osobního užívání a jejich část jako parcela pozemkového katastru na paní Porgesovou na základě usnesení o dědictví z roku 1960. V roce 2003 byla tato skutečnost zjištěna a provedl se duplicitní zápis vlastnictví, neboť na tyto pozemky byly doloženy dva různé nabývací tituly. Tato skutečnost byla oznámena obci Český Herálec, aby sjednala nápravu, ale bohužel obec tuto situaci neřešila. Zákonná možnost odstranění duplicitního zápisu je dohoda duplicitně zapsaných vlastníků o uznání vlastnického práva, soudní smír, nebo jednostranné uznání vlastnického práva druhé osoby. V tomto případě byla podána žaloba na určení právního vztahu a soud určil, kdo je a kdo není oprávněným vlastníkem. V této situaci rozhodl Okresní soud v Brně v neprospěch žalovaných (rodiny Porgesových). Byla promlčena desetiletá doba, kdy majitelé pozemků se domnívali, že pozemky jsou v jejich vlastnictví a užívali je tzv. v „dobré víře“.

Duplicitní vlastnictví brání majiteli svůj majetek prodat, tudíž není možné podat návrh na vklad, z důvodu zamítnutí. Daná problematika je tak specifická a obsáhlá, že takových případů bychom mohly popsat nesčetně. Proto byly vybrány buď nejčastější příklady bránící vkladovému řízení z důvodu vad, nebo závažná, jako v případě duplicitního zápisu.

Katastrální úřad stále zlepšuje své služby a zápisy vlastnických práv, aby byly shodné se skutečností. Současná právní úprava řeší tento problém v ustanovení § 64 a § 65 nového katastrálního zákona. S účinností nové právní úpravy Český úřad zeměměřický a katastrální vydává seznam nedostatečně identifikovatelných vlastníků. Tento seznam předává do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který ho následně zasílá s žádostí o zveřejnění příslušným obecním/městským úřadům, v jejichž obvodu se pozemky neznámých vlastníků nacházejí. Úřady seznam zveřejňují na svých úředních deskách. Jsou to nemovitosti, u kterých v katastru nemovitostí není dostatečně určitě uveden jejich vlastník a zejména nemovitosti vlastníků, kteří v katastru sice uvedeni jsou, ale zápis neumožňuje jejich dostatečnou identifikaci. Podle katastrálního zákona je povinností každého vlastníka nemovitosti údaje v katastru udržovat v souladu se skutečností.

**Graf 6: Počet pozemků neznámého vlastníka ve vybraných katastrálních územích**



*Zdroj: ÚZSVM, vlastní zpracování*

### 4.3 Diskuse a návrhy

Tématem diplomové práce jsou vklady vlastnických a jiných práv evidované v katastru nemovitostí. Z provedeného šetření v rámci autorčiny praxe a zkušeností zaměstnance Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových bylo zjištěno, že tato problematika je velice obsáhlá a mezi veřejností stále neprobádána a mnozí se s problematikou řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě vkladových listin setkávají zcela poprvé. A pokud již občané měli ve svém životě takovou zkušenost, tak s účinností nové právní úpravy v roce 2014 ji pozbyly, protože nastalo mnoho změn v našem právním řádu - v katastrálním zákoně, i v novém občanském zákoníku.

Nový katastrální zákon byl zapotřebí již několik let, jelikož právní úprava existovala od roku 1992, která prošla několika novelizacemi, nicméně na tom nic nezměnil katastr nemovitostí České republiky, který již nesplňoval některé své funkce a snahou bylo zjednodušit a sjednotit právní úpravu. Rozsáhlé změny přinesly oba zmiňované zákony, nejen v rámci vkladového řízení, ale došlo k rozšíření a zavedení nových věcných práv, která podléhají vkladovému zápisu díky novému občanskému zákoníku. Změny se dotkly i dokumentů, smluv, tiskopisů. Nebyl shledán výrazný problém v rozšíření práv podléhajících zápisu vkladem, pouze s tím je spojena mnohem větší administrativa, než byla doposud. Řízení, které bylo dříve zapisováno záznamem (což byl rychlejší způsob) se nově zapisuje vkladem, což s sebou nese značné prodloužení řízení. Praktické je nově zapisování do KN nájmu a pachtu, z důvodu pronajímání či propachtování na několik let nájemníkovi, popřípadě pachtýři a tím vzniká určitá jistota v případě, že dojde ke změně vlastníka nemovitosti. O zápis do katastru musí požádat pouze vlastník nemovitosti případně nájemník nebo pachtýř, ale ti pouze se souhlasem vlastníka. Budoucnost ukáže, jak se tyto možnosti zápisů budou využívat. V současnosti je využití těchto zápisů minimální. Lidem často trvá u všeho, než začnou využívat změny, z důvodu neznalosti o jejich praktičnosti. Rozhodně z této nové úpravy, plynou určité výhody, které tu v dřívější právní úpravě chyběly. Pokud je vlastník rozhodnut nemovitost prodat a kupující nebyl obeznámen o nájmu či pachtu, je vystaven případnému riziku, při vypovězení nájmu či pachtu jednostranně k újmě druhé strany, kdy nájemník či pachtýř mohou požadovat náhradu

škody či jiná plnění. Jedná se o určité zajištění informovanosti vůči druhé straně a tím k zamezení případných budoucích sporů. Z výše uvedeného plyne to, že zápis nájmu či pachtu má a bude mít čím dál větší využití na realitním trhu. V praxi to znamená, dojde-li k prodeji pronajaté nemovitosti, kdy nájemní vztah je zapsán v katastru nemovitostí, pak nový vlastník je ujištěn, že nájem je uzavřen na určitou dobu. Pokud bude nemovitost nadále pronajímána, je velká výhoda v tom, že nájem přechází již na nového vlastníka. Zápis nájmu najde využití i v bankovníctví, jelikož při poskytování úvěru mají banky větší záruku do katastru nemovitostí.

V této práci byla věnována pozornost věcným právům zapisovaných vkladem do KN s vkladovou listinou, (kupní smlouvou), které vedou k výskytu mnoha nedostatkům a tím často k zastavení nebo zamítnutí řízení ze strany katastrálních úřadů. Fyzické osoby (občané) se dopouštějí nejvíce chyb i z důvodu, že jsou nejčastějšími účastníky řízení mezi sebou a také, že není jimi věnována patřičná péče při sepisování vkladové listiny nebo při vyplňování předepsaného formuláře návrhu na vklad práva do KN. Efektivní eliminací chyb je svěřit sepsání smlouvy odborníkům – realitním nebo advokátním kancelářím. Často občané nemají zkušenost s realitními kancelářemi, a to vede k určité nedůvěře. Určitě vyhledání odborné pomoci je finančně nákladné a časově náročné, proto občané častěji vyhledávají levnější alternativu v podobě internetu, nebo se obrátí na rodinu, či známé o pomoc, kteří již mají zkušenost s návrhem na vklad práv do KN. Dalším problémem je nedostatečně věnována pozornost obsahu kupní smlouvy, která je právě svým obsahem specifická, proto se ke každé smlouvě přistupuje individuálně. Velkým rozdílem je, když předmětem prodeje je např. bytová jednotka v panelovém domě, pozemek pod garáží, prodej rodinného domu či zahrady vedené v katastru samostatně, nebo pokud tvoří funkční celek se stavbou. Každý účastník bere na sebe riziko, zda vkladové řízení proběhne bez komplikací a nepřipouští si následné komplikace. Z výsledků vyplynulo, že nejčastější chyby jsou úplně banální, na které není potřeba znát právní úprava KN, kterým je překlep v příjmení, obráceně zapsané číslo nemovitosti, nebo opomenutí vyznačit, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu. Mnohdy výše uvedené chyby vedou ze strany katastrálních úřadů k zastavení či zamítnutí vkladového řízení z důvodu neodstranitelnosti. Přitom mnohdy stačí zkontrolovat si vkladovou listinu společně s návrhem na vklad, jestli obě listiny spolu korespondují a nevykazují rozdíly v tom, co je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Prodloužení



vkladového řízení spolu s převodem vlastnických práv do KN může způsobit komplikace, které si často účastníci neuvědomují. U prodeje či koupě nemovitosti dochází k prodloužení doby k jejímu předání a uvolnění kupní ceny z advokátní úschovy, která bývá převedena, až po obdržení vyrozumění o provedeném vkladu do KN ze strany katastrálních úřadů. Předmětem vkladu jsou i nemovitosti, které ohrožují svým zanedbaným stavem okolí a stavební úřad může vydat nařízení, aby nemovitost byla uvedena do uspokojivého stavu, nebo nařídít její odstranění. Každé prodloužení vkladového řízení nejenom z časového hlediska představuje větší či menší komplikace. V neposlední řadě stojí za zmínění pomoc ze strany pracovníků podatelny příslušných katastrálních pracovišť účastníkům řízení. Mohu se jen domnívat proč tomu tak není, nebo opravdu v minimální míře. Pokud občan nemá vyplněný formulář návrhu o povolení vkladu práv do KN, pak jim pracovnice podatelny formulář vydají, ale vyplnit ho musí každý sám, pokud již neučinil. K tomu jim může pomoci nástěnka se vzorovým návrhem. Ten, ale nemůže obsáhnout veškeré možnosti zápisu věcných a jiných práv, které podléhají vkladovému řízení. Při podání návrhu na vkladové řízení společně se vkladovými listinami tyto listiny podatelna pouze převezme a zaeviduje, aniž by pracovnice překontrolovaly formulář návrhu na vklad, včetně vkladových listin. Často odstranitelné tak mohou být ihned zachyceny a odstraněny (chybějící podpis na předepsaném formuláři návrhu apod.). Tato základní kontrola není časově náročná a vedla by k eliminaci případných chyb a tím k neprodloužení vkladového řízení. Je otázkou, proč k tomu tak je. Katastrální úřad je správní orgán a z toho plynou správní poplatky za veškeré úkony včetně nového podání návrhu na vklad. Pracovnice podatelny nejsou kompetentními osobami pro podávání informací z důvodu, že poté návrh na vklad včetně vkladových listin je zkoumán právním oddělením a ten rozhodne o povolení? Takto pracovnice podatelny nenesou odpovědnost za formální správnost podaného návrhu, pokud dojde k zastavení nebo zamítnutí vkladu. Podatelny jsou zřízeny hlavně k přijímání a vybírání poplatků z návrhů a z vyhotovení listin např. výpisu z KN, katastrálních map nebo knihovnických vložek. Tato problematika je tak obsáhlá, že k poskytování informací jsou pověřeni pracovníci právního oddělení nebo oddělení dokumentace. Stavební úřady jsou s touto problematikou částečně spojeny a mohou být nápomocni v eliminaci chyb a nedostatků, a to v problematice stavebního zákona, se kterým jsou spojeny přílohy a ty musí být součástí vkladových listin návrhu na vklad. Často se stává ze strany účastníků, kteří nemají

povědomí, že musí být při podání návrhu na vklad, společně se vkladovou listinou přiložen originál nebo jeho ověřená kopie geometrický plán, kterým jsou rozděleny nebo zcelovány pozemky. Geometrický plán musí být odsouhlasen příslušným stavebním úřadem, neboť vznikají nové parcely pod jiným číselným kódem. Bez těchto příloh nebude vkladová listina (kupní smlouva) s pozemkem, který je dělen nebo zcelován zapsána.

Dnešní moderní doba nabízí nepřehledné množství informací v podobě různých internetových serverů. Neexistuje skoro nic, co bychom nenašli na internetu. Mnoho občanů hlavně mladší ročníky si nedovedou představit, že kvůli každé potřebné informaci by museli navštívit knihovnu a vyhledat si vše v odborné literatuře. Určitě bez odborné literatury a časopisů se neobejdeme, ale mnohdy nám postačí vyhledat potřebné informace pomocí internetu z pohodlí domova. Pro občany, hlavně starší generace, kteří nevládní počítač nebo občané s nedostatečnými finančními příjmy je k dispozici alternativa v podobě knihoven. Dnešní moderní knihovny nabízejí kromě půjčování knih a časopisů také veřejný internet a počítače, které mohou využívat všichni držitelé čtenářského průkazu. Je možnost využít rezervace počítače na určitý den a hodinu, což je velkým přínosem z hlediska času. Finančně je tato alternativa nejpříznivější a knihovna je v dnešní době v každém městě. Internet je v dnešní době nepostradatelný a setkáváme se s ním prakticky na každém kroku (zaměstnání, školy), poskytuje nám spoustu informací a užitečných rad včetně videí.

Na druhou stranu si musíme klást otázku, jestli všechny informace na internetu, kde najdeme nepřehledné množství portálů, zabývající se nejrůznější problematikou nejen v oblasti zákonů, právními radami v oblasti realit, vyhotovené šablony k sepsání kupní smlouvy buď za určitý finanční obnos, nebo zdarma ke stažení. Z vlastní zkušenosti mohu konstatovat, že je zapotřebí velká trpělivost a obezřetnost najít potřebné informace, které internetové servery nabízí. Bohužel internet je zahlcený spoustou informací, ale bohužel nejsou přehledně seřazeny podle oblasti svého zaměření. Pokud se občan v dané problematice trochu neorientuje, nemá šanci rozpoznat, nakolik jsou dostupné informace pravdivé nebo aktuální. V minulosti jsem si nevěšovala aktuálnosti vloženého příspěvku. Při vytváření diplomové práce jsem čerpala informace z internetu a mnohdy příspěvky obsahovaly staré informace, až několikrátý příspěvek obsahoval aktuální informace.

Aplikace ASPI je nejspolehlivější aplikace, kterou mohou využívat jako zdroj informací v oblasti zákonů, judikatury. Bohužel tato aplikace není běžně dostupná. Díky nepozornosti ze strany občanů pak vznikají snadno chyby. Díky chybám vkladových listin nebo v návrhu na vklad se vkladové řízení prodlužuje. Největších chyb se občané dopouštějí, když chtějí využít internetový portál a stáhnou si formulář návrhu na vklad z jiného portálu než Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Nový formulář od toho starého je na první pohled téměř k nerozeznání, jen číslo zákona je na první straně zřejmý, jen těm, kdo se v této problematice pohybuje.

Český úřad zeměměřický a katastrální se snaží své internetové stránky vylepšovat v přehlednosti a v množství informací. Zde nalezneme potřebné základní informace v podobě zákonů, formulář návrhu na vklad potřebný pro účastníky o povolení vkladu do katastru nemovitostí, který má eliminovat nedostatky vkladového řízení.

Internetové stránky ČÚZK obsahují mnoho informací o činnosti úřadu, hospodaření, výroční zprávy, kdy se občané mohou v takovém množství informací ztrácet. Za klady autorka považuje aktuálnost zveřejněných informací. Za negativní naopak to, že pokud chce občan využít dálkového přístupu k vyhledání pozemku, stavby nebo vytisknout formulář návrhu na vklad, musí nejprve zadat kontrolní kód, což se mnohdy nepodaří na poprvé správně, což může většinu občanů odradit a tím této možnosti nevyužijí. Potom není jiná možnost, než si námi požadované informace nechat příslušným katastrálním pracovištěm vyhotovit za poplatek.

Závěrem se dá říci, že nelze odhadnout, jestli do budoucna se nedostatky ve vkladových listinách, jejich přílohách nebo v návrhu na vklad o povolení vlastnického práva do katastru nemovitostí budou eliminovat nebo narůstat, vzhledem k navýšení počtu práv, které se zapisují vkladem. Pokud se vyskytují stále stejné nedostatky v právech, které se zapisují vkladem již několik let, natož u nových práv. Musím podotknout, že s často měnící se právní úpravou je eliminace nedostatků zcela nemožná.

## 5 Závěr

Cílem diplomové práce bylo zjistit, nejen jaké změny nastaly s novou právní úpravou, a co nám přinesla v zápisech vlastnických a jiných práv společně se vkladovým řízením. Také přiblížit některé důležité zásady vztahující se ke katastru nemovitostí a zaměřit se na postup vkladového řízení z hlediska procesního a s tím spojené nedostatky, objevující se ve vkladových listinách (smlouvách) spolu s návrhem o povolení vkladu do KN a mající za následek zamítnutí nebo zastavení vkladového řízení ze strany katastrálních úřadů.

Analýzou dané problematiky byly zjištěny nejčastěji objevující se nedostatky, kterých se dopouštějí fyzické osoby (občané) jak na straně prodávajícího, tak i na straně prodávajícího. Právnícké osoby se nedopouštějí ve vysoké míře chyb díky svým právním zástupcům. Další důvod je větší zkušenost v této oblasti vzhledem k činnosti svého podnikání. Právnícké osoby se častěji setkávají s koupí nebo prodejem nemovitostí, které jsou potřebné k výkonu jejich podnikání.

Nejen graficky byly znázorněny chyby ve vkladových listinách (smlouvách), ale i podrobně vyjmenovány nejčastěji vyskytující se nedostatky i v návrzích na vklad, které jsou neustále se opakující, zřejmě z důvodu neznalosti právní úpravy nebo z nedostatečné péče věnované vkladovým listinám. Z praxe a výsledků vyplynulo, že občané zřejmě nevnímají dostatečně pozitivně využití odborné pomoci ze strany realitních a advokátních kanceláří a zřejmě mnohdy podceňovaná tato problematika, a hlavně dopady s tímto spojené tzn. prodloužení vkladového řízení a tím nemožnost nakládat se svým budoucím majetkem. Sepsání kupní smlouvy odborníkem bývá časově náročnější a mnohdy negativně vnímáno jako finanční zatížení navrhovatelů vkladového řízení. Rozhodnutí ze strany katastrálních úřadů o zastavení či zamítnutí řízení z důvodu neodstranitelnosti chyb ze strany navrhovatelů vkladového řízení je spojeno také s novým podáním návrhu na vklad. Tím nové finanční náklady, opětovné zaplacení správního poplatku ve výši 1 000 Kč a prodloužení vkladového řízení. Náklady s opětovným zaplacením správního poplatku jsou většinou mnohem nižší, než sepsaná kupní smlouva odborníkem.

Současnou právní úpravu katastru nemovitostí lze celkově považovat za ucelenou a sjednocenou, s pozitivním posunem kupředu. Se zavedením více práv zapisovaných

do KN vkladem byly obavy z komplikací tohoto procesu, což se do jisté míry naplnilo, díky většímu výskytu vad a chyb ve vkladovém řízení, kdy stále nově zavedená práva nejsou v dostatečném povědomí mezi občany. Na druhou stranu došlo k docílení velkého posílení materiální publicity veřejného seznamu. S ohledem na současné technické možnosti a důraz na elektronizaci a digitalizaci celého řízení, by se dalo očekávat hladší a rychlejší průběh vkladového řízení, ale některé okolnosti však průběh řízení spíše zpomaluje. Zajištění větší informovanosti nejen vlastníků nemovitostí, ale i dalších dotčených osob o nakládání s nemovitostí je pozitivním přínosem, zvláště s využitím moderních prostředků, které odpovídají možnostem moderní doby (nově zřízená služba „hlídací pes“). Bohužel zajistit větší informovanost vlastníků a dalším dotčeným osobám je na úkor délky vkladového řízení a větší administrativní zátěž katastrálních úřadů. Nejen chyby a vady v návrhu na vklad vzniku vlastnického práva do KN společně se vkladovými listinami mohou způsobit problémy účastníkům řízení hlavně omezení v nakládání s nemovitostmi.

Záměr této práce byl co nejlépe přiblížit problematiku vkladů vlastnických práv do katastru nemovitostí a procesu, kterým každé řízení musí projít o povolení vkladu, od podání návrhu, poté přezkoumáním tohoto návrhu právním oddělením příslušného katastrálního pracoviště až po vydání rozhodnutí v dané věci. Přestože tato práce byla zaměřena na problematiku vkladů vlastnických a jiných práv k nemovitostem, byla tato problematika vybraného práva zaměřena hlavně tímto směrem. Vzhledem k obsáhlosti tohoto práva byla problematika zaměřena pouze na vybrané problémy práva vlastnického. Vlastnické právo je právo, se kterým se ve svém životě každý občan již setkal nebo v budoucnu setká a je důležité o existenci tohoto práva vědět a porozumět mu. Protože vlastnické právo patří mezi základní lidské a ústavní právo, pak mít právo něco vlastnit působí jako jakási jistota oproti ekonomické a jiné materiální hodnotě, to je jeden z mnoha důvodů, proč má tak obrovský společenský význam. Ač je tato tematika obsahově rozsáhlá, v rámci práce nebyla jejím hlavním tématem, a proto rozbor se nedotkl všech oblastí. Zabývala jsem se celou řadou problematik, se kterou se setkávám v praxi a považovala jsem za důležité ji zdůraznit.

Závěrem lze konstatovat, že orientace v oblasti zákonů, právních předpisů, které řeší problematiku vlastnických a jiných práv zapisované a vše s tím spojené, není vůbec snadná

i v dnešní moderní době, kdy se mnohým zdá, že nemůže nastat žádný problém, protože již bylo vše popsáno, vysvětleno ve všech dostupných materiálech. Navrhovatelé, nemají z větší části ani tušení, že pokud si sepíší smlouvu úplně sami za pomoci známých, internetu nemusí se jim dostat aktuální nebo správně vyložené informace, aby návrh na vklad byl povolen ze strany katastrálního úřadu. Já se v oblasti nemovitostí nějaký čas pohybuji a mohu zodpovědně konstatovat, že tato problematika je velice komplikovaná a při sepisování smluv si člověk musí dávat pozor na tolik věcí, že je zcela nemožné nedopustit se chyb, nejen z důvodu různorodosti smluv jako je kupní, nájemní, pachtovní, které jsou individuální svým předmětem převodu. Dalším důvodem je, že každý návrh na vklad je svým obsahem specifický společně se vkladovou listinou, kde je mnohdy řešen spoluvlastnický podíl, rozdělení pozemků, zatížení pozemku věcným břemenem v podobě sítě a tohle vše vyžaduje obrovskou pozornost a značnou praxi.

Výsledky práce mohou přispět k omezení nejčastějších chyb vkladových listin včetně jejich příloh, spolu s návrhy na vklad a tím přispět k lepšímu průběhu při podání návrhu na vklad vlastnického práva nemovitostí. Výše uvedené může kladně ovlivnit každého občana, který s touto problematikou ještě neměl zkušenosti k zamyšlení a trochu odkrytí problematiky katastru nemovitostí. Občané si mnohdy neuvědomují, jakých chyb se mohou dopustit, díky neznalosti zmiňované problematiky. Některé přehledně vyjmenované nedostatky mohou pomoci jako návod vyhnout se daným chybám.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### 6.1 Tištěné zdroje

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L. a ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2015, xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

BĚLOHLÁVEK, Alexandr, J. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 832 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 192 s. ISBN 24766928.

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D. a VRCHA, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, 335 s. Poznámkové vydání. ISBN 978-80-7201-934-2.

KUBA, B. a OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2005. Praha: Linde Praha, a. s. 2005. 472 s. ISBN 80-7201-545-1

MALÝ, Karel a kolektiv autorů. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přepracované vydání. Praha: Linde, 2003, 673 s. Studie ČSAV, Č. 14. ISBN 80-720-1433-1.

PEKÁREK, M., DUDOVÁ, J., HANÁK, J., PRŮCHOVÁ, I. a TKÁČIKOVÁ, J. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 488 s. Sv. č. 516. ISBN 978-80-210-7750-8.

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích: [50 otázek a odpovědí z praxe]*. 2. rozšířené a aktualizované vydání. Praha: ASPI, 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.

ÚZ č. 881. *Občanský zákoník a související předpisy podle stavu k 23. 1. 2012*. Ostrava: Sagit, 240 s. ISBN: 978-80-7208-902-4.

ÚZ č. 1090. *Předpisy související s novým občanským zákoníkem podle stavu k 25. 5. 2015*. Ostrava: Sagit, 112 s. ISBN: 978-80-7488-118-3.

ÚZ č. 1114. *Katastr nemovitostí, zeměměřictví, pozemkové úpravy a úřady podle stavu k 4. 1. 2016*. Ostrava: Sagit, 272 s. ISBN: 978-80-7488-145-9.

## **6.2 Právní předpisy**

Česko. Vyhláška č. 26/2007 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Vyhláška č. 212/2012 Sb., o struktuře údajů, na základě kterých je možné jednoznačně identifikovat podepisující osobu, a postupech pro ověřování platnosti zaručeného elektronického podpisu, elektronické značky, kvalifikovaného certifikátu, kvalifikovaného systémového certifikátu a kvalifikovaného časového razítka (vyhláška o ověřování platnosti zaručeného elektronického podpisu). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.



Česko. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Dostupné v systému ASPI – poslední stav k textu.

Česko. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 257/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Dostupný v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Dostupné v systému ASPI – poslední stav textu.

Česko. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Dostupné v systému ASPI – poslední stav tetu.

### **6.3 Odborné práce**

MASCHKEOVÁ, Alena. *Kupní smlouva na nemovitost*. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, Katedra práva, 2014. 81 s. Vedoucí diplomové práce JUDr. Milan Uhlík.

### **6.4 Internetové zdroje**

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

[www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz)

## 7 Přílohy

### 7.1 Příloha č. 1: Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

v. 1.34

#### Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka .....  
..... vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj  
Katastrální pracoviště Litoměřice

#### I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

<b>pořadové číslo</b>	<b>příjmení</b>	<b>jméno, příp. jména</b>	
<b>titul před</b>	<b>titul za</b>	<b>rodné číslo</b>	<b>datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo)</b>
		480922/142	
<b>číslo EČI**)</b> dokladu navrhovatele (byl-li vydán)		<b>typ EČI**)</b> dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b>			
<b>ulice</b>	<b>č.p.</b>	<b>č.orient.</b>	<b>část obce (v Praze název katastrálního území)</b>
<b>PSČ</b>	<b>obec</b>	<b>městský obvod v Praze</b>	<b>stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)</b>
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b> <input type="checkbox"/>			
<b>příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen</b>		<b>☉ podpis navrhovatele</b>	

<b>pořadové číslo</b>	<b>příjmení</b>	<b>jméno, příp. jména</b>	
<b>titul před</b>	<b>titul za</b>	<b>rodné číslo</b>	<b>datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo)</b>
<b>číslo EČI**)</b> dokladu navrhovatele (byl-li vydán)		<b>typ EČI**)</b> dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b>			
<b>ulice</b>	<b>č.p.</b>	<b>č.orient.</b>	<b>část obce (v Praze název katastrálního území)</b>
<b>PSČ</b>	<b>obec</b>	<b>městský obvod v Praze</b>	<b>stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)</b>
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b> <input type="checkbox"/>			
<b>příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen</b>		<b>☉ podpis navrhovatele</b>	

\*\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

### I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo		☉ název právnické osoby		identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno	
<b>Adresa sídla</b>					
ulice		☉ č.p.	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)					
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>					<input checked="" type="checkbox"/>
ulice		☉ č.p.	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>					
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení				razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis					

pořadové číslo		☉ název právnické osoby		identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno	
<b>Adresa sídla</b>					
ulice		☉ č.p.	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)					
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>					<input type="checkbox"/>
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>					
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení				razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis					

## II.A Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí ke stavbám a pozemkům

Navrhuje se		výmaz vkladem	
vklad		výmaz vkladem	
<input checked="" type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	práva stavby
<input type="checkbox"/>	práva stavby	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěfenského fondu
<input type="checkbox"/>	správy svěfenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>	

Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.

Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílníky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...). V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.

V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka. V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.

v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

**k následujícím nemovitostem:**

**Pozemky:**  
 Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v lomtější katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
 Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.  
 Jedná-li se o **pozemek ve zjednodušené evidenci**, uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitostí“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídělový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.  
 Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.  
 Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.  
 Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl



**Stavby:**  
 Uvedte, o jaký typ stavby se jedná – zda jde o budovu (bud.), rozestavěnou budovu (rozestav.) nebo o vodní dílo (v. dílo). Budovu označte číslem popisným nebo evidenčním a údajem o části obce. Pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, uveďte pouze namísto části obce způsob jejího využití. Dále budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na kterém je budova postavena.  
 Rozestavěnou budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu (typ).  
 Vodní dílo označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je postaveno, a způsobem jeho využití.  
 Spoluvlastnický podíl uveďte podle pravidel popsaných u předchozího odstavce.

stavba			na pozemku		spoluvl. podíl
typ	Ⓜ č.p.	Ⓜ část obce	katastrální území	parcelní číslo	

**Právo stavby:**  
 Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).  
 Pozemek, který je zatížen právem stavby, a podíl na právu stavby uveďte podle pravidel popsaných u odstavce „Pozemky“.

účel práva stavby	k pozemku			podíl na právu stavby
	katastrální území	parcelní číslo	číslo geom.plánu	

+ -

### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Poř. číslo

účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:**

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

Další sdělení:	
Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny	

### IV. Listy formuláře (při použití elektronického formuláře se nevyplňuje)

Počet samostatných listů formuláře:	
Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	-----
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	-----
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí ke stavbám a pozemkům	-----
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	-----
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	-----

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

**Pro obsahově správný tisk nebo obsahově správné uložení formuláře je třeba použít tlačítko „Tisk“, které zajišťuje kontrolu vyplnění všech povinných položek.**

## 7.2 Příloha č. 2: Kupní smlouva

(dále jen „prodávající“),

a

**Varianta - fyzická osoba**

.....(akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození :....., rodné číslo: .....trvalý pobyt: ....., bydliště: .....

(dále jen „kupující“),

**Varianta - manželé**

Manželé

.....(akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ....., rodné číslo: .....trvalý pobyt:....., bydliště: .....

.....(akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ....., rodné číslo: .....trvalý pobyt:....., bydliště: .....

(dále jen „kupující“),

**Varianta - právnická osoba**

..... (přesný název v souladu s veřejným rejstříkem právnických osob), se sídlem.....,

kteřou zastupuje..... (uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci), nebo zastoupená na základě plné moci,

IČO:....., DIČ:.....,

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném ....., bankovní spojení:.....

(dále jen „kupující“),

**Varianta - územní samosprávný celek (ÚSC)**

.....(přesné znění názvu ÚSC),

se sídlem .....

kteřou zastupuje ..... (uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci), nebo zastoupená na základě plné moci,

IČO:....., DIČ:.....,

bankovní spojení:.....

(dále jen „kupující“),

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů tuto

**KUPNÍ SMLOUVU**

**č. ....**

## Čl. I.

### **Pozemek:**

parcela číslo: ....., druh pozemku: ....., způsob využití: .....,  
způsob ochrany: .....,  
zapsaný na listu vlastnictví č. ...., pro kat. území ....., obec ....., v katastru  
nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem ....., Katastrálním  
pracovištěm .....,  
Součástí pozemku je stavba ....., č.p./č.ev.....*(uvést označení stavby podle údajů  
na LV)*

### **Stavba (budova)(pouze v případě, že stavba není součástí pozemku):**

část obce: ....., č.p./č. ev. budovy:....., způsob využití: .....,  
způsob ochrany: ....., zapsaná na listu vlastnictví č. ...., pro kat. území  
....., obec: ....., v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem  
....., Katastrálním pracovištěm .....,  
Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka parcela číslo ....., v kat. území .....

(dále jen „převáděný majetek“).

## Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi (.....  
vyjmenovat příslušenství, tak jak je popsáno v příslušném znaleckém posudku č. ze dne  
.....vyhotoveného znalcem ..... popř. specifikovat součásti nemovitosti, a to za kupní  
cenu, stanovenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou  
v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá.

### ***(Varianta – pokud kupující nabývá majetek do společného jmění manželů)***

Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi (.....  
vyjmenovat příslušenství, tak jak je popsáno v příslušném znaleckém posudku č. ze dne  
.....vyhotoveného znalcem ..... popř. specifikovat součásti nemovitosti, a to za kupní  
cenu, stanovenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou  
v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímají do společného jmění manželů.

### ***(Varianta – pokud kupující nabývají majetek do podílového spoluvlastnictví)***

Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi (.....  
vyjmenovat příslušenství, tak jak je popsáno v příslušném znaleckém posudku č. ze dne  
.....vyhotoveného znalcem ..... popř. specifikovat součásti nemovitosti, a to za kupní  
cenu stanovenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou  
v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímají do podílového spoluvlastnictví, a to *např. XY podíl ve  
výši ... vzhledem k celku a YZ podíl ve výši ... vzhledem k celku.*

### ***(Varianta - pro případ, že se vyhotovuje geometrický plán)***

Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k pozemku parc. č.  
....., k. ú. ....(dále jen „převáděný majetek“). Kupující toto právo za kupní cenu  
uvedenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá. Pozemek parc. č. ....byl oddělen  
geometrickým plánem č. .... ze dne ..... vypracovaným .....  
z pozemku .....uvedeného v čl. I. odst. 1 této smlouvy. S rozdělením vyslovil souhlas  
místně příslušný stavební úřad ..... dne ..... pod čj.  
..... Shora uvedený geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.



**(Varianta - při uplatnění předkupního práva dle § 3056)**

Prodávající převádí touto smlouvou vlastnické právo k převáděnému majetku kupujícímu na základě ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb.. Prodávající převádí kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi (..... - vyjmenovat příslušenství, tak jak je popsáno v příslušném znaleckém posudku č. .... ze dne ..... vyhotoveného znalcem ..... popř. specifikovat součásti nemovitosti), a to za kupní cenu, stanovenou v Čl. II. odst. 2. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá.

2. Kupní cena za převáděný majetek ve smyslu odst. 1. tohoto článku, činí ....., - Kč (slovy: ..... korun českých).

**Čl. III.**

1. Kupující je povinen zaplatit kupní cenu dle Čl. II. odst. 2., na účet prodávajícího, vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu ..... /0710, variabilní symbol ....., a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

**(Varianta - pokud kupující nabývají majetek do společného jmění manželů)**

Kupující se zavazují uhradit kupní cenu, dle Čl. II. odst. 2. rukou společnou a nerozdílnou na účet prodávajícího vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu ..... /0710, variabilní symbol ..... a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

**(Varianta - pokud kupující nabývá majetek do podílového spoluvlastnictví)**

Kupující jsou povinni zaplatit kupní cenu, dle Čl. II. odst. 2. společně a nerozdílně. Prodávající není povinen přijmout část plnění kupní ceny, byť by jí byl uhrazen jeden z prodávajících ideálních spoluvlastnických podílů. Kupující se zavazují kupní cenu zaplatit na účet prodávajícího vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu ....., variabilní symbol ..... a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

**(Varianta – pokud smlouva bude podle ZMS vyžadovat schválení příslušným ministerstvem + použít variantu podle nabyvatele)**

Kupující je povinen zaplatit kupní cenu dle Čl. II. odst. 2. na účet prodávajícího, vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu ..... / variabilní symbol ....., a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

2. Nezaplatí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě, stanovené touto smlouvou, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen uhradit kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeníh podle čl. V. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dlužích vůči státu a své způsobilosti nabyt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícímu úhradu smluvní pokuty ve výši ..... z kupní ceny.

5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. .... ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

#### Čl. IV.

Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká omezení, závazky či právní vady.

##### (Varianta 1)

Kupujícímu je známo, že převáděný majetek je užíván na základě ..... *(uvést alternativu dle skutečného užívacího vztahu - např. nájemní smlouva, smlouva o výpůjčce, apod.)*, č. ...., uzavřené s ..... *(specifikovat uživatele)*, jakožto ..... *(nájemcem, vypůjčitelem, apod.)*. S obsahem shora uvedené ..... smlouvy *(např. nájemní apod.)* byl kupující seznámen před podpisem této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

##### (Varianta 2)

Na převáděném majetku vážnou následující zástavní práva .....

##### (Varianta 3)

K převáděnému majetku ..... bylo zřízeno věcné břemeno (služebnost) ..... ve prospěch .....

#### Čl. V.

1. Kupující prohlašuje, že je mu současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašuje, že nemá žádné dluhy vůči státu a je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu.
2. Za užívání převáděného majetku kupujícím náleží prodávajícímu za dobu od ..... do ....., náhrada ve výši ..... a to z titulu bezdůvodného obohacení. Kupující se zavazuje zaplatit tuto náhradu do .....  
*(Případně lze uvést, že tato záležitost byla s kupujícím vyřešena samostatně a specifikovat jakým způsobem).*
3. Kupující užíval ke dni uzavření této smlouvy převáděný majetek na základě ..... *(např. nájemní smlouvy nebo výpůjčky)*. Smluvní strany konstatují, že smluvní vztah, založený výše uvedenou ..... smlouvou, končí dnem, předcházejícím dni právních účinků zápisu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Kupující prohlašuje, že není osobou, na niž se vztahuje § 18 zák. č. 219/2000 Sb. *(v případě majetku v operativní evidenci)*.

(Varianta - pokud kupující nabývá majetek do podílového spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů).

Kupující jsou ke všem povinnostem plynoucím z této smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

#### Čl. VI.

Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

#### Čl. VII.

1. Kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
2. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlávajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.
3. Proávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího, uvedená v článku V nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

#### Čl. VIII.

1. Odstoupením od smlouvy prodávajícím zároveň vznikne prodávajícímu právo na náhradu veškerých nákladů, které mu vznikly v souvislosti s prodejem převáděného majetku.
2. Odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžité plnění (zejm. úroky z prodlení a smluvní pokuty), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení a náhradu za bezdůvodné obohacení užíváním dle Čl. V. odst. 2
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění (např. úroků z prodlení, smluvních pokut), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení a náhrady za bezdůvodné obohacení užíváním převáděného majetku dle Čl. V. odst. 2.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla zaplacená, má prodávající povinnost do ..... dnů od účinků odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o:
  - náklady, které vznikly prodávajícímu v souvislosti s prodejem převáděného majetku
  - vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení
  - náhrady za bezdůvodné obohacení podle čl. V. odst. 2

na účet kupujícího.

Pokud kupní cena ještě nebyla uhrazena (a k odstoupení od smlouvy došlo ze strany prodávajícího), má kupující povinnost úhrady vyúčtovaných nákladů, které vznikly v souvislosti s prodejem převáděného majetku, na účet prodávajícího, a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než ... dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kupující je takto povinen zaplatit prodávajícímu i vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení a úhradu za bezdůvodné obohacení užíváním, pokud vznikly.

(V případě, že na straně kupujícího nedošlo k bezdůvodnému obohacení dle Čl. V. odst.2- označený text vypustit).

#### Čl. IX.

1. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku. Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující (nabyvatel vlastnického práva k převáděnému majetku).



2. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut a náhrady za příp. bezdůvodné obohacení. Doklad o zaplacení, resp. prohlášení prodávajícího o tom, že uvedená částka byla uhrazena, bude obsažen v návrhu na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Správní poplatky s touto smlouvou spojené nese kupující.  
*(V případě, že nedošlo k bezdůvodnému obohacení dle Čl. V. odst.3 - označený text vypustit).*
3. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na zápis vkladu vlastnického práva k převáděnému majetku dle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
4. Pro případ, že vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího nebude příslušným katastrálním úřadem povolen ani po součinnosti stran podle odstavce 3, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Prodávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky této kupní smlouvy bezodkladně po jejím vzniku.

#### Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese kupující
6. Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí. (U smluv, které podléhají řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí, stačí jeden stejnopis).

#### Varianta – smlouva bude dle ZMS vyžadovat schválení příslušným ministerstvem:

Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude určeno pro příslušné ministerstvo a jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí. (U smluv, které podléhají řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí, stačí jeden stejnopis).

#### Varianta bod 7, 8 a 9 pro případ zveřejnění v registru smluv:

7. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
8. Tato smlouva bude zveřejněna prodávajícím v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).